

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Implementasi Murabahah

Implementasi mengarah pada adanya kegiatan, tindakan, tindakan, atau mekanisme sistem. Implementasi bukan hanya sekedar kegiatan, melainkan kegiatan yang direncanakan yang bertujuan untuk mencapai tujuan kegiatan. implementasi yaitu perluasan kegiatan, yang menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya. pelaksana, birokrasi yang efektif. Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa implementasi bukan hanya suatu kegiatan, melainkan suatu kegiatan yang direncanakan dan dilaksanakan secara matang menurut aturan dan acuan tertentu untuk mencapai tujuan kegiatan.³¹

Murabahah Dalam perspektif perbankan syariah, diartikan dengan suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah dimana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah dan akan di bayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank ditambah *margin* keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.

Implementasi murabahah di perbankan syariah dilakukan dengan melalui beberapa tahap. Tahap pertama

³¹ Ardina Prafitasari and Ferida Asih Wiludjeng, 'Organisasi Kepemudaan Yang Efektif Dan Efisien Dalam Meningkatkan Partisipasi Masyarakat Desa Darungan Kecamatan Wlingi', *Translitera: Jurnal Kajian Komunikasi Dan Studi Media*, 4.2 (2016), pp. 31–48 h 36.

dilakukan akad murabahah antara perbankan syariah dan pihak ke-3 (*supplier*), dimana pihak ke-3 bertindak sebagai penjual dan bank syariah sebagai pembeli. Pada pengimplementasian murabahah pada perbankan syariah adalah masalah potongan atau diskon. Dalam pembiayaan murabahah bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan murabahah kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

B. Pembiayaan Rumah Baru

Pembiayaan rumah baru merupakan salah satu bentuk pembiayaan konsumtif yang disediakan oleh lembaga perbankan syariah untuk membantu masyarakat memiliki tempat tinggal yang layak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam praktiknya, pembiayaan ini dilakukan melalui mekanisme akad tertentu yang sesuai dengan ketentuan syariah, salah satunya adalah akad murabahah. Melalui akad tersebut, bank membeli rumah yang diinginkan oleh nasabah dari pihak penjual atau pengembang (*developer*), kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati bersama pada awal akad. Nasabah kemudian

melakukan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat.³²

Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia selain sandang dan pangan. Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak semakin meningkat seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk, perkembangan wilayah perkotaan, serta meningkatnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki hunian sendiri. Akan tetapi, tingginya harga rumah sering kali menjadi kendala bagi masyarakat untuk membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, lembaga perbankan syariah menyediakan fasilitas pembiayaan rumah baru yang dapat membantu masyarakat memperoleh rumah dengan sistem pembayaran yang lebih mudah dan sesuai dengan prinsip syariah.³³

Menurut Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil, sewa menyewa, jual beli, pinjam meminjam, dan transaksi lainnya berdasarkan prinsip syariah yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Dalam konteks rumah baru, pembiayaan dilakukan melalui transaksi jual beli yang jelas objeknya

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2019), h. 101.

³³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), h. 113.

sehingga terhindar dari unsur riba, gharar, dan maysir yang dilarang dalam Islam.³⁴

Dalam praktik perbankan syariah di Indonesia, pembiayaan rumah baru banyak menggunakan produk pembiayaan kepemilikan rumah syariah, seperti BSI Griya yang dimiliki oleh Bank Syariah Indonesia. Produk ini dirancang untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam memiliki rumah baru, rumah second, apartemen, ruko, maupun properti lainnya dengan sistem pembiayaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Keunggulan produk ini antara lain memberikan kepastian jumlah angsuran selama masa pembiayaan, proses yang transparan, serta tidak mengenal sistem bunga sebagaimana pada kredit konvensional.³⁵

Pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah dilakukan melalui beberapa tahapan. Pertama, nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank syariah dengan melengkapi persyaratan administrasi yang diperlukan. Kedua, bank melakukan analisis terhadap kemampuan finansial dan kelayakan calon nasabah. Ketiga, apabila permohonan disetujui, bank membeli rumah yang dipilih nasabah dari pihak penjual atau pengembang. Keempat, bank menjual kembali rumah tersebut kepada

³⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 1.

