

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Hasil Penelitian**

##### **1. Profil Bank Muamalat KCP Ponorogo**

###### **a. Sejarah Berdirinya Bank Muamalat KCP Ponorogo**

Awal mula sejarah berdirinya Bank Muamalat Kantor Cabang Pembantu Ponorogo tidak terlepas dari sejeah berdirinya Bank Muamalat Indonesia. Berawal dari sebuah ide yang tercetus dalam sebuah acara lokakarya Majelis Ulama Indonesia yang bertema "Masalah Bunga Bank dan Perbankan". Acara tersebut pada saat itu diadakan pada pertengahan bulan Agustus tahun 1990 bertempat di Cisarua, Bogor.

Ketua Umum MUI pada saat itu Hasan Basri menyampaikan masalah tersebut pada acara Munas MUI yang diadakan akhir Agustus 1991. Salah satu hasil dari Munas MUI tersebut yaitu memutuskan agar MUI mengambil prakarsa mendirikan bank tanpa bunga.

Berawal dengan membentuk kelompok kerja yang diketuai oleh Sekjen MUI waktu itu yaitu HS Prodjokusumo. Ikhtiar mulai dilakukan dengan melobi bapak BJ Habibie hingga pada akhirnya Presiden Soeharto menyetujui didirikannya Bank Islam pertama di Indonesia

Bank Islam pertama di Indonesia disepakati dengan nama Bank Muamalat Indonesia (BMI). Kata "Muamalat" dalam istilah fiqih berarti hukum yang mengatur hubungan antarmanusia. Nama alternatif lain yang

muncul pada masa pembentukan itu adalah Bank Syariat Islam. Namun mengingat pengalaman pemakaian kata 'syariat Islam' pada Piagam Jakarta, pada akhirnya pemberian nama tersebut dikesampingkan. Nama lain yang diusulkan yaitu Bank Muamalat Islam Indonesia. dengan

beberapa pertimbangan pada akhirnya Presiden Soeharto menyetujui nama tersebut dengan catatan kata “Islam” dihilangkan. Sehingga disepakati dengan nama Bank Muamalat Indonesia.<sup>1</sup>

Pada tanggal 1 November tahun 1991, setelah semua persyaratan lengkap maka dilakukan penandatanganan akta pendirian Bank Muamalat Indonesia (BMI) di Sahid Jaya Hotel dengan akta Notaris Yudo Paripurno, S.H. atas izin Menteri Kehakiman.

Surat Menteri Keuangan Republik Indonesia No.1223/MK.013/1991 tanggal 5 November 1991, dilengkapi dengan izin Usaha Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia No.430/KMK: 013/1992, tanggal 24 April 1992. Pada akhirnya tanggal 1 Mei 1991 BMI bisa memulai operasi untuk melayani kebutuhan masyarakat melalui jasa-jasanya.<sup>2</sup>

Tim Majelis Ulama Indonesia memiliki peran penting dalam mempersiapkan sumber daya manusia yang akan disalurkan untuk mengelola menejemen operasional bank muamalat Indonesia. Upaya yang ditempuh MUI yaitu menyelenggarakan *training* bagi calon staff BMI melalui *Management Development Programe* (MDP) di LPPI yang dibuka pendaftarannya pada tanggal 29 Maret 1991 oleh Nasrudin Semerutapura selaku menteri pemuda keuangan.

Dengan perjuangan dan semangat yang luar biasa bank muamalat Indonesia mampu berkembang dengan pesat. Seiring dengan kapasitas Bank yang semakin diakui, Bank semakin melebarkan sayap dengan terus menambah jaringan kantor cabangnya di seluruh Indonesia.

---

<sup>1</sup>Dikutip dari [https://id.wikipedia.org/wiki/Bank Muamalat Indonesia](https://id.wikipedia.org/wiki/Bank_Muamalat_Indonesia), diakses pada hari kamis 5 September 2019 jam 20.00 wib.

<sup>2</sup>Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembagaTerkait (BAMUI dan Takaful) di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 77-78.

Kabar yang sangat menggembirakan yaitu dalam memasuki perjalanan memasuki tahun keempat tepatnya tanggal 27 oktober 1994 PT. Bank Muamalat Indonesia mendapatkan predikat sebagai Bank Devisa dari Bank Indonesia. Sebelumnya pada tahun yang sama PT. Bank Muamalat Indonesia dinyatakan sehat sehingga berhak untuk membuka kantor cabang di luar Jakarta.<sup>3</sup>

Pada tahun 2009, Bank mendapatkan izin untuk membuka kantor cabang di Kuala Lumpur, Malaysia dan menjadi bank pertama di Indonesia serta satu-satunya yang mewujudkan ekspansi bisnis di Malaysia. Hingga total pada saat ini, bank muamalat telah memiliki 325 kantor layanan termasuk 1 (satu) kantor cabang di Malaysia.

Operasional Bank juga didukung oleh jaringan layanan yang luas berupa 710 unit ATM Muamalat, 120.000 jaringan ATM Bersama dan ATM Prima, serta lebih dari 11.000 jaringan ATM di Malaysia melalui Malaysia Electronic Payment (MEPS).<sup>4</sup>

Bank Muamalat Indonesia memiliki peran penting dalam bidang industri perbankan syariah di Indonesia. Berdasarkan proyeksi pertumbuhan Bank Muamalat Indonesia yang terus berkembang, maka Bank Muamalat mulai memperluas jaringannya dengan membuka kantor cabang baru di Indonesia. Khususnya cabang yang terletak di daerah-daerah kota kecil namun memiliki potensi besar.

Ekspansi wilayah untuk mengembangkan kantor cabangnya yaitu wilayah Kota Ponorogo Jawa Timur menjadi pilihannya. Kota Ponorogo merupakan kota kecil namun memiliki potensi besar bank muamalat berkembang. Mayoritas masyarakat kota Ponorogo penduduknya adalah Islam. selain itu kota Ponorogo dikenal sebagai kota santri.

---

<sup>3</sup>Tim Bank Muamalat, dalam Dokumen Annual Report PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk, Goes to War, hlm. 5.

<sup>4</sup> Dikutip dari <https://www.bankmuamalat.co.id/profil-bank-muamalat>, diakses pada hari kamis 5 September 2019 jam 20.00 wib

Banyak orang-orang yang hijrah ke Kota Ponorogo untuk mengemban ilmu agama.<sup>5</sup>

Sehingga memiliki peluang besar untuk mengembangkan bank muamalat di wilayah Ponorogo. Melalui proses pengajuan di Bank Indonesia yang tidak mudah pada akhirnya pada tanggal 29 Desember 2009 diresmikan didirikannya Bank Muamalat kantor cabang pembantu Ponorogo.

Bank muamalat kantor cabang pembantu Ponorogo memiliki visi dan misi sebagai tujuan pokok yang akan dicapai. Visi tersebut yaitu *“Menjadi bank syariah pertama di Indonesia, unggul di pasar spiritual, dikagumi di pasar modal.”* Sedangkan Misinya yaitu: *“Menjadi role model Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dunia dengan penekanan pada semangat kewirausahaan, keunggulan manajemen dan orientasi investasi yang inovatif untuk memaksimalkan nilai kepada stakeholder.”*<sup>6</sup>

Tujuan Bank Muamalat Indonesia harus disesuaikan dengan cita-cita bermanfaat untuk umat dalam bidang ekonomi yang sesuai dengan syariat. Berikut merupakan tujuan umum Bank Muamalat Indonesia adalah<sup>7</sup>:

- 1) Mengarahkan, Mendidik, dan membimbing masyarakat untuk berfikir secara ekonomi berperilaku bisnis serta meningkatkan kualitas hidup masyarakat.
- 2) Meningkatkan partisipasi masyarakat dalam proses pembangunan terutama dalam bidang ekonomi keuangan yang selama ini paertisipasi masyarakat memanfaatkan lembaga perbankan masih kurang sebagai akibat dari sikap keraguan terhadap hukum bunga bank.

---

<sup>5</sup>Wawancara dengan Bapak Fadil selaku Marketing Bank Muamalat KCP Ponorogo di Ponorogo, tanggal 1 Juli 2019.

<sup>6</sup>Dikutip dari webside resmi Bank Muamalat Indonesia, [www.bankmuamalat.co.id](http://www.bankmuamalat.co.id), diakses tanggal 20 Juli 2019, puku 19.30 wib.

<sup>7</sup>*Ibid.*

- 3) Mengembangkan lembaga bank dan sistem perbankan yang sehat berdasarkan prinsip Islam yaitu efisiensi dan keadilan, sehingga mampu meningkatkan partisipasi masyarakat untuk menggalakkan ekonomi rakyat, dengan antara lain memperluas jaringan perbankan ke daerah-daerah pedesaan yang terpencil.
- 4) Meningkatkan kualitas kehidupan sosial ekonomi masyarakat Indonesia, sehingga akan semakin berkurang kesenjangan sosial ekonomi, sebagai akibat dari praktek-praktek kegiatan ekonomi yang tidak Islami.

Selain mempunyai tujuan umum, Bank Muamalat Indonesia juga memiliki tujuan khusus sebagai berikut<sup>8</sup> :

- 1) Mengembangkan usaha bersama dengan jalan memberikan kredit investasi berupa barang modal dan bahan baku dengan sistem bagi hasil al-Murabahah.
- 2) Memberikan pembinaan kepada pedagang perantara guna membantu pemecahan masalah pemasaran bagi produsen dengan memberikan kredit berupa barang dagangan kepada para perantara yang berminat menjualkan barang hasil produksi pengusaha yang dibina Bnak Islam.
- 3) Memberikan pembinaan kepada pengusaha produsen baik kecil maupun besar, petani maupun pengrajin berupa kredit pemilikan barang-barang modal bahan baku.
- 4) Memberikan lapangan kerja, sekaligus mendidik kepada orang-orang yang kurang mampu atau pengusaha kecil untuk mengembangkan usahanya, sehingga mampu berwirausaha dan memiliki prospek bisnis yang cerah.
- 5) Memberikan kesempatan pada orang-orang Islam khususnya dan tidak menutup peluang bagi selain yang beragama Islam untuk berhubungan dengan perbankan

---

<sup>8</sup> *Ibid.*

yang lebih menjamin adanya kebersamaan, keadilan, dan pemerataan pendapatan.

