

Implementation of *Mura>bah{ah Bil Wakalah* on Sharia House Ownership Share Products (KPRS) at Bank Muamalat KCP Ponorogo

Tias Rachmawati

Pembimbing : Dr. YUSDANI, M.Ag

ABSTRACT

Sharia economic practitioners make efforts to stay away from vanity elements from conventional banks. One of the parameters used is to assess whether a product meets Islamic principles or not by taking into account the contracts used in the product. Bank Muamalat KCP Ponorogo is the first Islamic bank feed one of which is applying Sharia principles through its products, namely the KPRS product which uses the contract *mura>bah{ah bil wakalah* . The contract raises the issue of disagreement whether or not it can be used on products in Islamic banks . This type of research is yes it fieldwork (*field research*) qualitative descriptive design. Research data were collected using interview techniques as the main technique . Data that has been collected is analyzed by kualitatif approach interactive model as ana proposed by Miles and Huberman, is a consist of data collection, the data display, the data condensation, and Conclusions.

The results of this study are the implementation of the *Hybrid Mura>bah{ah bil Wakalah* On KPRS Financing Products at Muamalat KCP Ponorogo Bank , there is a principle that the contract is permissible. The legal ruling is likened with the contract law that builds it, meaning that every muamalah transaction collects several contracts in this case, namely the *Mura>bah{ah* and *wakalah* may, then the law is lawful. However, the implementation of the contract is not in accordance with the principles of the sharia as Bank Muamalat has not complied with the pillars of the contract .

Keywords : *Islamic Banking, Islamic Economic Law , Hybrid Contract, Mura>bah{ah bil wakalah , KPRS*

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Penerapan KPRS di bank syariah hingga saat ini masih menimbulkan polemik di lingkungan masyarakat awam. Masyarakat mempertanyakan penerapan KPR secara syariah dan konvensional. Salah satu perbedaan yang sering dikemukakan oleh para ahli adalah bahwa di Lembaga Keuangan Syariah harus ada *Underlying Transaction* yang jelas, sehingga uang tidak boleh mendatangkan keuntungan dengan sendirinya, tanpa adanya balas transaksi, seperti jual beli yang akan menimbulkan margin, sewa-menyewa yang akan menimbulkan *fee* dan penyertaan modal yang akan memperoleh bagi hasil. Dengan kata lain, perbedaan antara Lembaga Keuangan Syariah dengan Lembaga Keuangan Konvensional adalah terletak pada akad atau transaksinya.¹

Kritik terhadap bank konvensional oleh konsep perbankan syariah, bukanlah menolak bentuk dalam fungsinya sebagai lembaga intermediasi keuangan, melainkan dalam karakteristiknya yang lain, misalnya masih terdapatnya unsur riba, judi (*maysir*), ketidakpastian (*garar*), dan *bathil*.² Solusi untuk menghindari unsur tersebut maka dapat diterapkannya akad-akad tradisional Islam (fikih klasik) dalam penerapan pada produk-produk di perbankan syari'ah.

Bank Muamalat merupakan bank pertama kali didirikan di Indonesia. Saat ini Bank Muamalat tersebar di seluruh Indonesia. Kota Ponorogo Jawa Timur merupakan salah satu kantor cabang pembantu Bank Muamalat. Banyak fasilitas unggulan yang diberikan pihak bank untuk masyarakat Indonesia. salah satu produk unggulan tersebut adalah produk pembiayaan KPRS.

KPRS Muamalat iB merupakan bagian dari fasilitas produk pembiayaan Bank Muamalat KCP Ponorogo untuk masyarakat yang memiliki keinginan membeli rumah dengan pembayaran dapat diangsur setiap bulannya. Produk ini menerapkan dua pilihan akad salah satunya menggunakan pilihan akad *mura>bah}ah bil wakalah*.

Akad tersebut memicu perbedaan pandangan. Diantaranya pandangan ahli fiqih yang menghalalkan dan yang mengharamkan. Ahli fiqih yang berpendapat bahwa

¹ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm 5.

² Khotibul Umam, *Legislasi Fikih Ekonomi Dalam Produk Perbankan Syariah di Indonesia*, (BPFE:Yogyakarta, 2011), hlm. 2.

hybrid contract diharamkan, mereka tegas berpendapat bahwa Nabi mengaramkan terbukti dengan hadist yang disampaikan oleh beliau. Sedangkan ahli yang yang menghalalkan, berpendapat bahwa larangan akad *hybrid contract* hanya sebatas tiga kondisi saja sebagaimana yang telah disebutkan dalam hadist Nabi SAW. Ketiga kondisi yang disebutkan dalam hadist itu diantaranya berisi tentang tiga larangan, yaitu *bay' dan salaf, shafqataii fi> shafqatin*, dan *bai'atani fi> bai'atin*.

Pendapat ahli yang menghalalkan akad *hybrid contract* tersebut dijadikan rujukan oleh para ahli diantaranya ahli perbankan syariah, ahli ekonomi syariah yang mendukung *hybrid contract*, dan ahli-ahli lainnya yang berprofesi sebagai konsultan ekonomi syariah. Mereka berpendapat bahwa akad *hybrid contract* tidak boleh diperluas maknanya pada masalah lain yang tidak relevan atau tidak pas konteksnya.³

Dari latar belakang inilah peneliti merasa pembahasan ini cukup menarik untuk dikaji lebih mendalam karena adanya perbedaan krusial yang membutuhkan analisis lebih mendalam untuk ditemukannya sebuah solusi baru sebagai trobosan yang efektif untuk penerapan akad *bay' mura>bah{ah bil wakalah* pada produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo sesuai dengan prinsip syari'ah. Oleh karena itulah peneliti memberikan judul ***“Implementasi Akad Mura>bah{ah bil Wakalah Pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo”***.

2. Pertanyaan Penelitian

Pada penelitian ini peneliti fokus melakukan penelitian terhadap implementasi akad *mura>bah{ah bil wakalah* yang ada dalam produk pembiayaan kongsi pemilikan rumah syariah atau KPRS Muamalat iB. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dipaparkan di atas, maka pertanyaan penelitian yaitu bagaimana implementasi akad *Mura>bah{ah bil Wakalah* pada pada Produk Kongsi Pemilikan Rumah Syariah di Bank Muamalat KCP Ponorogo?