³⁵ Bank Syariah Indonesia, *BSI Griya*, diakses melalui website resmi Bank Syariah Indonesia.

nasabah dengan harga pokok ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati. Kelima, nasabah membayar harga jual tersebut secara angsuran sesuai dengan jangka waktu yang telah ditentukan dalam akad.³⁶

Perspektif ekonomi islam terhadap pembiayaan rumah baru melalui akad murabahah memiliki beberapa karakteristik yang membedakannya dengan kredit perumahan konvensional. Pertama, transaksi didasarkan pada akad jual beli yang nyata sehingga terdapat objek yang diperjualbelikan. Kedua, harga jual dan *margin* keuntungan telah diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak sejak awal akad. Ketiga, tidak terdapat perubahan jumlah angsuran akibat perubahan kondisi pasar atau tingkat suku bunga. Keempat, transaksi dilakukan berdasarkan prinsip keadilan, keterbukaan, dan saling ridha antara pihak bank dan nasabah.³⁷

Dalam pelaksanaannya, Pembiayaan rumah baru harus memperhatikan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dan prinsip kepatuhan syariah (*sharia compliance*). Bank syariah wajib memastikan bahwa objek pembiayaan memiliki status hukum yang jelas, halal, dan dapat diperjualbelikan sesuai ketentuan syariah. Selain itu, proses pembiayaan harus diawasi oleh Dewan Pengawas

³⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), h. 82.

³⁷ Wiroso, *Jual Beli Murabahah dalam Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2018), h. 45.

Syariah (DPS) agar pelaksanaan akad murabahah tetap sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI).³⁸ Dengan demikian, pembiayaan rumah baru dapat dipahami sebagai suatu fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat untuk memperoleh kepemilikan rumah baru melalui mekanisme akad yang sesuai dengan prinsip syariah, khususnya akad murabahah. Pembiayaan ini tidak hanya bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal yang layak, tetapi juga untuk mewujudkan sistem keuangan yang adil, transparan, dan bebas dari praktik riba sesuai dengan ketentuan syariat Islam.³⁹

C. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Berdasarkan bahasanya murabahah berasal dari kata *masdar baraha* yang artinya sesuatu yang tumbuh dalam, maka bagi orang Arab seseorang itu dianggap untung jika aset dagangannya tumbuh atau bertambah.

Sederhananya murabahah adalah akad jual beli barang ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000, murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli

³⁸ Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya* (Jakarta: OJK, 2022), h. 67.

³⁹ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

membayar harga yang lebih tinggi untuk mendapatkan keuntungan.

Jika dilihat pengertian murabahah menurut istilah, akan ada bermacam pendapat.

Berikut pengertian Murabahah menurut istilah :

- a. Bagian dari jenis *ba'i*, yaitu jual beli yang harga jualnya sudah termasuk harga pokok penjualan ditambah keuntungan tertentu (*ribhun*) yang disepakati oleh kedua belah pihak, pembeli dan penjual.
- b. Dalam Fikih Islam, murabahah adalah suatu bentuk jual beli tertentu dimana penjual menunjukkan biaya pembelian barang, termasuk harga barang dan biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang, dan *margin* keuntungan yang diinginkan.
- c. Murabahah adalah salah satu akad yang memberikan pembayaran yang dapat diandalkan baik waktu maupun jumlah, dan pada saat menerima pinjaman dari bank syariah, jumlah dan waktunya sudah pasti dan ditentukan terlebih dahulu (tunai), harga pokok ditambah dengan harga perolehan barang (biaya-biaya lain dalam memperoleh barang) ditambah dengan *margin* yang disepakati.
- d. Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli

dan pembeli membayar harga yang lebih tinggi untuk itu sebagai keuntungan yang disepakati.⁴⁰

Dalam QS. Al-Baqarah (2) : (275) yang menjelaskan:

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 مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
۝۲۷۵ 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 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".