## **b. Struktur Organisasi**

Baik dan buruknya pelayanan tergantung pada sumber daya manusia dan pengelolaannya, demikian bank muamalat sebagai lembaga keuangan syariah juga harus memiliki struktur organisasi yang baik dalam pelayanan yang diberikan kepada nasabah. Dengan adanya tugas masing-masing dari setiap bagian operasional bank maka tugas tidak akan tumpang tindih. Berikut fungsi dan peran masing-masing struktur organisasi di Bank Muamalat KCP Ponorogo:

- 1) *Sub Branch Manager* atau pimpinan merupakan struktur tertinggi yang bertanggung jawab secara menyeluruh terkait dengan peran dan fungsi operasional di bank muamalat kcp Ponorogo.
- 2) *Sub Branch Operational Supervisor* bertugas bertanggung jawab dalam banyak hal diantaranya: *Pertama*, Mengkoordinir kegiatan pelayanan dan transaksi operasional teller dan customer servis sehingga kebutuhan nasabah dapat terpenuhi dan tidak ada transaksi yang tertunda penyelesaiannya untuk mencapai *service excelent*. *Kedua*, bertanggung jawab terhadap kebersihan lingkungan kerja terutama halaman, banking hall dan area kerja teller, customer service, tempat duduk nasabah serta tempat aplikasi dan brosur. *Ketiga*, melakukan koordinasi internal dan eksternal perusahaan khususnya yang terkait dengan operasional *front office* kantor cabang pembantu, sekaligus melakukan sosialisasi kepa teller dan customer service serta pihak terkait lainnya dalam rangka implementasi kebijakan dan aturan yang berlaku. *Keempat*, memberikan dukungan kepada keseluruhan anggota di Bank Muamalat Capem

Ponorogo berupa: 1) Menyediakan layanan operasi front liner yang akurat dan tepat waktu secara konsisten; 2) Menyetujui atau mengotorisasi transaksi layanan operasi front office sesuai kewenangannya; 3) Membimbing teller dan customer service dalam melaksanakan tugasnya; 4) Sebagai narasumber dalam layanan operasi front office baik untuk internal bank maupun dengan jaringan bank eksternal lainnya; 5) Membangun *teamwork* dan komunikasi yang efektif di front office kantor cabang.

3) *Branch Collection Back End*

Crew yang bertugas untuk menyelesaikan pembiayaan-pembiayaan yang bermasalah untuk disehatkan kembali. Dan seorang yang memberi solusi ke nasabah agar pembiayaan yang dijalani oleh nasabah tidak macet dan aset nasabah yang berada di bank tidak sampai dilelang oleh bank.

4) *RM SME Remedial*

Melayani nasabah pembiayaan modal kerja atau SME (*small medium enterprise*). Pembiayaan modal kerja yaitu yang kegiatan usahanya bersifat investasi, peningkatan piutang dan peningkatan persediaan.

5) *RM Funding*

RM funding atau pendanaan yang memiliki tugas pokok yaitu mempromosikan produk Bank Muamalat Ponorogo dan mengunjungi nasabah yang prima atau diistimewakan.

6) *Teller* bertugas untuk: 1) Melayani nasabah untuk transaksi setor dan penarikan tunai dan non tunai serta transaksi lainnya sesuai aturan yang ditetapkan untuk mencapai *service excellent*; 2) Memberikan dukungan kepada supervisor layanan, operation manager, serta pimpinan cabang; 3) Melaksanakan dan bertanggung jawab atas transaksi operasional yang prosesnya berdasarkan instruksi nasabah dan kebijakan serta aturan

yang telah ditetapkan; 4) Memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasi teller.

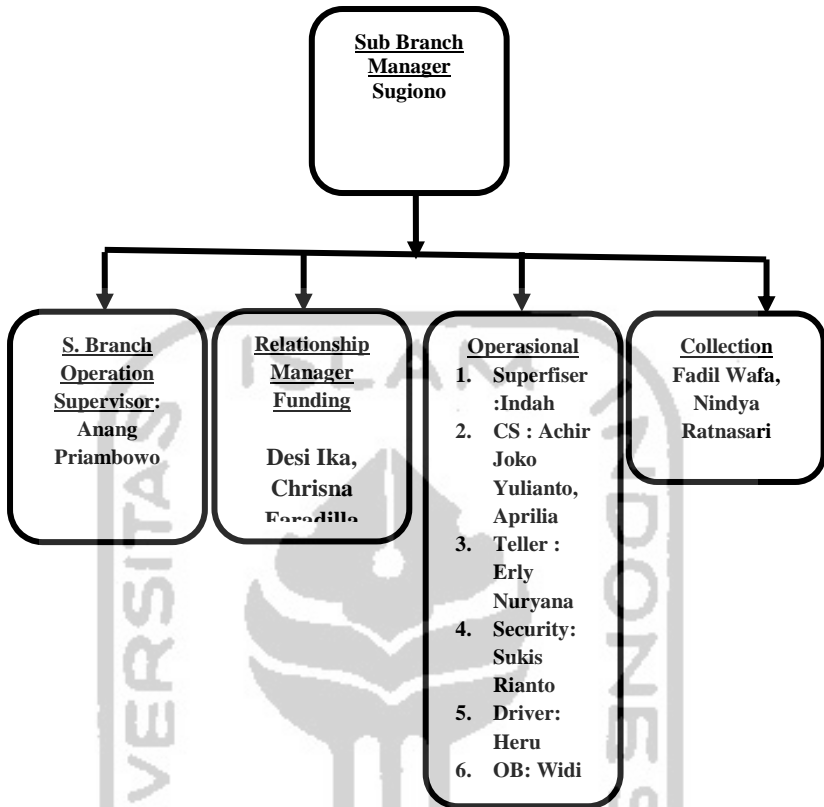
- 7) *Customer Service*: 1) Melayani nasabah dan memberi informasi produk dan layanan serta melaksanakan transaksi operasional sesuai dengan kewenangannya, sesuai kebijakan; 2) Sebagai petugas yang menerima dan menangani keluhan nasabah serta melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait untuk penyelesaiannya; 3) Memperhatikan dan menjaga kebersihan lingkungan kerja serta memahami produk dan layanan yang diberikan terkait dengan operasi layanan customer service; 4) Memproses layanan operasi pembukaan dan penutupan rekening, serta transaksi lainnya; 5) Sebagai narasumber dalam layanan operasi dan produk bank sesuai dengan kewenangan dan tanggung jawab.

Berikut merupakan peta struktur organisasi di Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>9</sup> (Lihat Gambar II)

---

<sup>9</sup> Wawancara dengan Bapak Fadil selaku Marketing Bank Muamalat KCP Ponorogo di Ponorogo, tanggal 1 Juli 2019.





Gambar II

Struktur Staff Bank Muamalat KCP Ponorogo

### c. Produk-produk di Bank Muamalat KCP Ponorogo

#### 1) Produk Simpanan (*Financing*)

a) Berikut beberapa produk tabungan di Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>10</sup>

(1) Tabungan Muamalat iB

<sup>10</sup>Dikutip dari website resmi Bank Muamalat Indonesia, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/ giro-muamalat-ib#.Vu3e9eY5XIV>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 19.30 wib.

Tabungan ini lengkap & nyaman dilengkapi dengan pilihan jenis kartu ATM dan kartu debit sesuai dengan kebutuhan transaksi nasabah. Fasilitas dari tabungan muamalat iB yaitu *Pertama*, Kartu Reguler untuk keleluasaan transaksi di ATM yang ada di dalam negeri dan di negara Malaysia melalui beberapa macam jaringan ATM yaitu ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama dan MEPS (Malaysia) serta transaksi pembayaran belanja di jaringan Prima Debit.

*Kedua*, Kartu gold digunakan untuk keleluasaan transaksi di seluruh dunia melalui beberapa jaringan ATM yaitu ATM Bank Muamalat, ATM Prima, ATM Bersama, MEPS dan ATM Plus/Visa serta pembayaran belanja di jaringan Visa. Yang membedakan adalah jenis kartu yang digunakan yaitu kartu reguler biasa atau kartu gold.

(2) Tabungan Muamalat iB Haji dan Umrah

Bank Muamalat selalu mendapat kepercayaan dari Kementerian Agama menjadi salah satu BPS BPIH (Bank Penerima Setoran Biaya Penyelenggara Ibadah Haji). Tabungan ini dikhususkan untuk nasabah yang memiliki niat untuk berangkat haji atau umroh. Tabungan ini tidak boleh diambil sebelum mencapai batas tertentu untuk daftar pesan kursi haji atau umroh.

(3) Tabungan Muamalat Dollar

Tabungan syariah yang diwujudkan dalam bentuk valuta asing US Dollar (USD) dan Singapore Dollar (SGD) ditujukan untuk melayani kebutuhan transaksi dan investasi masyarakat yang lebih beragam, khususnya

masyarakat yang melibatkan mata uang asing USD dan SG.