³Ali Amin Isfandiar, *Analisis Fiqh Muamalah tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya pada Lembaga Keuangan Syariah*, STAIN Pekalongan, Vol.10, No.2, November 2013, hlm. 205.

B. Kerangka Teori dan Metode Penelitian

1. Kerangka Teori

a. *Hybrid Contract* (Multi Akad)

Hybrid contract dalam bahasa Indonesia yang berarti multi akad. Sedangkan kata multi dalam bahasa Indonesia berarti banyak, lebih dari satu, lebih dari dua, atau berlipat ganda.⁴ Disisi lain berdasarkan istilah fiqih, multi akad adalah terjemahan dari Bahasa Arab yakni *al-'uqu>d al-murakkabah* yang memiliki arti akad ganda (rangkap). *Al-'uqu>d al-murakkabah* terdiri dari dua kata *al-'uqu>d* (bentuk jamak dari *'aqad*) dan *al-murakkabah*. Kata *'aqd* yang berarti perjanjian. Selain itu kata *Al-murakkabah* (*murakkab*) secara etimologi artinya *al-jam'u*, yaitu dipersatukan dan menghimpun.⁵

Nazih Hammad dalam bukunya *Qadhaya Fiqhiyah Mu'ashirah Fi al-Mal wa al-Iqtishad* menggunakan istilah *al-'uqu>d al-Muta'addidah* untuk *al-'uqu>d al-murakkabah* ini. Menurut beliau *al-'uqu>d al-Muta'addidah* adalah⁶ :

“Kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa-menyewa, hibah, wakalah, qardh, muzara'ah, sharaf (penukaran mata uang, syirkah, mudharabah, ji'alah.... dst. Sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad,”

Menurut Al-'Imrani, *al-uqu>d murakkabah* adalah⁷:

⁴Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, (Jakarta: Balai Pustaka, 1996), hlm. 671.

⁵Al-Tahânawi, *Kasysyâf Ishthilâhât al-Funûn*, (Baeirut: Dâr Shâdir, tt.), J. 2, hlm. 534, diedit dalam Jurnal Ilmiah oleh Ali Amir Isfandir, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2013), Vol.10 No.2 November 2013, hlm. 209.

⁶ Nazih Hammad, *Qadhaya Fiqhiyah Mu'ashirah Fi al-Mal wa al-Iqtishad*, (Damaskus, Dar Al-Qalam, 2001), hlm.249, diedit dalam Jurnal Ilmiah oleh Ali Amir Isfandir, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2013), Vol.10 No.2 November 2013, hlm. 211.

⁷ Abdullah bin Muhammad bin Abdullah al-'Imrani, *Al-'uqud al-Maliyah al-Murakkabah*, (Riyadh: Dar al- Kunuz Esbeliyah, 2010), cet.ke-3, hlm.46, diedit dalam Jurnal Ilmiah oleh Ali Amir

“Himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad-baik secara gabungan maupun secara timbal balik sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad.”

Dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *hybrid contract* atau multiakad atau *al-‘uqu>d murakkabah* adalah satu kontrak yang dilakukan oleh dua pihak dengan cara menghimpun dua akad atau lebih yang dipandang sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dan mempunyai satu akibat hukum.⁸

1) Kedudukan Hukum *Hybrid Contract* Perspektif Hukum Islam

Landasan hukum *hybrid contract* atau multi akad merujuk kepada beberapa hadits Nabi SAW yang mengindikasikan larangan melakukan dua akad dalam satu transaksi. Ada tiga hadits populer yang menjadi landasan dasar pelarangan multi akad sebagai berikut:

a) Larangan dua akad dalam satu jual beli⁹

حَدَّثَنَا هَنَّادٌ حَدَّثَنَا عَبْدَةُ بْنُ سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Artinya: Hannad menceritakan kepada kami, Abdah bin Sulaiman menceritakan kepada kami dari Abu Salamah dari Abu Hurairah berkata: Rasulullah saw melarang dua akad penjualan di dalam satu penjualan.

b) Larangan jual beli dengan salaf (pinjaman)¹⁰

عَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ سَلْفٍ وَبَيْعٍ وَعَنْ شَرِّ طَيْنٍ فِي بَيْعٍ وَاحِدٍ وَعَنْ بَيْعٍ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ وَعَنْ رِبْحٍ مَا لَمْ يُضْمَنْ

Artinya: Dari ‘Amr ibnu Syu’aib dari ayahnya dari kakeknya berkata: “Rasulullah saw telah melarang meminjamkan uang dengan cara menjual barang, beliau melarang ada dua harga dalam satu penjualan, atau menjual sesuatu yang bukan milikmu atau menjual

Isfandir, *Analisis Fiqh Muamalah Tentang Hybrid Contract Model dan Penerapannya Pada Lembaga Keuangan Syariah*, (Pekalongan: STAIN Pekalongan, 2013), Vol.10 No.2 November 2013, hlm. 212.

⁸Aidil Alfin, *Multi Akad Dalam Perspektif Fikih dan Implementasi di Perbankan Syariah*, *Al-Hurriyah*, Vol.16 No.1, Januari-Juni 2015, hlm.30.

⁹Moh Zuhri Dipl.,dkk, *Terjemah Sunan At-Tirmidzi*, Juz 2, (Semarang: CV.Asy Syifa, 1992), hlm 582.

Abu Abdur Rahman Ahmad An Nasa’i, *Terjemah Sunan An Nasa’iy*, Juz 7, terj. Bey Arifin., dkk., cet I (Semarang: CV.Asy Syifa, 1992), hlm. 479.

lagi sesuatu yang telah kamu beli selagi barang itu belum jatuh ke tanganmu.

c) Larangan dua kesepakatan dalam satu kesepakatan ¹¹

حَدَّثَنَا حَسَنٌ وَأَبُو النَّضْرِ وَأَسْوَدُ بْنُ عَامِرٍ قَالُوا احَدًا ثَنَا شَرِيكَ عَنْ سِمَاكٍ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ نَبِيُّ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ قَالَ أَسْوَدٌ قَالَ شَرِيكَ قَالَ سِمَاكُ الرَّجُلُ يَبِيعُ الْبَيْعَ فَيَقُولُ هُوَ بِنَسَاءٍ بَكَدًا وَكَذَا وَهُوَ يَبِيعُ بِكَدًا وَكَذَا

Artinya: “Telah menceritakan kepada kami Hasan dan Abu Nadir dan Aswad bin Amir mereka berkata, telah menceritakan kepada kami Syarik dari Simak dari Abdurrahman bin Abdullah bin Mas’ud ra dan ayahnya berkata, Rasulullah saw melarang dua transaksi dalam satu akad. Aswad berkata, Simak berkata, seorang laki-laki menjual barang jualan seraya mengatakan, Ia dengan kredit sekian dan sekian dan dengan tunai sekiandan sekian.