Jadi disimpulkan murabahah didefenisikan sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga pokok dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati. Karena keuntungan disepakati, maka karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahukan

⁴⁰ Nurnasrina, P. Adiyes Putra, Manajemen Pembiayaan Bank Syariah, Pekanbaru, 2018, h.23-24

kepada pembeli harga pembelian atau harga pokok barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

2. Konsep Akad Murabahah dalam Pembiayaan Rumah Baru

Murabahah merupakan salah satu akad jual beli yang banyak digunakan dalam praktik perbankan syariah, khususnya dalam pembiayaan kepemilikan rumah.⁴¹ Secara terminologis, murabahah adalah akad jual beli di mana penjual menyebutkan harga pokok perolehan barang dan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.⁴² Dalam praktik perbankan syariah, akad murabahah menjadi salah satu instrumen pembiayaan yang paling banyak digunakan karena memiliki mekanisme yang sederhana, transparan, dan sesuai dengan prinsip syariah.⁴³

Dalam pembiayaan rumah baru, bank syariah bertindak sebagai pihak yang membeli rumah yang diinginkan nasabah dari penjual atau pengembang (*developer*). Setelah rumah tersebut menjadi milik bank,

⁴¹ Anelpi Donnda, *Implementasi Pembiayaan Renovasi Rumah dengan Menggunakan Akad Murabahah di Bank Syariah Indonesia KCP Ampera Manna Bengkulu Selatan* (Skripsi, Universitas Islam Negeri Fatmawati Sukarno Bengkulu, 2022).

⁴² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), h. 81.

⁴³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2019), h. 101.

bank kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati pada saat akad.⁴⁴ Mekanisme ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah merupakan transaksi jual beli yang nyata (*real transaction*) dan bukan sekadar pemberian pinjaman uang sebagaimana yang terjadi dalam sistem kredit konvensional.⁴⁵

Pada pembiayaan rumah baru, bank bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Harga jual rumah serta besarnya margin keuntungan ditetapkan sejak awal akad sehingga memberikan kepastian hukum dan kepastian jumlah kewajiban yang harus dibayarkan oleh nasabah. Setelah akad disepakati, nasabah melakukan pembayaran secara angsuran dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.⁴⁶ Kepastian harga tersebut menjadi salah satu karakteristik utama akad murabahah yang membedakannya dengan sistem pembiayaan berbasis bunga yang dapat mengalami perubahan akibat fluktuasi suku bunga pasar.⁴⁷

⁴⁴ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), h. 113.

⁴⁵ Wiroso, *Jual Beli Murabahah dalam Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana, 2018), h. 44.

⁴⁶ Nurnasrina dan P. Adiyes Putra, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Pekanbaru: Suska Press, 2018), h. 23.

⁴⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, h. 102.

Pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah dinilai sesuai dengan prinsip syariah karena transaksi dilakukan berdasarkan akad jual beli yang sah, memiliki objek yang jelas, harga yang transparan, serta margin keuntungan yang diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak sejak awal akad.⁴⁸ Selain itu, Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah menegaskan bahwa bank harus terlebih dahulu memiliki barang yang akan diperjualbelikan sebelum menjualnya kepada nasabah. Ketentuan ini bertujuan untuk menghindari praktik riba dan transaksi yang mengandung unsur gharar (ketidakjelasan).⁴⁹

Dalam implementasinya, pembiayaan rumah baru dengan akad murabahah juga harus memenuhi prinsip kehati-hatian (*prudential banking*) dan prinsip kepatuhan syariah (*sharia compliance*). Bank wajib memastikan bahwa objek pembiayaan memiliki status hukum yang jelas, tidak mengandung unsur yang diharamkan, serta proses transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah yang berlaku. Pengawasan terhadap pelaksanaan akad dilakukan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) untuk memastikan bahwa seluruh tahapan pembiayaan

⁴⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, h. 85.