(4) Tabungan-Ku

Tabungan-Ku merupakan tabungan untuk perorangan yang dibuat dengan persyaratan mudah dan ringan. Beberapa Keuntungan Tabungan-Ku yaitu bebas biaya administrasi setiap bulannya, bebas biaya penarikan tunai di counter teller, bebas biaya penggantian buku tabungan apabila buku tabungan hilang atau rusak untuk pertama kalinya.<sup>11</sup>

(5) Tabungan Muamalat Umrah iB

Keunggulan Tabungan Muamalat Umrah iB, tabungan ini sama sistemnya dengan tabungan haji. Namun setoran pada tabungan umroh ini lebih ringan dan terjangkau. Setoran bulanan rekening mulai dari Rp 100.000. Tabungan ini didesain khusus untuk menjawab kebutuhan perencanaan beribadah umrah. Banyak pilihan jangka waktu menabung diantaranya 3 bulan hingga 5 tahun disesuaikan dengan kebutuhan nasabah.

(6) Tabungan Muamalat Prima iB

Tabungan Muamalat Prima iB dipersembahkan bagi nasabah yang mendambakan hasil maksimal dan kebebasan bertransaksi. Pada prinsipnya sama dengan tabungan muamalat biasa. Namun ada beberapa persyaratan ataupun tata pengelolaan uang tabungan yang berbeda dengan tabungan muamalat biasa.

(7) Tabungan Muamalat Rencana iB

---

<sup>11</sup>*Ibid.*

Tabungan ini diperuntukkan masyarakat yang memiliki rencana atau impian di masa depan. Rencana dan impian di masa depan memerlukan perencanaan keuangan yang dilakukan mulai saat ini, seperti halnya dengan perencanaan pendidikan atau studi lanjut baik S1, S2, atau S3, rencana melakukan pernikahan, rencana melakukan perjalanan ibadah atau wisata, rencana membeli rumah atau kendaraan, rencana melakukan ibadah kurban saat Idul Adha, serta rencana atau impian lainnya.

(8) Tabungan SimPel iB

Tabungan Simpanan Pelajar (SimPel) iB merupakan tabungan untuk siswa dengan persyaratan mudah dan sederhana serta fitur yang menarik untuk mendorong budaya menabung sejak dini. Berbagai Keuntungan Tabungan SimPel iB yaitu bebas biaya administrasi bulanan, bebas biaya kartu ATM, mendapatkan bagi hasil. Tabungan ini tidak jauh berbeda dengan tabungan-Ku.

b) Produk Investasi Deposito di Bank Muamalat KCP  
Ponorogo

Produk deposito di bank syariah disebut dengan deposito syariah. Investasi deposito dalam bentuk mata uang rupiah atau US dollar yang fleksibel. Tujuannya memberikan hasil investasi yang optimal bagi nasabah. Hasil tersebut diperoleh dari bagi hasil yang kompetitif setiap bulannya. Dana investasi dari nasabah dikelola secara

syariahselingga memberikan ketenangan batin dalam berinvestasi.<sup>12</sup>

c) Produk Tabungan Giro<sup>13</sup>

Ada 2 macam produk tabungan giro yaitu:

(1) Giro Muamalat Ultima iB

Produk giro berbasis akad mudharabah, tujuannya memberikan kemudahan bertransaksi dan bagi hasil yang kompetitif. Fasilitas produk ini diperuntukkan bagi nasabah perorangan dan non-perorangan untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis sekaligus memberikan imbal hasil yang optimal.

(2) Giro Muamalat Attijary iB

Produk giro jenis ini berbasis pada akad *wadi'ah* yang memberikan kemudahan dan kenyamanan untuk nasabah dalam bertransaksi. Produk ini merupakan sarana untuk memenuhi kebutuhan transaksi bisnis nasabah perorangan maupun non-perorangan yang didukung oleh fasilitas *Cash Management*. Kemudahan bertransaksi dengan produk ini menyediakan fleksibilitas bagi nasabah yaitu bebas biaya administrasi setiap bulanannya.

**2) Produk Pembiayaan di Bank Muamalat KCP Ponorogo<sup>14</sup>**

a) Produk Pembiayaan Modal Kerja

Pembiayaan Modal Kerja merupakan produk pembiayaan untuk masyarakat yang digunakan untuk membantu kebutuhan modal kerja usaha. Tujuannya

---

<sup>12</sup>Dikutip dari website resmi Bank Muamalat Indonesia, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/giro-muamalat-ib#.Vu3e9eY5XIV>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 19.30 wib.

<sup>13</sup>*Ibid.*

<sup>14</sup>*Ibid.*

dapat membantu kelancaran operasional dan rencana pengembangan kerja usaha akan terjamin. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk perorangan (WNI), pemilik usaha, dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia.

Pembiayaan ini menggunakan prinsip syariah dengan pilihan akad *musyarakah*, *mudharabah*, dan *murabahah* sesuai dengan spesifikasi modal kerja yang dibutuhkan. Pembiayaan modal kerja usaha tersebut meliputi :

- (1) Modal Kerja LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi)

Produk pembiayaan modal kerja ini untuk LKM Syariah (BPRS/BMT/Koperasi) yang akan meningkatkan pendapatan dengan memperbesar *portofolio* pembiayaannya kepada nasabah atau anggotanya (end-user). Pembiayaan ini menggunakan prinsip syariah dengan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.

- (2) Pembiayaan Jangka Pendek BPRS iB

Produk pembiayaan yang ditujukan kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) untuk memenuhi kebutuhan modal kerja BPRS yang bersifat sementara (jangka pendek) dan selain itu juga untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang akan disalurkan oleh BPRS ke *end user* dengan pola *executing*. Produk ini berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad *Mudharabah Mutlaqah*.

- (3) Pembiayaan Umroh Muamalat

Merupakan produk pembiayaan yang akan membantu mewujudkan impian nasabah untuk beribadah Umroh dalam jangka waktu

yang pendek. Berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad ijarah (sewa jasa).<sup>15</sup>

(4) Pembiayaan Investasi<sup>16</sup>

Produk pembiayaan ini merupakan produk yang akan membantu kebutuhan investasi usaha nasabah sehingga mendukung rencana ekspansi yang telah disusun. Pembiayaan ini diperuntukkan untuk pemilik usaha, perorangan (WNI), dan badan usaha yang memiliki legalitas di Indonesia. produk ini berdasarkan prinsip syariah menggunakan akad *murabahah* atau *ijarah* sesuai dengan spesifikasi kebutuhan investasi. Pembiayaan investasi ini meliputi:

(a) Hunian Syariah Bisnis

Produk pembiayaan yang akan membantu usaha nasabah untuk membeli, membangun ataupun merenovasi properti ataupun pengalihan *take-over* pembiayaan properti dari bank lain untuk kebutuhan bisnis nasabah. Pembiayaan ini untuk badan usaha dalam negeri (non-asing) yang memiliki legalitas di Indonesia.

(b) Pembiayaan *iB Asset Refinance Syariah*

Produk pembiayaan ini khusus untuk segmentasi corporate dengan skema *refinancing* berdasarkan prinsip syariah. Tujuannya untuk membiayai suatu perusahaan yang memiliki investasi atas suatu aset produktif maupun aset atas proyek suatu usaha yang telah berjalan atau memiliki kontrak kerja dengan *bowheer* dan

---

<sup>15</sup>Dikutip dari webside resmi Bank Muamalat Indonesia, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/tabungan>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 19.30 wib.

<sup>16</sup>*Ibid.*

telah menghasilkan pendapatan bersifat rutin.

Pembiayaan ini untuk nasabah non individual maksudnya untuk nasabah suatu perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas. Produk ini berdasarkan prinsip syariah menggunakan dua pilihan akad yaitu akad *Musyarakah Mutanaqishah*, dan akad *Ijarah Muntahiya Bit Tamlik*.

(c) Pembiayaan Konsumtif<sup>17</sup>

(1) KPR Muamalat iB

Produk pembiayaan yang akan membantu masyarakat untuk memiliki apartemen, ruko, rumah (ready stock/bekas), kios, rukan maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Selain itu juga untuk Pembiayaan rumah indent, pembangunan dan renovasi.

Produk ini berdasarkan prinsip syariah dengan menggunakan dua pilihan yaitu akad yaitu akad *murābahah* bil wakalah (jual-beli dengan akad wakalah) dan akad *musyarakah mutanaqishah* (kerjasama sewa).<sup>18</sup>

(d) Auto Muamalat

Produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki kendaraan bermotor. Produk ini melakukan kerjasama

---

<sup>17</sup>Dikutip dari website resmi Bank Muamalat Indonesia, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/konsumen>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 19.30 wib.

<sup>18</sup>Wawancara dengan Bapak Fadil selaku Marketing Bank Muamalat KCP Ponorogo, pada tanggal 1 juli 2019.



antara Bank Muamalat dengan pihak Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF). Berdasarkan prinsip syariah produk ini menggunakan akad *murābahah* (jual-beli).<sup>19</sup>

## **2. Aplikasi Akad *Murābahah* bil Wakalah Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Bank Muamalat Indonesia merupakan bank syariah pertama di Indonesia yang resmi meluncurkan produk pembiayaan KPRS sejak bulan Februari 2007. Awalnya pertama kali produk KPRS diluncurkan Bank Muamalat Indonesia menggunakan nama KPRS Baiti Jannati. Pada bulan Agustus 2010, Bank Muamalat bekerja keras untuk terus memperbaiki pelayanan kepada masyarakat luas dengan cara meningkatkan fitur-fitur dari produk KPRS-nya. Hingga pada akhirnya melakukan peluncuran kembali *brand* yang sebelumnya bernama KPRS Baiti Jannati diubah menjadi Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat.

