



## Implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada Produk Griya iB Hasanah BSI Cabang Parepare

Asriadi Arifin<sup>1</sup>, Irwandi<sup>2</sup>

IAI DDI Sidrap<sup>1</sup>, Institut Agama Islam DDI Polewali Mandar<sup>2</sup>

Email : [Asriadiarifin07@gmail.com](mailto:Asriadiarifin07@gmail.com)<sup>1</sup>, [Irwandi@ddipolman.ac.id](mailto:Irwandi@ddipolman.ac.id)<sup>2</sup>

### Abstrak

Latar belakang penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada produk Griya iB Hasanah BSI Cabang Parepare. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian yakni hasil wawancara langsung dengan pihak marketing pada Bank BNI Syariah Cabang Parepare yang hari ini mereformasi lembaga menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI) dan sumber data sekunder menggunakan hasil kajian terdahulu yang relevan. Instrumen penelitian menggunakan daftar wawancara dan hasil penyusunan penelitian terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, display data dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan Implementasi akad murabahah berjalan dengan baik yang ditunjukkan dengan terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang termuat dalam fatwa DSN-MUI diantaranya ; 1) Penyaluran pembiayaan perumahan sudah memenuhi unsur transparansi yang baik mengenai harga pokok dan margin keuntungan yang diperoleh BSI; 2) Analisis pra penyaluran pembiayaan juga dilakukan dengan baik untuk memastikan tujuan pembiayaan agar kiranya bebas dari unsur yang diharamkan oleh syariat Islam; 3) Pelelangan jaminan adalah pilihan terakhir dan itu merupakan situasi yang terpaksa dilakukan untuk meminimalisir resiko pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

**Kata Kunci :** BSI, Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, Murabahah, Produk KPR.

### I. PENDAHULUAN

Dewasa ini, perkembangan bank syariah di Indonesia sangat pesat, hampir semua lembaga keuangan ditetapkan untuk membuat unit-unit usaha syariah sebagai bentuk realitas dari mengimbangi trend ekonomi yang ada. Maka hal yang wajar jika pertumbuhan perbankan syariah harus beriringan dengan kemampuan tiap-tiap lembaga untuk bersaing di lapangan dengan tentunya meng-unggulkan prinsip syariah yang menjadi pedoman utama pada perbankan syariah.

Prinsip-prinsip syariah adalah landasan kegiatan dengan berlandaskan atas dasar hukum Tuhan yakni dalil-dalil yang relevan dengan kegiatan operasionalisasi perbankan syariah. Berdasarkan pasal 2 Undang-undang No. 21 Tahun 2008, disebutkan pula bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Selanjutnya, terkait dengan tujuan bank syariah, pada pasal 3 dinyatakan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam

rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>1</sup> Untuk melegitimasi produk-produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah maka mereka mengacu pada fatwa yang dibuat oleh lembaga yang otoritas di bidang itu yakni pada Majelis Ulama.

Perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang memberikan pelayanan keuangan sebagai badan intermediasi atau perantara antara nasabah penabung dan nasabah peminjam dengan prinsip-prinsip syariah. Salah satu produk yang dijalankan dalam perbankan adalah produk KPR dengan menggunakan akad *murabahah* yang merujuk pada fatwa DSN-MUI. M. Umar Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariah apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal (bank) sampai penguasaan (*possession*) atas barang tersebut telah dialihkan oleh bank kepada nasabah. Menurut Chapra, agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, maka bank harus menandatangani dua perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang pertama adalah perjanjian antara bank dan nasabah yang memesan barang tersebut. Bagi bank tidak sah untuk memiliki satu perjanjian, yaitu dengan pemasok saja, dimana diperjanjikan bahwa bank hanya bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah.<sup>2</sup>