Beberapa hadist tersebut diatas dengan jelas mengharamkan “dua jual beli dalam satu jual beli”, “jual beli dengan pinjaman” serta “menggabungkan dua akad dalam satu transaksi”. Hal tersebut merupakan kesepakatan di kalangan para ahli fiqih. Akan tetapi mereka berbeda argumen tentang penafsiran dari hadits diatas. ¹²

Pada prinsipnya sesuai dengan teori fiqih Islam multiakad itu diperbolehkan dengan catatan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: *Pertama*, jelas bahwa tidak ada dalil yang melarang ‘*uqud mustahdatsah*, *Kedua*, maqashid disyariatkannya akad-akad tersebut adalah memperjelas hak dan kewajiban para pihak akad, sehingga setiap pihak mendapatkan haknya tanpa didzalimi. Akad yang tersurat dalam kitab suci Al-Qur’an dan sunnah merupakan transaksi yang muncul sesuai dengan keinginan masyarakat terdahulu. Saat ini mengalami perkembangan zaman yang lebih maju, sehingga masyarakat membutuhkan akad baru untuk memenuhi keinginan dan

¹¹Imam Ahmad bin Muhammad bin Hanbal, *Musnad Imam Ahmad* Syarah Ahmad Muhammad Syakir, (Bogor: Pustaka Azzam, 1995), hlm. 377.

¹²Aidil Alfin, *Multi Akad Dalam Perspektif Fikih dan Implementasi di Perbankan Syariah*, Al-Hurriyah, Vol.16 No.1, Januari-Juni 2015, hlm.33.

kebutuhannya. Dengan alasan tersebut, dibentuknya akad baru diperbolehkan selama tidak melanggar ketentuan pokok (*tsawabit*) dalam masalah mu'amalat.

Ketiga, dengan kedua alasan yang telah dijelaskan di atas, ulama fiqih menerangkan dengan tegas bahwa setiap unsur akad yang ada dalam multiakad itu hukumnya boleh, maka kombinasi akad tersebut sah juga (*qiyas al-majmu'ala ahadiha*). Berdasarkan hal tersebut diatas, ulama Hanabilah dan Syafi'iyah memperbolehkan multiakad sebagaimana Ibnul Qayyim mengatakan :

وَالْأَصْلُ فِي الْعُقُودِ وَالشُّرُوطِ الصَّحَّةُ إِلَّا مَا أَبْطَلَهُ الشَّارِعُ أَوْ نَهَى عَنْهُ وَهَذَا هُوَ الْقَوْلُ الصَّحِيحُ

Artinya: “Pada prinsipnya, setiap akad dan syarat yang disepakati dalam akad itu hukumnya sah kecuali akad dan syarat yang dilarang syara'. Inilah pendapat yang benar.”¹³

Dari penjelasan diatas maka kata kunci yang dapat kita pahami bahwa multi akad itu diperbolehkan, karena adanya sebuah akad baru untuk memperjelas hak dan kewajiban pihak yang melakukan akad dalam sebuah transaksi di era modern saat ini.

b. Konsep Akad Bay' Mura>bah}ah bil Wakalah

Secara harfiah, *bay'* berarti pertukaran suatu barang dengan yang lain, suatu barang yang menjadi subjek (*mabi'*) dan barang lain yang bersifat sebagai harga (*tsaman*). Kitab undang-undang hukum perniagaan Islam yang didasarkan pada fiqih Hanafi menjelaskan penjualan sebagai “pertukaran harta benda atas harta benda”, dan dalam bahasa hukum, ia menunjukkan pertukaran harta benda dengan harta benda berdasarkan persetujuan bersama yang diselesaikan dengan pernyataan (*ijab*) dan penerimaan (*qabul*). Secara legal, *bay'* mengacu pada pemberian kepemilikan atas komoditas kepada orang lain sebagai imbalan atas komoditas lain. Penjual memberikan kepemilikan komoditas kepada pembeli secara permanen ditukarkan dengan harga tertentu.

¹³AAOIFI, Al-mi'yar asy-syar'i (Bahrain: AAOIFI), No. 25.

1) Konsep Teori Akad *Mura>bah}ah*

a) Pengertian Akad *Mura>bah}ah*

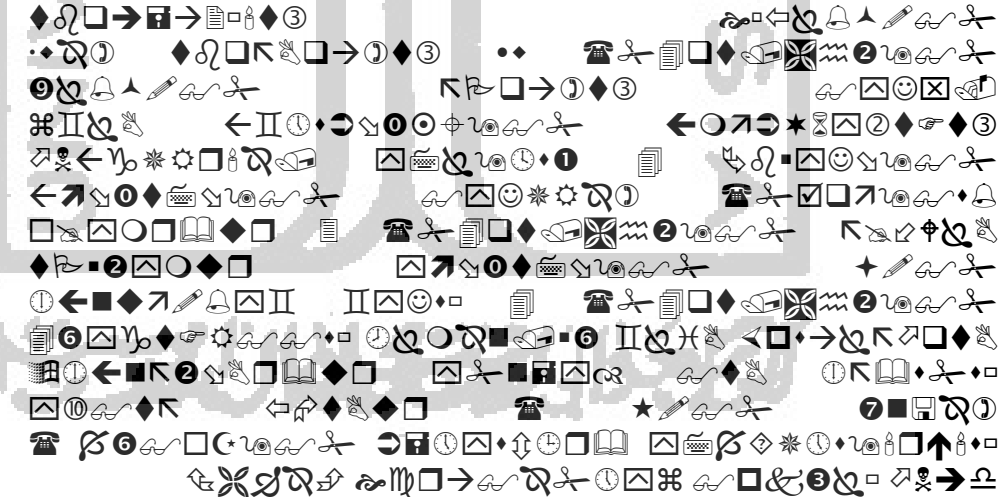
Secara etimologi *mura>bah}ah* berasal dari kata *ribh* yang artinya pertambahan. Sedangkan secara umum dapat diartikan suatu penjualan obyek barang dengan harga yang sudah ditentukan ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹⁴

Atau dengan istilah lain *mura>bah}ah* adalah akad jual beli atas suatu obyek barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, dimana sebelumnya pihak penjual menyebutkan harga asli ditambah dengan keuntungan atau laba atas barang tersebut.¹⁵

b) Dasar Hukum Transaksi *Mura>bah}ah*

Menurut jumbuh ulama mazhab Imam Maliki dan Imam Syafi'i jual beli dengan sistem *mura>bah}ah* diperbolehkan. Hal ini berdasarkan dalil-dalil yang terdapat dalam nash Al-Qur'an dan Hadist. Berikut nash Al-Qur'an dan Hadit yang dapat dijadikan dasar hukum transaksi *mura>bah}ah*:

(1) Al Qur'an Surat Al- Baqarah : 275

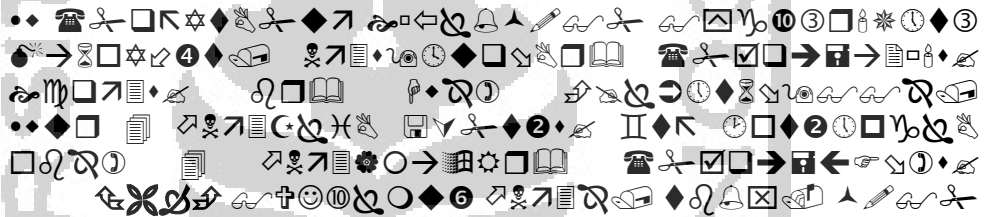


¹⁴Syukuri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2014), hlm. 200.

¹⁵Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: teori, Konsep, dan Aplikasi, Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 145.

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 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”*.¹⁶

(2) Al Qur'an Surat An-Nisa' : 29



Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”*.¹⁷

Pada ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Akad *mura>bah{ah* sudah mendapatkan pengakuan dan legalitas yang jelas. Sehingga dalam prakteknya di perbankan syariah *mura>bah{ah* sebagai akad produk pembiayaan KPRS maka diperbolehkan karena sesuai dengan nash Al-Qur'an yang tidak mengandung unsur ribawi.

(3) Hadist Rasulullah SAW:

¹⁶*Ibid.*, hlm. 47.

¹⁷Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (PT. Cordoba Internasional Indonesia), hlm.83.

وَعَنْ عُرْوَةَ الْبَارِقِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ أَضْحِيَّةً أَوْ شَاةً فَاشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ، فَدَلَّهُ بِلِ بَرَكَةٍ فِي بَيْعِهِ، فَكَانَ لَوْ اشْتَرَى التُّرَابَ لَرَبِحَ فِيهِ.¹⁸

Artinya : Dari 'Urwah al-Bāriqi .menjelaskan "Bahwasannya Nabi saw. memberinya uang satu dinar untuk dibelikan kambing. Maka dibelikannya dua ekor kambing dengan uang satu dinar tersebut, kemudian dijualnya yang seekor dengan harga satu dinar. Setelah itu ia datang kepada Nabi saw. dengan membawa satu dinar dan seekor kambing. Kemudian beliau mendo'akan semoga jual belinya mendapat berkah. Dan seandainya uang itu dibelikan tanah, niscaya mendapat keuntungan pula"

Pada hadist diatas dapat dijelaskan bahwa pada zaman sahabat, Rasulullah memberikan contoh untuk melakukan transaksi jual beli secara adil dan amanah. Rasulullah memberikan sejumlah uang tertentu kepada sahabat untuk dibelikan dua ekor kambing, kemudian kambing tersebut dijual kembali dengan keuntungan dua kali lipat. Makna tersirat dalam transaksi ini yaitu boleh melakukan jual beli untuk mendapatkan keuntungan yang berkali-kali lipat, dengan catatan adanya kerelaan diantara penjual dan pembeli.

c) Rukun dan Syarat

Transaksi jual beli dengan akad *murabahah*, dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang sudah ditentukan, berikut merupakan rukun dan syarat akad *murabahah* :

- (1) *Ba'i*' (pihak penjual)
- (2) *Musyari'* (pihak pembeli)
- (3) *Mabi'* (obyek atau barang yang ditransaksikan)

¹⁸Abdullah bin Abdurahman Al Bassam, *Syarah Bulughul Maram*, terj. Thahirin Suparta dkk, (Jakarta: Pustaka Azzam,2006), hlm. 361.

- (4) *Tsaman* (besarnya harga barang)
- (5) *Ijab Qabul* (akad atau pernyataan serah terima)

2) Akad *Mura>bahjah bil Wakalah* di Perbankan Syariah

Bank syariah saat ini menggunakan transaksi serba modern. Transaksi yang dilakukan oleh bank syariah pada produk KPRS pembiayaan *mura>bah{ah* tidak lagi menggunakan sistem akad *mura>bah{ah* secara klasik, melainkan menggunakan sistem akad *mura>bah{ah* modern.

Transaksi *mura>bahah* modern yang dilakukan bank syariah biasanya berbentuk *mura>bah{ah* kepada pemesan pembelian (*mura>bah{ah To Purchase Orderer*). *Mura>bah{ah To Purchase Orderer* merupakan suatu perjanjian dimana bank berdasarkan permintaan nasabah membeli suatu aset dari pihak ketiga dan menjualnya kepada nasabah dengan basis pembayaran tunda.²⁰

Mura>bahah modern juga melibatkan hubungan perwakilan antara bank dan pihak ketiga mana pun atau bahkan nasabah. *Mura>bahah* kepada pemesan pembelian (*Mura>bah{ah to purchase orderer*) dalam bentuk ini melibatkan tiga kontrak (akad) berbeda :

- a) kontrak (akad) utama yang mendefinisikan keseluruhan aktivitas yang akan terjadi, diikuti kesepakatan untuk membeli atau janji oleh nasabah untuk membeli barang untuk ditawarkan oleh bank.
- b) kontrak (akad) perwakilan dimana wakil yang dapat berupa nasabah atau pihak ketiga manapun harus membeli barang dari pasar atau pemasok yang ditunjuk oleh nasabah serta mengambil kepemilikannya atas nama bank, kontrak (akad) ini harus terpisah dari perjanjian *mura>bah{ah*.²¹
- c) kontrak (akad) *mura>bah{ah* itu sendiri harus ditandatangani ketika bank memiliki komoditas yang dimaksud.