Produk pembiayaan Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat terbagi menjadi dua yaitu produk KPRS Muamalat iB dan produk pembiayaan Hunian Syariah Bisnis.<sup>20</sup> Produk pembiayaan KPRS Muamalat iB merupakan fasilitas produk pembiayaan yang diberikan bank untuk masyarakat yang berkeinginan memiliki rumah (*ready stock* atau bekas), ruko, kios, apartemen maupun pengalihan *take-over* KPR/KPRS dari bank lain.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup>Dikutp dari website resmi Bank Muamalat Indonesia, <http://www.bankmuamalat.co.id/produk/konsumen>, diakses pada tanggal 20 Juli 2019, pukul 19.30 wib.

<sup>20</sup>Wawancara dengan bapak Fadil selaku marketing Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 26 juli 2019.

<sup>21</sup> *Ibid.*

Selain itu juga dapat digunakan untuk pembiayaan rumah indent, membangun rumah, dan merenovasi rumah. Produk ini diperuntukkan untuk perorangan warga negara Indonesia dengan ketentuan cakap hukum, berusia minimal 21 tahun atau maksimal usia 55 tahun khusus untuk karyawan, dan 60 tahun untuk wiraswasta atau profesional.<sup>22</sup>

Produk pembiayaan hunian *syariah* bisnis peruntukannya hampir sama dengan produk pembiayaan KPRS Muamalat iB. Perbedaannya, pembiayaan hunian *syariah* bisnis ini dikhususkan bagi nasabah yang menginginkan membeli bangunan sebagai tempat untuk berbisnis, contohnya seperti ruko dan rukan. Produk pembiayaan untuk badan usaha dalam negeri (non asing) yang memiliki legalitas di Indonesia atau nasabah yang membutuhkan tempat untuk menjalankan bisnisnya, misal toko, warung makan dan usaha-usaha lainnya.<sup>23</sup>

Produk KPRS Muamalat iB berdasarkan prinsip *syariah* menggunakan dua pilihan akad yaitu akad *murābahah bil wakalah* (jual-beli wakalah) dan akad *mushārahah mutanaqīshah* (perjanjian kerjasama sewa).<sup>24</sup> Dua pilihan akad ini merupakan keunggulan produk ini, karena akad tersebut jarang digunakan oleh lembaga keuangan bank *syariah* lainnya.

Keunggulan lainnya yang didapatkan dari produk ini diantaranya jangka waktu pembiayaan cukup panjang yaitu 15 tahun. Angsuran dari pembiayaan tergantung pada kebutuhan yang diperlukan nasabah. Selain itu juga berkaitan dengan pilihan akad yang digunakan. Sedangkan pilihan akad tergantung pada peruntukan pembiayaan. Jadi pihak nasabah tidak dapat menentukan dengan bebas akad yg dipilih, melainkan harus sesuai dengan arahan pihak bank.<sup>25</sup>

---

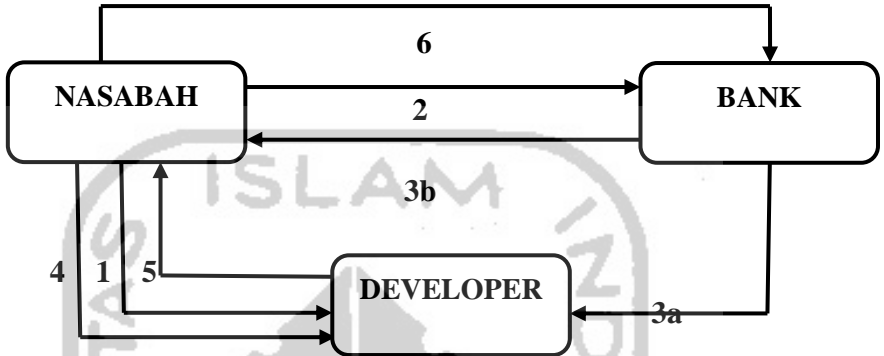
<sup>22</sup>*Ibid.*

<sup>23</sup>*Ibid.*

<sup>24</sup>*Ibid.*

<sup>25</sup>*Ibid.*

Dalam penelitian ini, peneliti fokus pada *hybrid contract murābahah bil wakalah* pada produk KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Berikut merupakan gambar skema pembiayaan pada produk KPRS:



Gambar III

Skema Transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Berikut penjelasan skema transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo<sup>26</sup>:

*Pertama*, nasabah yang membutuhkan rumah maka nasabah pergi kepada pihak developer untuk melakukan *survey* lokasi rumah yang diinginkan. Tugas developer yaitu menawarkan rumah disertai dengan menetapkan harga jual dari rumah yang telah dipilih oleh nasabah tersebut. Nasabah dan pihak melakukan negosiasi terkait dengan harga rumah dan uang muka yang ditentukan. Pihak developer menentukan besarnya uang muka minimal 20% - 30% dari harga rumah. DP atau uang muka tersebut sebagai tanda jadi bahwa nasabah bersedia membeli rumah tersebut. Kemudian, sisa dari pembayaran harga rumah tersebut, nasabah mengajukan pembiayaan dengan sistem KPRS pada Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>27</sup>

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> *Ibid.*

*Kedua*, nasabah menyerahkan semua persyaratan pengajuan KPRS kepada pihak Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>28</sup> Persyaratan pengajuan dari bank yang harus dipenuhi nasabah yaitu (1), calon nasabah yang mengajukan pembiayaan adalah perorangan atau individu. (2) calon nasabah harus warga negara Republik Indonesia (WNI). (3), calon nasabah harus memiliki pekerjaan dan penghasilan tertentu, misalkan sebagai karyawan tetap atau karyawan kontrak, guru, dokter, wiraswasta, atau profesional lainnya.

Selain itu, untuk mengajukan pembiayaan tersebut, dokumen yang harus dilengkapi diantaranya Form Aplikasi KPRS, KTP suami istri, Surat pernyataan BI, slip gaji, NPWP, surat penawaran yang ditandatangani penjual atau pihak developer, rekening tabungan nasabah 6 bulan terakhir, sertifikat rumah sebagai jaminan (SHGB/SHM, IMB, PBB terakhir).

Persyaratan diatas harus lengkap sebelum nantinya pihak bank memproses persetujuan pengajuan pembiayaan nasabah tersebut. Proses dilakukan kurang lebih satu sampai dua minggu. Setelah proses disetujui, pihak bank dengan notaris melakukan pengecekan sertifikat ke BPN. Hal ini dilakukan untuk menghitung pajak yang akan dibebankan pada nasabah sekaligus melakukan penandatanganan akta jual beli.

*Ketiga*, selama proses penilaian layak atau tidaknya nasabah menerima pembiayaan, sebagai pertimbangan bank melakukan *survey* kepada developer untuk mengetahui spesifikasi barang yang akan dibeli nasabah melalui pengajuan pembiayaan kepada Bank Muamalat KCP Ponorogo.<sup>29</sup>

*Keempat*, setelah semuanya selesai diproses dan nasabah dinyatakan layak maka nasabah mendapatkan SP3 (Surat

---

<sup>28</sup>*Ibid.*

<sup>29</sup>Wawancara dengan bapak Fadil selaku marketing Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 14 Agustus 2019.

Persetujuan Pengajuan Pembiayaan) dari Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Selanjutnya pihak bank menghubungi nasabah untuk melaksanakan akad *murābahah bil wakalah* ditempat notaris berdasarkan kesepakatan antara nasabah, developer, dan bank. Nasabah dibebankan untuk membayar biaya administrasi, pajak, dan biaya notaris. Tahap akhir dari proses tersebut adalah pencairan dana yang dilakukan setelah akad, kemudian dana langsung didropping dari bank ke rekening nasabah untuk dibayarkan kepada penjual atau developer..<sup>30</sup> Secara langsung bank *mewakalahkan* kepada nasabah untuk menutup kekurangan pembelian rumah tersebut kepada developer.<sup>31</sup>

*Kelima*, setelah pengajuan pembiayaan KPRS tersebut disetujui bank maka pihak nasabah melakukan pembayaran sisa harga rumah tersebut kepada pihak developer. Sehingga nasabah telah melakukan pembayaran 100% dari harga rumah. Pihak developer mempunyai kewajiban untuk menyerahkan kunci rumah tersebut kepada nasabah.

Terakhir *Keenam*, pihak nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar angsuran kepada bank sebesar pengajuan pembiayaan yang diajukan nasabah. Dalam jangka waktu yang sudah disepakati antara nasabah dan bank.

Menurut penuturan Bapak Danang R Suhendra selaku mantan pimpinan Bank Muamalat KCP Ponorogo, pengajuan pembiayaan KPRS tidak semua dapat diproses oleh bank, melainkan bank juga mempertimbangkan besarnya agunan dari nasabah tersebut. Selama agunan tersebut mengcover sesuai dengan besarnya pembiayaan yang diajukan maka pihak bank akan menyetujui pengajuan pembiayaan sesuai dengan kebutuhan nasabah.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> *Ibid*

<sup>31</sup> *Ibid*

<sup>32</sup> Wawancara dengan bapak Danang selaku mantan direktur Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 27 Agustus 2019

Selain itu, beliau juga menjelaskan bahwa dalam penerapan akad *murābahah bil wakalah*. Bank mewakalahkan kepada nasabah untuk membeli sendiri rumah yang diinginkan dengan pembiayaan melalui bank. Beliau mengatajab bank sudah melakukan sesuai dengan aturan fatwa DSN MUI yang sifatnya mengikat dan final. Sehingga menurut beliau transaksi tersebut sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI karena secara tidak langsung barang secara prinsip sudah menjadi milik bank.<sup>33</sup>

## **B. Pembahasan**

### **1. Analisis Implementasi Akad *Murābahah bil Wakalah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi yang bertugas menampung uang dari masyarakat kemudian disalurkan kembali kepada masyarakat dalam wujud berbagai fasilitas yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Aspek keuangan merupakan bagian yang strategis dari setiap sistem ekonomi. Bank syariah berkaitan erat dengan sistem ekonomi yang dipadukan dengan nilai atau prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan perannya sebagai lembaga intermediasi yang berbasis syariah. Sehingga sudah tidak asing lagi ketika sistem perekonomian yang melibatkan prinsip-prinsip syariah disebut dengan sistem perekonomian syariah.