⁴⁹ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia, Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

telah sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan regulasi perbankan syariah di Indonesia.⁵⁰

Selain berfungsi sebagai sarana pembiayaan kepemilikan rumah, akad murabahah dalam pembelian rumah baru juga memiliki dampak ekonomi dan sosial yang cukup besar. Dari sisi sosial, pembiayaan ini membantu masyarakat memperoleh tempat tinggal yang layak melalui mekanisme yang sesuai dengan prinsip syariah. Dari sisi ekonomi, pembiayaan rumah baru mampu mendorong pertumbuhan sektor properti, meningkatkan aktivitas pembangunan, serta mendukung perkembangan industri perbankan syariah di Indonesia.⁵¹

Dengan demikian, akad murabahah tidak hanya berfungsi sebagai instrumen pembiayaan, tetapi juga sebagai salah satu upaya dalam mewujudkan pembangunan ekonomi yang adil, transparan, dan berlandaskan nilai-nilai Islam

3. Risiko Pembiayaan dalam Murabahah Pembelian Rumah Baru

Meskipun murabahah dianggap sebagai akad yang relatif aman dan sederhana, dalam praktiknya pembiayaan berbasis murabahah tetap memiliki berbagai risiko yang perlu dikelola secara efektif oleh bank syariah. Risiko pembiayaan dapat didefinisikan sebagai

⁵⁰ Otoritas Jasa Keuangan, *Perbankan Syariah dan Kelembagaannya* (Jakarta: OJK, 2022), h. 69.

⁵¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 120.

potensi kerugian yang timbul akibat ketidakmampuan nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian pembiayaan.⁵² Dalam konteks murabahah dalam pembiayaan rumah baru, risiko pembiayaan dapat dikategorikan ke dalam beberapa aspek berikut:

a. Risiko Kredit (*Credit Risk*)

Risiko kredit merupakan risiko utama dalam pembiayaan murabahah, yaitu kemungkinan nasabah gagal membayar angsuran sesuai jadwal yang telah ditentukan. Faktor penyebab risiko ini antara lain ketidakstabilan pendapatan nasabah, perubahan kondisi ekonomi, serta lemahnya analisis kelayakan pembiayaan oleh bank.⁵³ Dalam pembiayaan rumah baru, risiko kredit cenderung lebih tinggi karena nilai pembiayaan relatif besar dan jangka waktu angsuran lebih panjang.

b. Risiko Operasional

Risiko operasional berkaitan dengan kelemahan dalam sistem, prosedur, atau sumber daya manusia bank. Dalam murabahah pembelian rumah baru, risiko ini dapat muncul akibat kurangnya pengawasan terhadap penggunaan dana pembiayaan,

⁵² Hennie Van Greuning and Zamir Iqbal, *Risk Analysis for Islamic Banks* (World Bank Washington, DC, 2018). 1-209 h 20

⁵³ Nurhayati & Rahman, "Analisis Pembiayaan Murabahah dan Risiko Pembiayaan Bermasalah," *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, 2022. h 45

kesalahan administrasi, atau ketidaktepatan dalam penilaian kebutuhan pembelian rumah.⁵⁴ Kelemahan dalam monitoring dapat menyebabkan dana pembiayaan tidak digunakan sesuai dengan akad, sehingga meningkatkan potensi pembiayaan bermasalah.

c. Risiko Kepatuhan Syariah (*Shariah Compliance Risk*)

Risiko kepatuhan syariah muncul ketika implementasi akad murabahah tidak sepenuhnya sesuai dengan ketentuan syariah yang ditetapkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Misalnya, jika bank hanya memberikan dana tunai kepada nasabah tanpa benar-benar membeli barang terlebih dahulu, maka akad tersebut berpotensi menyimpang dari prinsip murabahah dan mendekati praktik kredit konvensional berbasis bunga.⁵⁵

d. Risiko Pasar dan Ekonomi

Perubahan kondisi ekonomi, seperti kenaikan harga material bangunan atau penurunan daya beli masyarakat, juga dapat memengaruhi kelancaran pembayaran pembiayaan murabahah. Dalam kondisi

⁵⁴ Yulianti, "Risiko Operasional dalam Pembiayaan Murabahah," (*Jurnal Keuangan Syariah*, 2021), h. 561–567.