Fatwa merupakan aturan mendasar yang bersumber dari dalil-dalil Al-Quran dan Hadis yang menjadi acuan utama oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) untuk menetapkan aturan dalam konsep bermuamalah. MUI juga tak lupa menetapkan aturan dengan pendekatan kaidah-kaidah fiqih dalam Islam yang kemudian mereka menyepakati dalam proses *ijma'* dan diangkatlah sebuah aturan yang kita kenal sebagai Fatwa DSN-MUI. Fatwa adalah sebuah istilah mengenai pendapat atau tafsiran pada suatu masalah yang berkaitan dengan hukum Islam. Fatwa sendiri dalam bahasa Arab artinya adalah "nasihat", "petuah", "jawaban" atau "pendapat". Adapun yang dimaksud adalah sebuah keputusan atau nasihat resmi yang diambil oleh sebuah lembaga atau perorangan yang diakui otoritasnya, disampaikan oleh seorang mufti atau ulama, sebagai tanggapan atau jawaban terhadap pertanyaan yang diajukan oleh peminta fatwa (*mustafti*) yang tidak mempunyai keterikatan. Dengan demikian peminta fatwa tidak harus mengikuti isi atau hukum fatwa yang diberikan kepadanya. Penggunaannya dalam kehidupan beragama di Indonesia, fatwa dikeluarkan oleh Majelis Ulama Indonesia sebagai suatu keputusan tentang

---

<sup>1</sup>Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurrahman, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, edisi revisi (Jakarta: Salemba Empat, 2014), h. 49.

<sup>2</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta, Kencana, 2014), h. 202-2013

persoalan ijthadiyah yang terjadi di Indonesia guna dijadikan pegangan pelaksanaan ibadah umat Islam di Indonesia. Kata fatwa ini masih berkerabat dengan kata petuah dalam bahasa Indonesia.<sup>3</sup>

Perihal yang membuat penulis tertarik untuk meneliti penerapan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada produk Griya iB Hasanah BNI Syariah Cabang Parepare adalah penulis ingin meneliti lebih mendalam hal-hal terkait metode penentuan *margin* keuntungan dalam akad *murabahah*, persyaratan penjaminan sebagaimana tertuang dalam fatwa tersebut, penyusunan ketentuan isi fatwa yang cenderung berpihak kepada Lembaga Perbankan Syariah dan bagaimana ketentuan penjualan barang yang belum menjadi hak milik. Pentingnya penulis mengangkat hal ini diharapkan mampu menjadi tolak ukur bagi Lembaga Perbankan Syariah terkait akad *murabahah* dan dijadikan sumber rujukan atau teori tambahan bagi pembaca maupun penulis. Dengan demikian adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis implementasi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada produk Griya iB Hasanah BSI Cabang Parepare.

## II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dengan pendekatan fenomenologi. Sumber data primer yang digunakan dalam penelitian yakni hasil wawancara langsung dengan pihak marketing pada Bank BNI Syariah Cabang Parepare yang hari ini mereformasi lembaga menjadi Bank Syariah Indonesia dan sumber data sekunder menggunakan hasil kajian terdahulu yang relevan. Instrumen penelitian menggunakan daftar wawancara dan teknik analisis data penelitian terdiri dari pengumpulan data, reduksi data, display data dan penarikan kesimpulan.

## III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Bank Syariah Indonesia (BSI) adalah lembaga keuangan perbankan yang bergerak di bidang keuangan dengan mengacu pada basis fiqih muamalah atau hukum Islam sebagai dasar operasionalnya. Untuk memastikan kevalidan antara kesesuaian fiqih muamalah dan produk-produk yang dijalankan, maka perbankan syariah menjadikan Fatwa DSN-MUI sebagai pedoman dan legalitas hukum Islam, dengan demikian, setiap perbankan yang bergerak menggunakan syariat Islam adalah suatu kemestian untuk mengikuti isi Fatwa DSN-MUI. Pada bagian ini, peneliti membahas dan menguraikan tentang penerapan Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 pada Pembiayaan BNI Griya iB Hasanah berdasarkan hasil penelitian yang telah

---

<sup>3</sup>Fatwa DSN MUI, Pengertian Fatwa, *Wikipedia Ensiklopedia Online* <https://id.wikipedia.org/wiki/Fatwa> (1 November 2018)

dilakukan. Adapun hasil penelitian berikut ini disusun dengan sistematika berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam isi fatwa tersebut.