²⁰ Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance A-Z Keuangan Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 348.

²¹ AAOIFI, 2014, 5a, Standar Mengenai Murabahah, hlm. 130.

Mura>bahah modern dan *mura>bah{ah* klasik jelas terlihat perbedaannya. Pada *mura>bah{ah* modern terdapat tambahan struktur dalam menjalankannya. Diantaranya struktur nasabah sebagai wakil bank untuk membeli barang. Berikut penjelasannya:

- a) nasabah mendatangi bank dengan permintaan pembelian suatu komoditas yang dapat dijual secara kredit menurut hukum.
- b) Bank menunjuk nasabah sebagai wakilnya untuk membeli barang
- c) Bank membeli komoditas melalui nasabah sebagai wakil
- d) Bank melakukan pembayaran kepada vendor atau pemasok
- e) Nasabah menerima penyerahan barang atas nama bank sebagai wakil
- f) Nasabah memberikan penawaran pembelian dan bank menerima tawaran tersebut, kemudian bank mengalihkan hak kepemilikannya atas komoditas tersebut kepada nasabah berdasarkan pelaksanaan *mura>bah{ah*.
- g) Nasabah melakukan pembayaran dengan berbasiskan pembayaran tangguh tanpa adanya penggulungan periode, diskonto, atau potongan.

Sifat dasar hubungan perjanjian tersebut adalah bank dan nasabah sebagai pelaku utama dan wakil. Bank pembuat janji dan nasabah sebagai pihak yang dijanjikan. Sedangkan bank dan pemasok, bank sebagai pembeli dan pemasok sebagai penjual, kemudian bank sebagai penjal dan nasabah sebagai pembeli, hubungan akhirnya bank dan nasabah sebagai kreditur dan debitur. Dari keterangan tersebut dapat diketahui bahwa terdapat peran ganda antara bank, nasabah, dan pemasok. Ketiganya berkaitan dan tidak mampu dipisahkan dalam transaksi jual beli *mura>bah{ah* modern tersebut.

Dari teori yang telah dijabarkan peneliti tentang *hybrid contact*, Konsep Akad Wakalah, dan Konsep Akad *Mura>bah{ah bil Wakalah* perspektif Ekonomi Islam digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.

Berawal dari sebuah pertanyaan bagaimana penerapan akad *hybrid mura>bah{ah bil wakalah* pada produk KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo. Karena sah atau tidaknya transaksi jual beli tergantung pada akad

yang membangunnya. Sedangkan akad dikatakan sah apabila memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan dalam syariah.

Oleh karena itu, dari penjelasan tersebut maka dapat diketahui bahwa perlu adanya kreatifitas peneliti dalam menganalisis permasalahan tersebut, sehingga mampu menghasilkan sebuah kesimpulan, apakah akad tersebut sah atau tidak.

2. Metode Penelitian

a. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini yakni penelitian lapangan (*field research*) dengan desain deskriptif kualitatif, yaitu sebuah penelitian yang berusaha mengungkap keadaan yang bersifat alamiah secara holistik. Masalah dan fakta yang digambarkan secara deskriptif. Kemudian dianalisis untuk memperoleh gambaran utuh tentang permasalahan-permasalahan yang diteliti.

b. Teknik Pengumpulan Data

Data penelitian dikumpulkan dengan menggunakan teknik wawancara sebagai teknik utamanya. Teknik wawancara dengan cara melibatkan beberapa pihak diantaranya nasabah, bank muamalat KCP Ponorogo, dan pihak developer.

c. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan sosiologis, dan normatif. Pendekatan sosiologis merupakan pendekatan yang mempelajari struktur sosial dan proses-proses sosial, terutama di dalamnya perubahan-perubahan sosial.²² Pendekatan sosiologi dalam penelitian ini digunakan untuk menggambarkan bagaimana kondisi masyarakat di kota Ponorogo. Cara ini diperlukan untuk menilai dan mengamati interaksi masyarakat Ponorogo dengan bank syariah terutama bank syariah Muamalat KCP Ponorogo.

²²Pius A Partanto dan M. Dahlan Al Barry, *Kamus Ilmiah Populer* (Surabaya: Arkola, 1994), hlm. 719.

Sedangkan pendekatan normatif, Khoiruddin Nasution, menerangkan bahwa pendekatan normatif adalah studi Islam yang memandang masalah dari sudut legal formal dan atau normatifnya. Maksud legal formal adalah hubungannya dengan halal-haram, boleh atau tidak, dan sejenisnya. Sementara normatifnya adalah seluruh ajaran yang terkandung dalam nash.

d. Analisis Data Penelitian

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis dengan pendekatan kualitatif model interaktif sebagaimana diajukan oleh Miles dan Huberman, yaitu terdiri dari data collection, data display, data condensation, dan conclusions.

Miles dan Huberman berpendapat bahwa ada beberapa alur dalam kegiatan analisis data²³, alur tersebut yaitu ;

Pertama, data collections yang merupakan suatu proses pengumpulan data yang dilakukan dengan berbagai metode yang telah ditentukan sebelumnya, dimana dalam penelitian ini peneliti menggunakan teknik pengumpulan data survei lapangan, wawancara untuk menggali informasi tentang KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Kedua, yaitu data condensation yang berkaitan dengan kegiatan-kegiatan memilih, menyederhanakan, dan mentransformasikan data keseluruhan yang telah didapatkan dan tertulis dalam catatan-catatan hasil survei, dan wawancara dengan pihak nasabah, developer dan pihak bank muamalat kcp Ponorogo.

Proses selanjutnya yaitu alur *Ketiga*, adalah proses *data display* atau penyajian data yang telah didapatkan dari teknik pengumpulan data sebelumnya. Penyajian data ini berperan guna mempermudah dalam memahami setiap proses nasabah dalam menggunakan pembiayaan produk KPRS di Bank Muamalat kcp Ponorogo.

Tahap *Keempat*, yaitu *conclusion drawing/verifying* yakni tahap penarikan kesimpulan berdasarkan segala sesuatu yang ditemukan di lapangan dengan berbagai teknik pengumpulan data yang digunakan sebelumnya.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

²³ Matthew B. Males, Michel Huberman, dan Johnny Saldaria., *Qualitative Data, ...*, hlm. 31.