⁵⁵ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

ekonomi yang tidak stabil, nasabah lebih rentan mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban angsuran.⁵⁶

e. *Risiko Moral Hazard*

Moral hazard terjadi ketika nasabah menggunakan dana pembiayaan tidak sesuai dengan tujuan awal akad, misalnya menggunakan dana untuk kebutuhan lain di luar pembelian rumah. Hal ini dapat meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah karena bank kehilangan kontrol terhadap penggunaan dana.⁵⁷

Berdasarkan berbagai risiko tersebut, bank syariah perlu menerapkan manajemen risiko yang komprehensif, termasuk analisis kelayakan pembiayaan yang ketat, pengawasan penggunaan dana, serta mekanisme penyelesaian pembiayaan bermasalah yang sesuai dengan prinsip syariah

4. Kepatuhan Syariah dalam Pembiayaan Murabahah Pembelian Rumah Baru

Kepatuhan syariah merupakan aspek fundamental dalam setiap aktivitas perbankan syariah, termasuk dalam pembiayaan murabahah pembelian rumah baru. Kepatuhan syariah berarti bahwa seluruh proses

⁵⁶ M. Kabir Hassan dan Mervyn K. Lewis, *Handbook of Islamic Banking* (Cheltenham, UK: Edward Elgar Publishing, 2007), h. 145.

⁵⁷ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), h. 67.

pembiayaan, mulai dari akad hingga pelaksanaan, harus sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang bersumber dari Al-Qur'an, Hadis, serta fatwa DSN-MUI.⁵⁸

Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah menjadi rujukan utama dalam pelaksanaan akad murabahah di Indonesia. Fatwa ini menegaskan bahwa bank harus benar-benar membeli barang yang dibutuhkan nasabah sebelum menjualnya kembali, serta menetapkan harga jual dan margin keuntungan secara transparan di awal akad. Selain itu, objek murabahah harus jelas, halal, dan dimiliki secara sah oleh bank sebelum dijual kepada nasabah.

Dalam pembiayaan rumah baru, bank syariah bertindak sebagai pihak yang membeli rumah yang diinginkan nasabah dari penjual atau pengembang (*developer*). Setelah rumah tersebut menjadi milik bank, bank kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga pokok ditambah margin keuntungan yang telah disepakati pada saat akad.⁵⁹ Bank juga wajib melibatkan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam mengawasi pelaksanaan pembiayaan agar tidak terjadi penyimpangan dari ketentuan syariah.

⁵⁸ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

⁵⁹ Otoritas Jasa Keuangan, *Pedoman Produk Pembiayaan Murabahah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2023), h. 12–13.

Selain itu, kepatuhan syariah juga mencakup aspek keadilan dalam penetapan margin keuntungan. Bank tidak diperbolehkan menetapkan margin yang eksploitatif atau memberatkan nasabah secara tidak proporsional. Prinsip keadilan dan keseimbangan harus menjadi dasar dalam setiap transaksi murabahah.⁶⁰

Dalam praktiknya, tantangan utama dalam menjaga kepatuhan syariah adalah adanya kecenderungan beberapa bank untuk menyederhanakan prosedur murabahah dengan hanya memberikan dana tunai kepada nasabah tanpa benar-benar melakukan jual beli barang secara riil. Praktik semacam ini berpotensi mengaburkan perbedaan antara murabahah dan kredit konvensional berbasis bunga.⁶¹ Oleh karena itu, pengawasan syariah yang ketat dan peningkatan literasi syariah bagi pegawai bank maupun nasabah menjadi sangat penting.

5. Keterkaitan Murabahah, Risiko Pembiayaan, dan Kepatuhan Syariah

Risiko pembiayaan, dan kepatuhan syariah merupakan tiga aspek yang saling berkaitan dan tidak dapat dipisahkan. Implementasi murabahah yang sesuai syariah dapat mengurangi risiko pembiayaan, karena adanya kejelasan akad, transparansi harga, serta

⁶⁰ Adiwarman A. Karim, *Ekonomi Mikro Islami*, ed. ke-5, cet. ke-10 (Depok: Rajawali Pers, 2018), h 35.

⁶¹ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: LPFE Usakti, 2011), h. 169–174..

pengawasan yang lebih terstruktur.⁶² Sebaliknya, jika kepatuhan syariah lemah, maka risiko pembiayaan cenderung meningkat, baik dari sisi kredit, operasional, maupun moral hazard.

