

**ANALISIS TERHADAP KEPATUHAN SYARIAH DALAM
PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA KANTOR CABANG PEMBANTU CIREBON
ARJAWINANGUN**

*(Analysis of Sharia Compliance in Murabahah Financing Practices
At Bank Syariah Indonesia Cirebon Arjawinangun Branch Office)*

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan guna memperoleh
gelar Sarjana Ekonomi dari Program Studi Ekonomi Islam



ACC MUNAQSAH
12/6/2025
[Signature]
Safwan H.

Oleh:

ENCIK OSHA NAJLA SALSABILA

19423195

PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM

JURUSAN STUDI ISLAM

FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2025

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Encik Osha Najla Salsabila

NIM : 19423195

Program Studi : Ekonomi Islam

Fakultas : Fakultas Ilmu Agama Islam

Judul Skripsi : Analisis Terhadap Kepatuhan Syariah Dalam Praktik
Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Cirebon Arjawinangun

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata dikemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib yang berlaku di Universitas Islam Indonesia.

Demikian, pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya dan tidak dipaksakan.

Yogyakarta, 12 Juni 2025



Encik Osha Najla Salsabila

LEMBAR PENGESAHAN



FAKULTAS
ILMU AGAMA ISLAM

Gedung K.H. Wahid Hasyim
Kampus Terpadu Universitas Islam Indonesia
Jl. Kaliurang km 14,5 Yogyakarta 55584
T. (0274) 898444 ext. 4511
F. (0274) 898463
E. liai@uii.ac.id
W. liai.uii.ac.id

PENGESAHAN

Tugas Akhir ini telah diujikan dalam Sidang Tugas Akhir Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Program Studi Ekonomi Islam yang dilaksanakan pada:

Hari : Rabu
Tanggal : 2 Juli 2025
Judul Tugas Akhir : Analisis terhadap Kepatuhan Syariah dalam Praktik
Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Pembantu Cirebon Arjawinangun
Disusun oleh : ENCIK OSHA NAJLA SALSABILA
Nomor Mahasiswa : 19423195

Sehingga dapat diterima sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana dari Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

TIM PENGUJI:

Ketua/Pembimbing : Sofwan Hadikusuma, Lc, ME
Penguji I : Junaidi Safitri, SEI, MEI
Penguji II : Anom Garbo, SEI, ME



Yogyakarta, 2 Juli 2025

Drs. Asmuni, MA

NOTA DINAS

Yogyakarta, 12 Juni 2025 M

16 Dzulhijjah 1446 H

Hal : Skripsi
Kepada : Yth. Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam
Universitas Islam Indonesia
di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

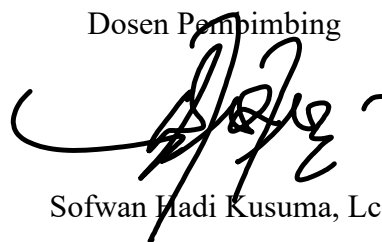
Berdasarkan penunjukan Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia dengan nomor: 114/Dek/60/DAATI/FIAI/II/2025 tanggal 4 Februari 2025 M, 5 Sya'ban 1446 H. Atas tugas kami sebagai pembimbing skripsi Saudara :

Nama : Encik Osha Najla Salsabila
NIM : 19423195
Program Studi : Ekonomi Islam
Fakultas : Ilmu Agama Islam
Judul Skripsi : Analisis terhadap Kepatuhan Syariah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cirebon Arjawinangun

Setelah kami teliti dan diadakan perbaikan seperlunya akhirnya kami anggap skripsinya memenuhi syarat untuk diajukan ke siding munaqasyah Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indoensia. Demikian, semoga dalam waktu dekat bisa dimunaqasyahkan.

Wasalamu'alaikum Wr. Wb.

Dosen Pembimbing



Sofwan Hadi Kusuma, Lc., ME

REKOMENDASI PEMBIMBING

Yang bertanda tangan dibawah ini, Dosen Pembimbing skripsi

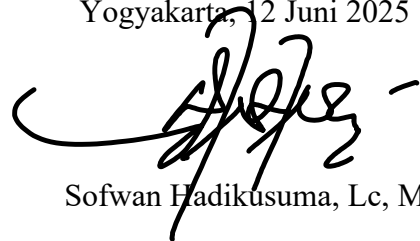
Nama : Encik Osha Najla Salsabila

NIM : 19423195

Judul Skripsi : Analisis terhadap Kepatuhan Syariah dalam Praktik
Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia
Kantor Cabang Pembantun Cirebon Arjawinangun

Menyatakan bahwa, berdasarkan proses dan hasil bimbingan selama ini, serta dilakukan perbaikan, maka yang bersangkutan dapat mendaftarkan diri untuk mengikuti munaqasah skripsi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.

Yogyakarta, 12 Juni 2025



Sofwan Hadikusuma, Lc, ME

LEMBAR PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji dan syukur saya panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya yang tak pernah putus. Hanya karena pertolongan dan kehendak-Nya, saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini sebagai bentuk ikhtiar dalam menuntut ilmu dan mengamalkannya sesuai dengan nilai-nilai Islam. Skripsi ini saya persembahkan sebagai wujud syukur dan cinta kepada orang-orang yang telah menjadi bagian penting dalam perjalanan hidup saya.

Skripsi ini saya persembahkan penuh untuk orang hebat dalam hidup saya, Abah Achmad Rochim, Ayah Arief Wahyu Utama, dan Bunda E. Oqva Niar Luqmawati. Beliau lah yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga saya bisa sampai pada tahap di mana skripsi ini akhirnya selesai. Terima kasih atas segala pengorbanan, nasihat, kasih sayang, doa baik yang tidak pernah berhenti dan selalu meridhoi setiap langkah dan usaha saya, menjadi penyemangat dalam lelah dan sumber kekuatan yang tak pernah pudar. Selamanya saya bersyukur dengan keberadaan kalian sebagai orangtua saya. Semoga Allah membalas segala kebaikan dan pengorbanan mereka dengan pahala berlipat dan keberkahan yang tiada putus.

Untuk Bapak Sofwan Hadikusuma, Lc, ME selaku dosen pembimbing. Saya ucapkan terima kasih banyak telah membimbing dan membantu saya dengan penuh kesabaran, keikhlasan, mengorbankan waktu, memberi masukan dan petunjuk yang bermanfaat hingga akhirnya skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik, semoga ilmu yang diberikan menjadi amal jariyah yang tidak terputus. Ucapan terima kasih juga saya sampaikan kepada seluruh dosen Program Studi Ekonomi Islam yang telah mendidik dan menginspirasi saya selama menempuh Pendidikan di kampus tercinta ini, Universitas Islam Indonesia.

Dengan penuh cinta dan kerinduan, saya persembahkan skripsi ini untuk almarhum dan almarhumah Kai Luqman, Ninik Endang Djumiati, Kai Aspan Dasipan, dan Nenek Suryati, yang semasa hidupnya selalu menyelipkan doa

dalam diam, memberikan nasihat dan menjadi penguat langkah saya hingga hari ini. Meskipun saat ini kiai, nenek, nenek tidak bisa melihat cucu nya sudah menyelesaikan perkuliahannya dan memperoleh gelar Sarjana Ekonomi. Semoga Allah SWT menempatkan mereka di tempat terbaik di sisi-Nya dan melapangkan jalan mereka menuju surga-Nya.

Kepada Kakung dan Yayi, serta seluruh keluarga besar yang tak henti-hentinya selalu memberi cinta, kasih sayang dan doa yang tak pernah terputus, dukungan, senyuman penyemangat, serta pelukan hangat di saat semangat mulai meredup. Terima kasih telah menjadi rumah untuk kembali, merasa cukup dan dikuatkan.

Kepada sahabat saya, Aldona Sintawati, terima kasih selalu kebersamaan, membantu, menghibur, menguatkan, dan menjadi tempat berkeluh kesah selama proses penyelesaian skripsi ini. Dan untuk sahabat saya Nur Hanifah, Muti'ah, terima kasih selalu mendoakan dan memberikan semangat dari jauh. Semoga Allah selalu menyayangi dan melindungi kalian dimanapun kalian berada. Juga saya ucapkan terima kasih untuk teman-teman seperjuangan yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu atas kontribusi, dukungan dan semangat yang sangat berarti.

Dan terakhir, persembahkan ini saya tujukan untuk diri sendiri, yang sering merasa lelah, masih belajar, masih sering ragu, namun tetap memilih untuk bangkit dan melangkah dan akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik. Terima kasih telah bertahan di tengah keputusasaan, memilih untuk tetap berjalan meski terasa berat, dan terus percaya bahwa Allah selalu kebersamaan setiap perjuangan. Teruslah berjuang dalam keikhlasan, niatkan karena Allah, dan percayalah bahwa setiap langkah menuju ilmu adalah bagian dari ibadah. Jangan berhenti belajar, jangan lelah bermimpi, dan jangan ragu untuk terus menjadi lebih baik.

MOTTO

Sekali lagi, Allah tidak akan mempercepat atau memperlambat
apapun yang terbaik untukmu

إِنَّ اللَّهَ بَالِغُ أَمْرِهِ

Jangan berhenti dulu, barangkali setelah ini Allah akan membawamu
pada pangabulan doa-doa yang selama ini kamu tunggu.

-Anonim-

"Janganlah berputus asa dalam mengulang-ulang doa saat Allah menunda
terkabulnya doa itu. Dia yang menjamin terkabulnya doa itu
menurut-Nya kepadamu, bukan menurut pilihan seleramu."

- Ibnu Athaillah –

“Apa yang halal itu jelas dan apa yang haram itu jelas, dan di antara keduanya ada
perkara yang samar...”

(HR. Bukhari dan Muslim)

ABSTRAK

**ANALISIS TERHADAP KEPATUHAN SYARIAH DALAM
PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH
INDONESIA KCP CIREBON ARJAWINANGUN**

ENCIK OSHA NAJLA SALSABILA

19423195

Pembiayaan syariah dengan akad murabahah seringkali menimbulkan problematika yang disebabkan lemahnya pengawasan Lembaga DPS dalam memastikan proses pembiayaan akad murabah di Bank Syariah Indonesia. Untuk itu penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian praktik pembiayaan murabahah dengan kepatuhan syariah. Peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif, yang memfokuskan kajian pada Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah dan membandingkan dengan realitas praktik yang terjadi di BSI KCP Cirebon Arjawinangun berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP) BSI. Dari situlah peneliti dapat menemukan adanya dugaan dan indikasi ketidaksesuaian dalam praktik pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun yang ditandai dengan adanya PO (*purchase order*) sebagai bukti kepemilikan bank (BSI) atas obyek akad yang berwujud tanah dan bangunan sebelum akad murabahah antara bank (BSI) dengan nasabah, kepastian hukum tentang status kepemilikan obyek akad, dugaan ketidakjelasan transaksi/pentransferan/pemberian uang tunai oleh bank (BSI) kepada nasabah, yang dikhawatirkan akan jatuh kepada pemberian uang/modal kerja, dan bukan jual beli barang antara bank (BSI) dan nasabah sebagaimana prinsip hakikat murabahah.

Kata kunci : Murabahah, Wakalah, Kepatuhan Syariah, Bank Syariah Indonesia, Purchase Order

ABSTRACT

ANALYSIS OF SHARIA COMPLIANCE IN MURABAHAH FINANCING PRACTICES AT BANK SYARIAH INDONESIA CIREBON ARJAWINANGUN BRANCH OFFICE

ENCIK OSHA NAJLA SALSABILA

19423195

Sharia financing with murabahah contracts often causes problems due to the weak supervision of the DPS Institution in ensuring the murabahah contract financing process at Bank Syariah Indonesia. Therefore, this study aims to analyze the suitability of murabahah financing practices with sharia compliance. The researcher uses a qualitative method with a normative approach, which focuses the study on DSN-MUI Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 concerning Murabahah and DSN-MUI Fatwa No. 10/DSN-MUI/IV/2000 concerning Wakalah and compares it with the reality of practices that occur at BSI KCP Cirebon Arjawinangun based on BSI's internal operational provisions (SOP) BSI. From there, the researcher can find allegations and indications of inconsistencies in the practice of BSI Griya murabahah financing at BSI KCP Cirebon Arjawinangun which is marked by the existence of a PO (purchase order) as proof of bank ownership (BSI) of the object of the contract in the form of land and buildings before the murabahah contract between the bank (BSI) and the customer, legal certainty regarding the ownership status of the object of the contract, allegations of unclear transactions/transfers/provision of cash by the bank (BSI) to customers, which are feared to fall into the provision of money/working capital, and not the sale and purchase of goods between the bank (BSI) and customers as in the principle of the nature of murabahah.

Keywords : Murabahah, Wakalah, Shariah Compliance, Indonesian Sharia Bank, Purchase Order

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN
KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Th. 1987
Nomor: 0543b/U/1987

TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Pendahuluan

Penelitian transliterasi Arab-Latin merupakan salah satu program penelitian Puslitbang Lektur Agama, Badan Litbang Agama, yang pelaksanaannya dimulai tahun anggaran 1983/ 1984. Untuk mencapai hasil rumusan yang lebih baik, hasil penelitian itu dibahas dalam pertemuan terbatas guna menampung pandangan dan pikiran para ahli agar dapat dijadikan bahan telaah yang berharga bagi forum seminar yang sifatnya lebih luas dan nasional.

Transliterasi Arab-Latin memang dihajatkan oleh bangsa Indonesia karena huruf Arab di- pergunakan untuk menuliskan kitab agama Islam berikut penjelasannya (Al- Qur'an dan Hadis), sementara bangsa Indonesia mempergunakan huruf latin untuk menuliskan bahasanya. Karena ketiadaan pedoman yang baku, yang dapat dipergunakan oleh umat Islam di Indonesia yang meru-pakan mayoritas bangsa Indonesia, transliterasi Arab-Latin yang terpakai dalam masyarakat banyak ragamnya. Dalam menuju kearah pembakuan itulah Puslitbang Lektur Agama melalui penelitian dan seminar berusaha menyusun pedoman yang diharapkan dapat berlaku secara nasional.

Dalam seminar yang diadakan tahun anggaran 1985/1986 telah dibahas beberapa makalah yang disajikan oleh para ahli, yang kesemuanya memberikan sumbangan yang besar bagi usaha ke arah itu. Seminar itu juga membentuk tim yang bertugas merumuskan hasil seminar dan selanjutnya hasil tersebut dibahas lagi dalam seminar yang lebih luas, Seminar Nasional Pembakuan Transliterasi Arab-Latin Tahun 1985/1986. Tim tersebut terdiri dari 1) H.Sawabi Ihsan MA, 2)

Ali Audah, 3) Prof. Gazali Dunia, 4) Prof. Dr. H.B. Jassin, dan 5) Drs. Sudarno M.Ed.

Dalam pidato pengarahan tanggal 10 Maret 1986 pada seminar tersebut, Kepala Litbang Agama menjelaskan bahwa pertemuan itu mempunyai arti penting dan strategis karena:

1. Pertemuan ilmiah ini menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya ilmu pengetahuan ke-Islaman, sesuai dengan gerak majunya pembangunan yang semakin cepat.
2. Pertemuan ini merupakan tanggapan langsung terhadap kebijaksanaan Menteri Agama Kabinet Pembangunan IV, tentang perlunya peningkatan pemahaman, penghayatan, dan pengamalan agama bagi setiap umat beragama, secara ilmiah dan rasional.

Pedoman transliterasi Arab-Latin yang baku telah lama didambakan karena amat membantu dalam pemahaman terhadap ajaran dan perkembangan Islam di Indonesia. Umat Islam di Indonesia tidak semuanya mengenal dan menguasai huruf Arab. Oleh karena itu, pertemuan ilmiah yang diadakan kali ini pada dasarnya juga merupakan upaya untuk pembinaan dan peningkatan kehidupan beragama, khususnya umat Islam di Indonesia.

Badan Litbang Agama, dalam hal ini Puslitbang Lektur Agama, dan instansi lain yang ada hubungannya dengan kelecturan, amat memerlukan pedoman yang baku tentang transliterasi Arab-Latin yang dapat dijadikan acuan dalam penelitian dan pengalih- hurufan, dari Arab ke Latin dan sebaliknya.

Dari hasil penelitian dan penyajian pendapat para ahli diketahui bahwa selama ini masyarakat masih mempergunakan transliterasi yang berbeda-beda. Usaha penyeragamannya sudah pernah dicoba, baik oleh instansi maupun perorangan, namun hasilnya belum ada yang bersifat menyeluruh, dipakai oleh seluruh umat Islam Indonesia. Oleh karena itu, dalam usaha mencapai keseragaman, seminar menyepakati adanya Pedoman Transliterasi Arab-Latin

baku yang dikuatkan dengan suatu Surat Keputusan Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan untuk digunakan secara nasional.

Pengertian Transliterasi

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

Prinsip Pembakuan

Pembakuan pedoman transliterasi Arab-Latin ini disusun dengan prinsip sebagai berikut:

1. Sejalan dengan Ejaan Yang Disempurnakan.
2. Huruf Arab yang belum ada padanannya dalam huruf Latin dicarikan padanan dengan cara memberi tambahan tanda diakritik, dengan dasar “satu fonem satu lambang”.
3. Pedoman transliterasi ini diperuntukkan bagi masyarakat umum.

Rumusan Pedoman Transliterasi Arab-Latin

Hal-hal yang dirumuskan secara kongkrit dalam pedoman transliterasi Arab-Latin ini meliputi:

1. Konsonan
2. Vokal (tunggal dan rangkap)
3. Maddah
4. Ta'marbutah
5. Syaddah
6. Kata sandang (di depan huruf syamsiah dan qamariah)
7. Hamzah
8. Penulisan kata
9. Huruf kapital
10. Tajwid

1. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Žal	ž	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Šad	š	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ža	ž	zet (dengan titik di bawah)

ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

2. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transileterasinya sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
َ	Fathah	a	a
ِ	Kasrah	i	i
ُ	Dammah	u	u

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transileterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
يَا...	Fathah dan ya	ai	a dan u
وَا...	Fathah dan wau	au	a dan u

Contoh:

- كَتَبَ kataba
- فَعَلَ fa`ala

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut :

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أَيَا...	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إَيَا...	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
وَيَا...	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

- قَالَ qāla
- رَمَى ramā
- قِيلَ qīla
- يَقُولُ yaqūlu

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

1. Ta' marbutah hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.

2. Ta' marbutah mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

3. Kalau pada kata terakhir dengan ta' marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka ta' marbutah itu ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

- رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ raudah al-atfāl/raudahtul atfāl
- الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ al-madīnah al-munawwarah/al-madīnatul munawwarah
- طَلْحَة talhah

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau tasydid yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda syaddah atau tanda tasydid, dalam transliterasi ini tanda syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda syaddah itu.

Contoh:

- رَبَّنَا rabbanā
- نَزَّلَ nazzala
- الْبِرُّ al-birr
- الْحَجَّ al-hajj
- نُعِمَ nu'ima

6. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah dan kata sandang yang diikuti huruf qamariah.

a. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf /1/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu

b. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariah ditransliterasikan sesuai aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti huruf syamsiah maupun huruf qamariah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanda sempang. Contoh:

- الرَّجُلُ ar-rajulu
- الْقَلَمُ al-qalamu
- الشَّمْسُ asy-syamsu
- الْقَلَمُ al-qalamu'
- الْبَدِيعُ al-badī'u'
- الْجَالِلُ al-jalālu

7. Hamzah

Dinyatakan di depan bahwa hamzah ditransliterasikan dengan apostrof. Namun, itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak ditengah dan di akhir kata. Bila hamzah itu terletak di awal kata, is dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

- تَأْخُذُونَ ta'khuẓūna
- النَّوْءُ an-nau'
- شَيْئٌ syai'un
- إِنَّ inna

- أُمِرْتُ umirtu
- أَكَلَ akala

8. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik fail, isim maupun harf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan maka transliterasi ini, penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

وَإِنْ هَلَّا لَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn Wa innallāha lahuwa khairrāziqīn
وَأَوْفُوا الْكَيْلَ وَالْمِيزَانَ	Wa auf al-kaila wa-almīzān Wa auf al-kaila wal mīzān
إِبْرَاهِيمَ الْخَلِيلَ	Ibrāhīm al-Khalīl Ibrāhīm al-Khalīl
بِسْمِ هَلَّا مَجْرَاهَا وَمُرسَاهَا	Bismillāhi majrehā wa mursahā
وَهَلَّا عَلَى النَّاسِ حِجُّ الْبَيْتِ مَنْ اسْتَطَاعَ إِلَيْهِ سَبِيلًا	Walillāhi ‘alan-nāsi hijju al-baiti manistatā’a ilaihi sabīla Walillāhi ‘alan-nāsi hijjul-baiti manistatā’a ilaihi sabīlā

9. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: Huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

وَمَا مُحَمَّدٌ إِلَّا رَسُولٌ	Wa mā Muhammadun illā rasl
إِنَّ أَوَّلَ بَيْتٍ وُضِعَ لِلنَّاسِ لَلَّذِي بِبَكَّةَ مُبَارَكًا	Inna awwala baitin wudi'a linnāsi lallażi bibakkata mubārakan
شَهْرُ رَمَضَانَ الَّذِي أُنْزِلَ فِيهِ الْقُرْآنُ	Syahru Ramadān al-lażi unzila fih al-Qur'ānu Syahru Ramadān al-lażi unzila fihil Qur'ānu
وَلَقَدْ رَآهُ بِالْفُقِّ الْمُبِينِ	Wa laqad ra'āhu bil-ufuq al- mubīn Wa laqad ra'āhu bil-ufuqil-mubīn
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	Alhamdu lillāhi rabbil al-'ālamīn Alhamdu lillāhi rabbilil 'ālamīn

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau har-kat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan

Contoh:

نَصْرٌ مِّنْ هَلَاٍ وَفَتْحٌ قَرِيبٌ	Nasrun minallāhi wa fathun qarīb
هَلَلِ الْأَمْرُ جَمِيعًا	Lillāhi al-amru jamī'an Lillāhil-amru jamī'an
وَهَلَلَا بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ	Wallāha bikulli syai'in 'alīm

10. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Assalamualaikum, Wr.Wb.

Alhamdulillah rabbil ‘alamiin. Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT. atas limpahan rahmat, taufik, serta hidayah-Nya yang tak pernah henti mengiringi setiap langkah kehidupan. Berkat karunia dan inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “Analisis terhadap Kepatuhan Syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cirebon Arjawinangun” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Ekonomi pada Program Studi Ekonomi Islam Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia. Sholawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan alam, Nabi Muhammad SAW, yang telah membawa cahaya ilmu dan keimanan bagi umat manusia hingga akhir zaman.

Skripsi ini adalah hasil dari proses panjang yang tidak hanya menuntut kemampuan akademik, tetapi juga kesabaran, keikhlasan, dan keteguhan hati. Dalam setiap tantangan, penulis belajar untuk berserah dan bersandar kepada Allah SWT. Dalam setiap kesulitan, penulis percaya bahwa Allah tidak akan membebani hamba-Nya di luar batas kemampuannya. Oleh karena itu, penulis menyadari bahwa terselesaikannya skripsi ini bukan semata karena upaya pribadi, tetapi juga berkat doa, dukungan, masukan dan bantuan dari banyak pihak. Dengan kerendahan hati dan penuh rasa syukur, penulis menyampaikan ucapan terima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, ST., M.Sc., Ph.D, selaku rector Universitas Islam Indonesia beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan

kesempatan kepada saya untuk menuntut ilmu di Universitas Islam Indonesia.

2. Bapak Dr. Drs. Asmuni, M.A., beserta jajarannya selaku Dekan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Anton Priyo Nugroho, S.E., M.M., selaku Ketua Jurusan Fakultas Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Rheyza Virgiawan, L.c, M.E., selaku Ketua Program Studi Ekonomi Islam.
5. Bapak Sofwan Hadikusuma, Lc., M.E., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah membantu, memberikan arahan dan masukan yang bermanfaat dengan penuh kesabaran dan keikhlasan dalam membimbing penulis dalam setiap tahapan penyusunan skripsi ini hingga akhirnya bisa terselesaikan dengan baik dan lancar.
6. Segenap Dosen serta Staff Program Studi Ekonomi Islam yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan menjadi bagian penting dalam proses pembelajaran serta pelayanan kepada mahasiswa Prodi Ekonomi Islam.
7. Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun, Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun, dan Marketing Konsumer BSI KCP Cirebon Arjawinangun, terima kasih atas izin dan kerja sama serta membantu dalam pengumpulan data selama pelaksanaan penelitian. Dan para Nasabah BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun yang telah bersedia menjadi informan dalam proses wawancara dan pengumpulan data.
8. Kepada orang tuaku Abah Achmad Rochim, Ayah Arief Wahyu Utama, dan Bunda E. Oqva Niar Luqmwati, terima kasih atas doa, cinta, kasih sayang, dan segala bentuk dukungan yang telah kalian berikan untuk kelancaran proses penyelesaian skripsi ini.
9. Pendukung penulis, yang selalu setia membersamai, memberi dukungan, doa, hiburan, kekuatan, dan menampung keluh kesah penulis selama proses penyelesaian skripsi ini.

10. Sahabatku Aldona Sintawati, yang selalu ada dari awal masa perkuliahan hingga saat ini. Terima kasih atas kebersamaan, dukungan semangat dan doa yang diberikan selama proses ini berlangsung.
11. Sahabatku Nur Hanifah dan Muti'ah walaupun jauh di Cirebon dan Surabaya tetapi dukungan, doa, dan semangat yang mereka kirimkan tak pernah absen menyertai perjalanan ini.
12. Seluruh teman-teman Prodi Ekonomi Islam, yang telah menjadi bagian dari perjalanan ilmu dan kehidupan.
13. Untuk Leyo, yang telah setia menemani dari awal hingga akhir proses penyusunan skripsi ini. Di balik layar yang lelah, engsel yang rapuh, terima kasih sudah bertahan dan terus berjuang bersama hingga tuntas.
14. Semua pihak yang telah membantu secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Dengan kerendahan hati, peneliti memohon maaf kepada semua pihak atas segala kekhilafan dari penulis sendiri. Skripsi ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan keilmuan ekonomi syariah, serta menjadi referensi bagi penelitian selanjutnya. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, baik dalam hal ini maupun penyajiannya. Oleh karena itu, segala bentuk kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan demi penyempurnaan di masa yang akan datang.

Wassalamualaikum, Wr.Wb.