**A. Ketentuan Umum *Murabahah***

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSNMUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000, memuat beberapa point penting yang berkenaan dengan ketentuan umum dalam akad *murabahah*, diantaranya 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 syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam *Murabahah*

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

Keempat Utang dalam *Murabahah*

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

Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

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

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.<sup>4</sup>

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dipahami bahwa fatwa Dewan Syariah Nasional sejatinya adalah aturan atau pendapat-pendapat dari alim Ulama yang kompeten di bidang muamalah dalam menentukan sistem pengoperasian akad *murabahah* dalam perbankan syariah, sehingga tidak keluar dari aturan ekonomi syariah yang sebenarnya. Adapun sifat dari fatwa DSN-MUI adalah tidak mengikat dalam perundang-undangan positif di Indonesia sehingga adanya pelanggaran tidak berdampak pada sanksi hukum atau kurungan penjara.

Menurut hasil penelitian, menunjukkan bahwa penggunaan akad *murabahah* yang diterapkan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Parepare tidak mengandung unsur haram yang disebut riba, sebab jelas tidak menggunakan sistem bunga “Rasa tenang dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi”<sup>5</sup> dan simulasi perhitungan pembiayaan yang didapatkan oleh peneliti pada saat proses wawancara dilakukan adalah angsuran pembiayaan griya iB Hasanah tidak berpengaruh pada harga jual bank, sehingga tentu ini tidak termasuk riba. Berikut uraian perhitungan berdasarkan hasil penelitian :

Harga Jual Bank	= 546.000.000
Jangka Waktu	= 60 Bulan
Angsuran Per Bulan	= 9.100.000
Perhitungan	= 9.100.000 x 60 Bulan
	= <b><u>546.000.000</u></b> <sup>6</sup>

Perhitungan di atas membuktikan bahwa jangka waktu angsuran tidak mempengaruhi harga jual bank sehingga fatwa pasal 1 ayat 1 tentang “Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba”<sup>7</sup> telah diterapkan dengan baik sehingga nasabah dapat memilih jangka waktu sampai 20 tahun angsuran dengan penjelasan di atas.

---

<sup>4</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah* (Jakarta, Kencana, 2014), h. 195-197.

<sup>5</sup>Bank BNI Syariah Cabang Parepare, BNI Griya iB Hasanah, *Brosur Pembiayaan Griya iB Hasanah* (20 Agustus 2018)

<sup>6</sup>Bank BNI Syariah, BNI Griya iB Hasanah, *Brosur Pembiayaan* (10 Oktober 2018)

<sup>7</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 1, ayat 1 (25 September 2018)

Terkhusus untuk pembiayaan BNI Griya iB Hasanah, obyek pembiayaan sejenis asset seperti: perumahan, ruko, kavling siap bangun, pembangunan dan renovasi rumah. Melihat konsistensi Bank Syariah Indonesia (BSI) terhadap hukum jual beli berdasarkan syariah maka tentu pihak bank akan mempertimbangkan jenis obyek dan untuk apa obyek tersebut digunakan, sebagaimana fatwa menegaskan “Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam”<sup>8</sup> berikut hasil wawancara peneliti:

Kami akan melakukan analisis terlebih dahulu sebelum melanjutkan realisasi dengan pihak nasabah, pembiayaannya digunakan untuk apa. Kami tidak akan memberikan pembiayaan jika kami menemukan ada indikasi ke hal-hal yang diharamkan, seperti ruko untuk berjudi, tempat minuman keras dan sebagainya.<sup>9</sup>

Bank Syariah Indonesia (BSI) mempunyai standar spesifikasi bangunan yang akan dibiayai, pertimbangan dari nilai jual bangunan untuk beberapa tahun ke depan, ketahanan bangunan, depresiasi harga bangunan dan seterusnya inilah yang disebut nilai taksasi bank yang diperhitungkan secara matang, sebab menyangkut kepuasan nasabah dan juga sebagai penanggulangan resiko pembiayaan. Hal tersebut sejalan dengan bunyi fatwa DSN-MUI “Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya”<sup>10</sup>, untuk ketentuan bank, hanya dibiayai sebagian yakni berkisar pada presentase 80% dari harga perolehan bank.

Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa system pelaksanaan produk Griya iB Hasanah mengacu pada isi fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*. Akad jual beli antara nasabah dan bank dengan menggunakan akad *murabahah* dari uraian di atas, menurut peneliti bahwa transfaransi dalam melakukan transaksi adalah hal yang paling penting karena itulah landasan utama akad *murabahah* yakni merincikan semua unsur transaksi.

## **B. Ketentuan Fatwa Kedua**

Ketentuan-ketentuan *murabah* kepada nasabah yang diterapkan Bank BNI Syariah adalah sebagai berikut:

---

<sup>8</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 1, ayat 1 (25 September 2018)

<sup>9</sup>Ardiansyah, Consumer Processing Head, wawancara di Jalan Lahalede, Kota Parepare (6 Agustus 2018)

<sup>10</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 1, ayat 1 (25 September 2018)

Pengajuan permohonan pembiayaan perumahan, biasanya nasabah datang langsung ke Bank BNI Syariah untuk melakukan pengajuan permohonan kepada Bank BNI. Informasi yang didapatkan nasabah yakni diperoleh dari promosi atau kanvasing yang dilakukan oleh Aspem (asisten pembiayaan). Jika nasabah tertarik, maka langkah awal nasabah adalah datang langsung ke bank yang bersangkutan. Bank BNI Syariah mengacu pada ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* “Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank”.<sup>11</sup> Ketika nasabah datang untuk mengajukan permohonan pembiayaan, maka bank harus melalui tahapan-tahapan pembiayaan Bank BNI Syariah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya.

Ketentuan kedua “jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.<sup>12</sup> Ketentuan ini menurut hasil wawancara peneliti “Bank BNI Syariah membeli barang dari developer sesuai yang dipesan nasabah”<sup>13</sup> Setelah perjanjian pembelian obyek pembiayaan misalnya berupa perumahan dengan developer dan telah melalui tahap-tahapan analisis berkas, maka pihak Bank BNI Syariah menyerahkan obyek pembiayaan kepada nasabah pemohon, hal ini sesuai dalam fatwa DSN-MUI bahwa “Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli”.<sup>14</sup>

Ketentuan dalam fatwa tersebut sesuai dengan praktik yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah sehingga dengan adanya kontrak yang dibuat akan moralitas nasabah agar konsisten terhadap kesepakatan awal dengan pihak bank. Sebab, akan merugikan pihak bank jika nasabah berubah pikiran dan membatalkan perjanjian awal. Namun, kerugian yang ditanggung pihak bank yang disebabkan oleh nasabah karena batal untuk membeli obyek tersebut, maka nasabah harus mengganti kerugian bank tersebut, sesuai ketentuan akad *murabah* dalam fatwa DSN-MUI “Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang

---

<sup>11</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 1 (25 September 2018)

<sup>12</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 2 (25 September 2018)

<sup>13</sup>Ardiansyah, Consumer Processing Head, wawancara di Jalan Lahalede, Kota Parepare (6 Agustus 2018)

<sup>14</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 3 (25 September 2018)



muka tersebut”<sup>15</sup> biaya rill bank biasanya berupa biaya transportasi, biaya administrasi dan sebagainya.

