

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Implementasi Akad Murabahah

1) Pengertian Implementasi

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kata implementasi diartikan sebagai pelaksanaan atau penerapan suatu gagasan atau kebijakan¹. Istilah ini berasal dari bahasa Inggris *implementation*, yang secara spesifik merujuk pada proses sistematis penerapan atau pelaksanaan suatu rencana, program, atau strategi yang telah disiapkan. Implementasi pada dasarnya mencakup serangkaian tindakan nyata dan konkret yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait untuk mewujudkan teori, konsep, atau rancangan yang telah dirumuskan secara matang sebelumnya menjadi bentuk praktis yang dapat dioperasionalkan dalam realitas.²

Menurut Nugroho implementasi merupakan tahap penting dalam manajemen kebijakan, di mana setiap rencana strategis harus dijalankan sesuai regulasi dan

¹ Arti Kata Implementasi-Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Online,” <https://kbbi.web.id/implementasi>, Diakses 8 Agustus 2025.

² Implementasi Kamus Merriam Webster.Com. Merriam Webster, <https://www.merriamwebster.com/dictionary/implementation>. Diakses Pada 7 Agustus 2025.

norma yang berlaku agar tidak menyimpang dari tujuan awal.³

Menurut Nurdin Usman, implementasi merupakan bentuk pelaksanaan atau tindakan konkret dari suatu rencana yang telah disusun secara matang dan rinci. Proses ini umumnya dilakukan setelah perencanaan dianggap telah sempurna dan siap dieksekusi. Implementasi bukan sekadar aktivitas rutin, melainkan kegiatan yang terstruktur dan terarah guna mencapai tujuan tertentu yang telah ditetapkan sebelumnya.⁴

2) Tujuan Implementasi

Tujuan utama implementasi adalah memastikan bahwa rencana atau kebijakan yang telah disusun dan disepakati dapat diterapkan secara efektif, sehingga menghasilkan capaian yang diharapkan. Proses ini dirancang untuk menjembatani kesenjangan antara formulasi konseptual dan eksekusi lapangan. berikut Aspek-Aspek Penting Tujuan Implementasi :⁵

- a. Mewujudkan kebijakan atau rencana: Melibatkan penyusunan serta pelaksanaan langkah-langkah konkret guna mengubah kebijakan atau rancangan

³ Nugroho, A. *Manajemen Implementasi Kebijakan Perbankan Syariah*. (Jakarta: Rajawali Pers, 2021), h 45.

⁴ Usman, *Implementasi Kebijakan dan Program: Konsep Dan Praktik*. (Jakarta: Rajawali Press, 2022), h 50.

⁵ Ostrom, E., & Baird, V. A, 'Implementing Public Policies: The Role of Local Context and Participatory Processes: Journal of Public Administration Research and Theory, 2, 3 (2022), h 125.

menjadi praktik yang dapat diamati dan dijalankan secara nyata.

- b. Mencapai tujuan yang telah ditetapkan: Menjamin bahwa output dari proses implementasi selaras dan sesuai dengan sasaran yang dirumuskan dalam perencanaan awal.
- c. Mengoptimalkan pemanfaatan sumber daya: Memastikan penggunaan sumber daya secara efisien dan efektif untuk memperoleh hasil maksimal tanpa pemborosan.
- d. Menjamin keterlibatan stakeholder: Melibatkan seluruh pihak terkait, termasuk pelaksana, penerima manfaat, dan mitra, agar mereka berkomitmen penuh dalam seluruh tahap implementasi.
- e. Memantau dan mengendalikan proses: Melakukan pengawasan berkelanjutan serta penyesuaian untuk menjaga agar pelaksanaan tetap sesuai dengan rencana dan mengatasi potensi penyimpangan.

3) Jenis Jenis Implementasi

Berikut merupakan jenis-jenis implementasi yang umum ditemui dalam berbagai bidang dan konteks organisasi. Klasifikasi ini membantu memahami

pendekatan spesifik yang diperlukan untuk setiap jenis agar pelaksanaan berjalan optimal :⁶