Yogyakarta, 12 Juni 2025

Encik Osha Najla Salsabila

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
NOTA DINAS	iv
REKOMENDASI PEMBIMBING	v
LEMBAR PERSEMBAHAN	vi
MOTTO	viii
ABSTRAK	ix
<i>ABSTRACT</i>	x
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN.....	xi
KATA PENGANTAR	xxii
DAFTAR ISI.....	xxv
DAFTAR TABEL.....	xxviii
DAFTAR GAMBAR	xxix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah Penelitian.....	6
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan.....	7
BAB II TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI.....	8
A. Telaah Pustaka.....	8
B. Landasan Teori.....	15
1. Kepatuhan Syariah.....	15
2. Bank Syariah	18
3. Pembiayaan Murabahah bil Wakalah	21
4. Pendekatan Maqashid Syariah dalam Pembiayaan Murabahahah	29
5. Teori Keuangan Islam Kontemporer	32
BAB III METODE PENELITIAN.....	34
A. Desain Penelitian.....	34

B. Lokasi dan Waktu Penelitian.....	35
C. Objek Penelitian	36
D. Sumber Data	36
E. Teknik Pengumpulan Data	37
F. Instrumen Penelitian.....	37
G. Teknik Analisis Data	38
H. Teknik Validasi Data.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	42
A. Gambaran Umum Subjek Penelitian	42
1. Profil Singkat BSI KCP Cirebon Arjawinangun	42
2. Visi Dan Misi	43
3. Struktur Organisasi BSI KCP Cirebon Arjawinangun	44
4. Produk Pembiayaan BSI Griya.....	47
5. Praktik Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun	51
6. Skema Transaksi Pembiayaan Murabahah	54
B. Pembahasan	58
1. Kepatuhan Syariah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional	61
a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah	61
b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah	68
2. Dugaan Ketidaksesuaian Dalam Pelaksanaan Pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun	69
a. PO (<i>purchase order</i>) sebagai bukti kepemilikan obyek akad pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun.....	73
1) Dugaan Ketidaksesuaian Tentang Status Kepemilikan.....	74
2) Dugaan Ketidaksesuaian Tentang Waktu Pembayaran Obyek Akad Murabahah.....	78
b. Dugaan Ketidaksesuaian tentang Alur Pembayaran Obyek Akad Pembiayaan Murabahah BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun.....	79
1) Dugaan Ketidakjelasan tentang Istilah Pembayaran	79

2) Dugaan Ketidakjelasan tentang Pentransferan/Pemindahan Dana dalam Bentuk Uang Oleh Bank (BSI) Kepada Nasabah.....	80
BAB V PENUTUP.....	85
1. Kesimpulan.....	85
2. Saran.....	85
DAFTAR PUSTAKA	87
LAMPIRAN.....	91
RIWAYAT HIDUP.....	120

DAFTAR TABEL

Tabel 4.1 Tujuan Produk Pembiayaan Griya	49
Tabel 4.2 Alur Transaksi Pembiayaan Murabahah dengan Wakalah	56

DAFTAR GAMBAR

Gambar 4.1 Struktur Organisasi BSI KCP Cirebon Arjawinangun.....	45
Gambar 4.2 Skema Transaksi Murabahah	55

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Maraknya Fenomena Perbankan Syariah belakangan ini mencerminkan kesadaran masyarakat akan pentingnya berbisnis secara syariah (muamalah), hal ini dapat dilihat munculnya banyak Lembaga Keuangan Syariah (LKS), diantaranya adalah Bank Syariah Indonesia (BSI). BSI ini merupakan gabungan beberapa bank yaitu BNI syariah, Bank Mandiri Syariah, dan BRI Syariah. BSI yang tersebar di seluruh wilayah indonesia ini bertujuan untuk mewujudkan masyarakat yang terhindar dari keharaman akan riba, oleh karena itu BSI hadir untuk memberikan pelayanan perbankan termasuk diantaranya adalah pembiayaan dalam bentuk akad murabahah yang berpegang pada prinsip syariah.

Pembentukan Bank Syariah awalnya menimbulkan banyak keraguan karena gagasannya yang ingin melepaskan diri dari mekanisme bunga. Hal ini disebabkan oleh keyakinan bahwa sistem perbankan bebas bunga tidak mungkin dan tidak lazim. Akibatnya, muncul pertanyaan tentang bagaimana Bank Syariah akan membiayai operasinya di masa depan. Bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah (Maslihatin & Riduwan, 2020). Menurut Sudarsono Pengertian bank syariah adalah lembaga keuangan negara yang memberikan kredit dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah atau Islam (Nelly dkk., 2022).

Karakteristik sistem perbankan syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip bagi hasil berupa mudharabah dan musyarakah, dan prinsip jual beli berupa murabahah, salam dan istishna dan sewa atau

ijaarah, telah memberikan alternatif sistem perbankan yang saling menguntungkan bagi masyarakat dan bank, serta menonjolkan aspek keadilan dan kegiatan spekulatif dalam bertransaksi. Meningkatnya kebutuhan umat Islam terhadap perbankan syariah ini, juga ditunjang oleh tuntutan mengikuti perkembangan zaman dan pesatnya laju perekonomian yang banyak bergantung pada aktifitas perbankan. Hal ini membuat para konseptor perbankan syariah terus berupaya melakukan penyesuaian sistem perbankan agar akad dan pelaksanaannya sesuai dengan hukum Islam.

Statistik Perbankan Syariah Indonesia hingga akhir Juni 2019, komposisi besaran pengelolaan dana perbankan dengan skema atau akad murabahah menempati posisi paling besar. Hal itu dikuatkan lagi dengan kondisi perekonomian Indonesia yang terus mengalami proses pemulihan yang stabil dan mengarah ke jalur pertumbuhan yang positif, hal ini menunjukkan terus terjadinya pemulihan ekonomi yang lebih baik dan meningkat pasca pandemi COVID-19, salah satu faktor pendukung utamanya adalah sektor perbankan sebagai lembaga yang memberikan dukungan pembiayaan dan permodalan (Kajian Tahunan terkait “Evaluasi Ekonomi dan Sektor Perbankan Indonesia 2023 dan Outlook 2024”, PERBANAS 2024). Sebagai upaya Bank agar mampu bersaing dengan perbankan konvensional, produk pembiayaan murabahah yang mudah dan sederhana menjadikannya sebagai akad favorit bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pembiayaan nasabah baik konsumtif maupun produktif. Meskipun mekanisme pembiayaan murabahah ini relative mudah dan sederhana, namun dalam implementasinya masih ditemukan penyimpangan antara praktik pembiayaan murabahah dengan konsep dan ketentuan standar hukum syariah. Penting untuk mengetahui apakah penerapan akad murabahah pada bank syariah sudah sesuai dengan syariah Islam dan selamat dari unsur-unsur ribawiyah.

Praktik muamalah di bank syariah berjalan berdasarkan syariat Islam dan fatwa- fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) sebagai badan atau lembaga yang menjadi pedoman dalam menjalankan praktik perbankan syariah di Indonesia. Kepatuhan pada prinsip syariah (*shariah compliance*) adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan syariah. Arti penting kepatuhan berimplikasi pada persyaratan pengawasan terhadap pelaksanaan kepatuhan tersebut. Makna yang terkandung dalam syariah (*shariah compliance*) adalah penerapan prinsip-prinsip Islam, syariah dan tradisinya dalam transaksi keuangan dan perbankan serta bisnis lain yang terkait (Ali & Achmad, 2018). Berdasarkan pengertian tersebut, dapat dipahami bahwa pemenuhan syariah (*shariah compliance*) merupakan memuat terhadap nilai-nilai syariah, konsep dan aturan syariat Islam, baik berdasarkan nash-nash syariat, batasan-batasan fikih, maupun fatwa-fatwa DSN-MUI, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) serta Peraturan Bank Indonesia (BI) pada Lembaga Keuangan Syariah.

Interaksi yang terjadi antara praktisi perbankan, pengguna perbankan (nasabah) dan para ahli ilmu (ulama) serta hasil kajian-kajian terdahulu, memunculkan berbagai temuan dan kritik yang mendasar baik terkait pada akad, konsep, maupun pelaksanaan produk-produk muamalah perbankan syariah, seperti produk pendanaan dan pembiayaan. Kekurangan dan kelemahan sistem yang telah ada sebagai sebuah produk ciptaan manusia pasti menyisakan ruang dan kekurangan yang patut untuk dikritisi dan diperbaiki. Hal ini membutuhkan sikap seluruh elemen bangsa di setiap masa, dalam rangka penyempurnaan dan perbaikan di masa-masa yang akan datang (Latipurohmah dkk., 2020).

Beberapa penelitian terdahulu telah mengemukakan berbagai kritikan terhadap pemenuhan syariah (*shariah compliance*) pada praktik

muamalah di bank syariah.

Syu'aibun (2014) Menyebutkan bahwa aplikasi akad murabahah di perbankan syariah memiliki beberapa penyimpangan (*deviasi*), di antaranya bahwa bank syariah tidak murni bertindak sebagai penjual barang seperti dalam industri perdagangan sehingga peran bank sebagai ba'i dalam pembiayaan lebih tepat dihubungkan sebagai pemodal dan bukan penjual barang. Maulidizen (2018) mengungkapkan adanya kecaman atau penilaian masyarakat terhadap praktik bank syariah yang tidak jauh berbeda dengan bank konvensional, bahkan dalam praktiknya bank syariah mengambil keuntungan lebih besar dari bank konvensional. Hanum (2015) menemukan bahwa dalam hal jaminan, beberapa sampel bank syariah dalam praktiknya masih menyalahi aturan syariah yang ada, dimana bank-bank syariah tersebut menjadikan jaminan sebagai penentu awal besarnya plafon yang akan disetujui. Padahal secara syariah dapat dikatakan bahwa jaminan diperbolehkan namun hanya sebagai tanda keseriusan nasabah, bukan sebagai kompensasi dari pembiayaan itu sendiri.

El Badriati (2017) menyebutkan bahwa sistem margin pada pembiayaan murabahah mengandung nuansa moneter yang sangat menonjol dibandingkan sektor riil, karena pembiayaan murabahah pada umumnya bersifat konsumtif, sehingga tidak sesuai dengan cita-cita ekonomi Islam yang menuntut keseimbangan antara sektor moneter dan sektor riil. Meski penelitian-penelitian tersebut telah menyebutkan beberapa poin penting terhadap kepatuhan syariah (*shariah compliance*) praktik murabahah pada perbankan syariah, namun dirasa perlu untuk mengeksplorasinya lebih jauh terutama jika dikaitkan dengan nash-nash dan fatwa para ulama seperti Fatwa DSN-MUI.

Beberapa penelitian terdahulu tersebut, menurut penulis belum cukup dalam melakukan validasi dan komparasi antara praktik murabahah pada perbankan syariah dan nash-nash syariat dari Al-Qur'an, hadis dan fatwa ulama dalam rangka melakukan pengujian terhadap

memenuhi koridor syariah (*shariah compliance*). Apabila kita lihat di dalam nash Al- Qur'an surat Al-Kahfi [18]:19 yang dijadikan konsideran dalam Fatwa DSN MUI No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, menunjukkan bahwa secara praktik pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun menggunakan akad wakalah. Model akad murabahah yang di dahului dengan akad wakalah inilah yang terkadang menimbulkan celah baik di lembaga regulasi syariah yaitu DSN-MUI dan DPS yang seharusnya ikut mengawal dan mengawasi serta memastikan pelaksanaannya secara teknis mulai dari awal sampai akhir dalam rangka memastikan bahwa proses pembiayaan akad murabahah tersebut telah sesuai dengan regulasi yang ada. Oleh sebab itu, karena fungsi pengawasan yang kurang optimal tersebut, mengakibatkan lembaga pembiayaan syariah dalam hal ini BSI KCP Cirebon Arjawinangun sendiri menjadi kurang memperhatikan prinsip syariah dan regulasi yang ada, sehingga pada akhirnya tujuan dari prinsip kepatuhan syariah tersebut dalam praktik pembiayaan murabahah tersebut tidak tercapai secara optimal. Di sisi lain, di dalam praktik pembiayaan murabahah yang didahului akad wakalah tersebut bernuansa *hilah* (rekayasa) hutang riba, pada praktiknya telah terjadi pemberian uang tunai dari BSI ke nasabah, yang hal itu sama saja dengan memberikan modal kerja ataupun investasi dalam bentuk uang tunai terlebih dahulu, sehingga bukan jual beli barang/pembelian barang sebagaimana hakikat prinsip murabahah, di samping itu juga ternyata pada saat bersamaan dengan wakalah tersebut juga telah terjadi jual beli antara nasabah dengan supplier setelah dicairkan permohonan pembiayaan nasabah tersebut, setelah itu terjadi lagi akad murabahah antara BSI dengan nasabah. Dari situlah terdapat kerancuan sehingga menjadi sumir, sejatinya yang mana yang menjadi akad murabahah tersebut, itulah karena kurangnya pengawasan yang optimal dari pihak lembaga berwenang yang mengawasi jalannya proses pelaksanaan secara teknis pembiayaan murabahah yang di dahului dengan akad wakalah tersebut.

B. Rumusan Masalah Penelitian

Berdasarkan latar belakang diatas maka peneliti merumuskan masalah sebagai berikut: bagaimana praktik kepatuhan syariah dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan dari penelitian ini yaitu untuk menganalisis kesesuaian praktik pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun dengan kepatuhan syariah terhadap ketentuan-ketentuan syariah yang berlaku.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritis, Penelitian ini sebagai sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dibidang ekonomi islam khususnya mengenai pentingnya kepatuhan syariah didalam praktik pembiayaan murabahah yang dalam pelaksanaannya terkadang terjadi celah dan belum memenuhi prinsip-prinsip syariah yang di sebabkan oleh kurangnya pengawasan oleh lembaga terkait, oleh pelaksana lembaga pembiayaan syariah, dan oleh nasabah pengguna layanan pembiayaan syariah.

2. Manfaat Praktis

Secara praktik, Penelitian ini akan memberikan manfaat bagi stakeholders baik lembaga terkait seperti Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Dewan Pengawas Syariah (DPS), Lembaga Pembiayaan Syariah baik perbankan syariah maupun non perbankan syariah, serta masyarakat yang akan memanfaatkan pelayanan lembaga tersebut sehingga didalam pelaksanaannya menjadi pedoman dalam bermuamalah.

E. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan ini terdiri dari lima bab utama, yang saling berhubungan dan membentuk satu kesatuan utuh. Adapun sistematika penulisannya sebagai berikut:

BAB I. Pada bab ini berisi latar belakang masalah yang menjelaskan urgensi dan alasan pentingnya masalah tersebut diteliti. Selain itu dalam bab ini juga dijelaskan rumusan masalah yang merupakan pertanyaan utama penelitian, tujuan penelitian yang ingin dicapai, manfaat penelitian, serta sistematika penulisan untuk memudahkan pembaca.

BAB II. Memuat kajian pustaka yang relevan dengan masalah penelitian, baik dari penelitian terdahulu maupun teori-teori yang mendukung. Landasan teori yang disajikan bertujuan untuk mendasari analisis yang akan dilakukan.

BAB III. Menjelaskan pendekatan dan jenis penelitian yang digunakan, lokasi dan waktu penelitian, yang menjadi objek penelitian, jenis dan sumber data, teknik pengumpulan data, teknik analisis data, serta validasi data. Bab ini menjadi pedoman teknis dalam pelaksanaan penelitian agar sesuai dengan kaidah ilmiah.

BAB IV. Bab ini menyajikan hasil penelitian berdasarkan data yang telah diperoleh kemudian dianalisis secara mendalam. Pembahasan dilakukan untuk menjawab rumusan masalah, menguji teori, serta membandingkan temuan penelitian terdahulu.

BAB V. Pada bab terakhir ini memuat simpulan dari hasil penelitian yang telah dilakukan, serta saran yang bersifat membangun sebagai tindak lanjut atau masukan untuk pihak-pihak terkait.

BAB II

TELAAH PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI

A. Telaah Pustaka

Sebelum dilaksanakan penelitian, penulis melakukan penelusuran pustaka. Ada beberapa yang memiliki keterkaitan dengan tema penelitian yang akan penulis lakukan.

Pertama, oleh Mohammad Ghozali, dan Luluk Wahyu Roficoh (2019) dalam jurnalnya berjudul *Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah di Indonesia*. Dalam jurnal tersebut dijelaskan bahwa akad murabahah merupakan akad pembiayaan suatu barang dengan cara menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayar lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Bentuk murabahah yang dilaksanakan oleh bank syariah telah mengalami beberapa kali perubahan dari bentuk aslinya. Murabahah yang dipraktikkan di Bank Syariah dikenal dengan istilah Murabahah li al-aamir bi al-syira. Para ulama kontemporer berbeda pendapat tentang keabsahan jual beli Murabahah li al-aamir bi al-syira. Bank melaksanakan Murabahah dengan nasabah, sekaligus mewakili nasabah agar nasabah dapat membeli barang yang diinginkannya. Pada dasarnya ketentuan-ketentuan yang berkaitan dengan akad Murabahah telah dijelaskan dengan sangat gamblang dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dengan demikian, apa yang selama ini dipraktikkan oleh perbankan syariah dalam pembiayaan dengan akad Murabahah telah menyimpang dari beberapa ketentuan dalam Fatwa DSN MUI.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Nilam Sari, dkk (2021) yang berjudul *“Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah BSM Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh”*. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui penerapan syariah compliance pembiayaan murabahah pada produk BSM Griya. Metode yang digunakan

yaitu menggunakan pendekatan *mixed methode* dengan tehnik pengambilan sampel adalah simple random sampling. Data penelitian tersebut didapatkan dari hasil wawancara dan sebaran kuesioner dan penelitian ini menggunakan pendekatan *mixed method* untuk menganalisa data. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh dilihat dari segi aplikasi pembiayaan, segi akad, segi kepemilikan barang, penentuan margin, prosedur pembayaran angsuran serta dilihat dari ketetapan hukum sudah sangat baik berdasarkan prinsip syariah. Hal ini di dukung dengan adanya persepsi nasabah mengenai syariah compliance pada produk pembiayaan murabahah BSM Griya memberikan respon yang positif bagi Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh. Sebagian besar nasabah yang mengambil pembiayaan BSM Griya menyatakan setuju bahwa penerapan produk pembiayaan murabahah BSM Griya pada Bank Syariah Mandiri cabang Banda Aceh telah menjalankan praktiknya dengan sangat baik berdasarkan prinsip syariah.

Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Mutiara, dkk (2021) yang berjudul “Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Al-Falah”. Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui penerapan akad murabahah dalam pembiayaan pada bank khususnya PT. BPRS Al-Falah. Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif dengan data primer yang didapatkan dari wawancara secara daring/online dengan direktur PT. BPRS Al-Falah Banyuasin. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pembiayaan murabahah pada BPRS Al-Falah memiliki tujuan untuk pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif. Penerapan akad murabahah dalam pembiayaan pada BPRS Al-Falah diambil dari pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan pembelian kendaraan bermotor, yang dimana apabila terjadi kendala seperti nasabah memiliki masalah dalam pembayaran/pembiayaan bermasalah maka PT. BPRS Al-Falah Banyuasin memberikan berbagai macam penyelesaian

mulai dari verifikasi tunggakan, Analisa, evaluasi, review memberikan surat peringatan dan/atau mengadakan kunjungan.

Keempat, penelitian yang dilakukan oleh Vidairotul Hamdiah dan Yenni Samri Juliati Nasution (2023) yang berjudul “Analisis Praktik Akad Murabahah Bil Wakalah di Bank Sumut Syariah KCP Marelan Raya dan Keterkaitannya dengan Kaidah Fikh Ekonomi Islam”. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk memberikan wawasan yang lebih mendalam mengenai kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah dalam transaksi keuangan islam di Indonesia, memberikan kontribusi pemikiran baru, dan mendorong perbaikan atau penyesuaian praktik akad murabahah bil wakalah sesuai dengan tuntutan fikih ekonomi islam. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif dan pengumpulan data dalam penelitian ini melalui kepustakaan, obeservasi, dan wawancara. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Bank Sumut Syariah KCP Marelan Raya mencerminkan komitmen mereka sebagai entitas keuangan berbasis syariah, dengan fokus utama pada pembiayaan dan investasi. Meskipun bank ini memberikan alternatif layanan keuangan berbasis syariah di kota Medan, praktik akad Murabahah bil Wakalah menghadapi beberapa permasalahan terkait pelaksanaan yang kurang konsisten dengan prinsip-prinsip fikih ekonomi Islam. Analisis mengenai keterkaitan akad tersebut dengan kaidah fikih ekonomi Islam, seperti niat yang jelas, kehalalan, kesepakatan, kemudahan, penghilangan kemudharatan, dan tanggung jawab penuh, menjadi pijakan evaluasi mendalam. Oleh karena itu, untuk memastikan kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ekonomi Islam, Bank Sumut Syariah KCP Marelan Raya perlu melakukan peninjauan dan penyesuaian pada praktik akad Murabahah bil Wakalah mereka, sehingga dapat lebih sejalan dengan nilai-nilai syariah yang dijunjung tinggi dalam muamalah.

Kelima, penelitian yang dilakukan oleh Rahmat Firdaus dan Melisantri Okvita (2020) yang berjudul “Kesesuaian Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang kesesuaiannya dengan Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan Teknik pengumpulan data adalah observasi, wawancara dan dokumentasi. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwasannya dalam ketentuan umum fatwa murabahah di bank syariah yaitu bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah dan bebas riba. Akan tetapi pada praktiknya dilapangan adalah bank memberikan uang kepada nasabah untuk membeli salah satu barang yang dibutuhkan atas nama bank dengan sistem angsuran berdasarkan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan oleh bank. Hal ini dibolehkan oleh ulama dengan ketentuan pihak bank menguasai kepada nasabah untuk membeli barang dengan akad murabahah bil wakalah.

Keenam, penelitian yang dilakukan oleh Azwan Iskandar, dkk (2020) yang berjudul “Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah Lil Aamir Bisyy-Syiraa’ Pada Bank Syariah di Indonesia”. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis sejauh mana praktik murabahah di perbankan syariah di Indonesia telah berjalan sesuai konsep dan aturan syariat Islam, baik berdasarkan nas-nas syariah, batasan-batasan fikih, maupun fatwa-fatwa DSN-MUI (*shariah compliance*). Penelitian ini menggunakan metode pendekatan kualitatif-deskriptif dengan metode studi kritis dan riset kepustakaan (*library research*). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik murabahah pada perbankan syariah belum sepenuhnya memenuhi aturan dalam syariat (*shariah compliance*). Di antara penyimpangan yang terjadi terhadap kepatuhan syariah: (i) akad jual-beli murabahah langsung disepakati antara pihak bank syariah dan

nasabah, sementara barang belum menjadi milik bank dan belum diterima (*al-qabd*) sehingga akad tersebut menjadi *fasid* (batal); (ii) penunjukan wakil oleh bank syariah dalam akad *murabahah lil aamir bisy-syiraa'* dikhawatirkan terjatuh pada syubhat riba, yaitu sebagai *hilah* (rekayasa) atas hutang dengan bunga; (iii) praktik jual-beli dengan akad *murabahah* dapat terjatuh pada jenis akad berganda (*al'uquud al-murakhabah*) yang terlarang jika perjanjian antara nasabah dan bank bersifat mengikat dan tidak ada hak khiyaar (memilih) antara kedua belah pihak; (iv) dalam praktiknya, bank syariah tidak mengambil keuntungan berdasarkan besaran dari *ra'sulmal*, namun dari besaran uang yang dikeluarkan oleh bank; dan (v) dalam hal kedudukan jaminan, bank syariah menetapkan sebagai suatu keharusan.

Ketujuh, penelitian yang dilakukan oleh Hanin Nur Farohah Lu'yan (2022) yang berjudul “Peran Dewan Pengawas Syariah Pada Pembiayaan Murabahah di BMT Nurul Uswah MWC NU Majenang”. Tujuan dari penelitian ini untuk mengulas lebih dalam tentang peran DPS terhadap penerapan *sharia compliance* dalam proses operasional pembiayaan murabahah di BMT Nurul Uswah MWC NU Majenang. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif yang bersifat deskriptif analisis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa praktik pembiayaan murabahah di BMT Nurul Uswah belum sesuai dengan *sharia compliance* karena terdapat ciri-ciri yang menandakan adanya *gharar* dan *riba*. Kemudian, peran DPS dalam menerapkan *sharia compliance* pada akad murabahah di BMT Nurul Uswah sudah baik namun tidak maksimal, karena kurangnya *independent* dan ketegasan dalam mengambil keputusan karena secara struktur divisi ini berada di bawah kontrol dari pendiri BMT NU.

Kedelapan, penelitian yang dilakukan oleh Hasan Mukhibad, dkk (2023) yang berjudul “Open innovation in shariah compliance in Islamic banks – Does shariah supervisory board attributes matter?”. Tujuan dari

penelitian ini untuk memperluas literatur tentang kepatuhan syariah di Bank Syariah berdasarkan imbal hasil bebas bunga untuk pemegang rekening investasi dan Studi ini memperluas literatur tentang kepatuhan syariah di bank-bank Islam (IB) berdasarkan imbal hasil bebas bunga untuk menguji peran atribut Dewan Pengawas Syariah terhadap kepatuhan syariah. Penelitian ini menggunakan teknik estimasi data panel dan estimasi metode Generalized Method Of Moments (GMM) untuk mengatasi potensi masalah endogenitas. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bank yang memiliki lebih banyak anggota pada DPS mereka cenderung memiliki kepatuhan syariah yang lebih rendah. Temuan ini juga mengindikasikan bahwa keanggotaan silang dan keahlian ekonomi/keuangan/akuntansi dari DPS memiliki dampak positif terhadap kepatuhan syariah. Dampak DPS untuk meningkatkan kepatuhan syariah lebih terasa pada bank-bank islam yang tidak terdaftar daripada bank-bank islam yang terdaftar. Hasilnya dapat digunakan oleh pemangku kepentingan yang berbeda seperti pembuat kebijakan, lembaga pengawas bank, dewan pengawas lainnya, dan manajer bank syariah untuk memitigasi kepatuhan syariah.