Setelah nilai taksasi diperoleh dari berbagai tahapan dalam sistem perbankan maka nasabah harus membayar uang muka kepada pihak bank. Nilai taksasi disebut juga nilai perolehan, nilai taksasi diperoleh dari analisis nilai harga taksiran objek, penyusutan objek, nilai pasar dan sebagainya. Berdasarkan ketentuan yang telah dijelaskan sebelumnya jika nasabah memohonkan untuk pembiayaan rumah ke-dua, maka uang muka yang harus dibayar nasabah sebesar 20% dari nilai taksasi. Ketentuan ini, sesuai dengan fatwa yang menyatakan bahwa “dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal awal pemesan”<sup>16</sup>

Besarnya uang muka tergantung dari hasil analisis lapangan yang telah dilakukan pihak bank. Setelah uang muka dibayar oleh nasabah kepada bank, adapun ketika nasabah batal membeli maka nilai kerugian bank harus menutupi uang muka tersebut, namun jika kerugian ternyata lebih banyak maka pihak boleh meminta sisa kerugiannya kepada nasabah, hal ini sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI “jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah”.<sup>17</sup>

Apabila proses jual beli murabah yang diterapkan dalam praktek Bank BNI Syariah batal yang disebabkan oleh pihak bank, maka pihak bank harus mengembalikan uang muka kepada nasabah dan kerugian riil tetap harus ditanggung pihak bank, sehingga menurut peneliti praktek akad *murabahah* telah menerapkan nilai keadilan. Ketentuan-ketentuan *murabahah* kepada nasabah dalam fatwa DSN-MUI di atas di terapkan dengan baik dalam praktik Bank BNI Syariah, ketentuan yang mencakup proses jual beli akad murabah telah sesuai dalam fatwa DSN-MUI.

### **C. Ketentuan Fatwa Ketiga**

Isi fatwa ketiga memuat ketentuan mengenai jaminan. Pada dasarnya jaminan bukanlah hal yang mutlak dipenuhi dalam akad murabah, namun jaminan memiliki sifat menekan moralitas nasabah, maka jaminan dibolehkan untuk menghindari resiko pembiayaan. Sesuai dengan ketentuan fatwa ketiga ayat 1 dan 2 yang menyatakan:

---

<sup>15</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 5 (25 September 2018)

<sup>16</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 4 (25 September 2018)

<sup>17</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 2, ayat 6 (25 September 2018)

Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>18</sup>

Adanya jaminan yang dipersyaratkan merupakan ketentuan dalam perundang-undangan perbankan. Sama seperti bank-bank lainnya, untuk pembiayaan pada Bank BNI Syariah harus menggunakan jaminan demi kelancaran pembiayaan, jaminan dalam produk BNI Griya iB Hasanah ini adalah obyek *murabahah* itu sendiri, jika obyek yang dimohonkan oleh nasabah berupa perumahan, maka perumahan tersebut adalah jaminan pembiayaan nasabah. “Kan jaminan murabah objeknya barang itu sendiri”<sup>19</sup> sehingga jaminan pada produk ini adalah berupa rumah itu sendiri.

#### **D. Ketentuan Fatwa Keempat**

Isi ketentuan keempat memuat aturan tentang proses pelunasan kewajiban nasabah. Setelah proses realisasi dilakukan antara pihak bank dan nasabah, maka nasabah wajib mengangsur pembayarannya setiap bulan berdasarkan kesepakatan awal. Kewajiban tersebut mengikat sampai obyek pembiayaan tersebut lunas selama masa atau tenor yang disepakati. Namun, apabila pihak nasabah menjual obyek pembiayaan tersebut sebelum masa angsuran selesai, maka nasabah tetap harus melaksanakan kewajibannya, hal ini sesuai dalam fatwa DSN-MUI pasal 4, ayat 1-3 sebagai berikut:

Berdasarkan prinsipnya, 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. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, menunjukkan bahwa setelah akad dilakukan, maka telah terjadi kesepakatan antara pihak perbankan syariah sebagai penyalur pembiayaan kepada pihak nasabah dengan pihak nasabah itu sendiri. Artinya nasabah

---

<sup>18</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 3, ayat 1-2 (25 September 2018)

<sup>19</sup>Ardiansyah, Consumer Processing Head, wawancara di Jalan Lahalede, Kota Parepare (6 Agustus 2018)

<sup>20</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 4, ayat 1-3 (25 September 2018)

sudah memiliki kewajiban terhadap bank syariah berupa angsuran yang harus dibayarnya secara bertahap tiap bulan hingga masa angsuran selesai. Segala hal yang telah disepakati bersama pada awal akad antara pihak bank syariah dengan pihak nasabah adalah suatu kemestian yang harus dipegang erat, adapun jika terjadi kondisi dimana nasabah harus menjual perumahan tersebut kepada pihak lain, maka nasabah tersebut tetap memiliki kewajiban kepada bank syariah.