- a. Implementasi Kebijakan: Proses penerapan keputusan atau tindakan yang diambil oleh pemerintah maupun organisasi, meliputi transformasi regulasi menjadi praktik, penegakan kepatuhan, serta pengembangan program-program pendukung untuk merealisasikan sasaran kebijakan secara efektif.
- b. Implementasi Teknologi: Kegiatan pengenalan serta integrasi solusi teknologi inovatif ke dalam infrastruktur yang telah ada, mencakup instalasi, konfigurasi, pengujian perangkat lunak atau keras baru, serta adaptasi agar selaras dengan operasional sehari-hari.
- c. Implementasi Proyek: Upaya mewujudkan rencana proyek yang telah dirancang, dengan fokus pada pengalokasian sumber daya secara tepat, pengelolaan risiko potensial, pemantauan progres secara berkala, serta penyelesaian tepat waktu sesuai timeline yang ditetapkan.
- d. Implementasi Sistem: Pembangunan dan peluncuran sistem baru atau peningkatan sistem existing, seperti

⁶ Media Indonesia Com Developer, 'Pengertian Implementasi, Jenis, Tujuan, Dan Contohnya,' <https://mediaindonesia.com/humaniora/605607/> Diakses 8 november 2025.

sistem informasi manajemen atau operasional organisasi lainnya, yang menuntut perencanaan menyeluruh untuk memastikan integrasi dan fungsionalitas optimal.

4) Akad Murabahah

a. Pengertian Akad

Akad berasal dari kata *al-'aqdu* yang bermakna *al-istitsqāq* (mengikat kepercayaan) dan *as-syadd* (penguatan). Secara istilah, akad adalah keterikatan melalui ijab dan qabul. Secara etimologi, akad berarti ikatan antara dua perkara, baik secara lahiriah maupun batiniah, dari satu sisi maupun dua sisi. Sedangkan menurut ulama fiqh, akad merupakan perikatan yang ditetapkan dengan ijab qabul berdasarkan ketentuan syariat yang memengaruhi objeknya.⁷

Menurut Ridwan, dalam suatu akad perjanjian terjadi tuntutan timbal balik berupa hak dan kewajiban. Hak pada dasarnya merujuk pada kesempatan yang diperoleh serta berbagai kemanfaatan yang timbul dari akad yang telah disepakati oleh para pihak. Sementara itu, kewajiban berarti pelaksanaan atas kemampuan

⁷ Muh. Hidayat, 'Analisis Pemahaman Produk Akad Syariah Oleh Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah (Skripsi Universitas Muhammadiyah Makassar, 2024) h 11.

kepemilikan yang mewajibkan seseorang untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu secara penuh kepada pihak yang berhak menerimanya.⁸

Sedangkan secara istilah dalam kajian hukum Islam, para ahli fiqh mendefinisikan akad dengan dua pengertian utama, yaitu sebagai berikut:⁹

- 1) Akad merupakan representasi dari ikatan (persatuan) antara ijab yang diucapkan oleh salah satu pihak yang berakad dengan qabul yang diucapkan oleh pihak satunya lagi, melalui suatu mekanisme yang menghasilkan dampak nyata terhadap objek akad (ma'qud 'alaih).
- 2) Akad adalah segala bentuk aktivitas transaksional yang menimbulkan pengaruh hukum menurut syariat, baik yang muncul dari dua pihak seperti jual beli, gadai, qardh, wadi'ah, maupun yang lainnya.

Selain itu, pengertian akad dapat dilihat dari sudut pandang para ahli antara lain:

- 1) Menurut al-Zuhaili dalam karyanya *Al-Fiqh al-Islam wa Adillatuhu*, akad secara terminologis

⁸ Ridwan, M. Pola *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Pada Pengadilan Agama Di Indonesia. Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 4(02),(2020) 112-131.(h .112).

⁹ Muh. Hidayat,'*Analisis Pemahaman Produk Akad Syariah Oleh Mahasiswa Hukum Ekonomi Syari'ah* (Skripsi Universitas Muhammadiyah Makassar ,2024) h. 12.

merupakan pertalian yang kuat antara ijab—yaitu pernyataan tegas dari satu pihak untuk melakukan ikatan hukum—dan qabul sebagai penerimaan penuh terhadap ikatan tersebut dari pihak lawan, dengan syarat keduanya harus selaras sepenuhnya dengan kehendak syariah Islam. Definisi ini menekankan dimensi spiritual dan hukum akad, di mana ijab dan qabul tidak hanya formalitas verbal tetapi juga harus mencerminkan niat suci (niyyah) serta bebas dari unsur gharar (ketidakjelasan) atau riba, sehingga menghasilkan akibat hukum yang sah terhadap objek perikatan seperti harta atau manfaat yang diperdagangkan.¹⁰