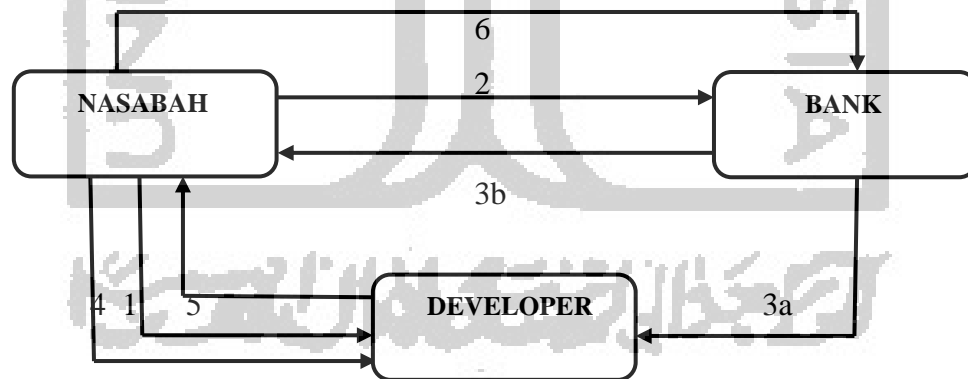
1. Hasil Penelitian

a. Aplikasi Akad *Mura>bah}ah bil Wakalah* Pada Produk Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

Produk pembiayaan Kongsy Pemilikan Rumah Syariah (KPRS) di Bank Muamalat terbagi menjadi dua yaitu produk KPRS Muamalat iB dan produk pembiayaan Hunian Syariah Bisnis.²⁴ 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.²⁵

Produk KPRS Muamalat iB berdasarkan prinsip syariah menggunakan dua pilihan akad yaitu akad *mura>bah}ah bil wakalah* (jual-beli wakalah) dan akad *musha>ra}ah mutanaqi>sh}ah* (perjanjian kerjasama sewa).²⁶ Dua pilihan akad ini merupakan keunggulan produk ini, karena akad tersebut jarang digunakan oleh lembaga keuangan bank syariah lainnya.

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



Gambar III

²⁴Wawancara dengan bapak Fadil selaku marketing Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 26 juli 2019.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ *Ibid.*

Skema Transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo

Berikut penjelasan skema transaksi KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo²⁷:

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.²⁸

Kedua, nasabah menyerahkan semua persyaratan pengajuan KPRS kepada pihak Bank Muamalat KCP Ponorogo.²⁹ 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

²⁷ *Ibid.*

²⁸ *Ibid.*

²⁹ *Ibid.*

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.³⁰

Keempat, setelah semuanya selesai diproses dan nasabah dinyatakan layak maka nasabah mendapatkan SP3 (Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan) dari Bank Muamalat KCP Ponorogo. Selanjutnya pihak bank menghubungi nasabah untuk melaksanakan akad *mura>bah{ah 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..³¹ Secara langsung bank *mewakalahkan* kepada nasabah untuk menutup kekurangan pembelian rumah tersebut kepada developer.³²

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.

³⁰Wawancara dengan bapak Fadil selaku marketing Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 14 Agustus 2019.

³¹*Ibid*

³²*Ibid*

2. Pembahasan

a. Analisis Implementasi Akad *Mura>bah}ah bil Wakalah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

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

1) Analisis Perspektif Fiqih Muamalah Klasik

Dalam teori fiqih klasik, ketika akad *mura>bah}ah* 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 *mura>bah}ah*. 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 Fadil³³, 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

³³ Marketing bank muamalat KCP Ponorogo

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 *mura>bah}ah* 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 bukan sebagai penjual melainkan hanya sebagai perantara atau penyedia dana. Selain itu, bank juga tidak memiliki barang yang akan diperjualbelikan kepada pembeli.

2) Analisis Perspektif Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2000 Tentang Akad *Mura>bah}ah* 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 *mura>bah}ah* dengan catatan bank harus mematuhi aturan fatwa DSN MUI. Fatwa MUI No.4 Tahun 2000 tentang akad *mura>bah}ah* di bagian pertama ayat 9 menjelaskan bahwa:

“Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (developer), akad jual beli mura>bah}ah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.”³⁴

Bapak Danang Suhendra³⁵ menjelaskan makna fatwa MUI tersebut. Dalam fatwa MUI dituliskan bahwa **“akad jual beli mura>bah}ah harus**

³⁴ Fatwa DSN MUI No.4 Tahun 2004 Tentang Akad Murabahah.

dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank” beliau menjelaskan maksudnya sebelum bank melakukan akad jual beli *mura>bah}ah* dan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang langsung dari pihak ketiga (developer), bank telah melakukan konfirmasi pembelian kepada developer terkait dengan spesifikasi rumah, harga rumah yang akan dibeli nasabah.³⁶

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 *mura>bah}ah* pada pasal 9 ayat 1 butir d dituliskan bahwa :

“Yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik bank dalam wakalah pada akad mura>bah}ah adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang (developer) atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian”.³⁷

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

³⁵ Mantan direktur Bank Muamalat KCP Ponorogo

³⁶ Wawancara dengan bapak Danang selaku mantan direktur Bank Muamalat kcp Ponorogo, pada tanggal 27 Agustus 2019

³⁷ Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005.

ditandai dengan adanya aliran dana dari bank kepada developer, serta dapat dibuktikan dengan kwitansi 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 *mura>bah}ah*.

Namun aplikasi di Bank Muamalat KCP Ponorogo, bank memberikan pembiayaan uang kepada nasabah sekaligus menandatangani akad *mura>bah}ah* dibarengi dengan akad *wakalah* di hadapan notaris. Hal ini jelas bertentangan dengan Fatwa DSN MUI dan Peraturan Bank Indonesia.

3) Analisis 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 *mura>bah}ah 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 حِزَامٍ، قَالَ : يَا رَسُولَ اللَّهِ، يَا تَيْبِي الرَّجُلُ، فَبُرِّدُمِي الْمَبِيعَ لَيْسَ عِنْدِي، أَفَأَبْتَا
عُهُ لَهُ مِنَ السُّوقِ فَقَالَ : لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ. وَأَخْرَجَهُ التِّرْمِذِيُّ وَالنَّسَائِيُّ وَابْنُ مَاجَةَ،
وَقَالَ التِّرْمِذِيُّ: حَسَنٌ.³⁸

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

³⁸Abu Dawud, *Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV*, terj. Beys Arifin dan Syinqithy Djamaluddin, (Semarang: CV. Asy Syifa', 1993), 102.