Nasabah memiliki kewajiban untuk melunasi hutangnya, disamping juga berhak atas pemanfaatan objek perumahan tersebut selama masa angsuran, hingga pelunasan nantinya. Namun, karena obyek masih ditangan bank sampai perumahan tersebut lunas dikarenakan itu adalah jaminan, maka ketika nasabah ingin menjual obyek tersebut, nasabah tetap harus memiliki tanggung jawab atas obyeknya. Ketika nasabah memiliki keuntungan dari penjualan tersebut kepada pihak ke-tiga, maka keuntungan milik nasabah. Namun ketika nasabah rugi dalam penjualannya, maka nasabah tetap berkewajiban melunasi hutangnya.

#### **E. Ketentuan Fatwa Kelima**

Ketentuan fatwa kelima ini berisi aturan bahwa “meskipun pihak bank tidak memaksa nasabah untuk segera melunasi hutangnya, namun nasabah tetap tidak boleh menunda-nunda pembayaran, sebagaimana dalam ketentuan fatwa DSN-MUI “Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.”<sup>21</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, ada beberapa tahapan yang harus dilakukan oleh nasabah dalam hubungannya dengan bank syariah jika terjadi kendala pada persoalan pelasan kewajiban-kewajibannya. Jika nasabah tersebut tidak menjalankan kewajibannya maka langkah-langkah yang dilakukan bank adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

1. Konfirmasi ke nasabah, biasanya dilakukan seminggu sebelum tanggal jatuh tempo, dilakukan untuk mengingatkan nasabah tentang angsurannya.
2. Konfirmasi kedua 3 hari sebelum jatuh tempo, tindakannya sama yakni mengingatkan kepada nasabah
3. Pada saat jatuh tempo nasabah belum membayar angsuran, maka dilakukan kunjungan oleh Aspem (Asisten Pemasaran) untuk sekedar mengingatkan dulu,

---

<sup>21</sup>DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 4, ayat 1 (25 September 2018)

<sup>22</sup>Ardiansyah, Consumer Processing Head, wawancara di Jalan Lahalede, Kota Parepare (6 Agustus 2018)

tetapi apabila nasabah belum membayar angsuran, maka Aspem mencoba mencari tahu apa kendala nasabahnya

4. Apabila tanggal jatuh tempo sudah lewat, biasanya pihak bank masih memberikan kelonggaran waktu
5. Jika sampai bank masih memberikan waktu, namun belum ada tindakan dari nasabah maka bank mengeluarkan SP (Surat Peringatan) 1 sampai SP 3, dengan jangka masing-masing SP tergantung dari kondisi yang dilihat.
6. Apabila nasabah sampai pada kondisi MPF yakni kondisi nasabah yang sudah lebih dari 90 hari, maka dilakukan lelang jaminan. Namun, lelang adalah pertimbangan terakhir.

Berdasarkan hal tersebut, maka dapat dipahami bahwa apabila nasabah dengan sengaja menunda-nunda pembayarannya kepada pihak bank syariah, maka akan ditindaklanjuti dengan berbagai macam prosedur dan ketentuan. Mulai dari adanya surat peringatan hingga pelelangan barang jaminan jika itu diperlukan. Penting untuk digaris bawahi bahwa menurut pihak bank syariah, pelelangan barang jaminan adalah pilihan terakhir dari semua alternative solusi yang sudah diberikan kepada nasabah. Pelelangan jaminan adalah situasi yang terpaksa dilakukan oleh bank syariah untuk meminimalisir resiko pembiayaan yang diberikan kepada nasabahnya. Namun sekali lagi bahwa hal tersebut adalah pilihan akhir.