2) Abdul Razak Al-Sanhuri, seorang ahli hukum Islam kontemporer, dalam bukunya *Nadhariyatul 'Aqdi wa Atsarul Ta'athhur 'Alaihi* mendefinisikan akad sebagai kesepakatan sukarela antara dua pihak atau lebih yang secara langsung menimbulkan kewajiban hukum berupa hak dan kewajiban timbal balik. Kesepakatan ini tidak hanya mengikat para pihak yang terlibat secara langsung, tetapi juga berpengaruh

¹⁰ Fadhiil Syahputra *Implementasi Akad Murabahah dalam Kpr Bri Syariah Di Bri Syariah Kc Fatmawati* (Skripsi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta 2021) h. 19

terhadap pihak tidak langsung seperti penerus atau wakil, dengan konsekuensi bahwa pelanggaran akad dapat menimbulkan sanksi duniawi maupun ukhrawi sesuai prinsip Islam. Pendekatan Sanhuri ini sering digunakan untuk menganalisis kontrak modern seperti pembiayaan syariah, di mana akad menjadi fondasi penegakan hak nasabah dan bank.¹¹

Dari kesimpulan di atas, dapat disimpulkan bahwa akad pada hakikatnya adalah ikatan yang lahir dari ijab satu pihak yang dijawab dengan qabul pihak lain, sesuai dengan ketentuan syariat Islam yang pasti menimbulkan akibat hukum pada objek perikatan tersebut. Pandangan para ahli ini secara konsisten menegaskan bahwa akad bukan sekadar kontrak sekuler, melainkan persetujuan multipihak yang menciptakan kewajiban hukum termasuk hak, kewajiban, dan tanggung jawab yang harus sesuai kehendak syariah serta berdampak nyata pada objek transaksi.

¹¹ Fadhiil Syahputra *Implementasi Akad Murabahah Dalam Kpr Bri Syariah Di Bri Syariah Kc Fatmawati* (Skripsi Uin Syarif Hidayatullah Jakarta 2021) h. 20

b. Akad Murabahah

1) Pengertian Murabahah

Secara etimologi, istilah murabahah berasal dari bahasa Arab dengan akar kata *ribh* yang bermakna "keuntungan". Dalam terminologi syariah, murabahah didefinisikan *sebagai al-bai' birasul al-maal waribhun ma'lum*, yaitu jenis jual beli di mana harga pokok barang disertai margin keuntungan yang telah diketahui dan disepakati secara transparan oleh kedua belah pihak.¹²

Murabahah merupakan akad jual beli dalam ekonomi syariah di mana penjual menginformasikan harga perolehan barang secara jujur kepada pembeli, disertai penambahan margin keuntungan yang telah disepakati bersama. Akad ini menjamin kepastian bagi para transaktor karena besaran harga pokok dan laba telah ditetapkan sejak awal perjanjian. Dalam implementasi perbankan syariah, murabahah menjadi skema pembiayaan konsumen yang dominan berkat sifat

¹² Lenni, 'Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Terhadap Penetapan Jumlah Margin Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah Indonesia Cabang Sipiok' (Skripsi Universitas Islam Negeri Syekh Ali Hasan Ahmad Ad-Dary Padangsidimpuan 2024), h 16.

transparansinya serta rendahnya risiko dibandingkan akad syariah lainnya.¹³

Istilah murabahah berasal dari kata *ribh* yang artinya keuntungan. Dalam terminologi fikih muamalah, murabahah merupakan salah satu jenis akad jual beli di mana penjual menyampaikan harga perolehan barang secara terbuka dan menentukan margin keuntungan yang telah disepakati bersama dengan pembeli. Transaksi ini bersifat transparan karena harga pokok dan margin keuntungan diketahui oleh kedua belah pihak sejak awal. Akad murabahah termasuk dalam kategori ba'i amanah atau jual beli berbasis kepercayaan, sebab kepercayaan nasabah terhadap penjual (dalam hal ini bank syariah) untuk menyampaikan harga sebenarnya menjadi elemen krusial dalam struktur akad tersebut.¹⁴

Dalam praktiknya, akad murabahah memudahkan perbankan syariah dalam proses perizinan dan pengawasan produk, sehingga

¹³ Risma Arlia Sinta Dewi, 'pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, Mudharabah, Qard, Istishna Dan Ijarah Terhadap Profitabilitas Dengan Non Performing Financing Sebagai Variabel Mediasi Pada Bank Umum Syariah Indonesia (Skripsi Universitas Pancasakti Tegal 2025) h 20.