Kesembilan, penelitian yang dilakukan oleh Nurul Faizin dan Royyan Ramdhani Djayusman (2023) yang berjudul “The Concept of Sharia Compliance on Islamic Bank Murabaha Financing in the Maqashid Sharia Approach: A Theoretical Study”. Tujuan dari penelitian ini untuk memberikan landasan teoritis kepatuhan syariah untuk pembiayaan murabahah di perbankan syariah, yang memberikan pemahaman tentang bagaimana bank syariah dapat mematuhi syariah dalam menyalurkan pembiayaan menggunakan akad murabahah. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif dalam bentuk kepustakaan dengan metodologi kajian teoritis. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kepatuhan syariah pembiayaan murabahah didasarkan pada empat pendekatan, yaitu pendekatan akad, pendekatan maqashid syariah, pendekatan

dokumentasi, dan pendekatan akuntansi dan laporan keuangan. Pendekatan akad menyatakan bahwa transaksi murabahah harus bonafide di antara pihak independen (pemasok, pembeli, dan pemberi pembiayaan) dan tidak melibatkan keuntungan terjamin. Adapun pendekatan maqashid syariah, selain memastikan maqashid syariah dalam harta (peredarannya, kejelasannya, pelestariannya, stabilitasnya, dan keadilan di dalamnya), murabahah harus memastikan kepentingan umum serta berkontribusi pada penghapusan kesulitan. Dalam pendekatan dokumentasi, bentuk dan isi kontrak yang didokumentasikan untuk murabahah harus sesuai dengan prinsip dan persyaratan kontrak menurut hukum Islam dan harus diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah dalam penyusunannya. Dan untuk pendekatan akuntansi dan pelaporan keuangan, keterbukaan informasi harus berisi nilai aset saat melaksanakan murabahah, klarifikasi bahwa piutang murabahah diukur menurut biaya, keuntungan murabahah ditetapkan saat kontrak, laba tangguhan tidak dikurangkan dari piutang murabahah, tidak ada perlakuan yang jelas untuk pelunasan awal jika terjadi, dan tidak ada penanganan yang jelas atas kasus kepailitan pelanggan atau keterlambatan pembayaran jika ada

Sementara penulis dalam penelitian ini menitik beratkan pada tolak ukur kepatuhan syariah yang mendasarkan pada Fatwa DSN-MUI No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No : 10/DSN-MUI/IV/2000) tentang Wakalah, Fiqh Madzhab, Fatwa Ulama, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, PERMA Nomor 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), Peraturan Bank Indonesia (BI) pada Lembaga Keuangan Syariah, dan norma ataupun peraturan lain yang terkait, di dalam praktik pelaksanaan pembiayaan murabahah di Bank Syariah KCP Cirebon Arjawinangun yang tentu sangat berbeda dengan beberapa penelitian tersebut diatas.

B. Landasan Teori

1. Kepatuhan Syariah

a. Pengertian Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance)

Menurut Fajar Zainal Arifin (2013), kepatuhan syariah adalah penerapan prinsip-prinsip syariah dari segi transaksi hingga operasional keuangan perbankan dan bisnis lain yang terkait. Menurut Ansori (2001) *syariah compliance* adalah sebuah indikator dalam memenuhi nilai-nilai syariah untuk menjamin kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah sebagai bentuk pertanggung jawaban dari pihak bank.

Yang dimaksud kepatuhan syariah yaitu ketaatan dan kesesuaian praktik bisnis dengan prinsip-prinsip syariah, (Ullah, 2014), yang mana bisnis keuangan syariah berarti seluruh transaksi keuangan harus mematuhi dan sesuai dengan hukum Islam (Rosly, 2011). Hukum Islam yaitu kumpulan norma-norma atau hukum syarak yang mengatur tingkah laku manusia dalam berbagai dimensi hubungannya, baik hukum-hukum itu diterapkan langsung di dalam Al Qur'an dan Sunah Nabi SAW maupun yang merupakan hasil ijtihad, yaitu interpretasi dan penjabaran oleh para ahli hukum Islam (fukaha) terhadap kedua sumber tadi (Anwar, 2010). Kepatuhan syariah yang dijalankan pada lembaga keuangan syariah merupakan upaya preventif untuk memastikan bahwa kebijakan, ketentuan, sistem dan prosedur serta kegiatan usaha yang dijalankan oleh bank syariah telah sesuai dengan ketentuan bank Indonesia, fatwa DSN-MUI dan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Mardin, 2015). Fatwa yang dikeluarkan dari pihak yang memiliki otoritas menjadi pedoman utama bagi Lembaga Keuangan Syariah, (Hamza, 2013). Pihak yang memiliki otoritas tentunya memiliki kewenangan pengawasan dalam pelaksanaan dari fatwa tersebut (Alam, et al., 2020). Bagi

perbankan syariah, kepatuhan terhadap ketentuan syariah (*sharia compliance*) merupakan prasyarat utama beroperasinya bank syariah. Ketidakpatuhan terhadap syariah dapat menyebabkan operasional bank menjadi tidak halal sehingga pendapatan yang diperolehnya menjadi haram pula.

Makna kepatuhan syariah secara operasional adalah kepatuhan kepada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), karena fatwa tersebut merupakan perwujudan prinsip dan aturan syariah yang harus ditaati dalam perbankan syariah di Indonesia. Segala fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional menjadi acuan kerja bagi Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang mempunyai daya laku dan daya ikat yang kuat dalam penerapan prinsip dan aturan syariah di bank syariah, karena fatwa Dewan Syariah Nasional merupakan hasil pemikiran (*ijtihad*) yang dalam dari para ulama yang diyakini bahwa ulama adalah pewaris para Nabi (Ariyandini dkk., 2021).

Fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut kemudian oleh Bank Indonesia sebagai pemegang otoritas pengawasan terhadap bank syariah dijadikan sebagai hukum positif bagi perbankan syariah, artinya fatwa Dewan Syariah Nasional menjadi peraturan Bank Indonesia yang mengatur aspek syariah bagi perbankan syariah, dengan tujuan untuk menciptakan keseragaman norma-norma dalam aspek syariah untuk keseluruhan produk bank. Oleh karena itu, standar utama kepatuhan syariah bagi Dewan Pengawas Syariah dalam tataran praktis adalah fatwa Dewan Syariah Nasional yang bersifat mengikat bagi Dewan Pengawas Syariah di setiap bank syariah dan menjadi dasar tindakan hukum bagi pihak-pihak terkait.

b. Peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam Mencapai Kepatuhan Syariah

Salah satu ciri yang membedakan antara Bank Syariah dan bank Konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) pada Bank Syariah. DPS bertugas mengawasi segala aktivitas bank agar selalu sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Dengan kata lain, DPS bertanggungjawab atas produk dan jasa yang ditawarkan ke masyarakat agar sesuai dengan prinsip syariah, investasi atau proyek yang ditangani oleh bank harus juga sesuai dengan prinsip syariah, dan tentu saja bank itu sendiri harus dikelola sesuai dengan prinsip syariah.

Untuk melakukan pengawasan tersebut, anggota DPS harus memiliki kualifikasi keilmuan yang integral, yaitu ilmu fiqh muamalah dan ilmu ekonomi keuangan Islam modern. Kesalahan besar perbankan syari'ah saat ini adalah mengangkat DPS karena kharisma dan kepopulerannya di tengah masyarakat, bukan karena keilmuannya di bidang ekonomi dan perbankan syari'ah. Masih banyak anggota DPS yang belum mengerti tentang teknis perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah (LKS), apalagi ilmu ekonomi keuangan Islam seperti akuntansi. Akibatnya pengawasan dan peran-peran strategis lainnya sangat tidak optimal. DPS juga harus memahami ilmu yang terkait dengan perbankan syariah seperti ilmu ekonomi moneter, misalnya dampak bunga terhadap investasi, produksi, unemployment (Bonita & Anwar, 2018).

Dengan memahami ini, maka tidak akan ada lagi kasus ulama yang menyamakan margin jual beli murabahah dengan bunga. Akan tetapi faktanya, masih banyak ulama yang tidak bisa membedakan margin murabahah dengan bunga, karena minimnya ilmu yang mereka miliki. Karena pengangkatan DPS bukan didasarkan pada keilmuannya, maka sudah bisa dipastikan, bahwa

fungsi pengawasan DPS tidak akan optimal. Akibatnya penyimpangan dan praktik syariah menjadi hal yang mungkin dan sering terjadi. Harus diakui, bahwa perbankan syariah sangat rentan terhadap kesalahan-kesalahan yang bersifat syariah. Tuntutan target, tingkat keuntungan yang lebih baik, serta penilaian kinerja pada setiap cabang bank syari'ah yang masih dominan didasarkan atas kinerja keuangan, akan dapat mendorong kantor cabang dan praktisi yang oportunis untuk melanggar ketentuan syari'ah. Hal ini akan semakin rentan terjadi pada bank syariah jika tingkat pengawasan syariah yang rendah.

2. Bank Syariah

a. Pengertian Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip Islam, khususnya dalam larangan riba (bunga), gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Operasional bank syariah didasarkan pada akad-akad yang sesuai dengan syariah seperti murabahah (jual beli dengan margin), mudharabah (bagi hasil), musyarakah (kerja sama modal), ijarah (sewa guna usaha), dan akad syariah lainnya. Menurut Antonio (2001), bank syariah adalah institusi intermediasi keuangan yang memfasilitasi perputaran dana masyarakat melalui kegiatan usaha yang tidak hanya berorientasi pada profit, tetapi juga pada prinsip keadilan dan maslahat. Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, bank syariah adalah *“bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah”* (UU No. 21 Tahun 2008, Pasal 1 Ayat 7).

Menurut OJK konsep teoritis mengenai bank syariah muncul pertama kali pada Tahun 1940-an, dengan gagasan mengenai perbankan yang berdasarkan bagi hasil. Perbankan Syariah di Indonesia sendiri dimulai pada Tahun 1990, kemudian Majelis Ulama Indonesia (MUI) membentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Menurut Muhamad (2017:2) perbankan syariah adalah lembaga keuangan yang beroperasi tidak mengandalkan pada bunga yang mengandung riba dan operasionalnya dikembangkan berdasarkan Al-Quran dan Hadist. Perbankan syariah juga melakukan kegiatan pembiayaan, tetapi berdasarkan prinsip syariat Islam. Hal tersebut sejalan dengan isi dari Undang- Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah. Menurut Muhamad (2017:15-16) pengembangan perbankan syariah di Indonesia mempunyai peluang besar, karena bank konvensional diberi kebebasan untuk membuka kantor cabang atau mengganti kantor cabang yang sudah ada menjadi kantor cabang syariah. Hal tersebut merupakan sebuah keuntungan, karena dapat membantu berkembangnya perbankan syariah di Indonesia, semakin banyak perbankan syariah maka akan lebih mudah dikenal oleh masyarakat (Azizah dkk., 2021).

Menurut Muhamad (2017:16) menyatakan bahwa perbankan syariah di Indonesia untuk pertama kali menjalankan operasionalnya dimulai dengan berdirinya PT Bank Muamalat Indonesia Tbk. pada tahun 1992. Operasional yang dijalankan oleh Bank Muamalat menjadi tolak ukur berjalannya operasional bank syariah di Indonesia. Tetapi pada saat itu eksistensi perbankan syariah masih belum dilirik oleh tatanan industri perbankan nasional. Pada era reformasi dunia perbankan syariah mengalami peningkatan sehingga mulai diperhitungkan berdirinya perbankan syariah di Indonesia.

b. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah

Menurut Al-Arif (2015), bank syariah memiliki dua fungsi utama:

- 1) Fungsi komersial: sebagai lembaga intermediasi antara pemilik dana dan pengguna dana untuk kegiatan produktif.
- 2) Fungsi sosial: sebagai lembaga yang mendukung keadilan ekonomi dan distribusi kekayaan secara lebih merata.

Tujuan bank syariah tidak hanya menghasilkan laba, tetapi juga menegakkan keadilan sosial dan menjalankan maqashid syariah, yaitu perlindungan terhadap agama (al-din), jiwa (al-nafs), akal (al-‘aql), keturunan (al-nasl), dan harta (al-mal).

c. Ciri Khas Bank Syariah

Bank syariah memiliki karakteristik unik yang membedakannya dari sistem perbankan konvensional. Ciri-ciri ini mencerminkan penerapan nilai-nilai syariah dalam seluruh aspek operasional bank.

1. Bebas dari Riba, Bank syariah tidak memungut atau memberikan bunga (*interest*) dalam setiap produknya. Semua bentuk imbal hasil diperoleh melalui akad syariah yang sah, seperti *murabahah*, *mudharabah*, atau *musyarakah*. Semua bentuk riba, baik riba fadhli maupun nasiah, diharamkan dalam transaksi perbankan syariah.
2. Berdasarkan Akad-Akad Syariah

Semua transaksi di bank syariah dilakukan melalui akad yang ditentukan dalam fiqh muamalah. Menurut Antonio (2001) menyatakan bahwa “struktur produk bank syariah dibangun di atas fondasi akad-akad syariah yang telah dirumuskan oleh ulama klasik dan dikembangkan oleh para praktisi kontemporer.” Adapun akad yang digunakan yaitu

murabahah (jual beli), mudharabah (bagi hasil), musyarakah (kemitraan), ijarah (sewa), wakalah, kafalah, rahn, dan lainnya.

3. Menerepakan Sistem Bagi Hasil (Profit and Loss Sharing)

Salah satu ciri utama bank syariah adalah penggunaan sistem *profit and loss sharing* dalam produk-produk pembiayaan, terutama akad *mudharabah* dan *musyarakah*. Dalam sistem ini, keuntungan dan risiko dibagi secara proporsional berdasarkan kesepakatan.

4. Memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Setiap bank syariah wajib memiliki DPS yang bertugas memastikan bahwa semua produk dan operasional bank sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan prinsip syariah. DPS merupakan ciri pembeda paling penting dari lembaga keuangan konvensional.

3. Pembiayaan Murabahah bil Wakalah

a. Pengertian Murabahah

Secara bahasa murabahah di ambil dari kata rabiha-yarbahu-ribahan-warabahan-warabahan yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata ribh itu sendiri suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (profit). Murabahah berasal dari kata mashdar yang berarti keuntungan, laba, atau faedah. (Yadi Janwari, 2015).

Murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih (penambahan margin) sebagaimana keuntungan yang disepakati. Pada saat ini, produk pembiayaan inilah yang paling banyak digunakan oleh bank

syariah karena inilah praktik yang paling mudah di implementasikannya dibandingkan dengan produk pembiayaan yang lain. Bank syariah yang bertugas untuk membelikan barang modal yang dibutuhkan. Berdasarkan akad yang dimaksud, bank membeli barang yang dipesan dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Oleh karena itu, nasabah mengetahui besarnya keuntungan yang diambil bank. Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama, dengan cara angsuran selalu tetap setiap kali pembayaran.

Sedangkan dalam istilah teknis perbankan syariah, murabahah ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan. Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan.

Jadi, pembiayaan dengan akad murabahah adalah pembiayaan berupa transaksi jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin keuntungan yang disepakati para pihak. Besar margin keuntungan dinyatakan dalam bentuk nominal rupiah atau persentase dari harga pembeliannya (Ikatan Bankir Indonesia 2014).

b. Rukun dan Syarat Murabahah

1. Pihak yang berakad (Al-Aqidain)

a. Penjual (Bank)

b. Pembeli (Nasabah)

2. Obyek yang diakadkan (Mahallul 'Aqdi)
 - a. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
 - b. Harga barang
 - c. Barang dimiliki bank terlebih dahulu
3. Sighat Al-Aqdi
 - a. Serah (Ijab), kalimat akad yang menunjukkan bahwa Bank menjual barang tertentu dengan harga tertentu
 - b. Terima (qabul), kalimat akad yang menunjukkan bahwa nasabah membeli barang dengan harga tertentu dari penjual

Dalam kaitannya dengan jual beli dengan pembiayaan Murabahah ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak Bank (bai') kepada Nasabah (musytari'). Jika rukun dan syarat di atas telah terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran dengan tunai atau cicilan (*bitsaman ajil*).

c. Tujuan Murabahah

Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini mengatakan, murabahah tidak dapat digunakan sebagai modal pembiayaan selain untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang atau komoditas yang diperlukannya. Ditegaskan oleh Maulana Taqi Usmani, apabila untuk tujuan lain selain untuk membeli barang atau komoditas, murabahah tidak boleh digunakan. Murabahah tidak dapat digunakan karena murabahah mensyaratkan jual-beli komoditas secara nyata, bukan semata-mata untuk pemberian pinjaman. (Taqi Usmani, t.th.:2).

d. Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

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

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

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

- a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat : Utang dalam Murabahah:

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

pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

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

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

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

e. Pengertian Wakalah

Al-wakalah (الوكالة) atau al-wikalah (الوكالة) secara bahasa berarti at-tafwidh yang artinya penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandat. Secara etimologi, wakalah berarti penyerahan (at-tafwidh). Wakalah menurut bahasa artinya menyerahkan sesuatu. Dalam istilah syara' berarti seseorang yang menyerahkan sesuatu urusannya kepada orang lain, pada apa yang boleh diwakilkan menurut syara', agar orang yang mewakilkan itu dapat melakukan sesuatu yang diserahkan kepadanya selagi yang menyerahkan itu masih hidup. Perwakilan sah dilakukan pada permasalahan jual beli, kawin, talak, memberi, menggadai dan

suatu barang yang berhubungan dengan muamalah. Dalam hal ini maka dapat diartikan bahwa wakalah adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (muwakkil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.

f. Fatwa DSN No: 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah

Pertama : Ketentuan tentang Wakalah:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
2. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua : Rukun dan Syarat Wakalah:

1. Syarat-syarat muwakkil (yang mewakilkan)
 - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
 - a. Cakap hukum,
 - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya,
 - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat.

3. Hal-hal yang diwakilkan

- a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili,
- b. Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam,
- c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam.

Ketiga : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

4. Pendekatan Maqashid Syariah dalam Pembiayaan Murabahahah

Untuk mengukur maslahat dan mudarat dari pembiayaan murabahah yang didahului dengan instrumen akad wakalah, Maqashid Syariah dapat digunakan sebagai kerangka berpikir. Maqashid Syariah, yang terdiri dari dharuriyat (kebutuhan primer), hajiyat (kebutuhan sekunder), dan tahsiniyat (kebutuhan pelengkap), membantu menilai apakah suatu transaksi sesuai dengan tujuan syariat Islam dan memberikan kemaslahatan atau tidaknya bagi individu maupun Masyarakat. Maqashid Syariah menurut istilah sebagaimana yang dikutip oleh Wahbah Zuhaily menyebutkan maqashid syariah adalah sejumlah makna atau sasaran yang hendak dicapai oleh syara' dalam semua atau sebagian besar kasus hukumnya, atau ia adalah tujuan dari syariat, atau rahasia di balik pencanangan tiap-tiap hukum oleh syar'i (pemegang otoritas syariat, Allah SWT dan Rasul-Nya). Menurut Jasser Auda (2008), maqashid syariah berfungsi sebagai kerangka filosofis untuk menilai sejauh mana suatu kebijakan atau praktik ekonomi memenuhi prinsip-prinsip syariat.

a. Tingkatan Maqashid Syariah

Maqashid Syariah terbagi dalam tiga tingkatan, yaitu:

1) *Dharuriyah* (Kebutuhan Primer)

Dharuriyah merupakan keadaan di mana suatu kebutuhan wajib untuk dipenuhi dengan segera, jika dibiarkan, maka akan menimbulkan suatu bahaya yang beresiko pada rusaknya kehidupan manusia. Dapat disimpulkan bahwa *dharuriyah* yaitu kebutuhan yang bersifat sangat mendasar untuk kelangsungan hidup manusia dan tatanan sosialnya. Dalam mewujudkan hal ini, terdapat dua faktor yang menjadi perhatian, yaitu mewujudkan segala yang penyebab keberadaan, dan meninggalkan semua hal yang dapat merusak. Tujuan dari *dharuriyah* ini adalah mengharuskan dalam pemeliharaan lima kebutuhan yang sangat esensial bagi manusia yaitu pemeliharaan agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta (*dharuriyat al-khams*). Dalam konteks murabahah, perlindungan terhadap harta harus menjadi perhatian utama agar praktik pembiayaan tidak jatuh pada praktik riba, dan gharar. Transaksi jual beli harus menjaga harta berpindah dengan cara yang sah dan tidak menzalimi.

2) *Hajiyah* (Kebutuhan Sekunder)

Hajiyah adalah hal-hal yang dibutuhkan untuk mewujudkan kemudahan dan menghilangkan kesulitan yang dapat membahayakan dan mengancam. Sehingga dapat disimpulkan bahwa *hajiyah* adalah kebutuhan yang tidak mendesak namun berfungsi menghindarkan dari kesulitan dalam hidup tanpa mengancam eksistensi. *Maqashid* ini berlaku dalam masalah ibadah, adat atau kebiasaan, muamalah dan *jinayah*. Dalam konteks muamalah, adanya pembiayaan griya melalui akad murabahah membantu masyarakat memiliki tempat tinggal

meskipun belum memiliki dana tunai. Meskipun bukan kebutuhan darurat, tetapi menjadi penting untuk kenyamanan dan keberlangsungan hidup.

3) *Tahsiniyah* (Kebutuhan Tersier/Pelengkap)

Tahsiniyah adalah melakukan kebiasaan-kebiasaan yang baik dan menghindari yang buruk sesuai dengan napa yang diketahui oleh akad sehat. Dalam pengertian lain *tahsiniyah* ini merupakan kebutuhan tersier yang menyempurnakan kehidupan dan memperindah hidup sesuai dengan etika dan moralitas islam. Dalam konteks murabahah, aspek ini diwujudkan dengan kejelasan akad, dan transparansi harga.

Dalam konsep pembiayaan murabahah ini, penilaian terhadap praktik akad harus memenuhi unsur *Dhuriyah* dalam bentuk pemenuhan kebutuhan dasar Masyarakat seperti tempat tinggal, *Hajiyah* dalam bentuk fleksibilitas akad dan pembayaran, serta *Tahsiniyah* dalam bentuk transparansi informasi, keadilan margin, dan etika pelayanan. Menurut Wahbah az-Zuhaili, *maqashid* ini harus menjadi tolok ukur keabsahan dan keadilan dalam transaksi.

b. Pengukuran Maslahat dan Mudarat Dalam Praktik Pembiayaan Murabahah yang di dahului dengan instrumen akad wakalah

Pengukuran maslahat dan mudarat dalam Praktik Pembiayaan Murabahah yang di dahului dengan instrumen akad wakalah ini, dengan menggunakan *Maqashid Syariah*, kita dapat menganalisis apakah pembiayaan murabahah yang di dahului dengan instrumen akad wakalah memberikan manfaat (maslahat) atau justru menimbulkan kerugian (mudarat) bagi berbagai aspek kehidupan :

1) *Dharuriyah*

Apakah pembiayaan ini membantu memenuhi kebutuhan primer nasabah (misalnya, untuk membeli rumah, kendaraan, atau modal usaha), atau justru menimbulkan kesulitan dalam memenuhi kebutuhan pokok karena beban cicilan yang berat?

2) *Hajiyah*

Apakah pembiayaan ini mempermudah aktivitas ekonomi dan kehidupan sehari-hari nasabah (misalnya, dengan memiliki alat produksi, rumah yang layak), atau justru menimbulkan beban tambahan karena sistem pembayaran yang bertahap?

3) *Tahsiniah*

Apakah pembiayaan ini memberikan dampak positif pada peningkatan kualitas hidup nasabah, atau justru menjerumuskan pada gaya hidup konsumtif dan pemborosan?

Sehingga dengan menganalisis pembiayaan murabahah yang didahului dengan instrumen akad wakalah melalui kacamata Maqashid Syariah, kita dapat menilai apakah akad ini sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan memberikan manfaat yang lebih besar daripada potensi mudaratnya.

5. Teori Keuangan Islam Kontemporer

a. Standar AAOFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions*)

Dalam *Shari'ah Standard* No. 8 tentang Murabahah pada menekankan bahwa bank harus memiliki kepemilikan sah atas barang sebelum dijual kepada nasabah. Adapun pelimpahan kuasa pembelian (wakalah) hanya boleh dilakukan apabila jelas bahwa barang yang dibeli menjadi milik bank terlebih dahulu, dan risiko kepemilikan sempat ditanggung oleh bank. Hal ini sesuai dengan prinsip *al-qabd* (penguasaan) yang harus terjadi dalam akad murabahah. Jika tidak, maka akad tersebut dinilai cacat secara

syariah dan berpotensi menjadi transaksi utang berbunga terselubung.

b. Muhammad Taqi Usmani

Dalam bukunya *An Introduction to Islamic Finance*, Muhammad Taqi Usmani (2002) menjelaskan bahwa akad murabahah bil wakalah hanya sah apabila terdapat kepemilikan dan penguasaan riil oleh Lembaga keuangan syariah. Ia menekankan bahwa bank syariah harus membeli barang terlebih dahulu atas namanya sendiri, lalu menjual kepada nasabah, bukan hanya menyalurkan dana tanpa ada kepemilikan barang. Jika tidak, transaksi tersebut bisa menyimpang dari prinsip syariah dan jatuh kepada riba *nasi'ah* secara tidak langsung.

c. Yusuf al-Qaradawi

Menurut Yusuf al-Qaradawi dalam *Fiqh al-Zajar* dan karya-karya lainnya, transaksi dalam sistem ekonomi islam tidak hanya harus sah secara fikih, tetapi juga harus membawa manfaat sosial dan menghindari eksploitasi. Ia menekankan bahwa tujuan muamalah dalam islam adalah keadilan, transparansi, dan keberkahan, serta menjauhkan Masyarakat dari jebakan utang yang tidak produktif (Al-Qaradawi, 1995). Oleh karena itu, akad murabahah bil wakalah harus dirancang agar benar-benar mendistribusikan manfaat dan tidak menjadi instrument komersialisasi riba yang terselubung.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Desain Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan normatif, yaitu pendekatan memfokuskan kajian pada norma atau kaidah yang berlaku, baik dalam bentuk hukum positif maupun ketentuan syariah Islam, serta membandingkannya dengan realitas praktik yang terjadi di lapangan. Tujuan dari pendekatan normatif dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis tingkat kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, dengan cara meninjau pelaksanaannya berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, serta membandingkannya dengan praktik di lapangan berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP BSI).

Metode kualitatif dengan pendekatan normatif dipilih karena mampu menjelaskan fenomena sosial secara mendalam dan kontekstual, serta menganalisis kesesuaian antara teks normatif (fatwa dan regulasi) dengan praktik aktual lembaga. Sebagaimana dijelaskan oleh Moleong (2019:6), metode kualitatif digunakan untuk memahami fenomena dalam konteks natural yang terjadi, dengan menekankan pada makna yang berasal dari partisipan. Sedangkan pendekatan normatif, menurut Soerjono Soekanto (2010:52), digunakan untuk mengkaji norma hukum sebagai suatu sistem yang hidup dalam masyarakat dan berfungsi sebagai pedoman perilaku. Penelitian ini menerapkan pendekatan komparatif-normatif, yaitu dengan membandingkan pelaksanaan pembiayaan murabahah bil wakalah yang dilakukan oleh BSI KCP Cirebon Arjawinangun

dengan ketentuan formal dari DSN-MUI serta kebijakan teknis internal BSI. Penelitian ini akan menelaah sejauh mana praktik tersebut sesuai dengan prinsip dasar murabahah, seperti kejelasan harga, kepemilikan barang oleh bank sebelum dijual ke nasabah, serta penggunaan wakalah dalam proses pembelian oleh nasabah atas nama bank.

Dengan pendekatan ini, peneliti tidak hanya meneliti “apa yang dilakukan” oleh bank dan nasabah, tetapi juga “bagaimana seharusnya” tindakan itu dilakukan menurut prinsip syariah yang telah ditetapkan melalui fatwa dan regulasi internal. Penelitian ini mencakup penelaahan terhadap dokumen normatif dan data lapangan, termasuk wawancara dengan praktisi bank serta nasabah yang melakukan pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun. Dengan demikian, pendekatan kualitatif normatif ini bersifat integratif, yakni menggabungkan antara data empirik dan landasan hukum normatif, guna menghasilkan analisis yang komprehensif dan objektif terhadap tingkat kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan murabahah.

B. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Pembantu Cirebon Arjawinangun yang beralamat di Jl. Ki Hajar Dewantara, RT.02/RW.03, Jungjang, Kec. Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Lokasi ini dipilih karena lokasi ini relevan dengan permasalahan penelitian, yaitu untuk mengkaji implementasi pembiayaan murabahah dari perspektif kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah. Adapun waktu pelaksanaan penelitian berlangsung mulai dari Maret hingga Mei 2025, yang mencakup tahap pengumpulan data, analisis data, hingga penulisan hasil penelitian.

C. Objek Penelitian

Yang dimaksud objek penelitian adalah hal yang menjadi sasaran penelitian (Kamus Bahasa Indonesia; 1989: 622). Kemudian dipertegas (Anto Dayan 1986: 21), obyek penelitian, adalah pokok persoalan yang hendak diteliti untuk mendapatkan data secara lebih terarah. Adapun yang menjadi objek penelitian ini adalah terkait praktik pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun khususnya pada aspek kepatuhan syariah.

D. Sumber Data

Sumber Data merupakan sesuatu yang mengkaitkan suatu kualitas dari hasil penelitian, sehingga sumber data menjadi bahan peninjauan dalam menentukan metode pengumpulan data. Sumber data terdiri dari : sumber data primer dan sumber data sekunder (Purhantara, 2010:79). Penelitian ini menggunakan data kualitatif, yaitu data yang disajikan dalam bentuk naratif atau deskriptif, bukan dalam bentuk angka atau statistik. Data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Data Primer : Data yang diperoleh secara langsung dari informan (subjek penelitian) tanpa perantara. Dalam hal ini, secara langsung penulis mendapatkan data primer dari tempat dilaksanakannya penelitian yaitu di Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun. Data berupa hasil wawancara yang dilakukan dengan pihak internal bank yakni Branch Manager, Consumer Business Representatif (marketing), Nasabah BSI Griya, dan Anggota DPS.
- b. Data Sekunder : Data yang diperoleh tidak secara langsung dari subjek penelitian melainkan melalui dokumen. Dalam hal ini yaitu berupa Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-

MUI/IV/2000 tentang Wakalah, ketentuan operasional internal BSI (SOP BSI), dan dokumen pendukung terkait lainnya seperti Pedoman Produk Pembiayaan Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK).

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data merupakan kegiatan yang penting dalam penelitian, hal ini dapat memastikan berhasil atau tidaknya suatu penelitian. Teknik ini sebagai bentuk dalam mendorong pemahaman peneliti terhadap data dan fakta bukan semata hanya mencari dan memperoleh kebenaran. Dalam penelitian ini, teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi:

1. Studi Dokumentasi

Peneliti menelaah dokumen-dokumen normatif seperti fatwa DSN-MUI, ketentuan operasional internal BSI (SOP BSI), dan lazimnya akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan di perbankan syariah. Hal ini penting untuk memahami bagaimana konsep murabahah dan wakalah dibakukan secara formal.

2. Wawancara

Wawancara dilakukan untuk memperoleh secara pasti dan benar mengenai informasi yang dibutuhkan dan diperoleh mengenai keadaan atau situasi lapangan, sehingga metode ini sebagai penghubung mediator untuk mengetahui hal mendalam. Informan untuk data ini adalah Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun, Consumer Bussines Representatif (marketing), Nasabah BSI Griya, dan anggota DPS.

F. Instrumen Penelitian

Dalam penelitian ini, instrumen yang digunakan peneliti merupakan bahan wawancara, yaitu daftar pertanyaan yang disusun secara teratur dan sifatnya terbuka serta sesuai dengan regulasi yang

berlaku, sehingga informan dapat memberi jawaban secara jelas dan leluasa tanpa terpengaruh oleh pihak lain.

G. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan Teknik analisis data Model Miles and Huberman, yakni dengan analisis data yang dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung, dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu. Miles and Huberman (1984) mengemukakan bahwa aktivitas dalam analisis data kualitatif dilakukan secara interaktif dan berlangsung secara terus menerus sampai tuntas, sehingga datanya sudah jenuh. Aktivitas dalam analisis data, yaitu *data reduction*, *data display*, dan *conclusion drawing* atau *verification*.

1. *Data Reduction* (Reduksi Data)

Data yang diperoleh dari wawancara, dan studi dokumentasi direduksi dengan merangkum, memilih data yang relevan, menyederhanakan, dan memfokuskan pada data-data penting sesuai dengan fokus penelitian. Maka, data yang telah direduksi dapat memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga mempermudah peneliti untuk mencari dan mengumpulkan data selanjutnya bila diperlukan.

2. *Data Display* (Penyajian Data)

Dalam penelitian kualitatif, data yang telah direduksi disusun dalam bentuk narasi, table, hubungan antar kategori, *flowchart* dan sejenisnya. Dengan penyajian data tersebut, maka data terorganisasikan, tersusun dalam pola hubungan, sehingga memudahkan pemahaman dan penarikan kesimpulan.

3. *Conclusion Drawing / Verification* (Penarikan Kesimpulan/ Verifikasi)

Langkah terakhir menurut Miles and Huberman adalah penarikan Kesimpulan dan verifikasi. Setelah data disajikan,

kesimpulan awal dibuat dengan mengidentifikasi pola, hubungan, dan makna dari data yang ditemukan dan akan berubah apabila tidak ditemukan bukti-bukti substantif pada tahap pengumpulan data berikutnya. Namun ketika peneliti kembali ke lapangan untuk mengumpulkan data, jika kesimpulan yang disampaikan pada tahap awal didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten, maka kesimpulan yang disajikan menjadi kesimpulan yang dapat diandalkan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif bisa menjawab atau tidak menjawab rumusan masalah yang dirumuskan semula. Sebab, sebagaimana telah disebutkan, pertanyaan dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara, berkembang ketika peneliti mampu melakukannya di lapangan. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif adalah suatu penemuan baru yang belum pernah ada sebelumnya. Kesimpulan ini kemudian diverifikasi melalui pengkajian ulang dan membandingkannya dengan teori atau literatur yang relevan untuk memastikan validitas dan konsistensi temuan.

H. Teknik Validasi Data

Teknik validasi data dalam penelitian ini menggunakan metode triangulasi. Triangulasi diartikan sebagai teknik pengumpulan data yang bersifat menggabungkan dari berbagai teknik pengumpulan data dan sumber data yang telah ada. Dalam penelitian ini, triangulasi digunakan untuk membandingkan dan menguji konsistensi data yang diperoleh dari berbagai sumber, metode, dan waktu pengumpulan data, guna memastikan bahwa informasi mengenai praktik pembiayaan murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun sesuai atau tidak dengan prinsip-prinsip syariah. Menurut Moleong (2019:330), triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu di luar data itu sendiri sebagai pembanding. Adapun Denzin (1978) mengklasifikasikan triangulasi ke dalam

beberapa jenis, yaitu triangulasi sumber, triangulasi teknik, triangulasi waktu, dan triangulasi antarpeneliti. Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan triangulasi sumber dan teknik.

Penelitian ini menggunakan dua jenis triangulasi utama:

1. Triangulasi Sumber

Triangulasi dilakukan dengan membandingkan dan menganalisis data dari berbagai sumber yang berbeda tetapi saling berkaitan, yaitu:

- a) Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, sebagai rujukan utama mengenai prinsip syariah akad murabahah. Dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, sebagai dasar hukum pelimpahan kuasa dalam pembiayaan.
- b) Ketentuan operasional internal BSI (SOP BSI)
- c) Data lapangan dari BSI KCP Cirebon Arjawinangun, diperoleh melalui wawancara informal dengan pihak internal BSI, Nasabah BSI Griya, dan anggota DPS. Dengan membandingkan norma formal dengan realitas implementasi di lapangan, peneliti dapat menilai apakah terdapat pelanggaran prinsip syariah.

2. Triangulasi Teknik

Peneliti menggunakan berbagai metode pengumpulan data untuk mengukur keakuratan informasi. Adapun teknik-teknik yang digunakan meliputi:

- a) Wawancara mendalam, untuk menggali informasi langsung dan mendalam dari informan terkait praktik pelaksanaan dan pemahaman informan terkait pembiayaan murabahah.
- b) Studi dokumentasi, yakni telaah terhadap dokumen fatwa DSN-MUI dan ketentuan operasional internal BSI (SOP). Mengkaji kesesuaian ketentuan operasional internal BSI (SOP) dan regulasi dengan pelaksanaan di lapangan.

Dengan teknik ini, peneliti dapat membandingkan hasil wawancara dengan data dokumentatif untuk menemukan konsistensi atau ketidaksesuaian sehingga memperkuat validitas data yang dikumpulkan.

Penerapan triangulasi dalam penelitian ini bertujuan untuk memastikan bahwa data yang diperoleh terkait praktik pembiayaan murabahah di BSI Griya tidak hanya valid secara naratif, tetapi juga konsisten dengan norma syariah sebagaimana tercantum dalam fatwa DSN-MUI dan ketentuan operasional internal BSI (SOP). Dengan demikian, hasil penelitian ini dapat memberikan gambaran yang utuh dan akurat mengenai kesesuaian kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun yaitu dengan mengungkap tingkat kesesuaian antara praktik pembiayaan murabahah di BSI dengan ketentuan fatwa dan ketentuan operasional internal BSI (SOP), kemudian mengidentifikasi adanya potensi/indikasi kontradiksi prosedural atau interpretatif terhadap norma syariah dan dapat memberikan dasar analisis yang kuat untuk rekomendasi perbaikan dalam implementasi pembiayaan murabahah.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Subjek Penelitian

1. Profil Singkat BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Bank Syariah Indonesia adalah lembaga keuangan syariah hasil dari penggabungan tiga bank syariah milik Badan Usaha Milik Negara (BUMN), yaitu terdiri dari Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah, yang secara resmi beroperasi sejak 1 Februari 2021 dan diresmikan secara langsung oleh Presiden Joko Widodo di Istana Negara berdasarkan persetujuan dari Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dengan pengeluaran surat resmi Nomor SR-3/PB.1/2021. Dalam pidatonya, Presiden Joko Widodo menyatakan bahwa BSI harus menjadi pilar utama pembangunan ekonomi syariah dan bagian penting dari transformasi ekonomi Indonesia yang inklusif dan berkelanjutan (Presiden RI, 2021). Proses penggabungan ini dilandasi oleh semangat untuk memperkuat industri keuangan syariah nasional dan menciptakan bank syariah yang berdaya saing global. Indonesia semakin memantapkan posisinya sebagai pusat ekonomi syariah dunia, sekaligus mendorong masyarakat untuk bertransaksi secara halal, dan sesuai dengan maqashid syariah.

Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun merupakan salah satu unit operasional dari PT Bank Syariah Indonesia Tbk. yang berada di wilayah Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, Jawa Barat. Berlokasi strategis di kawasan Arjawinangun yang merupakan pusat pertumbuhan ekonomi menjadikan kantor ini sebagai pusat layanan keuangan syariah yang mudah diakses masyarakat, termasuk oleh pelaku usaha, pegawai negeri, swasta, dan keluarga muda yang membutuhkan layanan keuangan yang sesuai dengan prinsip syariah. Sebagai cabang pembantu, BSI KCP Cirebon Arjawinangun tidak

hanya menjadi tempat transaksi keuangan, tetapi juga berperan aktif dalam mendorong pertumbuhan ekonomi masyarakat melalui pembiayaan usaha, produk tabungan, dan layanan lainnya yang sesuai dengan ketentuan syariah. Dalam kurun waktu pasca penggabungan, BSI KCP Cirebon Arjawinangun mengalami peningkatan yang signifikan, baik dari sisi layanan, jumlah nasabah, portofolio pembiayaan seperti pembiayaan produktif untuk UMKM dan pembiayaan konsumtif lainnya. BSI KCP Cirebon Arjawinangun berperan penting dalam menyediakan layanan perbankan syariah yang modern dan inklusif di wilayah Cirebon. Dengan berbagai produk dan layanan yang sesuai dengan prinsip syariah. KCP ini aktif dalam memberikan edukasi keuangan syariah dan kegiatan sosial kepada masyarakat sekitar dan panti asuhan. BSI KCP Cirebon Arjawinangun terus berinovasi dan berupaya menjadi mitra finansial yang halal dan terpercaya bagi nasabahnya.

2. Visi Dan Misi

Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun dalam menjalankan operasionalnya berpedoman pada visi misi yang telah ditetapkan oleh Bank Syariah Indonesia secara nasional, sebagai paduan arah dan pijakan dalam melayani nasabah serta membangun institusi yang unggul. Adapun Visi dan Misi BSI, yakni:

a. Visi

Menjadi top 10 Global Islamic Bank

b. Misi

1) Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia

Melayani lebih dari 20 juta nasabah dan menjadi top 5 bank berdasarkan aset (lebih dari Rp500 triliun) dan nilai buku Rp50 triliun pada tahun 2025.

2) Menjadi bank besar yang memberikan nilai terbaik bagi para pemegang saham

Top 5 bank yang paling profitable di Indonesia (Return on Equity 18%) dan valuasi kuat (Price to Book Value lebih dari 2)

- 3) Menjadi perusahaan pilihan dan kebanggaan para talenta terbaik Indonesia

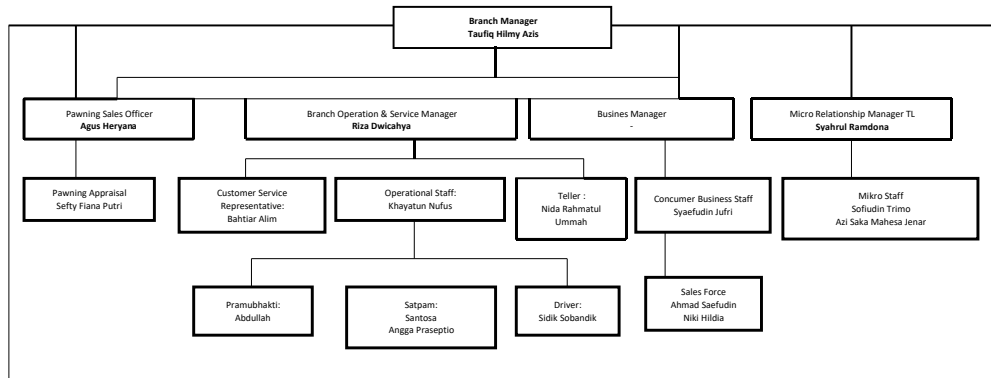
Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat, serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan budaya berbasis kinerja.

Dengan visi dan misi tersebut, BSI KCP Cirebon Arjawinangun berperan aktif dalam menyediakan layanan keuangan syariah yang terpercaya, inovatif dan kompetitif, mendukung pembangunan ekonomi syariah melalui pembiayaan yang adil dan merata, serta berkontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

3. Struktur Organisasi BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Dalam menjalankan fungsi dan tanggung jawabnya secara maksimal, BSI KCP Cirebon Arjawinangun menerapkan struktur organisasi yang terorganisir secara profesional, efisien, dan fungsional. Struktur ini dirancang untuk menciptakan sinergi antara berbagai lini operasional, pemasaran, pelayanan nasabah, hingga pembiayaan mikro, dengan tetap menjaga integritas dan nilai-nilai syariah dalam setiap proses kerja. Struktur organisasi yang diterapkan mencerminkan pembagian tugas yang jelas dan terukur, sehingga mampu menjamin kelancaran aktivitas pelayanan perbankan sehari-hari. Berikut struktur organisasi BSI KCP Cirebon Arjawinangun:

STRUKTUR ORGANISASI
BANK SYARIAH INDONESIA
KCP CIREBON ARJAWINANGUN



Gambar 4.1 Struktur Organisasi BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Pada puncak struktur organisasi, posisi tertinggi dipegang oleh Branch Manager, yaitu Taufiq Hilmy Azis, yang bertanggung jawab secara keseluruhan terhadap pengelolaan seluruh aktivitas operasional kantor, termasuk pengambilan keputusan strategis, pembinaan SDM, serta memastikan setiap divisi menjalankan fungsinya sesuai dengan target dan ketentuan syariah.

Di bawah koordinasi Branch Manager, terdapat beberapa divisi yang memiliki peran dan fungsinya masing-masing, diantaranya:

1. Divisi Pawning (Gadai)

Divisi ini memiliki fokus pada produk pembiayaan gadai emas yang berbasis syariah yang dikoordinasi oleh Pawning Sales Officer, Agus Heryana yang bertanggung jawab dalam memasarkan dan mengelola layanan gadai emas kepada masyarakat. Untuk mendukung penilaian agunan secara akurat, dibantu oleh Pawning Appraisal, Sefty Fiana Putri yang bertugas dalam melakukan penaksiran terhadap nilai emas atau barang jaminan lainnya secara objektif dan sesuai prosedur syariah.

2. Divisi Operasional dan Layanan

Divisi ini dipimpin oleh Branch Operation & Service Manager, Riza Dwicahya yang mengoordinasikan seluruh kegiatan pelayanan perbankan harian dan operasional internal. Dalam menjalankan tugasnya dibantu oleh:

- 1) Customer Service Representative, Bahtiar Alim yang melayani pembukaan rekening, konsultasi produk, dan membantu penyelesaian keluhan nasabah.
- 2) Operasional Staff, Khayatun Nufus yang mengelola kegiatan operasional internal seperti administrasi, transaksi internal, dan mendukung audit internal.
- 3) Teller, Nida Rahmatul Ummah yang melayani transaksi kas harian nasabah seperti setoran tunai, penarikan, pemindahbukuan dan pembayaran.
- 4) Pramubhakti, Abdullah yang menjalankan tugas umum penunjang operasional harian kantor.
- 5) Satpam, Santosa dan Angga Prasetyo bertanggung jawab terhadap keamanan kantor serta memastikan protokol pelayanan berjalan tertib.
- 6) Driver, Sidik Sobandik yang bertugas mendukung kegiatan mobilitas operasional.

3. Divisi Konsumer

Divisi ini menangani penyaluran produk pembiayaan kepada individu (konsumer) maupun badan usaha. dalam pelaksanaannya didukung oleh:

- 1) Consumer Business Staff, Syaifudin Jufri yang bertugas mengelola portofolio pembiayaan, analisis kelayakan, pemasaran produk serta pengawasan terhadap pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan rumah, kendaraan, dan mitraguna.

- 2) Sales Forse, Ahmad Saefudin dan Niki Hilda yang aktif menjangkau calon nasabah baru, memberikan penjelasan produk-produk BSI, serta membantu proses pemasaran secara aktif.

4. Divisi Mikro

Bertugas menangani pembiayaan mikro dan pembinaan nasabah UMKM, dipimpin oleh Micro Relationship Manager Team Leader, Syarul Ramdona. Dalam pelaksanaannya dibantu oleh dua Micro Staff yaitu Sofiudin Trimu dan Azi Saka Mahesa Jenar, yang bertugas melakukan analisis pembiayaan, kunjungan lapangan, pemantauan usaha nasabah, serta pendampingan berkelanjutan kepada pelaku usaha mikro.

Struktur organisasi ini menunjukkan adanya kolaborasi antardivisi yang kuat, serta pembagian kerja yang jelas antara fungsi pelayanan, pemasaran, keamanan, dan pendukung teknis. Dengan struktur yang tertata, BSI KCP Cirebon Arjawinangun mampu menjaga kualitas layanan, meningkatkan efisiensi kerja, dan memperluas jangkauan produk syariah di tengah masyarakat Cirebon. Hal ini juga menjadi cerminan komitmen BSI KCP Cirebon Arjawinangun dalam mewujudkan perbankan syariah yang tidak hanya patuh terhadap hukum islam, tetapi juga adaptif terhadap kebutuhan zaman serta menjadi mitra keuangan terpercaya bagi masyarakat Cirebon.

4. Produk Pembiayaan BSI Griya

Diantara banyak produk yang dimiliki BSI, peneliti memilih produk pembiayaan BSI riya sebagai fokus kajian karena produk ini dinilai paling representatif untuk menggambarkan bagaimana akad murabahah bil wakalah diterapkan dalam kegiatan pembiayaan di BSI. Diantara berbagai produk yang ditawarkan oleh BSI, seperti pembiayaan mikro, pembiayaan mitraguna, BSI Griya memiliki alur

transaksi yang kompleks dan melibatkan dua akad sekaligus, yaitu wakalah dan murabahah. Sehingga menjadikan produk ini menarik untuk diteliti dan dianalisis lebih dalam dari sisi kepatuhan syariah.

BSI Griya merupakan salah satu produk unggulan dari BSI KCP Cirebon Arjawinangun pada segmen konsumen dalam kategori pembiayaan kepemilikan rumah tinggal, rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), rumah susun (apartemen) berbasis prinsip syariah yang menggunakan akad murabahah bil wakalah. Produk ini ditujukan untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan kepemilikan tempat tinggal atau properti dengan tetap berpegang teguh pada prinsip-prinsip syariah. Sebagai produk berbasis murabahah, skema BSI Griya mengedepankan asas transparansi harga dan larangan terhadap unsur riba.

1) Pengertian dan Dasar Akad

BSI Griya menggunakan akad murabahah bil wakalah, yaitu kombinasi antara dua akad, akad murabahah yakni jual beli barang dengan penambahan margin keuntungan dan akad wakalah yakni pelimpahan kuasa. Dalam implementasinya, bank memberikan kuasa (wakalah) kepada nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan atas nama bank, dan setelah proses pembelian dilakukan dan barang menjadi milik bank secara hukum (prinsip), dilakukan akad murabahah antara bank dan nasabah.

Penggunaan dua akad ini juga didasarkan pada fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah. Dalam fatwa tersebut ditegaskan bahwa bank dapat menunjuk nasabah sebagai wakil dalam pembelian barang, namun akad murabahah baru dapat dilakukan setelah barang benar-benar menjadi milik bank.

2) Tujuan Produk Pembiayaan Griya

Produk Pembiayaan Griya berdasarkan tujuannya dibedakan menjadi:

Tabel 4.1 Tujuan Produk Pembiayaan Griya

No	Jenis Pembiayaan	Tujuan Pembiayaan
1	Griya	Pembelian rumah tinggal/rumah toko (ruko)/rumah kantor (rukan)/rumah susun hunian (apartemen) dengan kondisi: a. Kondisi baru (new) maupun ready stock b. Kondisi bekas (used)
2	Griya KSB	Pembelian kalin siap bangun
3	Griya <i>Take Over</i>	Pengembalian (take over) pembiayaan dari bank lain yang sejenis dengan produk Griya, dengan maksimum limit pembiayaan sebesar sisa kewajiban terakhir di bank asal.
4	Griya <i>Refinancing</i>	Fasilitas pembiayaan yang menggunakan agunan baru yang belum menjadi agunan pembiayaan di Bank.
5	Griya <i>Refinancing Top Up</i>	Fasilitas pembiayaan dari pembiayaan sebelumnya atau pembiayaan dari <i>take over</i> ,

		berdasarkan properti yang menjadi agunan dari pembiayaan tersebut.
6	Pembangunan/Renovasi	Fasilitas pembiayaan untuk tujuan membangun bangunan atau menambah <i>value</i> atas bangunan yang akan dijadikan agunan ke bank.

(Sumber: hasil wawancara dengan pihak BSI)

3) Mekanisme dan Tahapan Teknis Produk

Produk BSI Griya memiliki alur pelaksanaan yang cukup rinci dan telah diatur dalam dokumen panduan produk dan Ketentuan operasional internal BSI (SOP) yang digunakan sebagai pedoman secara nasional di seluruh cabang BSI. Berdasarkan dokumen ketentuan operasional internal BSI (SOP), proses pembiayaan melalui BSI Griya dilakukan dalam tahapan berikut:

1. Pengajuan pembiayaan oleh nasabah dengan melengkapi dokumen administrasi dan survei kelayakan.
2. Penandatanganan akad wakalah oleh nasabah untuk mewakili bank dalam proses pembelian rumah kepada developer atau penjual.
3. Nasabah melakukan pembelian rumah atas nama bank dan menyerahkan *Purchase Order* (PO) dan dokumen transaksi sebagai bukti.
4. Setelah barang menjadi milik bank, dilakukan akad murabahah, yaitu penjualan kembali rumah tersebut dari bank kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan margin keuntungan.

5. Nasabah melakukan pembayaran secara cicilan tetap (flat) sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang telah disepakati.

Secara umum, akad murabahah bil wakalah pada BSI Griya dijalankan dengan dua tahap utama. Pertama, bank menunjuk nasabah sebagai wakil (muwakkil) untuk membeli rumah yang diinginkan atas nama bank. Proses penunjukan ini disertai dengan dokumen surat wakalah yang ditandatangani kedua belah pihak. Setelah nasabah melakukan pembelian rumah dari pihak supplier atau penjual, ia wajib menyerahkan bukti kepemilikan dan transaksi pembelian kepada bank. Pada tahap kedua, bank kemudian melaksanakan akad murabahah, yaitu menjual kembali rumah tersebut kepada nasabah dengan harga jual yang mencakup biaya pokok ditambah margin keuntungan yang disepakati di awal.

5. Praktik Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Pelaksanaan akad murabahah bil wakalah pada produk pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun dirancang secara sistematis. Prosedur operasional ini mencakup tahapan administratif dan teknis yang bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh proses transaksi bebas dari unsur riba, gharar, dan praktik yang tidak sesuai dengan syariat Islam. Pembiayaan BSI Griya dengan akad murabahah bil wakalah ini dilakukan berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP) dan panduan produk yang telah ditetapkan oleh kantor pusat. Prosedur ini disusun guna menjamin kepatuhan syariah dalam setiap tahapan proses pembiayaan, mulai dari pengajuan nasabah sampai pembayaran angsuran.

Prosedur Pembiayaan BSI Griya ini melalui beberapa tahapan dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah. Dalam tahap ini,

nasabah menyerahkan dokumen pendukung seperti KTP, slip gaji, surat keterangan kerja, dan dokumen terkait rumah yang akan dibeli. Setelah itu, pihak bank melakukan analisis kelayakan pembiayaan berdasarkan prinsip 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition, dan Collateral*). Jika permohonan dinyatakan layak, maka pembiayaan akan disetujui dan masuk ke tahap akad. (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun, menjelaskan secara rinci:

"Jadi prosedur pembiayaan murabahah ini ada beberapa tahapan. Pertama, nasabah mengajukan pembiayaan dan menyerahkan dokumen. Lalu dilakukan analisis kelayakan berdasarkan prinsip 5C. Kalau memenuhi syarat, maka bank menyetujui pembiayaannya. Bank harus terlebih dulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Setelah barang jadi milik bank, barulah dilakukan akad murabahah dengan harga jual dan margin yang disepakati." (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Akad murabahah bil wakalah yang diterapkan dalam produk BSI Griya mengombinasikan dua akad, yaitu akad wakalah (perwakilan) dan akad murabahah (jual beli dengan margin keuntungan). Dalam mekanisme ini, bank terlebih dahulu menunjuk nasabah sebagai wakil untuk membeli properti yang diinginkan atas nama bank. Setelah proses pembelian selesai dan bukti pembelian diserahkan kepada bank, barulah dilangsungkan akad murabahah, yakni penjualan kembali properti tersebut dari bank kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, mencakup harga pokok dan margin keuntungan.