#### **F. Ketentuan Fatwa Keenam**

Target pasar dari produk BNI Griya iB Hasanah adalah karyawan tetap dengan penghasilan tetap sehingga nasabah tidak ditemukan dalam karyawan tetap. Bangkrut atau pailit biasanya berhubungan dengan usaha bisnis. fatwa DSN-MUI tentang *murabahah* pada pasal 6 ayat 1 diatas dijalankan oleh pihak Bank Syariah Indonesia (BSI) Parepare, yang mana menurut hasil wawancara, narasumber menjelaskan langkah-langkah Bank BNI dalam menangani tunggakan nasabah. Bank akan berusaha melakukan penagihan sesuai ketentuan sampai pada akhirnya pelelangan jaminan, namun pihak bank menekankan bahwa pelelangan semoga tidak sampai terjadi, hanya saja untuk mengantisipasi kerugian dengan terpaksa dilakukan.

#### **IV. KESIMPULAN**

Implementasi akad *murabahah* berjalan dengan baik yang ditunjukkan dengan terpenuhinya ketentuan-ketentuan yang termuat dalam fatwa DSN-MUI diantaranya ; 1) Penyaluran pembiayaan perumahan sudah memenuhi unsur transparansi yang baik mengenai harga pokok dan margin keuntungan yang diperoleh BSI; 2) Analisis pra penyaluran pembiayaan juga dilakukan dengan baik untuk memastikan tujuan

pembiayaan agar kiranya bebas dari unsur yang diharamkan oleh syariat Islam; 3) Pelelangan jaminan adalah pilihan terakhir dan itu merupakan situasi yang terpaksa dilakukan untuk meminimalisir resiko pembiayaan yang diberikan kepada nasabah.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ardiansyah. 2018. Consumer Processing Head, wawancara di Jalan Lahalede, Kota Parepare.
- Arifin, A. 2017. *Strategi Bank BTN Syariah KCPS Parepare dalam Memasarkan Produk (Analisis Manajemen Syariah)* (Doctoral dissertation, IAIN Parepare).
- Arifin, A., Lutfi, M., & Sapa, N. B. 2022. RIBA DAN BUNGA PERSPEKTIF EKONOMI SYARIAH. *Moneta: Jurnal Manajemen Keuangan Syariah*, 1(2).
- Bank BNI Syariah. 2018. BNI Griya iB Hasanah, *Brosur Pembiayaan*. 10 Oktober.
- DSN-MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, pasal 1, ayat 1. 25 September 2018.
- Fatwa DSN MUI. 2018. Pengertian Fatwa, *Wikipedia Ensiklopedia Online* <https://id.wikipedia.org/wiki/Fatwa>. 1 November.
- Ismail. 2011. *Perbankan Syariah*. edisi I. Cet. I; Jakarta: Kencana.
- Kasmir. 2002. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. edisi revisi. Cet. VI; Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. 2005. *Manajemen Bank Syariah*. edisi revisi. Yogyakarta: UPP AMP YKPM.
- Nurhuda, Muttaqim. 2015. "Analisis Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murabahah* di BMT Palur Karanganyar". Naskah Publikasi; Fakultas Agama Islam: Karanganyar.
- Perwataatmaja, Karnaen dan Henry Tanjung. 2007. "Pengantar" dalam Perbankan Syariah, *Bank Syariah : Teori, Praktik, dan Peranannya*. Jakarta : PT. Senayan Abadi.
- Republik Indonesia. 1998. *Undang-undang RI Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan*.
- Republik Indonesia. 2008. *Undang-undang RI Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 2014. *Perbankan Syariah*. Jakarta, Kencana.

Yaya, Rizal Aji. 2014. Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurrahman, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, edisi revisi. Jakarta: Salemba Empat.