Oleh karena itu, bank syariah, khususnya BPRS, perlu mengintegrasikan prinsip kepatuhan syariah ke dalam sistem manajemen risiko pembiayaan. Hal ini dapat dilakukan melalui peningkatan kompetensi sumber daya manusia, penguatan peran DPS, serta penerapan prosedur pembiayaan yang lebih ketat dan transparan.⁶³

Dengan demikian, pembiayaan murabahah renovasi rumah tidak hanya menjadi instrumen keuangan yang menguntungkan, tetapi juga berkontribusi pada terciptanya sistem keuangan yang adil, beretika, dan berkelanjutan sesuai prinsip syariah.

⁶² Hennie van Greuning dan Zamir Iqbal, *Risk Analysis for Islamic Banks* (Washington, DC: The World Bank, 2008), h. 94–120, 174–176.

⁶³ Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia, *Surat Edaran Otoritas Jasa Keuangan Nomor 10/SEOJK.03/2019 tentang Penerapan Manajemen Risiko bagi Bank Pembiayaan Rakyat Syariah* (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2019), h. 2–3.

D. Kerangka Konseptual



Tabel 2.1 Kerangka konseptual

Kerangka konseptual penelitian ini berangkat dari kendala implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru di Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman. Dalam praktik perbankan syariah, akad murabahah mensyaratkan adanya kepemilikan barang oleh

bank terlebih dahulu sebelum dijual kepada nasabah dengan margin yang disepakati dan pembayaran secara angsuran.⁶⁴

Namun, dalam implementasinya sering ditemukan berbagai kendala operasional, administratif, dan kepatuhan syariah yang berpotensi menghambat efektivitas pembiayaan.⁶⁵

Tahapan pertama dalam kerangka konseptual ini adalah kendala, yang mencakup masalah prosedur pembiayaan, pengawasan penggunaan dana, pemahaman nasabah terhadap akad murabahah, keterbatasan sumber daya manusia, serta potensi ketidaksesuaian praktik dengan prinsip syariah. Kendala-kendala tersebut muncul karena adanya kesenjangan antara konsep ideal murabahah dan praktik di lapangan.⁶⁶

Tahapan kedua adalah faktor penyebab, yang diklasifikasikan menjadi faktor internal dan eksternal. Faktor internal mencakup keterbatasan kompetensi SDM, lemahnya sistem monitoring, serta manajemen risiko yang belum optimal. Sementara itu, faktor eksternal meliputi rendahnya literasi keuangan syariah nasabah, ketidakstabilan pendapatan, serta perilaku moral hazard yang dapat memicu penyimpangan dalam penggunaan dana pembiayaan.⁶⁷

⁶⁴ Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), *Fatwa No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah*.

⁶⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 81–83.

⁶⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2017), h. 101–107.

⁶⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*,

Tahapan ketiga adalah dampak, di mana kendala dan faktor penyebab tersebut berpotensi meningkatkan risiko pembiayaan bermasalah (*Non Performing Financing/NPF*), menimbulkan risiko operasional, serta membuka peluang terjadinya pelanggaran kepatuhan syariah. Dampak ini tidak hanya merugikan bank, tetapi juga dapat mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan syariah.⁶⁸

Tahapan terakhir adalah rekomendasi, yang bertujuan untuk memitigasi kendala dan memperbaiki implementasi akad murabahah. Rekomendasi mencakup penguatan pengawasan penggunaan dana, peningkatan literasi nasabah, perbaikan prosedur pembiayaan, peningkatan kapasitas SDM, serta penguatan peran Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam memastikan kepatuhan terhadap fatwa DSN-MUI.⁶⁹

Dengan demikian, kerangka konseptual ini menggambarkan alur logis penelitian, mulai dari identifikasi kendala, analisis penyebab, evaluasi dampak, hingga perumusan rekomendasi sebagai upaya perbaikan implementasi akad murabahah pada pembiayaan rumah baru di Bank Syariah Indonesia KCP Bengkulu Sudirman.

ed. ke-5 (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), h. 255–260.

⁶⁸ Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Laporan Statistik Perbankan Syariah*, 2022.

⁶⁹ DSN-MUI, *Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Prinsip Pembiayaan Syariah*.