¹⁴ Anas Malik¹, Ramayani², Sepriani³, Muhammad Tri Akbar Sugiarto⁴, 'Analisis Penerapan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah :Jurnal Manajemen Bisnis Syariah Vol. 2 Nomor (2025),(h 90)."

mendukung kelancaran pelaksanaan serta pengembangan produk oleh pelaku industri. Akad ini juga menjamin kepastian hukum dan transparansi yang kuat, yang pada akhirnya membentuk perilaku pasar yang sehat serta memperkuat prinsip perlindungan konsumen dalam layanan jasa perbankan syariah. Pada intinya, murabahah merupakan proses transaksi jual beli barang di mana harga pokok dan margin keuntungan telah diketahui serta disepakati oleh kedua pihak sejak awal. Khusus dalam perbankan syariah, akad murabahah sering diterapkan sebagai kontrak pembelian barang atas permintaan nasabah, di mana bank membeli aset tersebut terlebih dahulu kemudian menjualkannya kembali kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya.¹⁵

Dalam operasional institusi perbankan syariah, penyaluran produk pembiayaan berbasis jual beli dengan skema akad murabahah memegang porsi volume terbesar jika dibandingkan skema bagi hasil. Implementasi akad murabahah ini dipilih karena memiliki tingkat

¹⁵ Muhammad Iqbal Dan Chaliddin Chaliddin, Akad Murabahah Dalam Islam, *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law* 1, No. 2 (2022): 143–56, <https://doi.org/10.47766/Alhiwalah.V1i2.896>,” n.d.

kepastian keuntungan (*margin*) yang tetap serta mitigasi risiko pembiayaan bermasalah yang cenderung lebih terukur bagi pihak bank maupun nasabah.¹⁶

Murabahah berasal dari kata *rabaha* yang secara fonetik menandakan kemajuan atau perkembangan dalam aktivitas perdagangan maupun pertukaran barang. Para ahli fiqh telah mengemukakan berbagai perspektif mengenai makna substansial murabahah, di antaranya sebagai berikut:

- a) Menurut Imam al-Marginani dari mazhab Hanafi, murabahah adalah pemindahan hak kepemilikan suatu barang melalui kontrak yang mencakup harga pokok ditambah margin keuntungan tambahan yang disepakati.
- b) Ibnu Rusyd al-Maliki mendefinisikannya sebagai permintaan keuntungan atas komoditas oleh pedagang, baik dalam bentuk dirham maupun dinar, setelah secara transparan mengungkapkan harga perolehan atau modal barang yang dibelinya.

¹⁶ Celine Quatro, Asnaini, dan Aminah Oktarina, “Pengaruh Volume Pembiayaan Bagi Hasil dan Pembiayaan Murabahah terhadap Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Periode 2015-2020,” *Al-Intaj: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah* 7, no. 1 (Maret 2021): h. 35.

c) Dalam mazhab Syafi'i, Syaikh Abu Ishaq al-Syirazi menyatakan bahwa pedagang terlebih dahulu menetapkan harga pokok atau modal barang, kemudian menyatakan keuntungan yang diinginkan. Sebagai contoh, pedagang dapat menyebutkan bahwa barang tersebut bernilai 100 dirham sebagai modal, lalu menawarkannya dengan tambahan satu dinar keuntungan untuk setiap sepuluh dirham modal.¹⁷

2) Dasar Hukum Murabahah

a) Al-Quran

(1) QS. Al-Baqarah (2) : (275)

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

Artinya :

“Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai

¹⁷ Moh Machith Masrufi Dan Awanda R. Pautina, *Analisis Implementasi Pembiayaan Kredit Pembiayaan Rumah (KPR) Murahabah Dengan Acuan PSAK 102 Di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Gorontalo*. JAMAK: Jurnal Mahasiswa Akuntansi 2, No. 1 (2023): 62-68, (2025): (h 69).

kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.”¹⁸

(2) QS. An Nisa (4) : (29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹⁹

b) Hadist

(1) Hadist Rasulullah Riwayat Ibnu Majah:

عَنْ صُهَيْبٍ، قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ بَرَكَهٌ: بَيْعٌ إِلَى أَجَلٍ، وَمُقَارَضَةٌ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِأَهْلِ النَّيْتِ لَيْسَ لِلْبَيْعِ