Sistem perekonomian syariah sesungguhnya dapat meningkatkan keseimbangan diantaranya aspek sosial dan ekonomi masyarakat, kepentingan pribadi dan sosial, serta juga antara kepentingan individu, keluarga, dan negara.

Aspek sosial dan ekonomi masyarakat berkaitan erat dengan permasalahan muamalah yang pada umumnya bersifat *ta'aqquli*. Sebab permasalahan tersebut terus berkembang

---

<sup>33</sup> *Ibid*

sesuai dengan perkembangan pola pikir masyarakat dalam mengatur kehidupannya. Persoalan muamalah seperti tidak akan terlepas dari pembahasan syariat, karena permasalahan muamalah rawan memberi dampak negatif pada tatanan kehidupan masyarakat apabila tidak ditaati.

Permasalahan ekonomi umat yang fundamental bersumber dari realita yang ada bahwa manusia memiliki kebutuhan untuk melangsungkan hidupnya, sedangkan kebutuhan tersebut pada umumnya tidak dapat dipenuhi tanpa mengeluarkan energi sumber daya manusia dan material yang terbatas.<sup>34</sup>

Beberapa konsep ekonomi di dunia telah ditawarkan dengan tujuan untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Diantara konsep-konsep ekonomi yang ditawarkan yaitu konsep ekonomi kapitalisme, komunisme, maupun konsep sosialisme. Konsep kapitalisme kelebihanannya melahirkan semangat juang yang tinggi bagi individu dalam berusaha memenuhi kebutuhannya, namun disisi lain kekurangannya dapat menimbulkan dampak buruk dengan lahirnya pribadi-pribadi yang individualisme yang menyebabkan kesenjangan sosial.

Sedang konsep komunisme dan sosialisme pada awalnya akan melahirkan keadilan sosial dan pemerataan dalam pemenuhan kebutuhan, kekurangannya sekaligus akan menghancurkan semangat etos kerja individu. Konsekuensi dari sistem yang dibangun oleh konsep komunisme dan sosialisme yaitu kekuatan absolut negara dan hilangnya nilai-nilai agama dan keluarga yang dapat membangkitkan 'kekuatan dan semangat' individu.

Islam menawarkan konsep *tawāzun* (keseimbangan atau pertengahan) dengan kandungan nilai-nilai khusus sesuai dengan Al-Qur'an dan sunah Nabi SAW. Konsep keseimbangan tersebut memuat keseimbangan antara

---

<sup>34</sup> M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktik Ekonom Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1997), hlm. 19

kehidupan dunia dengan akhirat, keseimbangan pribadi dan jamaah, keseimbangan antara aspek jasmani dan rohani, akal dan hati, serta menghilangkan setiap kesenjangan diantara manusia.<sup>35</sup>

Sistem ekonomi Islam memiliki batasan-batasan dengan jelas tercantum dalam Al-Qur'an dan Sunah. Sistem ekonomi Islam yang digunakan lebih pada praktek dalam realita keseharian masyarakat dengan menggunakan batasan-batasan keislaman yang jelas.

Definisi ekonomi syariah dalam Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Amandemen Undang-Undang Peradilan Agama No.7 Tahun 1989, khususnya pada penjelasan Pasal 49, Huruf i, menjelaskan bahwa :

Yang dimaksud dengan ekonomi syariah adalah setiap perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syariah, meliputi: bank syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, dan lembaga keuangan mikro syariah. Aturan ini selain melegitimasi pengembangan kewenangan peradilan agama di Indonesia, juga menjadi penegasan terhadap aturan-aturan ekonomi syariah sebelumnya, dan menjadi legitimasi terlaksananya sistem ekonomi syariah di Indonesia yang sebelumnya didominasi oleh sistem perekonomian konvensional (liberalisme).

Oleh karena itu, sistem ekonomi Islam akan berkembang sesuai dengan perkembangan masyarakat saat ini. Perkembangan ekonomi modern memicu turut serta perkembangan ekonomi Islam. Misalnya dalam bidang *syirkah*

---

<sup>35</sup> M. Arfin Hamid, *Hukum Ekonomi Islam (Ekonomi Syariah) di Indonesia*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2007), Cet. I, hlm. 51.



(kerjasama) merambah ke semua jenis muamalah dan transaksi mengalami perkembangan akad yang digunakan. Tujuan akad tersebut berkembang menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat. Baik dalam bidang lembaga keuangan syariah maupun lembaga non keuangan syariah.

Perkembangan ekonomi Islam di bidang lembaga keuangan bank mengalami perkembangan pada bagian akad yang digunakan dalam setiap produknya. Secara otomatis perkembangan akad dalam sistem dan lembaga keuangan syariah saat ini tetap mempertahankan prinsip-prinsip ke-Islaman atau syariah.

Sistem akad yang dulu dikenal lebih simpel dalam istilah fiqh klasik mengalami banyak perkembangan sesuai dengan kebutuhan transaksi ekonomi saat ini. Aturannya menuntut untuk lebih kompleks dalam penerapannya. Dalam implementasi unsur akad yang harus ada yaitu rukun dan syarat, dua hal tersebut bagian dari prinsip-prinsip sesuai fiqh klasik yang harus dipenuhi.

Bank Muamalat KCP Ponorogo salah satu lembaga keuangan bank syariah yang menggunakan akad modern *murābahah bil wakalah* sebagai pilihan akad pada produk pembiayaan KPRS. Bank sebagai lembaga intermediasi yang memberikan fasilitas kepada masyarakat yang ingin memiliki rumah namun dana yang dimilikinya belum mencukupi keseluruhan harga rumah.<sup>36</sup>

Sistem yang digunakan pada produk ini sistem jual beli antara pihak bank dan nasabah. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. akad wakalah digunakan bank dengan cara bank mewakalahkan nasabah untuk membeli barang tersebut sendiri. Bank hanya sebagai penyedia dana yang kemudian didropping langsung melalui rekening nasabah,

---

<sup>36</sup>Wawancara dengan bapak Fadil selaku marketing Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 1 juli 2019.

kemudian nasabah membayar rumah sebagai obyek jual beli kepada developer.

Akad dalam sebuah transaksi dikatakan sah apabila akad tersebut memenuhi rukun dan syaratnya. Syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad tersebut sah. Begitu juga dengan akad *murābahah bil wakalah* secara umum rukun dan syarat yang harus dilengkapi yaitu rukun dari jual beli secara umum dan rukun dari status kepemilikan barang sebagai obyek transaksi jual beli.

Salah satu syarat sahnya barang yang diperjualbelikan yaitu barang tersebut dimiliki sendiri oleh penjual. Transaksi yang dilakukan sebelum barang tersebut menjadi milik penjual secara sepenuhnya maka transaksi tersebut bisa dikatakan batal.

Status kepemilikan barang tersebut menjadi penting karena berkaitan dengan sah atau tidaknya transaksi tersebut dilakukan. Selain itu, sistem ekonomi Islam mengacu pada akad-akad yang telah diatur dengan syariat Islam, termasuk dalam transaksi yang berbentuk KPRS ini, dimana pedoman yang digunakan adalah Al-Qur'an dan Sunnah.

Berikut analisis terkait dengan prinsip-prinsip syariat yang harus dipenuhi dalam sebuah transaksi perspektif ekonomi Islam pada produk pembiayaan KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

#### **a. Analisis Perspektif Fiqih Muamalah Klasik**

Dalam teori fiqh klasik, ketika akad *murābahah* digunakan dalam produk pembiayaan KPRS ini maka secara otomatis status Bank Muamalat KCP Ponorogo berperan sebagai penjual (*ba'i*) maksudnya sebagai pemilik rumah sepenuhnya yang memiliki hak untuk menjual rumah tersebut kepada pembeli.

Pembeli dalam transaksi ini adalah nasabah Bank Muamalat KCP Ponorogo yang memiliki keinginan untuk membeli rumah. Status nasabah sebagai pembeli (*Musyitari*'), sehingga status bank sebagai penjual memiliki kewajiban untuk menginformasikan kepada nasabah (pembeli) berkaitan dengan laba yang akan diambil oleh bank sebagai penjual yang dihitung dari besarnya harga pokok barang tersebut.

Harga pokok rumah dan keuntungan (*margin*) bank merupakan syarat yang harus dijelaskan di awal akad. Hal tersebut merupakan syarat sahnya dari akad *murābahah*. Besarnya keuntungan tersebut harus dijelaskan nominalnya atau dengan menyebutkan prosentase yang akan didapatkan bank dari harga pokok rumah tersebut. Sehingga besarnya keuntungan bank jelas di awal akad (*tsaman*) dan disepakati bersama oleh penjual dan pembeli.

Sebagaimana yang dijelaskan Bapak Fadil<sup>37</sup>, saat nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank untuk menutupi kekurangan harga rumah pada developer, nasabah memberikan surat penawaran rumah (SPR) dari developer kepada bank. Tujuan SPR yaitu untuk menghitung harga jual dan *margin* yang didapatkan bank. Setelah semua persyaratan terpenuhi maka bank akan menyetujui pembiayaan tersebut.

Menurut Bapak Danang Suhendra selaku pimpinan Bank Muamalat KCP Ponorogo yang menjabat sebelumnya, beliau menjelaskan bahwa pemberian pembiayaan kepada nasabah disertai dengan menandatangani akad *murābahah* dan akad *wakalah*. Nasabah diberikan kuasa bank untuk membeli rumah tersebut dengan dana dari bank.