Hal ini disampaikan oleh Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun, yang menyatakan:

"Kalau akadnya murabahah bil wakalah, maka sebelum pembelian, kami menunjuk nasabah sebagai wakil dari bank untuk membeli barang tersebut dan harus disertai surat kuasa atau yang disebut

wakalah. Kesepakatan akad wakalah ini dilakukan sebelum akad pembiayaan murabahah. Nah setelah barang dibeli nasabah atas nama bank, nasabah harus menyerahkan semua dokumen pendukung seperti bukti pembelian. Kemudian dilakukan akad murabahah. Dalam akad kami menyampaikan harga beli barang yang ditambahkan margin keuntungan yang sudah disepakati sebelumnya.” (Hasil Wawancara BM BSI, 2025)

Prosedur pembiayaan ini telah dirumuskan secara teknis dan administratif dalam dokumen ketentuan operasional internal BSI (SOP). Ketentuan operasional internal BSI (SOP) ini menjabarkan bahwa proses dimulai dari pengajuan pembiayaan, verifikasi dokumen, penandatanganan akad wakalah, pelaksanaan pembelian barang, hingga akhirnya akad murabahah ditandatangani setelah objek murabahah secara prinsip telah menjadi milik bank.

Selain itu, untuk memastikan bahwa setiap tahapan dilaksanakan sesuai prinsip syariah, BSI juga menggunakan Sharia Checklist Activity, yakni daftar periksa berbasis fatwa DSN-MUI dan standar internal syariah bank. Dalam checklist tersebut, dijelaskan bahwa bank harus terlebih dahulu memastikan bahwa barang belum dimiliki oleh nasabah saat pengajuan, memastikan nasabah telah melaksanakan wakalah dengan benar, serta memperoleh bukti pembelian seperti PO, berita acara pembelian, atau call memo sebelum akad murabahah dilakukan.

Consumer Business Staff (marketing) di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, menjelaskan “Jadi prosedurnya ketika ada pencairan murabahah, maka uang itu akan ditransfer ke rekening nasabah terlebih dahulu dan akan dipindahbukukan ke rekening pemasok atau penjual. Kenapa? Karena memang proses pembayaran ini diluar dari rukun akad jual beli tersebut dan supaya semua terecord di sistem, tidak langsung cair ke pemasok, maka akan di cairkan dulu di rekening nasabah dengan keterangan yang jelas, misal pembelian 1

unit rumah. Setelah itu akan dilakukan pemindahbukuan setelah semua clear. “ (Hasil Wawancara Marketing, 2025)

Berdasarkan keterangan dari pegawai marketing, bank melakukan pembayaran kepada pihak supplier dengan mengkreditkan dana ke rekening nasabah terlebih dahulu. Dana tersebut kemudian langsung dipindahbukukan oleh pihak bank ke rekening supplier. Hal ini dilakukan untuk mendokumentasikan proses transfer dana secara jelas di sistem mutasi sebagai bagian dari verifikasi transaksi berdasarkan prinsip syariah.

Langkah-langkah prosedural ini membedakan murabahah bil wakalah dengan pembiayaan konvensional yang langsung mencairkan dana ke rekening nasabah tanpa pengawasan syariah terhadap peruntukannya. Dalam murabahah bil wakalah, bank berperan sebagai penjual, dan nasabah sebagai pembeli, bukan sebagai peminjam dana. Oleh karena itu, pengalihan kepemilikan atas barang menjadi syarat sah terjadinya transaksi jual beli secara syariah. Terdapat dua jenis wakalah yang digunakan dalam praktik ini yaitu:

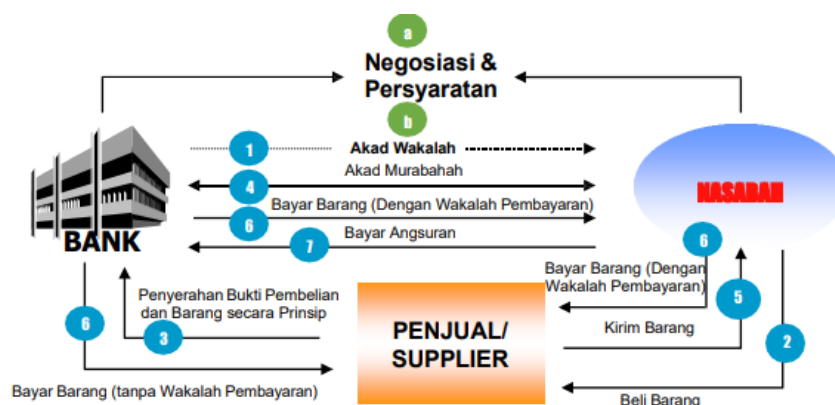
- 1) Wakalah pembelian dan pengurusan dokumen, dan
- 2) Wakalah pembelian, pengurusan dokumen, dan pembayaran.

Dengan demikian, prosedur operasional pembiayaan murabahah bil wakalah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun telah dilakukan secara tertib dan transparan. Setiap tahapan dijalankan berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP) serta mengacu pada fatwa DSN-MUI. Penggunaan akad wakalah yang jelas, serta pencairan dana yang terdokumentasi menjadi indikator kepatuhan yang penting dalam menjaga transaksi tetap sah menurut hukum Islam.

6. Skema Transaksi Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah biasanya dikombinasikan dengan akad wakalah, yakni akad perwakilan, di mana bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank. Skema ini

disebut sebagai pembiayaan murabahah bil wakalah, yang memiliki kelebihan dalam efisiensi proses pembelian, tetapi tetap harus mematuhi ketentuan syariah, seperti kepemilikan barang oleh bank sebelum dijual kepada nasabah, kejelasan harga dan objek akad, serta tidak adanya unsur riba, gharar, atau tadlis. Skema transaksi pembiayaan murabahah dijelaskan dalam gambar berikut:



Gambar 4.2 Skema Transaksi Murabahah
Sumber : hasil wawancara dengan pihak BSI

Berdasarkan gambar 4.2 dapat dijelaskan mekanisme yang dilakukan dalam transaksi Murabahah yang dilakukan di sektor perbankan syariah adalah sebagai berikut (Petunjuk Teknis Operasional):

1. Bank dan Nasabah melakukan negosiasi untuk melakukan transaksi pembiayaan Murabahah, didalamnya dijelaskan tentang persyaratan-persyaratan diantaranya jenis barang yang akan diperjualbelikan, harganya (termasuk jumlah keuntungan yang diminta bank) dan jangka waktu pembayaran dan hal-hal lain yang diperlukan. Hingga pada akhirnya Bank memberikan persetujuan pembiayaan dengan mengeluarkan Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SP3).

2. Bank dan Nasabah menandatangani akad Wakalah yang dapat digunakan untuk: wakalah Pembelian dan Pengurusan Dokumen atau wakalah pembelian, pengurusan Dokumen dan pembayaran. Dengan membawa surat wakalah dari bank, nasabah melakukan pembelian langsung kepada penjual atau supplier atas nama bank.
3. Setelah transaksi selesai, nasabah menyerahkan bukti pembelian (invoice) atau bukti pesan kepada bank sebagai bukti bahwa barang telah dibeli dan barang secara prinsip sudah dimiliki bank.
4. Setelah barang dimiliki bank secara prinsip, bank melakukan akad murabahah dengan nasabah.
5. Penjual/supplier mengirimkan barang kepada nasabah sesuai spesifikasi yang disepakati sebelumnya.
6. Setelah dilakukan akad murabahah, bank melakukan pembayaran ke supplier.
7. Selanjutnya nasabah membayar harga jual yaitu harga pokok ditambah dengan margin kepada bank secara angsuran sesuai jangka waktu yang disepakati.

Pada skema tersebut terdapat pembelian dengan Wakalah pada Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun yang dibedakan menjadi dua seperti yang ada pada tabel berikut:

Tabel 4.2 Alur Transaksi Pembiayaan Murabahah dengan Wakalah

Wakalah Pembelian dan Pengurusan Dokumen	Wakalah Pembelian, Pengurusan Dokumen dan Pembayaran
1. Bank dan Nasabah menyepakati akad Wakalah untuk membeli dan melakukan pengurusan dokumen;	1. Bank dan Nasabah menyepakati akad Wakalah untuk membeli, melakukan pengurusan dokumen, dan pembayaran;

<p>2. Nasabah dan Supplier melakukan akad jual beli atas barang tertentu (secara sah dan bebas riba) sesuai dengan spesifikasi barang yang dikehendaki oleh Nasabah menggunakan dokumen Purchase Order (PO) berdasarkan Wakalah yang diterima Nasabah sebelum melakukan penandatanganan akad Murabahah.</p> <p>3. Penjual/Supplier menyampaikan ke Bank bukti pembelian berupa invoice/ kuitansi berdasarkan dokumen Purchase Order (PO) sebagaimana di atas.</p> <p>4. Setelah rangkaian ini dilakukan maka secara prinsip barang dianggap telah dimiliki dan diterima Bank yang diwakili oleh Nasabah dari Supplier.</p> <p>5. Bank menjual barang yang secara prinsip telah dimiliki, kepada Nasabah pada harga jual yang telah disepakati bersama yaitu harga perolehan ditambah margin/ keuntungan yang diambil oleh Bank berdasarkan akad Murabahah. Penandatanganan akad pembiayaan antara Bank dengan nasabah harus didahului dan diakhiri dengan pengisian sharia checklist activity sebagaimana pada Lampiran SPB Pembiayaan sesuai Segmen Ritel.</p>	<p>2. Nasabah melakukan transaksi pembelian barang sesuai Wakalah yang diterimanya secara sah dan bebas riba kepada penjual / supplier sebelum melakukan penandatanganan akad Murabahah. Pembelian ini dapat dilakukan secara tatap muka atau pun melalui media telepon dan sejalan dengan dengan dokumen Pernyataan Jual Beli/Call Memo Jual Beli.</p> <p>3. Penjual/Supplier menyampaikan ke Bank bukti pembelian berupa invoice/kuitansi berdasarkan jual beli sebagaimana di atas.</p> <p>4. Setelah rangkaian ini dilakukan maka secara prinsip barang dianggap telah dimiliki dan diterima Bank yang diwakili oleh Nasabah dari Supplier.</p> <p>5. Bank menjual barang yang secara prinsip telah dimiliki, kepada Nasabah pada harga jual yang telah disepakati bersama yaitu harga perolehan ditambah margin/ keuntungan yang diambil oleh Bank berdasarkan akad Murabahah. Penandatanganan akad pembiayaan antara Bank dengan nasabah harus didahului dan diakhiri dengan pengisian sharia checklist activity sebagaimana pada Lampiran SPB Pembiayaan sesuai Segmen Ritel.</p>
---	--

<p>6. Bank menyerahkan barang kepada nasabah secara prinsip (qabd hukmi) yang secara fisik (qabd haqiqi) langsung diserahkan kepada nasabah melalui supplier.</p> <p>7. Bank melakukan pembayaran kepada supplier secara langsung.</p> <p>8. Nasabah melaksanakan pembayaran secara cicilan/ angsuran kepada Bank.</p> <p>Note: Dokumen PO digunakan Nasabah sebagai bentuk akad jual beli kepada Supplier, ditunjang dengan bukti lainnya seperti invoice dan kuitansi.</p>	<p>6. Bank menyerahkan barang kepada nasabah secara prinsip (qabd hukmi) yang secara fisik (qabd haqiqi) langsung diserahkan kepada nasabah melalui supplier.</p> <p>7. Bank melakukan pembayaran kepada Supplier dengan mengkreditkan dana pembayaran ke rekening nasabah, dan nasabah mengkreditkan ke rekening supplier sebagai bentuk pelaksanaan wakalah pembayaran. Hal ini harus sejalan dengan dengan mutasi dana pada rekening nasabah.</p> <p>8. Nasabah melaksanakan pembayaran secara cicilan/ angsuran kepada Bank.</p> <p>Note: Dokumen Pernyataan Jual Beli dan Call Memo Jual Beli digunakan untuk bukti bahwa telah terjadinya jual beli antara Nasabah dan Supplier, ditunjang dengan bukti lainnya seperti invoice dan kuitansi.</p>
--	---

Sumber: hasil wawancara dengan pihak BSI

B. Pembahasan

Pada bagian ini penulis akan menguraikan tentang hasil penelitian terkait kepatuhan syariah berdasarkan Fatwa DSN dan pembahasan mengenai temuan-temuan penulis terhadap adanya dugaan ketidaksesuaian yang terjadi di lapangan. Untuk itu penulis perlu memberikan pengantar

mengenai ruang lingkup atau tolak ukur terhadap prinsip kepatuhan syariah.

Prinsip syariah dalam pembiayaan syariah tidak hanya dimaknai sebagai kepatuhan formal terhadap dokumen dan regulasi, melainkan sebagai upaya menyeluruh untuk memastikan bahwa setiap transaksi terhindar dari unsur riba, *gharar* (ketidakjelasan), *maisir* (spekulasi), dan *zalim* (kezaliman). Tolak ukur prinsip syariah menjadi penting dalam menilai sejauh mana suatu praktik pembiayaan benar-benar mencerminkan nilai-nilai maqashid syariah, yaitu menjaga agama, jiwa, akal, harta, dan keturunan. Hal ini sejalan dengan pendapat ulama kontemporer seperti Wahbah az-Zuhaili yang menekankan bahwa akad murabahah bil wakalah harus memenuhi syarat sah transaksi dalam Islam, seperti tidak adanya unsur riba, gharar, dan harus memenuhi asas *ridha* (kerelaan kedua pihak). Ia menyebutkan : *“Transaksi murabahah harus disertai dengan kejelasan harga, barang yang diperjualbelikan telah dimiliki oleh penjual, serta adanya kerelaan tanpa paksaan.”* (Az-Zuhaili, 2011).

Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prinsip syariah (*sharia compliance*) merupakan landasan utama dalam setiap kegiatan perbankan syariah, termasuk dalam pembiayaan BSI Griya yang menggunakan akad murabahah bil wakalah. Prinsip ini menekankan bahwa semua transaksi harus terbebas dari unsur riba, gharar, dan maysir, serta mengikuti tuntunan akad-akad muamalah yang telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan ditetapkan dalam ketentuan operasional internal BSI (SOP).

Menurut pernyataan informan selaku Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun, menyatakan:

“Tolak ukur utama yang kami gunakan tentunya kesesuaian akad dan mekanisme pembiayaan dengan prinsip-prinsip syariah yang sudah difatwakan oleh DSN-MUI dan juga pedoman internal dan arahan dari DPS. Kami memastikan bahwa setiap proses, mulai dari akad, proses jual beli, penetapan margin hingga pelunasan itu jelas, transparan, dan

pastinya tidak ada spekulasi atau pertambahan nilai atau margin dikemudian hari. Di internal BSI sendiri, kami juga memiliki standar kepatuhan syariah yang disebut Sharia Compliance Checklist, yang menjadi acuan bagi divisi pembiayaan dalam setiap proses pembiayaan murabahah. Selain itu juga ada divisi khusus untuk mereview secara berkala apakah akadnya sudah berjalan sesuai dengan regulasi syariah yang berlaku.” (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Ditambahkan juga oleh informan (Branch Manager), bahwa seluruh produk pembiayaan khususnya murabahah, dianggap telah sesuai dengan prinsip syariah, dengan menyatakan bahwa:

“BSI mempunyai mekanisme kontrol internal yang ketat, mulai dari pada saat penyusunan produk oleh Divisi Sharia Compliance di pusat sampai dengan pengawasan internal dan eksternal oleh audit syariah. Penggunaan dokumen akad juga telah distandarisasi oleh kantor pusat serta verifikasi dokumen dan alur transaksi yang kuat. Setiap transaksi murabahah dilakukan sesuai dengan SOP dan fatwa syariah yang berlaku. Pelatihan juga rutin diberikan kepada seluruh staf. Sebagai panduan, seluruh staf dibekali yang namanya Manual Produk atau MP dan juga PTO (Petunjuk Teknis Operasional) yang bisa dijadikan pedoman bagi seluruh staf. Isinya memuat mekanisme, implementasi, batasan dan aturan pelaksanaan akad murabahah yang pastinya sudah ditetapkan oleh DPS. Seluruh staf harus memahami isi MP itu, maka semua proses operasionalnya dapat dipastikan sudah sesuai dengan prinsip syariah.” (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Sementara ini, jika ditinjau dari perspektif teori dan konsep tersebut diatas, jika disandingkan dengan keterangan dari pihak bank (BSI) yang diwakili oleh Branch Manager (BM), dan ketentuan operasional internal BSI (SOP/PTO), maka sementara dapat disimpulkan/dianggap secara sekilas bahwa BSI KCP Cirebon Arjawinangun sesuai dengan kaidah-kaidah dan prinsip syariah yang telah ditentukan sebagaimana ketentuan dalam fatwa DSN-MUI diatas.

1. Kepatuhan Syariah Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Terkait dengan hal itu, produk BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun yang dalam pelaksanaannya dilakukan dengan akad murabahah bil wakalah dilandaskan pada 2 (dua) fatwa utama yang menjadi acuan/pedoman kepatuhan syariah berdasarkan Fatwa DSN, yang meliputi Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah.

a. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Dari *enam* (6) ketetapan yang di fatwakan oleh DSN, penulis memilih untuk membahas lebih dalam dan mengacu pada ketetapan *pertama* : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

Menurut Mazhab Syafi'i, riba dibagi menjadi dua, yaitu riba *fadh*l dan riba *nasi'ah*. Riba *fadh*l adalah riba yang merujuk kepada tambahan dalam pertukaran barang sejenis yang terjadi secara langsung. Riba *nasi'ah* adalah riba yang merupakan tambahan yang dikenakan karena penundaan waktu dalam transaksi kredit.

Menurut Imam An-Nawawi yang menganut Mazhab Syafi'i menyatakan bahwa 'illat (sebab) yang memicu terjadinya riba dalam pandangan As-Syafi'i adalah sifat yang berupa barang moneter (seperti emas dan perak) dan sifat yang berupa makanan (yang menjadi kebutuhan dasar)." (Al-Majmu' Syarhul Muhaddzab, [Beirut, Darul Fikr: 1997], juz IX, halaman 391).

Berdasarkan fatwa dan pendapat Mazhab Syafi'i diatas, yang sesungguhnya terjadi di lapangan, BSI KCP Cirebon Arjawinangun sudah mengupayakan praktik akad murabahah yang bebas dari riba. Sejalan dengan dengan hasil wawancara penulis dengan Branch Manager, beliau menyapaikan : *"Bank selalu memastikan kalau barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang bebas dari sifat-sifat yang melanggar prinsip syariah seperti riba, kepemilikan barangnya jelas, bebas dari sengketa."* (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Hal serupa juga disampaikan oleh salah satu nasabah pembiayaan BSI Griya, Bapak Imamudin beliau mengatakan : *"Iya, sebelum akad pihak bank tetap memberi penjelasan tentang mekanisme pembiayaan murabahah dan prinsip-prinsip syariah. Seperti margin yang disepakati diawal jadi bukan riba. Jadi saya tetap memahami sistemnya."* (Hasil Wawancara Nasabah BSI Griya, 2025).

Selain dasar alasan diatas, juga dikuatkan dengan adanya keterangan informan dari hasil wawancara yang menerangkan ketentuan dalam SOP yang intinya berbunyi:

"Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (riba fadhhl) atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (riba nasi'ah)."

Sehingga dari penjelasan informan diatas (Branch Manager dan salah satu nasabah), maka BSI KCP Cirebon Arjawinangun dalam menjalankan praktik pembiayaan murabahah secara sekilas dianggap telah sejalan dengan ketentuan Fatwa DSN tersebut.

2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam.

Dalam konteks ini di BSI KCP Cirebon Arjawinangun secara sekilas telah dianggap sesuai dengan ketentuan tersebut, hal ini sebagaimana keterangan dari informan yang di dalamnya menyebutkan tentang ketentuan operasional internal BSI (SOP), yang kurang lebih intinya berbunyi:

“Obyek Murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti riba (riba fadhl dan riba nasi'ah), maysir (spekulasi), gharar (tidak jelas/tidak pasti), haram, zalim, dan risywah (suap).”

Dari keterangan informan diatas BSI KCP Cirebon Arjawinangun dalam praktiknya secara sekilat telah dianggap sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut, BSI KCP Cirebon Arjawinangun memiliki mekanisme kontrol yang ketat sehingga tidak akan menjual barang yang diharamkan oleh syariah islam. Hal ini sesuai dengan yang disampaikan oleh informan dari hasil wawancara yang diperoleh penulis.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Pada praktiknya BSI KCP Cirebon Arjawinangun secara sekilas telah dianggap sesuai dengan fatwa tersebut, dimana bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Dan untuk menentukan BSI KCP Cirebon Arjawinangun memberikan pembiayaan sebagian atau seluruh dilakukan dengan menganalisis profil keuangan nasabah dalam istilah lain disebut dengan sistem analisa kelayakan nasabah ditinjau dari apa yang disebut dengan 5C (*Character (Karakter), Capacity (Kapasitas),*

Capital (Modal), Collateral (Jaminan), dan Condition (Kondisi)), sehingga setelah dianalisis dapat ditentukan untuk dibiayai sebagian atau sepenuhnya sesuai dengan plafond pembiayaan dari sistem analisa pembiayaan yang dilihat dari studi kelayakan nasabah.

Fatwa ini memberi ruang pada BSI apakah mau memberikan kebijakan/keputusan dengan uang muka atau tidak, dimana hal itu dipertimbangkan berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP) yang disampaikan oleh informan yang kurang lebih intinya berbunyi:

“Besar jumlah uang muka merupakan merupakan bagian pengurangan dari kewajiban murabahah nasabah kepada bank sehingga jika nasabah memenuhi akad maka nasabah hanya tinggal memenuhi kewajiban senilai harga jual dikurangi dengan uang muka tersebut tersebut.”

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

Dalam konteks ini, pada praktiknya BSI KCP Cirebon Arjawinangun secara sekilas dianggap telah sesuai dengan ketentuan fatwa tersebut. Hal itu dapat diilustrasikan misalnya terdapat dua cara pembelian yang digunakan di BSI KCP Cirebon Arjawinangun yaitu bank membeli barang atau asset atas nama bank itu sendiri dan bank memberikan kuasa (*wakalah*) kepada nasabah untuk membelikan barang/asset yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Hal ini secara sekilas telah dianggap sejalan dengan ketentuan operasional internal BSI sebagaimana diterangkan oleh informan yang kurang lebih intinya berbunyi:

“Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli Obyek Murabahah atas nama Bank sesuai

dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Akad wakalah ini dilakukan dalam rangka Bank memiliki Obyek Murabahah terlebih dahulu sebelum dilakukan penjualan kepada Nasabah (sebelum melakukan akad Murabahah).”

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Dalam konteks ini di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, secara formalitas dan praktik sekilas dianggap telah sesuai dengan ketentuan tersebut, sebagaimana yang telah disampaikan oleh informan yang kurang lebih pada intinya berbunyi:

“Dalam akad Murabahah harus menjelaskan secara spesifik barang yang akan dibeli dan dijual oleh Bank kepada Nasabah, misalnya akad Murabahah untuk pembelian properti, harus dirinci jenis properti, jumlah properti, alamat lengkap mencakup nomor properti, legalitas dokumen properti, tipe properti (luas tanah dan bangunan), identitas pemilik awal properti, harga jual riil properti, kondisi properti terkini (readystock), dan rincian lainnya yang relevan untuk dituangkan ke dalam akad Murabahah.”

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.

Terkait dengan hal ini, di BSI KCP Cirebon Arjawinangun dalam praktiknya secara sekilas dianggap telah melaksanakan ketentuan fatwa ini dengan baik. Hal itu sejalan dengan hasil wawancara penulis dengan Branch Manager, yang menyatakan :*“... Di dalam akad pastinya dijelaskan secara transparan*

terkait harga jual dan margin keuntungannya.” (Hasil Wawancara BM BSI, 2025).

Dikuatkan juga dengan hasil wawancara penulis dengan Bapak Wawan Sumantri sebagai nasabah BSI Griya yang menyampaikan : *“... semua biaya tambahan seperti administrasi, asuransi, itu semua sudah dijelaskan dari awal ...”* (Hasil Wawancara Nasabah, 2025)

Sejalan dengan pernyataan Nasabah BSI Griya, Ibu Dewi Amanda Sari. Beliau mengatakan : *“... dilihat dari perhitungan untuk angsurannya sudah sesuai dengan margin yang flat tidak berubah sampai akhir. Penentuan margin oleh bank disampaikan diawal dan kami sepakati bersama.”* (Hasil Wawancara Nasabah, 2025)

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Dalam hal ini, BSI KCP Cirebon Arjawinangun dalam praktiknya secara sekilas dianggap telah sesuai dengan ketentuan fatwa. Sebagaimana disampaikan oleh informan yang kurang lebih pada intinya berbunyi: *“Nasabah membayar harga jual barang yang telah disepakati tersebut kepada Bank pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.”*

Jadi, nasabah melaksanakan pembayaran secara cicilan/angsuran kepada Bank pada jangka waktu yang telah disepakati berdasarkan dengan kemampuan finansial nasabah dan disesuaikan dengan kebijakan internal bank terkait jangka waktu.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Dalam hal pencegahan akan terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, berdasarkan keterangan informan BSI

secara sekilas dianggap telah menjalankan sebagaimana ketentuan fatwa yang diantaranya dengan mengadakan akad perjanjian khusus dengan nasabah, seperti akad wakalah. Akad wakalah ini menurut keterangan informan merupakan perjanjian tambahan (assesoir) dari perjanjian pokok (kontrak pokok) atau disebut akad pembiayaan murabahah. Akad wakalah itu sendiri adalah perjanjian/akad diluar perjanjian pokok yang berfungsi sebagai pelengkap perjanjian utama/kontrak pokok yang diantaranya tentang: akta pengikatan agunan, pengalihan kuasa, wa'ad, akta/jenis perjanjian atau kontrak lain yang dianggap perlu.

Dalam wawancara, informan (marketing) juga menambahkan bahwa dalam pelaksanaan akad murabahah untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah, termasuk melakukan pembayaran langsung kepada supplier oleh Bank. Selain itu informan juga menyampaikan bahwa surat PO itu termasuk salah satu bentuk dari akta/jenis perjanjian atau kontrak lain yang dipandang perlu.

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.