¹⁸ Dina Erwiana Harahap, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Studi Kasus pada Pt Bank Sumut* (Skripsi Islam Negeri Sumatera Utara Medan) 2021 h 12

¹⁹ Dina Erwiana Harahap, *Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Kpr Bersubsidi Studi Kasus pada PT Bank Sumut* (Skripsi Islam Negeri Sumatera Utara Medan) 2021 h 13

Nabi bersabda, ”ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

(2) Dari Abu Said Al-Khudri

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: "إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ"
Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka. (HR. Al Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

(3) Hadis Rasulullah Riwayat Jama’ah:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ

Artinya : “Menunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kedzaliman.

c) Ijma

Umat manusia telah berkonsensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudalah bagi setiap individu

untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi Murabahah itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'at Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.²⁰

d) Qiyas

Dalil kebolehan akad murabahah adalah sama dengan dalil yang digunakan untuk kebolehan akad jual beli; diantaranya adalah Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Baqarah: 275:

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

Artinya “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai

²⁰ Ayu Anggun Sari, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Syariah* (Skripsi Universitas Islam Negeri Fatmawati Sokarno (UINFAS) Bengkulu 2022) h.28

kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya." (QS. Al-Baqarah: 275)²¹

3) Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut mazhab hanafi yaitu ijab dan qabul yang menunjukkan adanya transaksi atau kegiatan saling memberi dan menerima ijab dan qabul tersebut. Dengan kata lain Rukun yaitu kegiatan yang menjelaskan keridhoan maupun perbuatan Pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam islam haruslah memenuhi rukun-rukun dari murabahah. Rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu sebagai berikut :²²

- a) Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli. Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka berbicara secara hukum

²¹ Hijrah Safitri Sihombing, *Penerapan Akad Musyarakah Mutanaqisah dan Akad Murabahah pada Pembiayaan KPR iB Griya* (Skripsi Institut Agama Islam Negeri (Iain) Padangsidempuan 2020) h 17

²² Khotibul Umam dan Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2021), h.104.

dan melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan.

- b) Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga. Terhadap objek yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakat sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- c) Adanya sighat akad yang terdiri dari ijab dan qabul. Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.

4) Syarat Akad Murabahah

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama diatas sebagai berikut:²³

- a) Syarat-syarat orang yang berakad
 - (1) Berakal
 - (2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda

²³ Hidayatullah Jamani. "Implementasi Konversi Akad Murabahah Kepada Akad Musyarakah Mutanaqishah Pada Pembiayaan KPR dibank Muamalat Cabang Banda Aceh". (skripsi universitas islam negeri ar-raniry darussalam-banda aceh 2020) h 24

b) Syarat-syarat yang terkait dengan ijab Kabul.

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan qabul sebagai berikut :

- (1) Orang yang mengucapkannya telah balig dan berakal.
- (2) Kabul sesuai dengan ijab.
- (3) Ijab dan Kabul dilakukan dalam suatu majelis, Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topic yang sama.

c) Syarat-syarat yang berkaitan dengan barang yang diperjual belikan (Ma"qud Alaih) adalah sebagai berikut :

- (1) Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- (2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia dan milik seseorang.
- (3) Diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

5) Manfaat Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan murabahah memberikan berbagai keuntungan bagi lembaga keuangan syariah maupun nasabahnya. Lembaga keuangan memperoleh laba dari

selisih harga pembelian barang dari produsen dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem pembiayaan ini relatif sederhana dan efektif dalam pengelolaan administrasi lembaga keuangan syariah.

6) Risiko Pembiayaan Murabahah:²⁴

1. Meskipun menguntungkan, akad murabahah juga memiliki risiko yang perlu diantisipasi, antara lain:
2. Kelainan (Wanprestasi): Nasabah sengaja menolak membayar kewajiban yang telah disepakati untuk melunasi barang sesuai perjanjian.
3. Penolakan Barang: Nasabah menolak barang yang telah dikirim oleh lembaga keuangan, misalnya karena barang rusak selama pengiriman sehingga tidak dapat diterima.