Dari penjelasan diatas dapat diketahui bahwa rukun utama harus adanya penjual dan pembeli belum terpenuhi dengan sempurna. Karena bank pada aplikasinya berperan

---

<sup>37</sup> Marketing bank muamalat KCP Ponorogo

bukan sebagai penjual melainkan hanya sebagai perantara atau penyedia dana. Selain itu, bank juga tidak memiliki barang yang akan diperjualbelikan kepada pembeli.

**b. Analisis Perspektif Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2000 Tentang Akad *Murābahah* dan Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 Tentang Standarisasi Akad**

Dalam melakukan transaksi KPRS, Bank Muamalat KCP Ponorogo mewakalahkan secara langsung kepada nasabah untuk membayar sendiri rumah yang diinginkan kepada pihak developer.

Bank syariah boleh melakukan transaksi akad *murābahah* dengan catatan bank harus mematuhi aturan fatwa DSN MUI. Fatwa MUI No.4 Tahun 2000 tentang akad *murābahah* di bagian pertama ayat 9 menjelaskan bahwa:

*“Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (developer), akad jual beli murābahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank..”*<sup>38</sup>

Bapak Danang Suhendra<sup>39</sup> menjelaskan makna fatwa MUI tersebut. Dalam fatwa MUI dituliskan bahwa ***“akad jual beli murābahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank”*** beliau menjelaskan maksudnya sebelum bank melakukan akad jual beli *murābahah* dan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang langsung dari pihak ketiga (developer), bank telah melakukan konfirmasi pembelian kepada developer terkait

---

<sup>38</sup> Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2004 Tentang Akad Murabahah.

<sup>39</sup> Mantan direktur Bank Muamalat KCP Ponorogo

dengan spesifikasi rumah, harga rumah yang akan dibeli nasabah.<sup>40</sup>

Hal tersebut menurut beliau secara prinsip rumah sudah menjadi milik bank. Meskipun secara akuntansi belum terdapat aliran dana dari bank kepada developer. Beliau beranggapan bahwa Bank sebelumnya telah berkomitmen dengan developer untuk melakukan pembayaran langsung diwakilkan kepada nasabah dengan menggunakan akad *wakalah* yang ditandatangani di hadapan notaris.

Penjelasan Bapak Danang tersebut berbeda dengan penjelasan pada peraturan Bank Indonesia (BI) yang sifatnya pun juga mengikat semua bank yang berada di bawah naungannya termasuk Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Dalam peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 tentang standarisasi akad, Bank Indonesia menegaskan penggunaan media akad *wakalah* dibarengi dengan akad *murabahah* pada pasal 9 ayat 1 butir d dituliskan bahwa :

*“Yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik bank dalam wakalah pada akad murabahah adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang (developer) atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian”.*<sup>41</sup>

Maksud dari peraturan tersebut, pihak bank melakukan pembelian terlebih dahulu rumah yang sudah menjadi pilihan nasabah tersebut dari developer. Kemudian antara pihak bank dan developer sudah terjadi transaksi jual beli ditandai dengan adanya aliran dana dari bank kepada developer, serta dapat dibuktikan dengan kwitansi

---

<sup>40</sup> Wawancara dengan bapak Danang selaku mantan direktur Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 27 Agustus 2019

<sup>41</sup> Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005.

pembayaran yang sah. Setelah rumah secara akuntansi menjadi milik bank sepenuhnya, bank baru diperbolehkan *mewakalahkan* kepada nasabah untuk membayar rumah tersebut kepada developer. Urusan nasabah dengan developer selesai, nasabah dan bank baru menandatangani akad *murābahah*.

Aplikasi di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank memberikan pembiayaan uang kepada nasabah sekaligus menandatangani akad *murābahah* dibarengi dengan akad *wakalah* di hadapan notaris. Hal ini jelas bertentangan dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia.

### c. Analisis implementasi akad *murābahah bil wakalah* Perspektif ayat Al-Qur'an dan Hadits.

Transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo tersebut lebih tepatnya bank melakukan pengiriman sejumlah uang kepada nasabah, yang nantinya akan menjadi pinjaman bagi nasabah, dan keuntungan atas jumlah tersebut hanya akan menjadi bunga. Karena dengan jelas barang belum menjadi milik bank.

Transaksi *murābahah bil wakalah* dengan skema yang dijelaskan diatas dapat dijadikan sebagai pintu belakang bunga, oleh karena itu perlu perhatian yang lebih untuk menjaganya agar sesuai dengan syariah.

Ditinjau dari hadits Rasulullah SAW, transaksi jual beli seperti ini dilarang oleh Rasulullah SAW sebagaimana beliau bersabda:

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حَزَامٍ، قَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَا ثَيْنِي الرَّجُلُ، فَيُرِيدُنِي الْبَيْعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأَبْتَأُ عَنْهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ : لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ . وَأَخْرَجَهُ التِّرْمِذِيُّ فِي وَالتَّنَسَائِيُّ وَابْنُ مَاجَةَ، وَقَالَ التِّرْمِذِيُّ: حَسَنٌ.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup>Abu Dawud, *Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV*, terj. Beys Arifin dan Syinqithy Djamaluddin, (Semarang: CV. Asy Syifa', 1993), 102.

Artinya : “*Dari Hakim bin Hisam R.A. dia berkata: Wahai Rasulullah, ada seorang laki-laki datang kepada saya, lalu dia menghendaki untuk membeli sesuatu dari saya yang tidak saya miliki. Apakah saya akan membelikannya di pasar? Maka beliau bersabda “Janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak kamu miliki waktu akad”*”.<sup>43</sup>

Hadist menjelaskan bahwa Rasulullah SAW benar-benar melarang menjual barang yang belum menjadi milik sendiri atau milik penjual secara sepenuhnya pada saat terjadi akad.

Kasus diatas secara akuntansi bank belum membeli rumah tersebut dari developer maka status kepemilikan barang jelas masih menjadi milik developer. Bank belum memiliki hak dengan sepenuhnya untuk menjual barang tersebut kepada nasabah. Sehingga perbuatan yang dilakukan bank dengan cara memberikan pembiayaan berupa uang kepada nasabah sekaligus menandatangani akad *murābahah* dan *wakalah* maka tidak dibenarkan dalam syariat.

Transaksi jual beli diatas termasuk dalam jual beli tanpa adanya barang atau belum adanya kejelasan kepemilikan barang, maka hukumnya tidak halal, sebagaimana dalam hadits Rasulullah SAW, beliau bersabda:

عَنْ عَمْرِو بْنِ شُعَيْبٍ ، قَالَ : حَدَّثَنِي أَبِي ، عَنْ أَبِيهِ ، حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو ،  
 قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَ بَيْعٌ ، وَلَا شَرْطَانِ  
 فِي بَيْعٍ وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ ، وَلَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ .<sup>44</sup>

<sup>43</sup>*Ibid.*

<sup>44</sup>Abu Dawud, *Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV*, 103.

Artinya : “Dari Amr bin Syua’aib dia berkata : ayahku menuturkan hadits kepadaku, dari ayahnya sampai dia menyebut Abdullah bin Amr berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan penjualan, tidak pula dua pesyaratan dalam penjualan, tidak halal pula keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu.”<sup>45</sup>

Hadits diatas menjelaskan bahwa menjual barang yang belum diterima atau belum sah menjadi milik penjual bisa mengantarkannya kepada sesuatu yang tidak halal. Sesuatu yang tidak halal maka hukumnya adalah haram.

Transaksi tersebut telah dipertegas dalam Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 275:

شَيْطٰنٌ يَّتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَقُوْمُ كَمَا اِلَّا يَقُوْمُوْنَ لَا الرَّبُوْا يَآ كَلُوْنَ الَّذِيْنَ  
 اَوْ حَرَّمَ الْبَيْعَ اَللّٰهُ وَاَحَلَّ الرَّبُوْا مِثْلَ الْبَيْعِ اِنَّمَا قَالُوْا اِنَّمَا هُمْ ذٰلِكَ الْمَسْ مِنْ اَل  
 مَنْ اَللّٰهُ اِلَى وَاَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَاَنْتَهَى رَبِّهِ مِنْ مَّوَعِظَةٌ جَاءَهُ فَمِنْ الرَّبُو  
 خَلِدُوْنَ فِيْهَا هُمْ النَّارِ اَصْحَابُ فَاُولٰٓئِكَ عَادُوْ

Artinya : “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah

<sup>45</sup>Ibid.



*sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. “. <sup>46</sup>*

Pada ayat tersebut dipertegas bahwa Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Transaksi jual beli dengan akad *murābahah* pada produk KPRS tersebut diperbolehkan sesuai dengan syariat jika pihak bank benar-benar melakukan transaksi jual beli *murābahah* sesuai dengan aturan syariat. Status barang yang menjadi obyek jual beli jelas sudah menjadi milik bank dengan adanya bukti kwitansi pembelian rumah dari pihak developer.

Bank Muamalat KCP Ponorogo sebaiknya memperbaiki sistem jual beli akad *murābahah bil wakalah* sesuai dengan aturan Fatwa DSN MUI serta Peraturan Bank Indonesia yang sifatnya mengikat bank syariah.

**d. Analisis Perspektif Juhur Ulama Tentang Akad *Hybrid Murābahah bil Wakalah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.**

Akad *Murābahah bil Wakalah* merupakan kombinasi lebih dari satu akad yang disebut dengan *Hybrid Contract*. Sebagaimana yang dijelaskan oleh ulama Hanafi dalam Al-Marginani mendefinisikan bay' *murābahah* merupakan penjualan barang apapun pada harga pembelian yang ditambah dengan jumlah yang tetap sebagai keuntungan.