Terkait poin ketentuan fatwa ini, mengenai bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, menurut hasil wawancara dengan informan secara sekilas BSI KCP Cirebon Arjawinangun dianggap telah melaksanakan dengan baik berdasarkan ketentuan operasional internal BSI yang kurang lebih intinya berbunyi:

“Setelah dilakukan jual beli maka bank yang diwakili oleh nasabah dianggap telah menerima secara hukmi (prinsip)

barang tersebut dari supplier. dan selanjutnya bank dan nasabah melakukan akad Murabahah. Akad Murabahah secara hukum menjadi bukti bahwa nasabah telah menerima pembiayaan dari Bank.”

b. Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Wakalah

Terdapat *tiga (3)* ketentuan tentang wakalah yang ditetapkan dalam fatwa oleh DSN, berdasarkan tiga ketetapan fatwa tentang wakalah penulis memilih untuk membahas lebih dalam pada ketetapan pertama.

Ketetapan Pertama : Ketentuan tentang Wakalah yaitu:

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).

BSI KCP Cirebon Arjawinangun, secara sekilas dianggap telah melaksanakan ketentuan tersebut dengan baik dalam bentuk akad wakalah (surat kuasa), sebagaimana yang disampaikan oleh informan yang kurang lebih intinya berbunyi:

“Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli Obyek Murabahah atas nama Bank sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Akad wakalah ini dilakukan dalam rangka Bank memiliki Obyek Murabahah terlebih dahulu sebelum dilakukan penjualan kepada Nasabah (sebelum melakukan akad Murabahah).”

2. Wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Pada praktiknya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, wakalah dilakukan tanpa dengan imbalan. Sehingga menurut penulis hal itu hanya bersifat mengikat secara formil (hanya

sebagai wakil) saja, dan tidak bersifat mengikat secara materiil (tidak ada imbalan atau upah dari perbuatan wakalah). Secara kongkrit akad wakalah yang digunakan oleh BSI KCP Cirebon Arjawinangun terbatas pada pemberian kuasa untuk mencari, membayar, dan menerima obyek akad murabahah.

2. Dugaan Ketidaksesuaian Dalam Pelaksanaan Pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Secara prinsip, prinsip dasar dalam akad murabahah mengharuskan adanya kepemilikan dan penguasaan barang (*qabd*) oleh pihak penjual (bank) sebelum dilakukan transaksi jual beli. Sementara itu, dalam akad wakalah, pihak yang mewakilkan (bank) tetap memiliki tanggung jawab terhadap transaksi, meskipun pelaksanaan teknis dilakukan oleh wakil (nasabah). Oleh karena itu, pelaksanaan murabahah bil wakalah harus mampu membuktikan bahwa meskipun nasabah bertindak sebagai pembeli barang dari penjual (bank), barang terlebih dahulu harus menjadi milik bank sebelum dilakukan akad jual beli (murabahah) dengan nasabah.

Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, disebutkan bahwa dalam transaksi murabahah, penjual wajib memberi tahu harga perolehan barang kepada pembeli dan menyebutkan secara jelas keuntungan (*margin*) yang diambil. Penjual juga tidak boleh menjual barang yang belum dimilikinya. Dalam konteks ini, bank sebagai penjual harus telah menguasai secara sah (aspek legal) dan memiliki bukti secara sah atas kepemilikan barang, meskipun pembelian dilakukan melalui wakilnya, misalnya seperti halnya bukti pembayaran lunas ataupun yang lainnya.

Secara prinsip akad, akad murabahah mengharuskan adanya kepemilikan bank atas barang sebelum dijual kepada nasabah. Dalam praktik bil wakalah, meskipun pembelian barang dilakukan oleh nasabah, namun bank tetap wajib memiliki bukti bahwa barang

tersebut telah dibeli/dibayar atas nama bank sebelum akad jual beli dilakukan dengan pihak nasabah. Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000 mengizinkan wakalah dalam transaksi, namun dengan syarat bahwa pihak yang memberi kuasa (muwakkil) tetap bertanggung jawab atas hasil tindakan wakilnya.

Hal ini juga disampaikan dalam wawancara dengan informan berdasarkan ketentuan operasional internal BSI (SOP), yang kurang lebih intinya berbunyi bahwa pelaksanaan akad wakalah pembelian barang harus dilakukan sebelum akad murabahah dan disertai dokumen pembuktian kepemilikan agar transaksi tidak batal secara syariah. Dengan demikian, pelaksanaan akad wakalah harus didahului oleh penandatanganan surat kuasa (wakalah), yang melegalkan tindakan nasabah membeli/membayar properti atas nama bank. Setelah bukti pembelian dikonfirmasi, barulah dilakukan akad murabahah.

Dalam prinsip fiqh muamalah, bank tidak diperkenankan menjual sesuatu kepada pihak lain yang belum menjadi miliknya. Oleh karena itu, syarat mutlak akad murabahah adalah berpindahnya kepemilikan barang milik pemasok/developer ke pihak penjual (dalam hal ini, bank) sebelum akad murabahah dengan nasabah dilakukan. Jika nasabah langsung membeli atas namanya sendiri, dan bank hanya menyediakan dana, maka akad tersebut berubah menjadi pinjaman berbunga, yang mengandung unsur riba.

Menurut Branch Manager menjelaskan: *“..Kami pastikan bahwa sebelum akad murabahah dilakukan, rumah yang dibeli oleh nasabah sudah disertai bukti pembelian atas nama bank. Itu syarat mutlak sebelum akad bisa ditandatangani...”*

Menurut Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H. dalam bukunya yang berjudul *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*, 2015 pada halaman 186-187 tentang syarat-syarat Bai' huruf E. angka 1) dan 2) menyebutkan :

- 1) *Penjual barang harus merupakan pemilik (mabi') atau merupakan kuasa dari pemilik barang. Dengan kata lain, barang yang bukan milik penjual tidak dapat dijual. Misalnya, A menjual kepada B sebuah mobil yang masih akan dibeli oleh A dari C. Mobil tersebut tidak dapat dijual oleh A karena mobil tersebut masih milik C. Oleh karena mobil tersebut tidak dimiliki oleh A ketika jual-beli terjadi, maka jual-beli tersebut batal demi hukum (void).*
- 2) *Sebelum bank menjual barang tersebut kepada nasabah, bank harus telah menjadi pemilik barang tersebut (yaitu barang yang dibeli bank dari pemasok) dan bank telah menerima kepemilikan barang tersebut secara yuridis. Menurut Rasulullah, adalah dilarang untuk menjual barang sampai barang tersebut menjadi milik penjual (HR. Abu Daud). Rasulullah melarang menjual gandum sampai gandum tersebut menjadi miliknya (HR. Muslim).*

Menurut pendapat penulis, di dalam praktik pelaksanaan teknis pembiayaan BSI Griya dengan menggunakan akad murabahah bil wakalah ditemukan adanya surat PO (*Purchase Order*) yang menurut pendapat dan pemahaman informan dari pihak BSI, bahwa PO (*Purchase Order*) dianggap sebagai bukti kepemilikan. Sementara, menurut penulis PO (*Purchase Order*) itu merupakan bukti pemesanan bukan bukti kepemilikan. Sehingga, dengan adanya dokumen bukti PO (*Purchase Order*) diduga obyek akad pembiayaan BSI Griya belum menjadi milik BSI secara sah berdasarkan rukun dan/atau syarat akad murabahah, sebagaimana dimaksud dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, hal itu bisa kita lihat pada *Ketetapan Pertama* yang membahas Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah di poin nomor 4 (empat) dan 9 (Sembilan) dan *Ketetapan Kedua* tentang Ketentuan Murabahah kepada Nasabah di poin nomor 2 (dua).

Selain daripada itu, di dalam praktiknya, penulis menemukan adanya proses secara teknis pembayaran atas obyek akad murabahah BSI Griya itu diduga dilakukan setelah penandatanganan akad murabahah antara pihak BSI dengan nasabah. Sehingga diduga dapat diartikan bahwa status kepemilikan secara hukum atas obyek akad itu sebenarnya belum dimiliki oleh pihak BSI.

Sedangkan menurut keterangan informan BSI dalam wawancara yang berdasarkan pada ketentuan operasional internal BSI (SOP) (Petunjuk Teknis Operasional), menyampaikan bahwa obyek murabahah harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh Bank ini bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah. Dan obyek murabahah harus sudah dalam penguasaan penjual (Bank) baik dalam penguasaan fisik (qabdh haqiqi) ataupun penguasaan konstruktif (qabdh hukmi).

Konsep kepemilikan obyek murabahah ini yang secara prinsip dimaksud dengan saat kedua belah pihak telah melakukan akad jual beli (ditunjukkan dengan shighat ijab kabul yang jelas) sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh bank dianggap sah secara syariah hanya cukup dengan bukti transaksi antara bank (yang diwakili oleh Nasabah) dan Supplier (penguasaan konstruktif).

Dengan demikian, menurut pendapat penulis bahwa antara ruang lingkup kepatuhan syariah sebagaimana dimaksud dalam fatwa DSN-MUI, ketentuan operasional internal BSI (SOP), pendapat ulama dan teori dengan praktik pembiayaan BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun diduga terjadi ketidaksesuaian.

Dugaan fenomena ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud penulis, dapat dinilai sebagai suatu fenomena problematik yang bersifat *hukmiyah* (kepastian hukum) yang menarik untuk diteliti oleh penulis dan dapat dikategorikan menjadi dua:

a. PO (*purchase order*) sebagai bukti kepemilikan obyek akad pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, pada ketetapan pertama tentang ketentuan umum murabahah dalam bank syariah angka 4 berbunyi : *“Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.”* , dan angka 9 berbunyi : *“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.”* dan *Ketetapan Kedua* tentang ketentuan murabahah kepada nasabah pada angka 2 berbunyi : *“Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.”*

Apabila mendasarkan pada ketiga poin fatwa diatas, karena obyek akad murabahah BSI Griya ini berwujud tanah/bangunan (barang tidak bergerak), maka secara prinsip intinya adalah obyek akad pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun harus dibeli secara sah/dimiliki terlebih dahulu oleh bank berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terkait dengan pertanahan. Dalam praktik pelaksanaan akad murabah pembiayaan BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun setelah dilakukan penelitian oleh penulis, bukti kepemilikan yang dimaksud dari akad murabahah pembiayaan BSI Griya hanya berbentuk surat PO (*Purchase Order*).

Sementara berdasarkan wawancara dengan informan yang mendasarkan pada ketentuan operasional internal BSI (SOP) yang kurang lebih pada intinya obyek murabahah harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu. Konsep kepemilikan oleh bank bisa diakui

berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah dan obyek murabahah harus sudah dalam penguasaan penjual (bank) baik dalam penguasaan fisik (qabdh haqiqi) ataupun penguasaan konstruktif (qabdh hukmi). Konsep kepemilikan obyek murabahah secara prinsip ini dimaksud dengan saat kedua belah pihak telah melakukan akad jual beli (ditunjukkan dengan shighat ijab kabul yang jelas) sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik).

Kepemilikan oleh Bank dianggap sah secara syariah hanya cukup dengan bukti transaksi antara Bank (yang diwakili oleh Nasabah) dan Supplier (penguasaan konstruktif). Dan kepemilikan oleh nasabah ini diakui setelah bank dan nasabah menyepakati akad murabahah yang diikuti dengan bank menyerahkan obyek murabahah secara prinsip (qabdh hukmi) kepada nasabah. Akibat dari kepemilikan obyek murabahah oleh nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas obyek pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah, termasuk kewajiban pengurusan garansi kepada pihak ke-3. Maka dengan dasar itulah keabsahan kepemilikan atas tanah/bangunan (BSI Griya) adalah mengacu pada hukum tanah.

1) Dugaan Ketidaksesuaian Tentang Status Kepemilikan

Apabila kita cermati dari ketentuan fatwa dan hasil wawancara dengan informan diatas maka diduga terjadi ketidaksesuaian, yaitu keberlakuan atas status kepemilikan obyek akad pembiayaan BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun, pada fatwa tersebut ditujukan untuk pihak bank (dalam hal ini BSI KCP Cirebon Arjawinangun) kepada nasabah. Namun oleh pihak bank (BSI KCP Cirebon Arjawinangun) tidak dimaknai keberlakuan itu untuk pihak bank kepada developer/pemasok. Maka dugaan ketidaksesuaian itu akan terlihat menjadi tidak fair karena berlaku untuk BSI

dengan nasabah, tapi tidak diberlakukan oleh BSI kepada developer/pemasok.

Oleh karena itu menurut pendapat penulis dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan secara sah baik *qabd hukmi* dan *qabd haqiqi*, obyek akad diduga belum dimiliki oleh BSI karena belum ada dokumen bukti pembayaran ataupun bukti akta otentik dari notaris (notariil), yang ada hanya bukti dokumen PO (*Purchase Order*) atau bukti pemesanan karena bukti PO tidak sama dengan bukti pembayaran ataupun bukti kepemilikan. Dengan kata lain ketentuan tersebut diatas diberlakukan oleh BSI kepada nasabah, akan tetapi tidak diberlakukan antara BSI dengan pemasok/developer.

Dalam hal ini, apabila kita melihat dari sisi pendapat ulama di kalangan Madzhab Hambali mensyaratkan secara mutlak bahwa terjadinya perpindahan/peralihan kepemilikan barang dimulai saat pembeli sudah *qabd* (menerima aset) sebelum ia dapat memanfaatkannya. Perbedaan ini membawa imbas terhadap persoalan *furu'iyah* dikemudian hari. Di kalangan Madzab Syafi'i sendiri, *al-qabd* ini menjadi salah satu syarat mutlak sah nya jual beli.

Secara etimologi, *qabd* bermakna memegang atau menggenggam. Sinonim dari *qabd* dalam istilah fiqh adalah *naqd*, *manajazah*, *hiyazah*, *yadd*, *yadd bi yadd*, *haq wa haq*, *qada' wa iqtida'*. Akan tetapi secara terminologi sebagaimana disampaikan oleh Ibnu al-Jauzi (*al-Qawanînu al-Fiqhiyyah*: 328), *al-qabd* adalah Kepemilikan atas aset atau hak pakai atas suatu aset, yang diterima baik dengan jalan langsung serah terima tangan, atau dengan ketiadaan penghalang untuk menguasainya. Dengan kata lain, bahwa *al-qabd* adalah penguasaan atas aset oleh pembeli yang menyebabkan ia berhak untuk melakukan tindakan hukum terhadap aset

tersebut, seperti *tasharruf* (memanfaatkan/sewa), menjual, dan lain-lain, serta menerima manfaat atau menanggung risiko akibat dari kepemilikannya.

Seiring perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, praktik jual beli juga turut mengalami pengaruh perubahan. Semula praktik jual beli hanya bisa dilakukan dengan jalan bertemu langsung antara penjual dan pembeli, atau melalui perantara wakil penjual atau wakil pembeli. Menurut para fuqoha', *qabd* (serah terima barang) dapat dilakukan dengan dua cara yaitu *qabd hakiki* dan *qabd hukmi*.

Dalam ta'rif modern menurut kalangan ekonom, *qabd haqiqi* diistilahkan sebagai kepemilikan penuh dan sah dan diakui oleh undang-undang yang berlaku, yang disertai dengan pindah nama secara resmi di atas dokumen hak milik. Hal itu tentu harus dilakukan adanya transaksi pembayaran secara lunas. Sementara *qabd hukmi*, sering diistilahkan dengan *beneficial ownership*, yaitu kepemilikan atas dasar pemanfaatan. Karena status *qabd hukmi* adalah *beneficial ownership*, asas kemanfaatan, maka biasanya dalam praktik perbankan, istilah ini dipakai untuk transaksi murabahah dengan praktik yang menyerupai *qabd haqiqi*.

Menurut pendapat penulis, dalam konteks pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun, yang pada intinya dapat disimpulkan bahwa bukti kepemilikan harus dimiliki oleh BSI terlebih dahulu secara fisik (*qabd haqiqi*) maupun non fisik (*qabd hukmi*). Bagaimana mungkin obyek akad BSI Griya dapat dimanfaatkan (*qabd hukmi* atau *beneficial ownership*) / untuk dijual kepada pihak lain (nasabah), sementara status kepemilikan atas obyek akad BSI Griya (tanah/bangunan) diduga belum dimiliki/diserahkan (*qabd hukmi*) secara hukum (*hukmiyah*) oleh bank (BSI) secara

sah. Bahkan lebih dari itu, menurut penilaian/pendapat penulis yaitu sebaiknya dilakukan proses Akta Jual Beli (AJB) di Notaris (Notariil) yang mau tidak mau dan suka atau tidak suka, harus berkaitan dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 23 ayat (1) dan (2), yang berbunyi :

Ayat (1) :

"Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19."

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) berbunyi:

"Untuk menjamin kepastian hukum, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."

Ayat (2) :

"Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut."

Oleh karena itu, karena dalam konteks produk BSI Griya ini adalah berkaitan dengan status hukum kepemilikan secara sah atas tanah/bangunan, maka bukti kepemilikan atas tanah/bangunan tersebut harus di daftarkan kepada instansi terkait dalam hal ini adalah ATR/BPN (Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) karena pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut, sebagaimana putusan Mahkamah Konstitusi Nomor 12/PUU-XIX/2021, yang secara singkat penulis dapat sampaikan bahwa *Judicial Review* (JR) atas perkara tersebut, berkenaan adanya permohonan uji materi tentang pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengenai keharusan

di daftarkan atas obyek tanah, karena pendaftaran itu merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut, dimana pemohon atas perkara tersebut meminta agar tidak mengikat khusus untuk perbankan syariah, namun oleh Mahkamah Konstitusi, Permohonan pemohon perkara tersebut di tolak, dengan alasan apabila dikabulkan atas permohonan pemohon, justru akan menghilangkan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah.

Dengan kata lain, bahwa apabila akan dilakukannya akad murabah pada pembiayaan murabahah BSI Griya, maka seharusnya sebelum dilakukan penanda tangan dan serah terima akad murabahah antara bank (BSI) dengan nasabah, terlebih dahulu dilakukan jual beli obyek akad murabahah (tanah dan bangunan) antara BSI dengan Pemasok/Developer dan dibuktikan dengan adanya Akta Jual Beli (AJB) di Notaris (Notariil), sekaligus AJB tersebut sebagai bukti kwitansi (bukti bayar) dan pendaftaran tanah atas Sertipikat Hak Milik (SHM) sekaligus bukti kepemilikan secara sah berdasarkan ketentuan undang-undang yang berlaku di Indonesia.

2) Dugaan Ketidaksesuaian Tentang Waktu Pembayaran Obyek Akad Murabahah

Apabila dilihat dari akad wakalah yang biasa diberlakukan oleh BSI KCP Cirebon Arjawinangun, terdapat klausula : *“...untuk dan atas nama pemberi kuasa mencari, membayar, dan menerima obyek akad dengan spesifikasi tertentu”*. Akan tetapi, penulis menduga yang pada kenyataannya pembayaran yang seharusnya dilakukan bersamaan dengan pelaksanaan akad wakalah oleh nasabah, justru dilakukan setelah adanya akad murabahah antara BSI dengan nasabah. Hal itu

mengindikasikan bahwa obyek akad dibayar setelah adanya akad jual beli atau dalam hal ini akad murabahah antara BSI dengan nasabah. Seharusnya obyek akad dibayar sebelum akad murabahah dengan menggunakan instrumen akad wakalah. Dengan kata lain, hal itu dapat dimaknai bahwa BSI menjual obyek akad yang belum/bukan miliknya. Oleh karena itu BSI diduga tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah pada ketentuan pertama poin 4 dan 9, dan serta ketentuan kedua poin 2 (dua) sebagaimana tersebut diatas.

b. Dugaan Ketidaksesuaian tentang Alur Pembayaran Obyek Akad Pembiayaan Murabahah BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun

1) Dugaan Ketidakjelasan tentang Istilah Pembayaran

Jika dilihat pada skema transaksi pembiayaan murabahah dan alur transaksi pembiayaan murabahah dengan wakalah, akan ditemukan istilah bayar barang/beli barang. Akan tetapi penulis menduga bahwa sesungguhnya pembayaran itu tidak pernah ada, karena secara nyata pembayaran itu terjadi setelah dilakukannya akad murabahah antara BSI dengan nasabah, dan kemudian setelah itu bank (BSI) melakukan pembayaran kepada pihak supplier/pemasok/developer dan selanjutnya nasabah melakukan cicilan/angsuran kepada bank (BSI) pada setiap bulannya selama jangka waktu pembiayaan (tenor) yang disepakati bersama antara bank (BSI) dengan nasabah sebagaimana tertuang di dalam akad pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun.

Dengan kata lain, bahwa secara *implisit* ketentuan yang tercantum pada fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah khususnya pada *Ketentuan Pertama* poin 4

dan 9, serta *Ketentuan Kedua* poin 2 yang mengharuskan adanya penyelesaian secara sempurna akad wakalah sampai dengan adanya pembayaran lunas antara bank (BSI) dengan pihak pemasok/supplier/developer melalui wakil nasabah, sehingga baru dapat dikatakan bahwa status kepemilikan obyek akad dimiliki bank (BSI) terlebih dahulu.

2) Dugaan Ketidakjelasan tentang Pentransferan/Pemindahan Dana dalam Bentuk Uang Oleh Bank (BSI) Kepada Nasabah

Dalam proses dimana bank melakukan pembayaran kepada supplier/pemasok/developer, penulis menemukan adanya dugaan ketidakjelasan yaitu bank mentransfer/memindahkan dana pembayaran atas obyek murabahah tersebut ke rekening nasabah terlebih dahulu, dan selanjutnya dari rekening nasabah ditransfer/dipindah (dibayarkan) ke rekening supplier/pemasok, dengan dalih sebagai bentuk pelaksanaan wakalah pembayaran, hal ini dikhawatirkan terjadi adanya *hilah* (rekayasa) hutang riba, karena menurut analisa penulis bank (BSI) telah memberikan uang tunai/modal kerja, dan bukan memberikan barang sebagai bentuk jual beli sebagaimana hakikat prinsip murabahah. Sehingga hal tersebut menurut penulis dapat diartikan bahwa istilah pengkreditan dana pembayaran dari BSI ke nasabah bukan merupakan hubungan antara penjual dan pembeli, akan tetapi menjadi hubungan antara pemberi hutang (kreditur) dan penerima hutang (debitur). Apabila bank (BSI) selaku kreditur mengambil keuntungan dari transaksi tersebut, maka hal itu dapat diartikan pihak bank (BSI) selaku kreditur melakukan praktik ribawi, karena transaksi antara BSI dengan nasabah dalam bentuk uang, dan bukan dalam bentuk barang sebagai obyek jual beli (akad murabahah).

Dalam hal dugaan ketidakjelasan dengan pentransferan/pemindahan dana dalam bentuk uang oleh bank (BSI) kepada nasabah, menurut analisa penulis dipengaruhi oleh sejauh mana tingkat peran dan fungsi Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai lembaga yang mengawasi operasional, produk, bisnis pada BSI.

Berdasarkan wawancara penulis dengan informan (Nasabah BSI Griya) yang pada intinya menerangkan bahwa transaksi pembayaran obyek pembiayaan BSI Griya dilakukan oleh pihak BSI dengan cara mentransfer sejumlah uang ke rekening nasabah, yang kemudian ditransferkan kepada pihak pemasok/pengembang.

Itu artinya menurut penulis diduga dapat dimaknai sama halnya dengan bank memberikan uang tunai kepada nasabah yang mana hal itu tidak ada bedanya dengan bank konvensional. Seharusnya pihak bank membayar secara lunas terlebih dahulu kepada pemasok/developer sebagai wujud pemenuhan syarat kepemilikan dari suatu obyek pembiayaan BSI Griya baru kemudian obyek pembiayaan BSI Griya tersebut dijual kepada nasabah dengan menggunakan instrumen akad murabahah.

Bahwa dengan adanya fenomena pembayaran atas obyek akad pembiayaan murabahah BSI Griya yang dilakukan dengan cara diwakilkan nasabah tersebut diduga mengandung kelemahan, karena dapat kita lihat dari segi bukti kepemilikan atas obyek jual beli BSI Griya hanya surat PO (*purchase order*) saja, seharusnya bukti pembayaran lunas oleh bank (BSI) kepada pihak pemasok/developer dapat dilakukan bersamaan dengan akad wakalah sebelum dilakukan akad murabahah (BSI dengan nasabah).

Selanjutnya khusus terkait peran dan fungsi DPS sebagai lembaga pengawas bank (BSI), sebagaimana keterangan dari hasil wawancara penulis dengan Branch Manager, yang kurang lebih menerangkan bahwa :

“Iya, DPS mengawasi melalui sistem yang ada di kantor pusat. DPS memantau prosesnya melalui audit internal dan evaluasi berkala. Meskipun DPS tidak hadir langsung di setiap akad, tapi dapat dipastikan tidak ada celah pelanggaran prinsip syariah. Di cabang juga kami selalu koordinasi dengan divisi kepatuhan syariah yang mana sudah sistematis tersambung dengan DPS. DPS juga memberikan arahan kalau ada proses atau kasus yang dianggap perlu dipertimbangkan lebih lanjut.”

Dan keterangan marketing yang kurang lebih pada intinya menyampaikan bahwa :

“Keterlibatan Dewan Pengawas Syariah (DPS) sangat penting dan memang menjadi bagian dari sistem pengawasan kami. Semua produk yang kami tawarkan, termasuk murabahah, sudah melalui proses telaah dan persetujuan dari DPS sebelum diluncurkan. Jadi dalam memasarkan produk, marketing memiliki guidance atau panduan, yaitu Manual Produk dari masing-masing produk. Misalkan produk KPR dengan akad murabahah. Di dalam MP atau Manual Produk, sudah dibekali dengan ketentuan-ketentuan DSN terkait dengan akad murabahah. MP mencakup seluruh aspek syariah, dari akad nya seperti apa, tipe produk seperti apa, persyaratan seperti apa, dan lain sebagainya, di dalam MP sudah lengkap semua. Intinya di marketingnya itu sendiri sudah jelas bahwa ada keterlibatan DPS di situ. Dari manual produk yang diberikan oleh tim produk. DSN sudah memasukan point-point penting terkait dengan kepatuhan syariah. Sebelum kita melakukan akad itu kita ada review dari Unit Risk. Unit Risk ini akan melihat dari kepatuhan, kemudian juga melihat dari ketentuan aplikasi nasabah yang masuk itu akan dilihat, sesuai apa tidak dengan MP yang sudah di berikan oleh pemilik produk yang di dalamnya itu sudah pasti ada ketentuan-ketentuan syariahnya. Jadi kalau tidak tidak sesuai dengan syariah, dan yang tertera pada MP,

Unit Risk berhak menolak bahwa ada yang tidak sesuai. Jadi keterlibatan DPS ada pada Panduan produk.”