B. Produk Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR iB Griya)

1. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan adalah produk urgent pada system perbankan untuk mengetahui keberhasilan suatu Lembaga, seperti perbankan Syariah. Yang memberikan jasa terkait keuangan. Pada prinsipnya kredit dan pembiayaan dua hal yang sama, menurut Firdaus dan Ariyanti dalam Hamonangan system

²⁴ Shelly Refani, *Analisis Rendahnya Pembiayaan Umkm Berbasis Murabahah Pada Bank Syariah Way Kanan Kc Natar* (skripsi institut agama islam negeri (iain) metro 2025) h.29.”

perbankan Syariah yang berlaku di Indonesia ada dua system yaitu banks Syariah dan bank konvensional. Pembiayaan merupakan program yang diselenggarakan untuk memberikan bantuan dana terhadap nasabah, pembiayaan harus dilakukan oleh Lembaga keuangan yang diakui oleh OJK sebagai Otoritas Jasa Keuangan. Sebagai salah satu bank Syariah, Bank Syariah Indonesia juga memberikan pembiayaan kepada nasabah. Adanya pembiayaan ini sangat bermanfaat terutama untuk nasabah, bank, dan pemerintah.²⁵

Menurut Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁶ Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah

²⁵ Juni Hanggara *Efektivitas Pembiayaan KPR Pada Perumahan Bsi Griya Hasanah Berdasarkan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kc Bandar Lampung Diponegoro* (skripsi universitas islam negeri raden intan lampung 2024) h.30.

²⁶ Muhammad Rizal Satria, dan Tia Setiani, *Analisis Perbandingan Pemberian Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan Murabahah (Kpr) Pada Bank Syariah*, *Amwaluna: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Syariah* (2020): 107-117

direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun embaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.²⁷

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau LKS dan pihak lain mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, bagi hasil atau tanpa imbalan. Dengan kata lain, pembiayaan adalah

²⁷ Siskawati Sholihat, Hendri Tanjung, dan Syarifah Gustiawati, *Analisis Efektivitas Pembiayaan Lembaga Keuangan Mikro Syariah Terhadap Perkembangan Usaha Nasabah Di Sektor Riil (Usaha Mikro, Kecil Dan Menengah)*, Al-Infaq: Jurnal Ekonomi Islam 6, No. 1 (2020): 1–58,

pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau pemberian fasilitas penyediaan dana untuk berbagai macam transaksi seperti transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, jual beli, pinjam meminjam yang didasarkan pada kesepakatan antar beberapa pihak, antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.²⁸

Sebelum memberikan pembiayaan kepada calon debitur, lembaga keuangan bisa dipastikan memiliki bagian skema, tahapan, dan aturan yang wajib dilakukan. Sebagaimana yang telah dijabarkan dalam pasal 29 ayat (3) Undang-Undang Perbankan yang mengharuskan untuk menyalurkan pembiayaan kredit atau pembiayaan lainnya yang dilandaskan pada prinsip syariah dan untuk kegiatan usaha lainnya, maka bank wajib menggunakan cara terbaik agar tidak merugikan kedua belah pihak yaitu kepentingan bank dan kepentingan nasabah yang telah memberikan

²⁸ Alimatul Farida, *Analisis Pembiayaan Musyarakah Terhadap Profitabilitas (Roa) Bank Umum Syariah*, Malia: Jurnal Ekonomi Islam 11, no. 2 (2020): h 327–340.

dananya kepada bank. Pada pembiayaan jika diupayakan dalam angsurannya lancar maka diawal dianalisa, yang biasa dilakukan itu dengan 5C untuk menilai calon nasabah pembiayaan. Sedangkan 5C merupakan ukuran yang dipakai oleh bank untuk menganalisis dan monitoring pengajuan pembiayaan dari nasabah dengan melihat aspek, yaitu:²⁹

1) *Character*

Character merupakan analisis kepribadian seseorang berdasarkan watak dan sikapnya yang diperoleh dari latar belakang nasabah yang bersifat pribadi, mata pencarian maupun lingkungan sekitarnya. Guna dari penilaian ini adalah untuk menepati kewajibannya berdasarkan kesepakatan yang berlaku. Maka itu penilaian karakter menjadi sangat penting karena walaupun calon debitur dapat melunasi pinjamannya, tetapi jika tidak ada itikad baik untuk memenuhi kewajibannya akan menyulitkan bank nantinya.