*membelikannya di pasar? Maka beliau bersabda “Janganlah kamu menjual sesuatu yang tidak kamu miliki waktu akad”.*³⁹

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 *mura>bah}ah* 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 عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ ، قَالَ : حَدَّثَنِي أَبِي ، عَنْ أَبِيهِ ، حَتَّى ذَكَرَ عَبْدَ اللَّهِ بْنَ عَمْرٍو ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ ، وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ ، وَلَا يَبِيعَ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ .⁴⁰

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.”*⁴¹

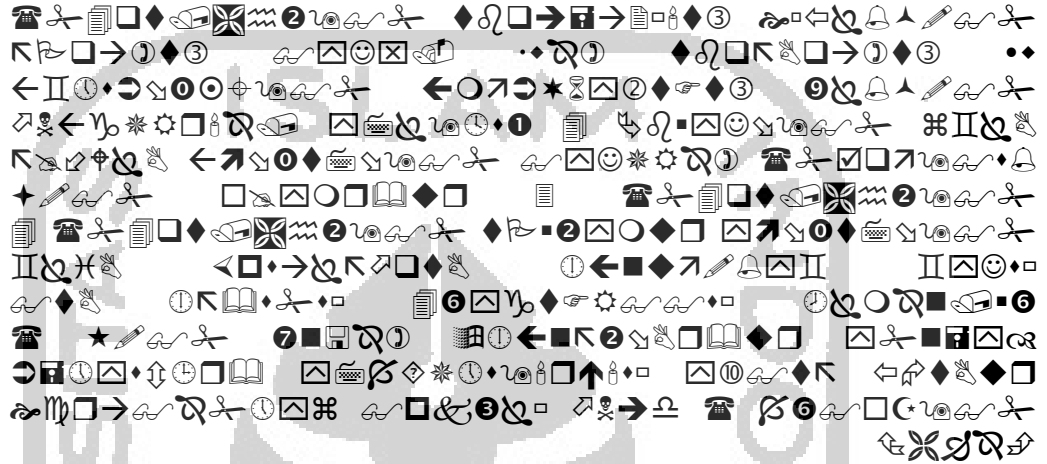
³⁹ *Ibid.*

⁴⁰ Abu Dawud, *Terjemah Sunan Abu Dawud, Jilid IV*, 103.

⁴¹ *Ibid.*

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:



*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 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. “.*⁴²

Pada ayat tersebut dipertegas bahwa Allah SWT menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Transaksi jual beli dengan akad *mura>bah}ah* pada produk KPRS tersebut diperbolehkan sesuai dengan syariat jika pihak bank benar-benar melakukan transaksi jual beli *mura>bah}ah* 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.

⁴² Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (PT. Cordoba Internasional Indonesia), hlm.47

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

4) Analisis Perspektif Juhur Ulama Tentang *Hybrid Contract Mura>bah}ah bil Wakalah* Pada Produk Pembiayaan KPRS Muamalat iB di Bank Muamalat KCP Ponorogo.

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.

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.⁴³

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 *'aqd*) dan *al-murakkabah*. Secara etimologi berarti *al-jam'u* yang memiliki makna mengumpulkan atau menghimpun. Sedangkan kata *murakkab* sendiri berasal dari

⁴³ *Ibid.*, hlm. 206.

kata *rakkaba-yurakkibu-tarkiban* yang berarti meletakkan sesuatu pada sesuatu yang lain sehingga menumpuk, ada yang di atas dan ada yang di bawah.⁴⁴

Nazîh Hammâd memberikan penjelasan bahwa *al-'aqd al-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*, *muzara>ah*, *sarf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudhafra>bah*, 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, Abdulla>h al-'Imra>ni mendefinisikan *al-'aqd al-murakkab* merupakan himpunan dari beberapa akad yang kebendaannya dikandung 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 *mura>bah{ah bil wakalah*. Akad tersebut termasuk dalam *al-'uqûd al-mutajânisah*. *Al-'uqûd al-murakkabah al-mutajânisah* termasuk akad-akad yang dihimpun menjadi satu akad tanpa mempengaruhi hukum dan akibat hukumnya.

Sebagaimana dengan akad *mura>bahah* dan *wakalah*. Kedua akad tersebut merupakan dua akad yang berbeda dengan akibat hukum yang berbeda pula. Akad *mura>bah{ah* 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 *mura>bah{ah*, transaksi tersebut tetap sesuai dengan syariah selama rukun dan syarat tetap diterapkan sebagaimana mestinya.

⁴⁴Dikutip 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. 205-231

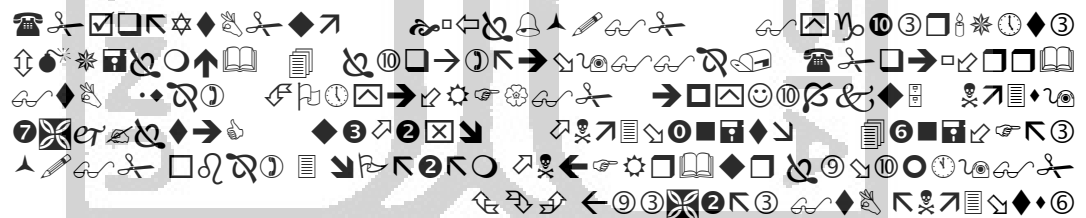
Akad *mura>bah{ah bil wakalah* termasuk dalam akad *hybrid* yang tidak diatur secara khusus oleh syariah. Pada dasarnya segala transaksi muamalah itu diperbolehkan hingga ada dalil yang melarangnya. Hal ini selaras dengan kaidah fiqh :

الأَصْلُ فِي الشُّرُوطِ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْحِلُّ وَالْإِبَاحَةُ إِلَّا بِدَلِيلٍ

Artinya: “*Hukum asal muamalah adalah halal kecuali ada dalil yang melarangnya.*”⁴⁵

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.⁴⁶

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 :



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*

⁴⁵ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), hlm.10.

⁴⁶Syamsul anwar, *Hukum Perjanjian Syariah(Studi Tentang Teori Akad dalam Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm 84.

*ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.*⁴⁷

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.⁴⁸ Dengan demikian dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa orang dapat membuat akad apa saja baik yang akad bernama⁴⁹ maupun akad yang tidak bernama⁵⁰ dan akad-akad itu wajib dipenuhi.

Dalam kasus ini *hybrid contract mura>bah{ah 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 *mura>bah{ah 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.