Dari kedua keterangan informan pihak bank (BSI) diatas, yang pada intinya menyampaikan bahwa Lembaga DPS tidak hadir secara fisik di lapangan pada setiap transaksi sejalan dengan keterangan dari anggota DPS-MUI Cirebon yang memberikan keterangan bahwa: *“Tidak semua pembiayaan harus dihadiri DPS, DPS hanya memastikan Prosedur Operasional dan Pembiayaan sesuai SOP dan Peraturan serta prinsip-prinsip syariah. Setiap Bank Umum Syariah sudah ada DPS yang kompeten dan melalui fit & proper test, maka pendapat secara Jumhur Ulama DSN MUI adalah sudah sesuai. SOP DPS bukan menjalankan waskat (pengawasan melekat). DPS BUS BSI hanya 4-5 orang dengan cabang lebih dari 1000 cabang dan DPS tidak ada di cabang hanya di pusat, di cabang hanya ada Internal Control (Audit Internal) dan itu pun tidak harus di hadiri disetiap akad pembiayaan.”*

Ditambahkan juga dengan keterangan dari informan lain (anggota DPS Purworejo) yang memberi keterangan bahwa: *“Tidak, hanya saat tertentu saja sesuai kebutuhan, yang lebih sering kunjungan ke kantor-kantor dan uji sampling tiap akad yang di laksanakan.”*

Dari situlah maka dapat diduga bahwa peran dan fungsi pengawasan secara fisik di lapangan yang seharusnya dilakukan oleh DPS, dimana apabila DPS menjalankan fungsinya dengan baik maka dengan cara mengawasi dan memastikan kesesuaian antara Fatwa DSN-MUI, ketentuan operasional internal BSI (SOP), dan implementasi praktiknya di lapangan, maka kepatuhan syariah dalam praktik pembiayaan murabahah BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun akan berjalan dengan baik dan/atau sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang

Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

Penulis berpendapat bahwa ketidakhadiran DPS secara fisik dilapangan untuk mengawasi seluruh tahapan proses pelaksanaan pembiayaan murabahah BSI Griya pada BSI KCP Cirebon Arjawinangun menjadi salah satu faktor penting penyebab terjadinya dugaan ketidaksesuaian diatas yang telah diuraikan oleh penulis. Maka dapat disimpulkan bahwa praktik pembiayaan murabahah BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, Kepatuhan Syariah Dalam Praktik Pembiayaan Murabahah Di KCP BSI Cirebon Arjawinangun tidak sepenuhnya sesuai antara ketentuan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah dengan praktiknya, diantaranya tentang status kepemilikan obyek akad murabahah sebelum dilakukan penandatanganan akad murabahah antara bank (BSI) dengan nasabah harus dimiliki secara sah dan kuat serta sempurna oleh BSI yang hanya dibuktikan dengan adanya PO (*purchase order*).

Selain itu terdapat dugaan ketidaksesuaian tentang alur pembayaran atas obyek akad murabahah yang seharusnya dilakukan sebelum penandatanganan akad murabahah akan tetapi pada praktiknya dilakukan setelah penandatanganan akad murabahah. Selain itu juga peran dan fungsi pengawasan DPS yang diduga tidak melakukan pengawasan melekat dalam setiap tahapan proses pelaksanaan praktik pembiayaan akad murabahah khususnya produk BSI Griya di BSI KCP Cirebon Arjawinangun yang akhirnya berpotensi terjadi celah hukum (kepatuhan syariah) dan berakibat pada batalnya akad murabahah.

2. Saran

Dengan ditemukannya fenomena-fenomena diatas, maka penulis izinkan penulis untuk memberikan saran dan sumbangsih kepada pihak-pihak terkait, diantaranya:

- a. Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun

Dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat berkenan untuk mencermati/mengevaluasi kembali khususnya status hukum

kepemilikan obyek akad murabahah sebelum dilakukan jual beli kepada nasabah dengan cara dilakukan pembayaran lunas, diproses AJB (Akta Jual Beli) Notariil dan Sertipikat Hak Milik (SHM) didaftarkan ke ATR/BPN, atau setidaknya dibayar lunas terlebih dahulu.

b. Dewan Pengawas Syariah (DPS)

Menyusun petunjuk teknis (juknis) yang lebih rinci mengenai implementasi murabahah bil wakalah untuk mencegah celah hilah (rekayasa) riba dan melakukan fungsi pengawasan melekat (waskat) agar tidak terjadi celah hukum dalam praktiknya khususnya produk kepemilikan rumah (KPR).

DAFTAR PUSTAKA

- Ali, M., & Achmad, A. (2018). Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Di Lembaga Keuangan Mikro Syariah: Studi Kasus Di BMT Kabupaten Situbondo Dan Jember. *Istidlal: Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.35316/Istidlal.V2i1.116>
- Ariyandini, A. A., Rahman, A., & Rasyid, S. (2021). Evaluasi Pelaksanaan Sharia Compliance Pada Produk Pembiayaan BPRS. *Akrual: Jurnal Bisnis Dan Akuntansi Kontemporer*. <https://doi.org/10.26487/Akrual.V14i2.14804>
- Armilia, Lady. (2020). Standard Operating Procedure (Sop) Akad Murabahah Perbankan Syariah: Perspektif Prinsip-Prinsip Islami. *Jurnal Akuntansi Stie Muhammadiyah Palopo*, 4(2), Article 2. <https://doi.org/10.35906/Ja001.V4i2.521>
- Badaniah, R., & Rismayani, G. (2020). Penerapan Sharia Compliance Dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus BPRS Al-Madinah Tasikmalaya). *JURNAL EKONOMI PERJUANGAN*, 2(1), Article 1. <https://doi.org/10.36423/Jumper.V2i1.670>
- Bonita, S. D., & Anwar, A. Z. (2018). Implementasi Syariah Compliance Pada Akad Murabahah Dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara). *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 7(2), Article 2. [https://doi.org/10.21927/Jesi.2017.7\(2\).90-99](https://doi.org/10.21927/Jesi.2017.7(2).90-99)
- Dewi Amanda Sari, Nasabah BSI Griya BSI KVP Cirebon Arjawinangun. Wawancara, 2025.

- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). (2000). *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). (2000). *Fatwa No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah*. Jakarta: DSN-MUI.
- Firdaus, R., & Okvita, M. (2020). Kesesuaian Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2000 Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Mandiri KCP Padang Panjang. *EKONOMIKA SYARIAH: Journal Of Economic Studies*, 4(2), Article 2. <https://doi.org/10.30983/Es.V4i2.3584>
- Imamudin, Nasabah BSI Griya BSI KCP Cirebon Arjawinangun. Wawancara, 2025
- Iskandar, A., Wijaya, H., & Aqbar, K. (2021). Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah Lil Aamir Bisysyiraa' Pada Bank Syariah Di Indonesia. *Media Syari'ah: Wahana Kajian Hukum Islam Dan Pranata Sosial*, 22(2), 114. <https://doi.org/10.22373/Jms.V22i2.8029>
- Latipurohmah, F., Suciketentuan operasional internal BSI (SOP), M. C., & Nurhayati, R. (2020). Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Pembiayaan Mikro Di Bank BRI Syariah Kcp Subang. *EKSISBANK (Ekonomi Syariah Dan Bisnis Perbankan)*, 4(2), Article 2. <https://doi.org/10.37726/Ee.V4i2.89>
- Maslihatin, A., & Riduwan, R. (2020). Analisis Kepatuhan Syariah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. *Jurnal Maps (Manajemen Perbankan Syariah)*, 4(1), Article 1. <https://doi.org/10.32627/Maps.V4i1.193>

- Muchtar, M. (2021). Analisis Risiko Akad Murabahah Di Perbankan Syariah. *Info Artha*, 5(1), Article 1. <https://doi.org/10.31092/Jia.V5i1.1246>
- Nelly, R., Siregar, S., & Sugianto, S. (2022). Analisis Manajemen Risiko Pada Bank Syariah: Tinjauan Literatur. *Reslaj : Religion Education Social Laa Roiba Journal*, 4(4), Article 4. <https://doi.org/10.47467/Reslaj.V4i4.1008>
- Nurhalimah, U., & Puspitasari, L. (2023). Analisis Sharia Compliance Pada Produk Pembiayaan Di PT. BPRS Amanah Ummah Leuwiliang Bogor. *Jurnal Maps (Manajemen Perbankan Syariah)*, 6(2), Article 2. <https://doi.org/10.32627/Maps.V6i2.669>
- Rachmatina, R., & Sufriadi, D. (2020). Persepsi Nasabah Terhadap Praktik Produk Pembiayaan Murabahah BNI Syariah Cabang Banda Aceh. *Jurnal Pamator : Jurnal Ilmiah Universitas Trunojoyo*, 13(1), Article 1. <https://doi.org/10.21107/Pamator.V13i1.6983>
- Syaefudin Jufri, Consumer Business Representative BSI KCP Cirebon Arjawinangun. Wawancara, 2025.
- Santoso, I. R., Niswatin, N., & Bahsoan, A. (2023). Analisis Akad Pembiayaan Pemilikan Rumah Di Bank Syariah: Pendekatan Parameter Masalah. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 9(1), Article 1. <https://doi.org/10.29040/Jiei.V9i1.7138>
- Sari, N. (2021). Analisis Penerapan Syariah Compliance Produk Pembiayaan Murabahah Bsm Griya Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh: Sharia Compliance Of Bsm Griya Murabahah Financing Products At The

- Mandiri Syariah Bank Branch Of Banda Aceh. *NISBAH: Jurnal Perbankan Syariah*, 7(1), Article 1. <https://doi.org/10.30997/jn.v7i1.3647>
- Sutan Remy Sjahdeni, Prof. Dr. (2015). Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya (cet. ke-2). Jakarta: Prenadamedia Group.
- Taufiq Hilmy Azis, Branch Manager BSI KCP Cirebon Arjawinangun. Wawancara. 2025.
- Wawan Sumantri, Nasabah BSI Griya BSI KCP Cirebon Arjawinangun. Wawancara, 2025
- Yarmunida, M. (2018). Dimensi Syariah Compliance Pada Operasional Bank Syariah. *Al-Intaj : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 4(1), Article 1. <https://doi.org/10.29300/aij.v4i1.1206>

LAMPIRAN

1. Hasil Wawancara dengan Bapak Taufiq Hilmy Azis, Selaku Branch Manager Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun

Aspek Kepatuhan Syariah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa tolak ukur utama yang digunakan oleh BSI dalam menilai kepatuhan syariah dalam pembiayaan murabahah?	Tolak ukur utama yang kami gunakan tentunya kesesuaian akad dan mekanisme pembiayaan dengan prinsip-prinsip syariah yang sudah difatwakan oleh DSN-MUI dan juga pedoman internal dan arahan dari DPS. Kami memastikan bahwa setiap proses, mulai dari akad, proses jual beli, penetapan margin hingga pelunasan itu jelas, transparan, dan pastinya tidak ada spekulasi atau pertambahan nilai atau margin dikemudian hari. Di internal BSI sendiri, kami juga memiliki standar kepatuhan syariah yang disebut <i>Sharia Compliance Checklist</i> , yang menjadi acuan bagi divisi pembiayaan dalam setiap proses pembiayaan murabahah. Selain itu juga ada divisi khusus untuk mereview secara berkala apakah akadnya sudah berjalan sesuai dengan regulasi syariah yang berlaku.
2	Bagaimana BSI KCP Cirebon Arjawinangun memastikan bahwa seluruh produk pembiayaan,	BSI mempunyai mekanisme kontrol internal yang ketat, mulai dari pada saat penyusunan produk oleh Divisi <i>Sharia</i>

	<p>hususnya murabahah, telah sesuai dengan prinsip syariah?</p>	<p><i>Compliance</i> di pusat sampai dengan pengawasan internal dan eksternal oleh audit syariah. Penggunaan dokumen akad juga telah distandarisasi oleh kantor pusat serta verifikasi dokumen dan alur transaksi yang kuat. Setiap transaksi murabahah dilakukan sesuai dengan SOP dan fatwa syariah yang berlaku. Pelatihan juga rutin diberikan kepada seluruh staf. Sebagai panduan, seluruh staf dibekali yang namanya Manual Produk atau MP dan juga KETENTUAN OPERASIONAL INTERNAL BSI (SOP) (Petunjuk Teknis Operasional) yang bisa dijadikan pedoman bagi seluruh staf. Isinya memuat mekanisme, implementasi, batasan dan aturan pelaksanaan akad murabahah yang pastinya sudah ditetapkan oleh DPS. Seluruh staf harus memahami isi MP itu, maka semua proses operasionalnya dapat dipastikan sudah sesuai dengan prinsip syariah.</p>
3	<p>Apakah proses transaksi pembiayaan akad murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS)?</p>	<p>Iya, DPS mengawasi melalui sistem yang ada di kantor pusat. DPS memantau prosesnya melalui audit internal dan evaluasi berkala. Meskipun DPS tidak hadir langsung di setiap akad, tapi dapat dipastikan tidak ada</p>

		celah pelanggaran prinsip syariah. Di cabang juga kami selalu koordinasi dengan divisi kepatuhan syariah yang mana sudah sistematis tersambung dengan DPS. DPS juga memberikan arahan kalau ada proses atau kasus yang dianggap perlu dipertimbangkan lebih lanjut.
--	--	---

Aspek Operasional

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana prosedur operasional pembiayaan murabahah diterapkan di BSI KCP Cirebon Arjawinangun?	Jadi prosedur pembiayaan murabahah ini ada beberapa tahapan, pertama, nasabah mengajukan pembiayaan untuk membeli barang atau aset sesuai yang dibutuhkan dan menyerahkan dokumen pendukung seperti KTP, slip gaji, dan lainnya. Lalu, kami lakukan proses analisis kelayakan pembiayaan, berdasarkan prinsip 5C, kalau memenuhi syarat, maka bank menyetujui pembiayaannya. Pada pembiayaan murabahah ini, prinsipnya bank harus terlebih dulu membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Bank selalu memastikan kalau barang yang menjadi objek jual beli adalah barang yang bebas dari sifat-sifat yang melanggar prinsip syariah seperti riba, kepemilikan barangnya jelas, bebas

	<p>dari sengketa. Setelah barang menjadi milik bank, barulah dilakukan akad murabahah dengan nasabah. Kami pastikan bahwa sebelum akad murabahah dilakukan, rumah yang dibeli oleh nasabah sudah disertai bukti pembelian atas nama bank. Itu syarat mutlak sebelum akad bisa ditandatangani. Tentunya dengan harga jual dengan margin yang sudah disepakati dengan nasabah. Proses pembiayaan ini dilakukan dengan penandatanganan dokumen. Setelah disepakati, dilakukan serah terima barang kepada nasabah secara administratif dan pembayaran dilakukan secara angsuran.</p> <p>Kalau akadnya murabahah bil wakalah, maka sebelum pembelian, kami menunjuk nasabah sebagai wakil dari bank untuk membeli barang tersebut dan harus disertai surat kuasa atau yang disebut wakalah. Kesepakatan akad wakalah ini dilakukan sebelum akad pembiayaan murabahah. Nah setelah barang dibeli nasabah atas nama bank, nasabah harus menyerahkan semua dokumen pendukung seperti bukti pembelian. Kemudian dilakukan akad murabahah. Dalam akad kami</p>
--	--

		<p>menyampaikan harga beli barang yang ditambahkan margin keuntungan yang sudah disepakati sebelumnya. Setelah itu bank menyerahkan barang secara prinsip kepada nasabah dan bank melakukan pembayaran ke supplier dengan mengkredit rekening nasabah dan nasabah wajib langsung membayarkan ke supplier. Ini terecord pada daftar mutai dari nasabah ke supplier. Lalu nasabah melakukan pembayaran secara angsuran kepada bank. Semua proses ini tentunya dilakukan sesuai dengan regulasi syariah yang ada. Ada dua jenis wakalah yang ada di BSI, pertama, wakalah pembelian dan pengurusan dokumen. Kedua, wakalah pembelian, pengurusan dokumen, dan pembayaran. Intinya, meskipun nasabah yang membeli barang, secara prinsip barang tersebut adalah milik bank dan bank tetap menjadi penjual. Begitu juga nasabah tetap sebagai pembeli.</p>
2	<p>Apabila permohonan pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, apakah BSI melakukan transfer ke rekening nasabah sejumlah yang disetujui?</p>	<p>Ya. Jadi bank melakukan pembayaran kepada supplier dengan cara mengkreditkan dana ke rekening nasabah yang kemudian dana tersebut langsung dipindahbukukan oleh bank</p>

		ke rekening supplier sebagai bukti pembayaran atas dasar akad wakalah dan akad murabahah yang telah disepakati dalam pembiayaan murabahah.
3	Bagaimana mekanisme transaksi jual beli barang dalam akad murabahah antara BSI dengan nasabah?	Mekanismenya yaitu nasabah mengajukan pembiayaan dengan menyampaikan kebutuhan barang yang di inginkan. Setelah permohonan pembiayaan disetujui, bank akan membeli barang terlebih dahulu. Bank harus punya barang nya sebelum melakukan akad. Tetapi kalau pembelian barang diwakilkan kepada nasabah, maka harus dengan surat kuasa (wakalah). Dengan wakalah ini, nasabah bertindak sebagai wakil dari bank untuk membelikan barang. Nasabah harus menyerahkan invoice dan kwitansinya. Jadi walaupun yang ke lapangan itu nasabah, pembelian itu dianggap dilakukan oleh bank karena nasabah bertindak sebagai wakil. Setelah barang menjadi milik bank, dilakukanlah akad murabahah antara bank dengan nasabah. bank pastinya dijelaskan secara transparan terkait harga jual dan margin keuntungannya. Dan kemudian pembayaran dilakukan secara angsuran sesuai dengan

		kesepakatan.
--	--	--------------

Kendala/Tantangan

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah terdapat kendala/tantangan dalam penerapan kepatuhan syariah pada praktik pembiayaan murabahah?	Sejauh ini tantangannya lebih ke bagaimana cara mengedukasi masyarakat. Banyak masyarakat yang belum paham antara akad syariah dengan sistem konvensional itu berbeda sehingga timbul kesalahpahaman. Dan juga menjaga konsistensi agar segala sesuatunya selalu berjalan sesuai dengan regulasi syariah yang ada. Selain itu juga karena proses nya terkesan lebih lama dibanding pinjaman di bank konvensional, ini menjadi kendala tersendiri terutama bagi nasabah yang butuh barang dengan cepat.

2. Hasil Wawancara dengan Bapak Syaefudin Jufri, Selaku Consumer Business Representative BSI KCP Cirebon Arjawinangun

Aspek Kepatuhan Syariah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Sejauh mana peran dan keterlibatan marketing dalam aktivitas memasarkan produk pembiayaan murabahah agar sesuai dengan prinsip syariah?	Keterlibatan saya dimulai dari penawaran produk, kemudian nasabah tertarik dan mengajukan pembiayaan di BSI. Setelah itu, kita gali dulu terkait dengan kebutuhan nasabah bahwasanya

		<p>pasti nasabah dalam mengajukan pembiayaan di BSI itu pasti ada kebutuhannya. Kita gali dulu apa yang menjadi dasar dia membutuhkan pembiayaan di BSI. contoh misalkan nasabah ingin membeli rumah. Dari situ kita gali apakah nasabah itu benar-benar pengen membeli rumah dan rumahnya di mana harganya berapa, artinya objek jual belinya nanti jelas. Nah berarti kan di situ dapat disimpulkan bahwa nasabah ingin membeli sesuatu, membeli objek melalui pembiayaan di BSI. Berarti akad yang paling cocok untuk akad tersebut yaitu Murabahah. Walaupun ada nasabah yang belum tertarik mengajukan pembiayaan, tapi di awal sudah disampaikan bahwa Bapak Ibu pembiayaan di bank syariah itu menggunakan akadnya dengan prinsip syariah islam, salah satunya kalau misalkan Bapak Ibu ada keperluan ingin membeli aset atau pun ingin membeli barang, nanti kita akan menggunakan akad Murabahah. Lain halnya dengan Bank Konvensional, dia akan memberikan nilai uang untuk nasabah belikan apapun itu nantinya, jadi berbeda. Jadi memang lebih ditekankan kepada nasabah untuk menawarkan akad murabahah itu. Kita menjelaskan</p>
--	--	--

		<p>dulu akad di awal bahwa perbedaan prinsip Bank Syariah dengan bank konvensional itu perbedaannya di mana sih gitu. Utamanya itu di akad, maka di situ dijelaskan bahwa objek akadnya itu jelas kalau di syariah. Keterlibatan seorang marketing itu pasti akan menjelaskan perbedaan antara konvensional dan Syariah. Nah di situ marketing berperan untuk menonjolkan aspek syariahnya, sebagai marketing tugasnya kita menyampaikan semaksimal mungkin. Selain mengedukasi juga kita jelaskan bahwa akad dan semua prosesnya benar-benar sesuai dengan regulasi syariah yang ada. Jadi tidak semata-mata nasabah tertarik dengan produknya tapi juga nasabah harus paham dengan prinsip syariahnya.</p>
2	<p>Apakah dalam pemasaran produk murabahah ada keterlibatan Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk memastikan kepatuhan syariah?</p>	<p>Ya keterlibatan Dewan Pengawas Syariah (DPS) sangat penting dan memang menjadi bagian dari sistem pengawasan kami. Semua produk yang kami tawarkan, termasuk murabahah, sudah melalui proses telaah dan persetujuan dari DPS sebelum diluncurkan. Jadi dalam memasarkan produk, marketing memiliki guidance atau panduan. Guidance nya apa? Apa yang dibekali oleh perusahaan? Yaitu</p>

		<p>Manual Produk dari masing-masing produk. Misalkan produk KPR dengan akad murabahah. Di dalam MP atau Manual Produk, sudah dibekali dengan ketentuan-ketentuan DSN terkait dengan akad murabahah. MP mencakup seluruh aspek syariah, dari akad nya seperti apa, tipe produk seperti apa, persyaratan seperti apa, dan lain sebagainya, di dalam MP sudah lengkap semua. intinya di marketingnya itu sendiri sudah jelas bahwa ada keterlibatan DPS di situ. Dari manual produk yang diberikan oleh tim produk. DSN sudah memasukan point-point penting terkait dengan kepatuhan syariah. Sebelum kita melakukan akad itu kita ada review dari Unit Risk. Unit Risk ini akan melihat dari kepatuhan, kemudian juga melihat dari ketentuan aplikasi nasabah yang masuk itu akan dilihat, sesuai apa tidak dengan MP yang sudah di berikan oleh pemilik produk yang di dalamnya itu sudah pasti ada ketentuan-ketentuan syariahnya. Jadi kalau tidak tidak sesuai dengan syariah, dan yang tertera pada MP, Unit Risk berhak menolak bahwa ada yang tidak sesuai. Jadi keterlibatan DPS ada pada Panduan produk.</p>
--	--	---

Aspek Operasional

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Bagaimana prosedur pemasaran produk pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun?	Secara prosedur, dimulai dari tahap kita menawarkan kepada nasabah. Kemudian jika nasabah tertarik, kita ulik informasi apa yang nasabah butuhkan, kemampuan finansialnya dan tujuan calon nasabah mengajukan pembiayaan ini untuk apa. Kalau misalkan kita memasarkan produk KPR atau Griya, pertama kita harus memasarkan kepada calon nasabahnya dan harus menggandeng developer perumahan dan agency yang sudah bekerjasama dengan BSI karena terkait dengan kebutuhan nasabah ingin membeli rumah dan menentukan akad yang digunakan yaitu dengan akad murabahah. Setelah itu kami bantu nasabah dalam proses pengajuan, menyiapkan persyaratan dokumen apa saja yang dibutuhkan hingga lengkap kemudian untuk bisa diproses lebih lanjut. Setelah pembiayaan disetujui oleh bank, baru kita lakukan proses akadnya hingga proses akhir. Intinya dapat dipastikan semua proses tidak melanggar prinsip syariah.
2	Bagaimana cara marketing	Yang ditekankan di akad murabahah itu

<p>menjelaskan kepada nasabah bahwa akad murabahah berbeda dengan sistem kredit di bank konvensional?</p>	<p>adalah ada objek sebagai underlying dilakukannya akad murabahah, misalnya nasabah ingin membeli rumah berarti objek akadnya adalah rumah, sudah jelas ada objek akadnya. Yang menjadi harga perolehan bank itu adalah nilai jual dari supplier kemudian bank akan menambahkan margin dan itulah yang menjadi harga jual. Selanjutnya dilakukan akad jual beli kepada nasabah dan diangsur dalam jangka waktu tertentu. Jadi intinya kalau di konvensional itu kita memberikan kredit kemudian memberikan bunga kepada nasabah sekian persen kemudian di angsur dalam jangka waktu sekian tahun. Artinya dalam prosesnya itu bank konvensional berhak mereview tingkat suku bunga yang berlaku pada saat jangka waktu yang masih berjalan, artinya suku bunga masih bisa fluktuatif tergantung dengan kebijakan bank itu sendiri. Sedangkan dalam penerapan syariah pada akad murabahah di BSI itu adalah pada hakikatnya, prinsip murabahah itu, yang sudah disepakati dan sudah di akadkan kepada nasabah tidak akan berubah sedikitpun, tidak akan berubah nilai pokok, nilai margin tersebut dalam jangka waktu yang sudah disepakati. Karena margin itu bukan</p>
---	--

		<p>bunga, tapi keuntungan atas penjualan barang dan bank tidak berhak mengubah harga jual hanya karena kondisi ekonomi berubah, karena harga jual itu sudah disepakati di awal akad.</p> <p>Pada intinya kalau kita sebagai marketing menjelaskan perbedaan akad murabahah di bank syariah dengan yang ada di bank konvensional itu apa, yaitu dalam akad murabahah itu hubungan antara bank dan nasabah itu seperti penjual dan pembeli. Bukan pemberi dan peminjam uang. Jadi, bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah, lalu menjualkannya ke nasabah dengan margin yang sudah disepakati. Tidak ada bunga yang berubah-ubah. Hal ini berbeda dengan sistem kredit konvensional yang menggunakan sistem bunga dan sifatnya pinjam meminjam.</p>
3	Apakah ada perbedaan dalam strategi pemasaran antara produk pembiayaan syariah dengan produk perbankan konvensional?	<p>Perbedaannya cukup jelas, strateginya cukup jelas. Kita menyasar kepada seluruh masyarakat di Indonesia yang mayoritas muslim, kita akan mensyiarkan nilai-nilai syariah itu kepada calon nasabah kita yang tertarik ataupun belum tertarik, bahwasannya di bank syariah itu akadnya sesuai dengan syariah, yaitu apa yang kita berikan itu sudah jelas sesuai dengan kebutuhan</p>

		nasabah. Kita tekankan pada transparansi akad dan kejujuran dalam menyampaikan produk, tidak seperti di konvensional seperti bunga yang rendah dan proses yang cepat.
4	Sejauh mana keterlibatan pegawai marketing dalam proses pencairan dana pembiayaan murabahah?	Sudah pasti marketing itu terlibat dari menawarkan produk hingga mendampingi nasabah sampai akhir pembiayaan termasuk tahap pencairan. Ketika prosedur sudah dilakukan diawal, kemudian pengumpulan dokumen, Analisa, dan survei sudah dilakukan dan komite sudah memutuskan bahwa nasabah layak untuk dibiayai, maka nasabah berhak lanjut ke proses selanjutnya yaitu akad dan semua dokumen sudah lengkap. Maka marketing wajib memonitor proses pencairan karena prosesnya itu memang tidak dibayarkan langsung kepada pemasok. Jadi prosedurnya ketika ada pencairan murabahah, maka uang itu akan ditransfer ke rekening nasabah terlebih dahulu dan akan dipindahbukukan ke rekening pemasok atau penjual. Kenapa? Karena memang proses pembayaran ini diluar dari rukun akad jual beli tersebut dan supaya semua terecord di sistem, tidak langsung cair ke pemasok, maka akan di cairkan

		dulu di rekening nasabah dengan keterangan yang jelas, misal pembelian 1 unit rumah. Setelah itu akan dilakukan pemindahbukuan setelah semua clear. Marketing wajib memonitor bahwa dana tersebut harus diteruskan pada pemasok. Jadi marketing wajib memonitor dari awal hingga proses akhir pembiayaan.
--	--	---

Kendala/Tantangan

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apa yang menjadi kendala dalam memasarkan produk pembiayaan murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun?	Kendalanya ketika contoh memasarkan produk BSI Griya terkadang dari sisi nasabah ada yang tidak setuju dengan margin yang diberikan. Kemudian kendalan lainnya yaitu jadi karena prosedur di bank syariah lebih lengkap, karena harus melalui akad dan verifikasi syariah, kadang nasabah merasa prosesnya agak lama. Tapi justru di situ nilai lebihnya, karena kami memastikan setiap prosesnya halal dan sesuai syariah. Jadi tantangannya lebih ke edukasi dan pendekatan yang persuasif supaya nasabah paham dan yakin.