2) *Capacity*

Capacity berarti kemampuan calon debitur ketika menjalankan usahanya dan mendapatkan keuntungan sesuai harapannya. Penilaian aspek ini

²⁹ Farra Zakiyah Putri Sholeha, Mira Rahmi, dan Siwi Nugraheni, *Implementasi 5c Pada Proses Pembiayaan Rumah Bank Mega Syariah Depok Saat Covid-19*, Jurnal Nisbah (2021): 82–91

bertujuan untuk memperkirakan calon debitur ini bisa menyelesaikan pinjaman dari usaha yang dihasilkan berdasarkan waktu yang telah ditentukan.³⁰

3) *Capital*

Capital adalah sejumlah uang/modal yang dimiliki oleh calon debitur dan bersifat pribadi. Semakin besar jumlah dana calon debitur maka akan semakin yakin bagi bank untuk menyetujui pembiayaan. Kemampuan modal yang dimiliki nasabah menjadi bahan pertimbangan bank yang digunakan sebagai pernyataan kesanggupan dalam menjalankan pembiayaan.³¹

4) *Collateral*

Collateral adalah suatu bentuk jaminan atas benda atau asset yang diserahkan oleh nasabah kepada pihak bank untuk dapat mengatasi risiko pembiayaan. Bahwa bank tidak akan mendanai apabila lebih dari nilai jaminan, terkecuali pada pendanaan tertentu atas penjaminan dari pihak lain pembayarannya. Bank harus memahami kehendak pasar terkait jaminan yang diberikan nasabah, apalagi kalau penjaminan tersebut ialah jaminan

³⁰ Ibid.

³¹ Farra Zakiyah Putri Sholeha, Mira Rahmi, dan Siwi Nugraheni, *Implementasi 5c Pada Proses Pembiayaan Rumah Bank Mega Syariah 2021* h 9.

atas kehendak dari banyak pihak, sehingga bank akan meyakini jika penjaminan tersebut mudah diperjual belikan.

5) *Condition*

Condition of Economy adalah suatu perubahan situasi sosial, ekonomi serta politik yang berpotensi berimbas kepada usaha nasabah dan memungkinkan memengaruhi kelancaran usaha calon debitur. Hal-hal yang perlu ditinjau dari kondisi ekonomi antara lain, pemasaran, peraturan pemerintah dan teknis produksi.³²

2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan merupakan bagian dari tujuan bank sebagai perusahaan, yaitu memperoleh keuntungan bagi kesejahteraan Stakeholders-nya. Namun, tujuan utama dari pembiayaan antara lain adalah sebagai berikut :

- a. Menarik keuntungan bagi para pemilik usaha (lembaga keuangan) dan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada pihak bank tersebut.

³² Juni Hanggara *Efektivitas Pembiayaan Kpr Pada Perumahan Bsi Griya Hasanah Berdasarkan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kc Bandar Lampung Diponegoro* (skripsi universitas islam negeri raden intan lampung 2024) h. 38.

- b. Membantu usaha nasabah yang memerlukan dana, baik investasi maupun modal kerja untuk kerja.
- c. Sebagai pemilik dana mengharapkan dana yang diinvestasikan memperoleh bagi hasil.
- d. Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah dapat terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, maka dari itu akan memperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atau keuntungan yang diperoleh dan juga perusahaan-perusahaan).

Tujuan pembiayaan lainnya berdasarkan prinsip syariah yaitu meningkatkan lowongan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak-banyaknya pengusaha yang bergerak di bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang kesempatan kerja dan menunjang produksi dan distribusi barang-barang dan jasa-jasa dalam rangka memenuhi kebutuhan.³³

3. Pengertian KPR

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) merupakan salah satu produk pembiayaan kredit yang disediakan bank bagi nasabah yang membutuhkan pinjaman khusus untuk membangun, membeli, atau merenovasi rumah

³³ Ayu Anggun Sari, *Analisis Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Nasabah Terhadap Produk Pembiayaan Murabahah Bil Wakalah Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Syariah* (Skripsi Universitas Islam Negeri Fatmawati Sokarno (Uinfas) Bengkulu 2022) h. 28

tinggal. Produk ini muncul sebagai respons terhadap meningkatnya kebutuhan masyarakat akan kepemilikan rumah yang tidak seimbang dengan kemampuan daya beli yang terbatas.³⁴

KPR syariah merupakan produk pembiayaan berbasis prinsip syariah yang ditujukan untuk pembelian atau kepemilikan rumah tinggal. Produk ini menerapkan akad murabahah sebagai landasan jual beli, di mana perbankan syariah umumnya menggunakan konsep perdagangan dengan pembayaran secara tangguh atau bertahap melalui cicilan. Dalam akad ini, bank syariah berperan sebagai penjual yang menawarkan aset rumah kepada nasabah dengan sistem kredit. Melalui sistem murabahah pada KPR syariah, bank syariah wajib menginformasikan harga perolehan rumah yang diperoleh dari developer kepada nasabah secara transparan. Selanjutnya, bank menetapkan margin keuntungan atas harga pokok tersebut, yang kemudian disepakati bersama oleh kedua belah pihak sebelum akad dilaksanakan.³⁵

³⁴ Juni Hanggara *Efektivitas Pembiayaan Kpr Pada Perumahan Bsi Griya Hasanah Berdasarkan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kc Bandar Lampung Diponegoro* (Skripsi Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 2024)h. 49.