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*.

⁴⁷ Kementrian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (PT. Cordoba Internasional Indonesia), hlm. 106.

⁴⁸ Muhammad Abu Zahrah, *Ushul al fiqh* (tp: Dar al-Fikr al-Arabi, t.t), hlm.157. dikutip dalam buku Syamsul Anwar hlm 85.

⁴⁹ 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.

⁵⁰ 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.

Ketiga hadits itu diantaranya berisi tiga larangan, pertama larangan penggunaan *bai'atani fi bai'atin*, kedua larangan *shafqataini fi shafqatin*, dan ketiga *bai' dan salaf*. Pertama, terkait dengan hadits *bai'atani fi bai'atin* (larangan jual beli dalam satu jual beli)⁵¹

حَدَّثَنَا هَنَّاذٌ حَدَّثَنَا عَبْدُ بَنِي سُلَيْمَانَ عَنْ مُحَمَّدِ بْنِ عَمْرٍو عَنْ أَبِي سَلَمَةَ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ قَالَ قَالَ 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: “Saya jual budak ini kepada anda dengan harga 1000, dengan catatan anda menjual rumah anda kepada saya dengan harga segini. Artinya, jika anda menetapkan milik anda menjadi milik saya, sayapun menetapkan milik saya menjadi milik anda.”⁵²

Pada konteks hadits diatas, maksud dari *bai'atani fi bai'atin* 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 dalam satu akad.

Pendapat yang dipilih (*ra>jih*) 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

⁵¹ HR. Muslim, juz 5, hlm 7

⁵² Moh Zuhri Dipl.,dkk, *Terjemah Sunan At-Tirmidzi*, Juz 2, (Semarang: CV.Asy Syifa, 1992), hlm 582.

kesepakatan).⁵³

قَالَ هَي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفْقَتَيْنِ فِي صَفْقَةٍ وَاحِدَةٍ

Hadits diatas pada intinya bermakna: “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).⁵⁴

قَالَ هَي رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَةٍ فِي بَيْعَةٍ وَ عَنْ بَيْعٍ وَسَلْفٍ وَعَنْ رِيحٍ مَا لَمْ يُضْمَنْ وَعَنْ بَيْعٍ مَ لَيْسَ عِنْدَكَ

Riwayat tersebut pada intinya bermakna : “Rasulullah Saw. telah melarang jual beli dan akad pemesanan barang (dalam satu transaksi).” Hadis diatas 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 diatas 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.⁵⁵

⁵³ Musnad Ahmad, Juz 8, hlm. 130

⁵⁴ Ahmad, Juz 13, hlm. 377

⁵⁵Nazih Hammad, *Al-'Uqûd al-Murakkabah fi al-Fiqh al-Islâmy*. cet. ke-1. Damaskus: Dâr al-Qalam, 2005, hlm. 11-12, Dikutip dari jurnal penelitian yang ditulis oleh Ali Amin Isfandiar,

Jual beli rumah pada produk KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo menggunakan akad *hybrid mura>bah{ah bil wakalah*, dimana nasabah sebagai wakil bank untuk membayarkan kepada developer merupakan cara yang paling aman bagi bank untuk menghindari risiko-risiko yang berbasiskan komoditas dan permasalahan-permasalahan terkait. Akan tetapi, perjanjian yang demikian ini kemungkinan besar dapat menjadikan transaksi *mura>bah{ah* sebagai pintu belakang bagi bunga dan karenanya diperlukan perhatian lebih untuk menjaganya agar sesuai dengan syariah.

Bank Muamalat KCP Ponorogo dalam transaksi menggunakan akad *mura>bah{ah* boleh mewakalahkan 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 *mura>bah{ah 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 *mura>bahjah 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 mura>bahjah bil wakalah* tetap bisa diterapkan di Bank Muamalat KCP Ponorogo sesuai dengan syariah Islam.

D. Penutup

1. Kesimpulan

Dari uraian penelitian yang sudah peneliti jabarkan diatas maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :Implementasi Akad Hybrid *Mura>bahjah bil Wakalah* Pada Produk Pembiayaan KPRS di Bank Muamalat KCP Ponorogo termasuk dalam akad yang tidak diatur secara khusus dalam kitab-kitab fiqh pada umumnya. Sehingga pada akad tersebut berlaku ketentuan-ketentuan akad secara umum. Pada prinsipnya akad *hybrid Murabahah bil Wakalah* boleh. Hukumnya pun diqiyaskan dengan hukum akad yang membangunnya, artinya setiap transaksi muamalah yang

menghimpun beberapa akad dalam kasus ini yaitu akad *Mura>h{ah* dan wakalah boleh dan halal secara syariah, maka akad komsinasi dari keduanya yaitu akad *mura>bah{ah bil wakalah* hukumnya boleh. Implementasi di Bank Muamalat KCP Ponorogo belum sesuai dengan prinsip syariah karena Bank Muamalat belum sepenuhnya memenuhi rukun dari akad *mura>bah{ah* yaitu bank tidak berperan sebagai penjual barang yang sebenarnya melainkan bank hanya sebagai penyedia dana.

2. Saran-saran

- a. Untuk Bank Muamalat KCP Ponorogo secara umum, sebaiknya lebih meningkatkan kualitas Sumber Daya Manusia dengan memberikan pemahaman terhadap nilai-nilai ekonomi Islam atau hukum transaksi ekonomi Islam (muamalah). Dengan begitu dapat diketahui penerapan nilai-nilai syariah Islam khususnya dalam bidang muamalah dengan baik dan benar.
- b. Untuk staff Bank Muamalat KCP Ponorogo lebih meningkatkan kembali kapasitas diri dalam memahami hukum ekonomi Islam (muamalah) dan kembali memahami peraturan pendukung operasional bank syariah seperti Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa DSN MUI. Karena peraturan tersebut sifatnya mengikat, oleh karena itu staff bank syariah harus paham.
- c. Untuk peneliti selanjutnya direkomendasikan untuk mengkaji lebih lanjut terkait dengan akad *mura>bah{ah* sebagai akad produk di bank syariah baik itu produk pembiayaan KPRS atau lainnya. Lebih spesifiknya apakah akad *mura>bah{ah* tepat atau tidak apabila dijadikan sebagai akad pada produk di bank syariah. Dimana kita ketahui bahwa sistem pembayarannya menggunakan jangka waktu yang lama.