---

<sup>46</sup>Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (PT. Cordoba Internasional Indonesia), hlm.47

Sedangkan *wakalah* menurut jumbuh ulama merupakan suatu akad dimana pihak pertama menyerahkan kepada pihak kedua untuk melakukan suatu perbuatan yang bisa digantikan oleh orang lain pada masa hidupnya dengan syarat-syarat tertentu.

Implementasi dari *hybrid akad Murābahah bil Wakalah* pada transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo tersebut diketahui melibatkan tiga pihak secara langsung yaitu pihak nasabah, bank, dan developer. Transaksi yang dilakukan antara bank dan nasabah yaitu transaksi akad *murābahah*, sedangkan bank telah *mewakalahkan* kepada nasabah untuk melakukan transaksi atau pembayaran dengan cara langsung kepada pihak developer.

Dalam teori fikih muamalah klasik dijelaskan bahwasannya sah atau tidaknya sebuah transaksi itu tergantung pada akad-nya. Oleh karena itu, hal utama yang perlu dipahami adalah akad.

Dijelaskan oleh Al-Zarkasyi bahwa makna *al-'aqd* menurut bahasa ditransformasikan secara syariat menjadi *irtibath al-'ijab bi al-qabil* (keterikatan atau pertautan antara ijab dengan kabul), misalnya akad jual beli, akad nikah dan sebagainya.

Didalam buku *qawa'id al-fiqh, al-'aqd*, menurut ulama fiqih merupakan ketertarikan bagian-bagian *tasharuf* secara syar'i dengan ijabdan kabul, atau *al-'aqd* adalah keterikatan atau komitmen dua belah pihak yang berakad atas dasar kesengajaan diantara keduanya karena adanya suatu perkara. Dengan demikian, *al-'aqd* dapat diartikan ungkapan mengenai keterikatan ijabdan kabul (*'ibārah 'an irtibath al-ijab wa al-qabūl*).<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup>Ali Amin Isfandiar, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan*

Sedangkan menurut Basya, akad atau perjanjian kontrak diartikan sebagai “pertemuan ijab yang diajukan oleh salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada objek akad”.

Definisi tersebut dijadikan kesimpulan yang komprehensif dan sesuai oleh Syamsul Anwar. Sehingga dapat didefinisikan bahwa akad merupakan sebuah pertemuan ijab dan kabul untuk menyatakan suatu kehendak baik dari dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>48</sup>

*Hybrid contract* dimaknai secara harfiah sebagai kontrak yang dibentuk oleh kontrak yang beragam. Sementara *hybrid contract* dalam bahasa Indonesia disebut dengan istilah multiakad. Kata

“multi” dalam bahasa Indonesia berarti (1) banyak; lebih dari satu; lebih dari dua, (2) berlipat ganda. Dengan demikian, multiakad berarti akad ganda atau akad yang banyak, lebih dari satu.

Menurut istilah fikih, kata multiakad merupakan terjemahan dari kata Arab yaitu *al-‘uqud al-murakkabah* yang berarti akad ganda (rangkap). *Al-‘uqud al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-‘uqud* (bentuk jamak dari *‘uqud*) dan *al-murakkabah*. Secara etimologi berarti *al-jam‘u* yang memiliki makna mengumpulkan atau menghimpun. Sedangkan kata *murakkabah* sendiri berasal dari kata *rakkaba-yurakkibu-tarkiban* yang berarti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga gemuk, ada yang ditasdan ada yang di bawah.<sup>49</sup>

---

Syariah, *Jurnal Penelitian* Vol. 10, No. 2, November 2013, hlm. 205-231.

<sup>48</sup>*Ibid.*, hlm. 206.

<sup>49</sup>Dikutip dari jurnal penelitian yang ditulis oleh Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model*

Nazîh Hammâd memberikan penjelasan bahwa *al-'aqdal-murakkab* yaitu kesepakatan kedua pihak untuk melakukan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih (misalnya seperti transaksi jual beli dengan sewa menyewa, hibah, wakalah, qardh, *muzarāah*, *sarf* (penukaran mata uang), syirkah, *mudharābah*, dan lainnya), sehingga semua akibat hukum dari akad-akad yang terhimpun dengan semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sebagaimana dengan akibat hukum dari satu akad.

Selain itu, Abdullāh al-'Imrāni mendefinisikan *al-'aqd al-murakkab* merupakan himpunan dari beberapa akad yang kebendaannya di kandung oleh sebuah akad (baik secara gabungan maupun secara timbal balik). Sehingga secara keseluruhan hak dan kewajiban yang ditimbulkan dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.

Hybrid contract pada produk KPRS di Bank Muamalat yaitu akad *murābahah bil wakalah*. Akad tersebut termasuk dalam *al-'uqūd al-mutajānisah*. *Al-'uqūd al-murakkabah al-mutajānisah* termasuk akad-akad yang dihimpun menjadi satu akad tanpa mempengaruhi hukum dan akibat hukumnya.

Sebagaimana dengan akad *murābahah* dan *wakalah*. Kedua akad tersebut merupakan dua akad yang berbeda dengan akibat hukum yang berbeda pula. Akad *murābahah* akibat hukumnya yaitu pindahnya kepemilikan rumah dari developer menjadi milik nasabah, sedangkan akibat hukum dari akad *wakalah* yaitu pindahnya kekuasaan dari pihak bank kepada nasabah. Namun akibat hukum dari akad *wakalah* tersebut tidak mempengaruhi hukum dari akad

*murābahah*, transaksi tersebut tetap sesuai dengan syariah selama rukun dan syarat tetap diterapkan sebagaimana mestinya.

Akad *murābahah bil wakalah* termasuk dalam akad *hybrid* yang tidak diatur secara khusus oleh syariah. Pada dasarnya segala transaksi muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini selaras dengan kaidah fiqh: :

الأَصْلُ فِي الشَّرْطِ فِي الْمَعَامَلَاتِ الْحَلَالُ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

Artinya: “*Hukum asal muamalah adalah halal kecuali ada dalil yang melarangnya.*”<sup>50</sup>

Syariah Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat pada nama-nama yang telah ditentukan dalam undang-undang syariah dan memasukkan klausul apa saja dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil.<sup>51</sup>

Nash Al-Qur’an dan sunnah Nabi SAW serta kaidah-kaidah syariah Islam menunjukkan bahwa syariah Islam menganut asas kebebasan berakad. Adanya asas kebebasan berakad dalam syariah Islam didasarkan kepada beberapa dalil, salah satunya yaitu :

مُتَيْلَىٰ مَا إِلَّا الْأَنْعَمَ بِهِم مَّا لَكُمْ أَجَلٌ بِالْعُقُودِ أَوْ فَوَاءَ أُمَّمِنَ الَّذِينَ يَتَأَيَّهَا

﴿يُرِيدُ مَا حَكَّمَ اللَّهُ إِنَّ حُرْمَ وَأَنْتُمْ الصَّيْدِ مُحَلِّي غَيْرَ عَلَيْكَ﴾

<sup>50</sup> A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), hlm.10.

<sup>51</sup> Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian Syariah( Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 84.

*Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[Aqad (perjanjian) mencakup: janji prasetia hamba kepada Allah dan Perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”<sup>52</sup>*

Ayat diatas dapat disimpulkan bahwa kebebasan berakad yang dimaksud yaitu menurut kaidah usul fiqh, perintah dalam ayat ini menunjukkan hukumnya wajib. Artinya memenuhi akad itu hukumnya wajib. Dalam ayat ini akad disebutkan dalam bentuk jamak yang diberi kata sandang “al” (*al-uqud*). Menurut kaidah usul fiqh, jamak yang diberi kata sandang “al” menunjukkan keumuman.<sup>53</sup> Dengan demikian dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat membuat akad apa saja baik yang akad bernama<sup>54</sup> maupun akad yang tidak bernama<sup>55</sup> dan akad-akad itu wajib dipenuhi.

---

<sup>52</sup>Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (PT. Cordoba Internasional Indonesia), hlm. 106.

<sup>53</sup> Muhammad Abu Zahrah, *Ushul al fiqh* (ttp: Dar al-Fikr al-Arabi, t.t), hlm.157. dikutip dalam buku Syamsul Anwar hlm 85.

<sup>54</sup> Yang dimaksud akad bernama yaitu akad yang sudah ditentukan namanya oleh pembuat hukum dan ditentukan pula ketentuan-ketentuannya khusus yang berlaku terhadapnya dan tidak berlaku terhadap akad lain.

<sup>55</sup> Sedangkan akad tak bernama yaitu akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fikih dibawah satu nama tertentu. Dengan kata lain akad yang tidak ditentukan oleh pembuat hukum namanya yang khusus serta tidak ada pengaturan tersendiri mengenainya. Terhadapnya berlaku ketentuan-ketentuan umum akad.

Dalam kasus ini *hybrid contract murābahah bil wakalah* termasuk dalam akad tak bernama yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fiqh pada umumnya. Dalam akad tersebut berlaku ketentuan-ketentuan akad secara umum. Sehingga akad *murābahah bil wakalah* dibuat selaras dengan kepentingan para pihak baik masyarakat maupun praktisi perbankan dan menyesuaikan dengan kebutuhan masyarakat pada umumnya yang menginginkan kemudahan dalam bertransaksi menggunakan produk KPRS.

Sebagaimana yang disampaikan peneliti bahwasannya dalam setiap akad berlaku ketentuan-ketentuan umum yang harus dipenuhi baik dari segi rukun maupun syarat dalam setiap transaksi yang dilakukan. Hal tersebut berlaku pada akad *hybrid murābahah bil wakalah*. Rukun yang harus dipenuhi yaitu diantaranya para pihak yang membuat akad, pernyataan kehendak para pihak, objek akad, dan tujuan akad.