³⁵ Neng Rima Windy Astuti Dan Mila Sari Oktapianti, *Mekanisme Penggunaan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada PT. Bank Syariah Indonesia KC Purwakarta Gandanegara*, *jammiah* (Jurnal Ilmiah Mahasiswa Ekonomi Syariah) 3, No. 1 (March 21, 2023, h (33)).

4. Jenis Jenis KPR

Seperti produk perbankan lainnya yang memiliki beragam varian, KPR secara umum diklasifikasikan menjadi dua jenis utama, yaitu:

a. KPR Subsidi

KPR subsidi ditujukan bagi masyarakat dengan kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Bentuk subsidi ini diatur ketat oleh pemerintah, sehingga tidak semua kalangan dapat mengajukannya. Secara umum, kriteria yang ditetapkan mencakup batas pendapatan pemohon dan plafon maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non-Subsidi

KPR non-subsidi tersedia untuk seluruh masyarakat tanpa intervensi pemerintah. Ketentuan pembiayaan ditentukan sepenuhnya oleh bank, sehingga penetapan suku bunga pada bank konvensional maupun margin keuntungan pada bank syariah mengikuti kebijakan internal masing-masing lembaga keuangan.³⁶

5. KPR IB GRIYA

KPR iB Griya Rumah merupakan produk pembiayaan syariah berbasis akad murabahah yang

³⁶ Juni Hanggara *Efektivitas Pembiayaan Kpr Pada Perumahan Bsi Griya Hasanah Berdasarkan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia,Tbk Kc Bandar Lampung Diponegoro* (skripsi universitas islam negeri raden intan lampung 2024) h. 51.

ditawarkan oleh bank syariah di Indonesia untuk pembelian rumah tapak, ruko, atau rukan baik baru maupun second, dengan tenor jangka panjang dan margin tetap hingga lunas. Produk ini ditujukan bagi perorangan seperti PNS, karyawan swasta, atau wiraswasta yang memenuhi syarat kepemilikan properti sesuai prinsip syariah.³⁷ Adapun Proses KPR iB Griya di bank syariah Indonesia:³⁸

a. Pengajuan

Calon nasabah mengunjungi cabang bank syariah, mengisi formulir aplikasi, dan melampirkan dokumen identitas serta keuangan seperti KTP, KK, slip gaji, NPWP, plus dokumen properti (SHM/HGB, IMB, PBB).

b. Analisis dan Survei

Bank melakukan verifikasi data menggunakan prinsip 5C (*character, capacity, capital, collateral, condition*), appraisal nilai properti, serta survei lokasi untuk memastikan kesesuaian syariah.

c. Akad dan Pencairan

³⁷ Juni Hanggara *Efektivitas Pembiayaan Kpr Pada Perumahan Bsi Griya Hasanah Berdasarkan Akad Murabahah Pada Pt. Bank Syariah Indonesia, Tbk Kc Bandar Lampung Diponegoro* (skripsi universitas islam negeri raden intan lampung 2024) h 30

³⁸ Indah Rismadhani, *"Implementasi Akad Murabahah dalam Kepemilikan Rumah KPR Syariah pada Bank Syariah Indonesia KCP Sudirman Pekanbaru"*, Skripsi S1 Ekonomi Syariah, UIN Suska Riau (2025), h. 37

Setelah persetujuan, nasabah menandatangani akad murabahah dan pengikatan agunan (SKMHT/APHT) di hadapan notaris atau PPAT, diikuti pencairan dana pembelian properti.

d. Angsuran

Cicilan bulanan dibayarkan via autodebit atau transfer mulai 1 bulan setelah pencairan, dengan proses keseluruhan memakan waktu 2-3 minggu tergantung kelengkapan dokumen.



C. Kerangka Konseptual