3. Hasil Wawancara dengan Bapak Wawan Sumantri, selaku Nasabah Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun

Aspek Kepatuhan Syariah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah dalam proses akad murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, melihat kehadiran pengawas dari Dewan Pengawas Syariah (DPS)?	Pada saat proses akad saya tidak melihat adanya DPS. Tapi menurut saya sejauh ini seluruh prosesnya dari awal hingga akhir sesuai dengan prinsip syariah.
2	Menurut Anda, apakah praktik pembiayaan murabahah di BSI sudah sesuai dengan prinsip syariah? Mengapa?	Ya, setau saya sudah, karena sesuai dengan apa yang saya ketahui tentang syarat-syarat murabahah. Seperti objek jual beli yang jelas, transparansi harga dan margin sesuai dengan kesepakatan dan tetap tidak berubah sampai akhir masa angsuran.
3	Apakah pihak bank menjelaskan kepada Anda mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah sebelum Anda menyetujui pembiayaan?	Ya sebelum proses akad pihak bank menjelaskan dengan jelas bagaimana skema pembiayaan murabahah yang sesuai dengan syariah, penjelasannya juga mudah saya pahami.

Aspek Operasional

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah Anda merasa ada perbedaan antara pembiayaan murabahah di bank syariah dengan sistem kredit di bank konvensional?	Ya ada, contohnya di Bank Konvensional bunga bisa berubah tergantung kondisi pasar. Sedangkan di BSI, yang saya ketahui margin sudah ditentukan di awal dan tidak berubah. Sehingga saya merasa lebih tenang karena tidak ada perubahan margin sewaktu-waktu.
2	Apakah ada biaya tambahan yang dikenakan dalam pembiayaan murabahah yang menurut Anda tidak dijelaskan secara transparan?	Menurut saya tidak ada, semua sudah dijelaskan secara transparan. karena semua biaya tambahan seperti administrasi, asuransi, itu semua sudah dijelaskan dari awal. Sebelum akad pihak bank juga memberikan dan menjelaskan simulasi pembiayaan yang saya ambil. Makanya saya percaya untuk mengajukan pembiayaan di BSI.
3	Apakah Anda pernah mengalami kendala dalam pembayaran angsuran? Jika ya, bagaimana solusi yang ditawarkan oleh bank?	Tidak pernah, semua berjalan lancar-lancar saja.
4	Apakah setelah pengajuan pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, nasabah diwajibkan untuk membuka rekening?	Saya kurang tahu karena saya sebelumnya sudah mempunyai rekening BSI. Tapi menurut saya itu untuk memudahkan ketika nantinya melakukan transaksi bulanan.
5	Apabila permohonan	Setau saya iya. Dana memang ditransfer

	pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, apakah BSI melakukan transfer ke rekening nasabah sejumlah yang disetujui?	ke rekening nasabah lalu digunakan untuk membayar barang yang menjadi objek akad murabahah ke supplier.
--	---	---

Kendala/Tantangan

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah ada kendala di dalam sejak pengajuan pembiayaan murabahah sampai dengan pelunasan?	Alhamdulillah tidak ada, dari awal pengajuan sampai sekarang berjalan lancar.

4. Hasil Wawancara dengan Bapak Imamudin, selaku Nasabah Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun

Aspek Kepatuhan Syariah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah dalam proses akad murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, melihat kehadiran pengawas dari Dewan Pengawas Syariah (DPS)?	Setau saya tidak, tapi menurut saya pengawasannya sudah dilakukan dari pusat. Saya cukup yakin kalau prosesnya berjalan sesuai pedoman dari DPS.
2	Menurut Anda, apakah praktik pembiayaan murabahah di BSI sudah sesuai dengan prinsip syariah? Mengapa?	Menurut saya tidak, cuma namanya doang syariah. Misalnya saya pinjam 750, dalam 20 tahun saya harus bayar 1.7 M. jadi rasanya kaya masih sama dengan konvensional tapi dikemas berbeda.

3	Apakah pihak bank menjelaskan kepada Anda mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah sebelum Anda menyetujui pembiayaan?	Iya, sebelum akad pihak bank tetap memberi penjelasan tentang mekanisme pembiayaan murabahah dan prinsip-prinsip syariah. Seperti margin yang disepakati diawal jadi bukan riba. Jadi saya tetap memahami sistemnya.
---	---	--

Aspek Operasional

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah Anda merasa ada perbedaan antara pembiayaan murabahah di bank syariah dengan sistem kredit di bank konvensional?	Ya perbedaannya pada biayanya yang flat sampai lunas, saya merasa ini menguntungkan tapi selebihnya sama saja.
2	Apakah ada biaya tambahan yang dikenakan dalam pembiayaan murabahah yang menurut Anda tidak dijelaskan secara transparan?	Tidak ada biaya tambahan lain selain yang sudah dijelaskan saat awal.
3	Apakah Anda pernah mengalami kendala dalam pembayaran angsuran? Jika ya, bagaimana solusi yang ditawarkan oleh bank?	Sejauh ini tidak ada kendala.
4	Apakah setelah pengajuan pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, nasabah diwajibkan untuk membuka rekening?	Iya, tapi semua sudah otomatis jadi gampang.

5	Apabila permohonan pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, apakah BSI melakukan transfer ke rekening nasabah sejumlah yang disetujui?	Iya, dananya langsung ditransfer ke rekening sesuai jumlah pembiayaan dan kemudian untuk transaksi sesuai akad. Jadi tidak bisa dipake bebas. Saya lihat prosesnya amanah.
---	--	--

Kendala/Tantangan

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah ada kendala di dalam sejak pengajuan pembiayaan murabahah sampai dengan pelunasan?	Tidak ada, tapi semoga nanti dalam waktu 5 tahun akan saya coba lunasi semua.

5. Hasil Wawancara dengan Ibu Dewi Amanda Sari, selaku Nasabah Pembiayaan BSI Griya Bank Syariah Indonesia KCP Cirebon Arjawinangun

Aspek Kepatuhan Syariah

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah dalam proses akad murabahah di BSI KCP Cirebon Arjawinangun, melihat kehadiran pengawas dari Dewan Pengawas Syariah (DPS)?	Saya tidak tahu ada DPS atau tidak. tapi saya rasa semua prosesnya diawasi dan sesuai dengan aturan syariah yang ada.
2	Menurut Anda, apakah praktik pembiayaan murabahah di BSI sudah sesuai dengan prinsip	Iya sudah sesuai dengan prinsip syariah, karena dilihat dari perhitungan untuk anggurannnya sudah sesuai dengan margin yang flat tidak berubah sampai akhir.

	syariah? Mengapa?	Penentuan margin oleh bank disampaikan diawal dan kami sepakati Bersama.
3	Apakah pihak bank menjelaskan kepada Anda mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad murabahah sebelum Anda menyetujui pembiayaan?	Ya pihak bank menjelaskan dengan detail sebelum menyetujui pembiayaan.

Aspek Operasional

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah Anda merasa ada perbedaan antara pembiayaan murabahah di bank syariah dengan sistem kredit di bank konvensional?	Ada perbedaan, sebagai contoh saya sendiri, menurut saya sistem kredit di bank konven lebih besar pembiayaannya (lebih banyak ribanya). Makanya saya dan suami memutuskan mengambil KPR di BSI.
2	Apakah ada biaya tambahan yang dikenakan dalam pembiayaan murabahah yang menurut Anda tidak dijelaskan secara transparan?	Tidak. Semua biaya dijelaskan secara transparan dari awal akad, tidak ada biaya yang tiba-tiba dibebankan ke nasabah.
3	Apakah Anda pernah mengalami kendala dalam pembayaran angsuran? Jika ya, bagaimana solusi yang ditawarkan oleh bank?	Alhamdulillah tidak ada kendala, semoga tidak ada kendala.
4	Apakah setelah pengajuan pembiayaan nasabah disetujui	Ya karena itu untuk pencairan dan saat pengajuan saya belum punya rekening

	oleh BSI, nasabah diwajibkan untuk membuka rekening?	BSI. Semua dibantu sama pegawai bank, prosesnya juga cepat.
5	Apabila permohonan pembiayaan nasabah disetujui oleh BSI, apakah BSI melakukan transfer ke rekening nasabah sejumlah yang disetujui?	Ya dana langsung ditransfer sejumlah nilai pembiayaan yang disepakati dan tidak digunakan bebas karena memang digunakan langsung untuk pembelian properti.

Kendala/Tantangan

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah ada kendala di dalam sejak pengajuan pembiayaan murabahah sampai dengan pelunasan?	Sementara ini tidak ada kendala, semoga kedepannya tidak ada kendala.

6. Hasil Wawancara dengan Mahbub, S.E., A.K., M.E., Selaku Anggota Dewan Pengawas Syariah Cirebon

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah pengawasan DPS terhadap lembaga keuangan syariah/bank syariah itu hadir secara fisik ke lokasi/bank dalam setiap ada transaksi pembiayaan?	Tidak semua pembiayaan harus dihadiri DPS, DPS hanya memastikan Prosedur Operasional dan Pembiayaan sesuai SOP dan Peraturan serta prinsip-prinsip syariah.
2	Dalam praktik bank syariah terdapat pembiayaan kepemilikan rumah (griya) dengan Akad Murabahah yang di dahului dengan wakalah, tapi Bank hanya memiliki	Setiap Bank Umum Syariah sudah ada DPS yang kompeten dan melalui fit & proper test, maka pendapat secara Jumhur Ulama DSN MUI adalah sudah sesuai. DPS BUS BSI hanya 4-5

	<p>bukti seperti PO/Invoice (diklaim sebagai bukti pembelian) tapi sebenarnya barangnya belum dibayar/dimiliki oleh bank, sementara ketentuan fatwa No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa No.10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah yang intinya "barang harus menjadi milik bank terlebih dahulu sebelum di jual kepada nasabah", kalau ada praktik seperti itu bagaimana menurut pandangan/pendapat bapak secara prinsip syariah?</p>	<p>orang dengan cabang lebih dr 1000 cabang dan DPS tidak ada di cabang hanya di pusat, di cabang hanya ada Internal Control (Audit Internal) dan itu pun tidak harus di hadiri disetiap akad pembiayaan.</p>
--	--	---

7. Hasil Wawancara dengan Muh. Rifan Selaku Anggota Dewan Pengawas Syariah Purworejo

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah pengawasan DPS terhadap lembaga keuangan syariah/bank syariah itu hadir secara fisik ke lokasi/bank dalam setiap ada transaksi pembiayaan?	Tidak, hanya saat tertentu saja sesuai kebutuhan, yang lebih sering kunjungan ke kantor-kantor dan uji sampling tiap akad yang di laksanakan.

8. Hasil Wawancara dengan Muhammad Syukron Habiby Selaku Senior Vice President Bank Syariah Indonesia

No	Pertanyaan	Jawaban
1	Apakah Dewan Pengawas Syariah (DPS) dari DSN-MUI itu peran fungsi dalam lembaga keuangan	DPS merupakan bagian dari struktur Bank Syariah yang menjalankan fungsi pengawasan terhadap proses

	syariah (Perbankan Syariah) itu Independen (terpisah) atau Pejabat DPS menjadi bagian dari pegawai Bank Syariah?	operasional, produk dan bisnis bank agar sesuai prinsip-prinsip syariah. Anggota DPS biasanya merupakan representasi dari DSN MUI yang ditetapkan setelah Rapat Umum Pemegang Saham.
2	Dalam menjalankan fungsi pengawasan terhadap Bank Syariah, apakah pejabat DPS itu hadir secara fisik dalam setiap tahapan proses pembiayaan? misal dengan ikut tanda tangan dalam blangko/form/kertas kerja/memo dinas setiap proses pembiayaan?	Tidak, hanya menjalankan fungsi pengawasan.
3	Seperti apa DPS dalam menjalankan fungsinya?	Sesuai SOP pengawasan internal bank.
4	Kalau pengawasan internal bank, bukankah sudah ada Divisi Sharia Compliance? apakah yang di maksud adalah Divisi Sharia Compliance sebagai pengawasan internal bank? Lalu DPS sebagai pengawas eksternal bank? apakah demikian?	Compliance syariah bukan fungsi pengawasan tapi fungsi eksekutif.
5	Terkait produk, misalnya seperti produk kepemilikan rumah, kalau berdasarkan ketentuan fatwa DSN-MUI No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah Ketentuan	Bisa menerapkan pakai wakalah, atau dengan media bukti kepemilikan lain, misal dokumen bukti pembelian seperti invoice ataupun dokumen lain yang menunjukkan transaksi

	Pertama angka 4, 9, dan Ketentuan kedua angka 2 intinya Barang Obyek Akad Murabahah harus dimiliki terlebih dahulu oleh Bank, Biasanya bukti kepemilikan yang dimiliki oleh bank berupa apa? apakah PO/Invoice, atau Kwitansi/Bukti Bayar?	pembelian.
6	Apakah dokumen bukti pembelian tersebut dibarengi dengan transaksi pembayaran lunas oleh bank?	Tidak harus, pembayaran dan pembelian dua hal yg berbeda. Waktunya bisa berbeda
7	Bagaimana bisa dikatakan "dimiliki bank" jika tidak dilakukan Pembelian/Pembayaran terlebih dahulu (oleh bank) sebelum dijual kepada nasabah?	Sekali lagi pembelian dan pembayaran adalah 2 hal yg berbeda. anda bisa beli barang namun pembayaran tidak dilakukan pada saat itu, atau sebaliknya anda bisa bayar dalam transaksi pembelian dimuka namun barang diterima belakangan.
8	Obyeknya Akad Murabahah : Rumah (Tanah & Bangunan), milik Pemasok/Developer. dibeli/dibayar lunas dahulu untuk dimiliki secara sah oleh bank (hukum tanah pasal 23 ayat 1 & 2 UUPA) oleh Bank (Syariah) tentu dengan Bukti Bayar/Kwitansi/AJB Notariil/Pendaftaran Sertipikat Tanah (SHM) ke ATR/BPN, dengan itu baru dapat dikatakan	Opsi 1: menggunakan akad wakalah, nasabah mewakilkan bank utk melakukan pembelian objek rumah dimaksud ke developer. Pemilik awal developer dan berpindah ke nasabah melalui bank sbg wakil/pemegang wakalah. Opsi 2: tanpa wakalah, bank melakukan pembelian objek rumah dr developer melalui perjanjian

	dimiliki bank secara sah. Setelah itu, baru boleh dijual Bank kepada Nasabah dg Akad Murabahah.	kerjasama penyediaan rumah (ready stok) yg akan dibeli oleh nasabah.
--	---	--

9. Lampiran Sharia Checklist Activity

SHARIA CHECKLIST ACTIVITY
AKAD MURABAHAH TANPA WAKALAH PEMBELIAN



Cabang :
 Nama Nasabah :
 Fasilitas (Produk/ Nominal Pembiayaan):

Uraian	Checklist	KETERANGAN
A. KONFIRMASI PENGALUAN (Dilakukan sebelum akad Pembiayaan Murabahah)		
1. Apakah Bank telah mengkonfirmasi permohonan kebutuhan pembiayaan Nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	
2. Apakah Bank telah memastikan bahwa Objek Murabahah (Barang) belum dibeli atau dimiliki oleh Nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	
B. PENJELASAN PERSETUJUAN PEMBIAYAAN (Dilakukan sebelum akad Pembiayaan Murabahah)		
1. Apakah Bank telah menyampaikan dan menjelaskan persetujuan bank atas permohonan pembiayaan nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Tertulis (SPD) ☐ Lisan
2. Apakah Bank telah Menyampaikan Klausula Penting dalam Syarat umum Pembiayaan (SUP)?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Definisi murabahah ☐ Jadwal Pembayaran angsuran ☐ Denda/ Te'zir ☐ Kewajiban Rukoning ☐ Jaminan Pembiayaan & Asuransi (jika ada) ☐ Biaya ganti rugi/ta'widh ☐ Kewajiban nasabah ☐ Cidre janji dan akibatnya ☐ pembatalan polunasan diproses ☐ lain-lain (Larangan Pemberian nasabah kepada pihak Bank/ Karyawan)
C. ALUR PROSES AKAD (Dilakukan pada saat akad pembiayaan)		
1. Apakah Bank telah mengambil secara prinsip Objek Murabahah yang akan dijual kepada nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ PO Terlampir ☐ PO tidak ada
*Sebelum akad murabahah agar dipastikan terlebih dahulu bahwa barang telah dimiliki oleh bank.		
2. Apakah Bank telah menyampaikan klausul penting dalam akad murabahah sebelum penandatanganan dokumen akad?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Objek Murabahah dengan Spesifikasi dan rincian yang jelas ☐ Harga Perolehan ☐ Margin/ Keuntungan ☐ Harga Jual ☐ Uang Muka (DP) ☐ Sisa Kewajiban ☐ jangka waktu (tenor) ☐ Jumlah Angsuran ☐ Jadwal Angsuran
D. KONFIRMASI NASABAH (Dilakukan pada saat akad pembiayaan)		
1. Apakah Bank telah memberikan kesempatan kepada nasabah untuk bertanya hal-hal yang belum dipahami sebelum menyatakan persetujuan?	☐ Ya ☐ Tidak	
2. Apakah nasabah telah memahami jumlah kewajiban yang harus dibayarkan sejumlah harga jual?	☐ Ya ☐ Tidak	
E. PERNYATAAN PERSETUJUAN (Dilakukan pada saat dan setelah akad pembiayaan murabahah)		
1. Apakah Nasabah telah menyatakan persetujuan dan bersedia menandatangani dokumen akad murabahah?	☐ Ya ☐ Tidak	Akad murabahah No. tanggal (Ditandatangani oleh nasabah telah ditanda-tangan)
2. Apakah Bank dan Nasabah telah melakukan do'a majlis akad?	☐ Ya ☐ Tidak	

Cabang

 Branch Manager

..... 2022

 Nasabah

SHARIA CHECKLIST ACTIVITY
AKAD MURABAHAH DENGAN WAKALAH PEMBELIAN



Cabang :
Nama Nasabah :
Fasilitas (Produk/ Nominal Pembiayaan) :

Uraian	Checklist	KETERANGAN
A. KONFIRMASI PENGAJUAN (Dilakukan sebelum akad Pembiayaan Murabahah)		
1. Apakah Bank telah mengkonfirmasi permohonan kebutuhan pembiayaan Nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	
2. Apakah Bank telah memastikan bahwa Objek Murabahah (barang) belum dibeli atau dimiliki oleh Nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	
B. PENJELASAN PERSETUJUAN PEMBIAYAAN (Dilakukan sebelum akad Pembiayaan Murabahah)		
1. Apakah Bank telah menyampaikan dan menjelaskan persetujuan bank atas permohonan pembiayaan nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Tertulis (SPS) ☐ Lisan
2. Apakah Bank telah Menyampaikan Klausul Penting dalam Syarat umum Pembiayaan (SUP)?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Definisi murabahah ☐ Jadwal Pembayaran Angsuran ☐ Denda/ Ta'zir ☐ Kuasa Debet Rekening ☐ Jaminan Pembiayaan & Asuransi (jika ada) ☐ Biaya ganti rugi/ta'widh ☐ Kewajiban-kewajiban nasabah ☐ Pemberitahuan penutupan dipercepat ☐ Cidera janji dan akibatnya ☐ Larangan Pemberian kepada pihak Bank (lar. Kaywah)
C. ALUR PROSES AKAD (Dilakukan pada saat akad pembiayaan)		
1. Apakah Bank telah memberikan waktalah pembelian barang (objek murabahah) kepada Nasabah dengan menandatangani akad wakalah?	☐ Ya ☐ Tidak	Akad wakalah no.
2. Apakah Nasabah telah melaksanakan waktalah pembelian barang secara prinsip atas nama bank dan bank telah memastikan ketersediaan Objek murabahah sesuai dengan bukti pendukung yang disampaikan, sebelum akad Murabahah dengan nasabah?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ PO/ Berita acara Pembelian/Call Memo Terlempir ☐ PO/ Berita acara pembelian/Call Memo tidak ada
*Sebelum akad murabahah Bank agar memastikan terlebih dahulu pelaksanaan akad wakalah pembelian barang telah dilaksanakan oleh nasabah.		
3. Apakah Bank telah menyampaikan klausul penting dalam akad murabahah sebelum penandatanganan dokumen akad?	☐ Ya ☐ Tidak	☐ Objek Murabahah dengan Spesifikasi dan rincian yang jelas ☐ Harga Perolehan ☐ Jangka waktu (tenor) ☐ Margin/ Keuntungan ☐ Jumlah Angsuran ☐ Harga Jual ☐ Jadwal Angsuran ☐ Uang Muka (DP) ☐ Sisa Kewajiban Murabahah
D. KONFIRMASI NASABAH (Dilakukan pada saat akad pembiayaan)		
1. Apakah Bank telah memberikan kesempatan kepada nasabah untuk bertanya hal-hal yang belum dipahami sebelum menyatakan persetujuan?	☐ Ya ☐ Tidak	
2. Apakah nasabah telah memahami jumlah kewajiban yang harus dibayarkan sejumlah harga jual?	☐ Ya ☐ Tidak	
E. PERNYATAAN PERSETUJUAN (Dilakukan pada saat dan setelah akad pembiayaan murabahah)		
1. Apakah Nasabah telah menyatakan persetujuan dan bersedia menandatangani dokumen akad murabahah?	☐ Ya ☐ Tidak	Akad murabahah No. tanggal (Dial. ketika akad murabahah telah ditanda-tangani)
2. Apakah Bank dan Nasabah telah melakukan do'a majlis akad?	☐ Ya ☐ Tidak	

Cabang

..... 2022

Branch Manager

Nasabah

10. Lampiran Brosur Produk BSI Griya



BSI BANK SYARIAH INDONESIA

BSI Griya Hasanah

**Wujudkan Rumah Impian,
Langkah Mudah Untuk Kebaikan**

Pembiayaan Rumah Disetujui dengan Angsuran Ringan dan Tetap

Griya Hasanah

Informasi Layanan
Layanan pembiayaan kepemilikan rumah untuk ragam kebutuhan, sebagai berikut:

1. Pembelian Rumah baru/ Rumah second /Ruko/Rukan/Apartemen
2. Pembangunan/Renovasi Rumah
3. Ambil alih pembiayaan dari bank lain (Take Over)
4. Refinancing untuk pemenuhan kebutuhan nasabah

Manfaat Layanan

- Angsuran ringan dan tetap
- Proses mudah
- Fasilitas autodebet dari Tabungan BSI
- Bebas biaya provisi, pinalti, dan appraisal*)

*)bebas biaya appraisal sampai dengan Rp 5 Milyar

Persyaratan Umum

- WNI berdomisili di Indonesia
- Jenis Profesi: Pegawai Tetap, Professional, dan Wiraswasta
- Usia Minimal 21 tahun atau sudah menikah

Persyaratan Dokumen

Dokumen Nasabah	Karyawan	Profesional	Wiraswasta
FC KTP Pemohon	✓	✓	✓
FC KTP Suami/Istri	✓	✓	✓
FC KK & Surat Nikah/Cerai	✓	✓	✓
FC SIUP TDP & Akta Pendirian Persh	✓	✓	✓
FC Laporan Keuangan	✓	✓	✓
FC Ijin Praktek	✓	✓	✓
Aktu Slip Gaji dan SK Pegawai Tetap	✓	✓	✓
FC Rek. Koran/Tab. 3 Bln Terakhir	✓	✓	✓
FC Rek. Koran/Tab. 6 Bln Terakhir	✓	✓	✓
FC NPWP	✓	✓	✓

Dokumen Agunan	Rumah Baru	Rumah Bekas
FC Sertifikat HGB/HM	✓	✓
FC IMB dan Denah Bangunan	✓	✓
FC PBB (Tahun Terakhir)	✓	✓

www.bankbsi.co.id
Bank Syariah Indonesia Call 14040

Bank Syariah Indonesia Terdaftar dan Diawasi Oleh Otoritas Jasa Keuangan  serta Peserta Pengamin 

RIWAYAT HIDUP

Penulis bernama Encik Osha Najla Salsabila, atau sering di panggil Najla, Lahir di Kudus, 29 Januari 2001. Penulis merupakan anak tunggal dari pasangan Bapak Arief Wahyu Utama dan Ibu E. Oqva Niar Luqmawati. Saat ini berdomisili di Jalan Kaliurang Km 7,3 Gang Jurugsari IV No. 4 Condongcatur, Depok, Sleman, DI Yogyakarta. Hp: 082137192866. Alamat E-mail: oshanajla29@gmail.com. Menempuh pendidikan dasar di SD Budi Mulia Dua Pandeansari, kemudian melanjutkan pendidikan menengah pertama di SMPN 2 Ngaglik, dan pendidikan menengah atas di SMAN 2 Sleman. Setelah itu pada tahun 2019, penulis melanjutkan studi di Universitas Islam Indonesia, Program Studi Ekonomi Islam, Fakultas Ilmu Agama Islam. Selama menjalani masa studi, penulis mengikuti kepanitiaan pada kegiatan Tamah (Ta'aruf Mahasiswa) sebagai anggota Divisi Wali Jamaah pada tahun 2020 dan juga bergabung dalam organisasi Lembaga Eksekutif Mahasiswa menjabat sebagai anggota Divisi Advokasi dan Keilmuan pada tahun 2021.