Sedangkan syarat-syarat sah nya akad ada delapan yaitu *tamyiz*, berbilang pihak, persesuaian ijab dan qabul, kesatuan majelis akad, objek akad dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan, objek akad dapat ditransaksikan, dan terakhir tidak bertentangan dengan syara'.<sup>56</sup>

Perkembangan zaman menuntut praktisi perbankan syariah dan para ahli ekonomi Islam untuk lebih kreatif dalam mendesain akad. Bentuk akad yang digunakan tidak hanya berupa akad tunggal, melainkan perlunya mengkombinasikan beberapa akad menjadi satu, yang kemudian dikenal dengan istilah *hybrid contract* (Inggris) atau *al-'uqûd al-murakkabah* (Arab) atau multiakad (Indonesia).

---

<sup>56</sup> Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian Syariah ( Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010, hlm 106.

Persoalan hybrid contract muncul dari teori syariah yang tidak membolehkan dua akad dalam satu transaksi (*two in one*). Ada pendapat yang mengatakan bahwa larangan akad *two in one* hanya terbatas dalam tiga kasus saja. Pendapat tersebut diperkuat dengan Hadits Rasulullah SAW yang berkaitan dengan *hybrid contract*.

Ketiga hadits itu diantaranya berisi tiga larangan, pertama larangan penggunaan *bai'atani fi bai'atin*, kedua larangan *shafqatani fi shafqatin*, dan ketiga *bai' dan salaf*. Pertama, terkait dengan hadits *bai'atani fi bai'atin* (larangan jual beli dalam satu jual beli)<sup>57</sup>

حَدَّثَنَا هَنَادٌ حَدَّثَنَا عَبْدُهُ نُسَيْمًا نَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ  
نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Berkaitan dengan hadits diatas, Asy-Syafi'i memberikan penjelasan maksud *bai'atani fi bai'atin* (dua pembelian dalam satu pembelian), dengan menyatakan: Jika seseorang mengatakan: "Sayajualbudakinikepadaandadenganharga1000,dengancatatan andamenjualrumahandakepadasayadenganhargasegini. Artinya, jika anda menetapkan milik anda menjadi milik saya, sayapun menetapkan milik saya menjadi milikanda."<sup>58</sup>

Padakonteks hadits diatas, maksud dari *bai'atani fi bai'ati* yaitu melakukan dua akad dalam satu transaksi, akad yang pertama merupakan akad jual beli budak, sedangkan akad yang kedua merupakan akad jual-beli rumah. Namun, masing-masing dinyatakan sebagai ketentuan yang mengikat satu sama lain, sehingga terjadilah dua transaksi tersebut masuk

<sup>57</sup> HR. Muslim, juz 5, hlm 7

<sup>58</sup> Moh Zuhri Dipl., dkk, *Terjemah Sunan At-Tirmidzi*, Juz 2, (Semarang: CV. Asy Syifa, 1992), hlm 582.



dalam satuakad.

Pendapat yang dipilih (*rājih*) dalam hal ini merupakan pendapat yang mengatakan bahwa akad tersebut sebagaimana yang dijelaskan diatas menimbulkan ketidakjelasan harga dan menjerumuskan ke transaksi berbasis riba. Pendapat ini dapat ditafsirkan bahwa seseorang yang menjual barang dan pembayarannya diangsur, dengan syarat pembeli harus menjual kembali kepada yang menjual barang tadi dengan harga lebih rendah secara tunai. Akad seperti ini dapat menjerumuskan kepada riba. Karena reallitanya tidak terjadi jual beli antara penjual dan pembeli.

Kedua, Larangan *shafqataini fi shafqatin* (dua kesepakatan dalam satu kesepakatan).<sup>59</sup>

قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

Hadits diatas padaintinyabermakna: “Rasulullah Saw., telah melarang dua kesepakatan (akad) dalam satu kesepakatan (akad).” maksud dari hadits tersebut., Rasulullah SAW dengan tegas melarang praktek dua akad atau dua kesepakatan dalam satu akad atau satu kesepakatan. Penjelasan hadits ini hampir sama dengan hadits yang kedua, hanya yang membedakan dikutip dari sumber literatur hadits yang berbeda penerjemahnya.

Ketiga, Larangan *bay’* dan *salaf* (jual beli dan akad pemesanan barang).<sup>60</sup>

قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَةٍ فِي بَيْعَةٍ وَعَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ وَعَنْ رِبْحٍ مَا لَمْ يُضْمَنْ وَعَنْ بَيْعٍ مَّ لَيْسَ عِنْدَكَ

<sup>59</sup> Musnad Ahmad, Juz 8, hlm. 130

<sup>60</sup> Ahmad, Juz 13, hlm. 377

Riwayat tersebut pada intinya bermakna: "Rasulullah Saw. telah melarang jual beli dan akad pemesanan barang (dalam satu transaksi)." Hadis di atas menegaskan larangan dua konteks hadits yang sebelumnya, dengan disertai contoh kasus pada zaman Rasulullah SAW penerapan akad *salaf* (pesanan) barang dengan pembayaran di muka. Transaksi ini seperti *indent* barang dengan menggunakan akad jual-beli dalam satu akad.

Dari hadits Rasulullah SAW di atas dapat disimpulkan bahwa hukum dari *hybrid contract* belum tentu sama dengan hukum dari akad-akad yang membangunnya. Dengan kata lain, hukum akad-akad yang membangun tidak secara otomatis menjadi hukum dari *hybrid contract* tersebut. Namun secara prinsip *hybrid contract* ini boleh dan hukum dari *hybrid contract* diqiyaskan dengan hukum akad yang membangunnya, artinya setiap transaksi muamalah yang menghimpun beberapa akad, hukumnya halal selama akad-akad yang membangunnya adalah boleh.<sup>61</sup>

Jual beli rumah pada produk KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo menggunakan akad *hybrid murābahah bil wakalah*, dimana nasabah sebagai wakil bank untuk membayarkan kepada developer merupakan cara yang paling aman bagi bank untuk menghindari risiko-risiko yang berbasis komoditas dan permasalahan-permasalahan terkait. Akan tetapi, perjanjian yang demikian ini kemungkinan besar dapat menjadikan transaksi

---

<sup>61</sup>Nazîh Hammad, *Al-'Uqûdal-Murakkabah fî al-Fiqhal-Islâmy*. cet. ke-1. Damaskus: Dâral-Qalam, 2005, hlm. 11-12, Dikutip dari jurnal penelitian yang ditulis oleh Ali Amin Isfandiari, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Penelitian Vol. 10, No. 2, November 2013, hlm. 224.

*murābahah* sebagai pintu belakang bagi bunga dan karenanya diperlukan perhatian lebih untuk menjaganya agar sesuai dengan syariah.

Bank Muamalat KCP Ponorogo dalam transaksinya menggunakan akad *murābahah* boleh mewakilkannya kepada nasabah asalkan ketentuan-ketentuan syariah tetap dipatuhi. Untuk meminimalisir kerugian pihak bank apabila bank membeli barang terlebih dahulu, bank dapat melakukan perjanjian diluar akad *murābahah bil wakalah*. Dimana perjanjian itu memuat point perjanjian antara bank dengan nasabah.

Sehingga apabila nasabah wanprestasi, misalkan tidak jadi membeli rumah dengan berbagai alasan yang diutarakan nasabah, sedangkan rumah sudah terlanjur dibeli bank dari developer maka kerugian bank ditanggung oleh nasabah. Resiko tersebut dapat dijadikan bagian dari point penting isi perjanjian diluar akad tersebut.

Untuk menghindari perjanjian yang sifatnya *garar* maka perjanjian tersebut harus jelas dan tertulis antara bank dan nasabah. Perjanjian tersebut dapat dinamakan dengan *khiyar*. Karena dalam transaksi *murabahah* diperbolehkan adanya *khiyar* atau hak untuk memilih dari nasabah dengan catatan apabila nasabah membatalkan sepihak maka alasannya harus jelas dan nasabah siap menanggung resiko sebagaimana yang sudah dicatat dalam surat perat perjanjian tertulis tersebut.

Selain itu, untuk mengurangi resiko (aset) kerugian bank juga apabila nasabah tidak jadi membeli, maka bank juga dapat mengadakan perjanjian pembelian dengan developer yang menetapkan baginya pilihan pengembalian (*khiyar asy-syart*) dalam periode tertentu. Pilihan ini akan habis waktunya dengan terjadinya penjualan aktual kepada nasabah. Perihal yang harus diperhatikan penjualan aktual harus terjadi pada saat yang tepat ketika bank telah

mendapatkan penguasaan dan kepemilikan atas barang melalui pertukaran penawaran dan penerimaan.

Transaksi jual beli *murābahah bil wakalah* sebagaimana yang telah dijelaskan peneliti diatas diperbolehkan dalam syariat, karena rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi.

Pertama, bank berperan sebagai penjual kedua setelah membeli rumah dari developer (*bay'*), dimana developer adalah penjual pertama. Kedua, nasabah berperan sebagai pembeli rumah tersebut (*musytari*), Ketiga, rumah sebagai obyek jual beli (*mabi'*) yang status kepemilikannya sudah jelas yaitu milik bank. Keempat, adanya harga jual yang ditetapkan dari harga pokok rumah ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang diinginkan bank sebagai penjual kedua yang diinformasikan kepada nasabah (*tsaman*), dan Kelima, adanya *ijab* dan *qabul* yang dilakukan bank (penjual) dan nasabah (pembeli).

Dengan cara seperti itu transaksi jual beli dengan akad *hybrid murābahah bil wakalah* tetap bisa diterapkan di Bank Muamalat KCP Ponorogo sesuai dengan syariah Islam.