

**PENENTUAN KEUNTUNGAN  
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH  
(Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Yogyakarta)**



**Oleh:**  
**Mudara**  

---

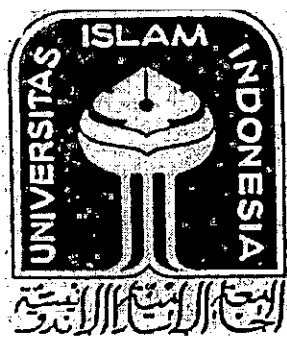
**NIM: 05913187**

**TESIS**

Diajukan kepada  
Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam  
Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna  
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam

**YOGYAKARTA  
2009**

**PENENTUAN KEUNTUNGAN  
DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH  
(Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Yogyakarta)**



**Oleh:**

**Mudara**

**NIM: 05913187**

**Pembimbing**

**Drs. Yusdani, M.Ag.**

**TESIS**

Diajukan kepada  
Program Pascasarjana Fakultas Ilmu Agama Islam  
Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia  
Untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna  
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam

**YOGYAKARTA**

**2009**



PROGRAM PASCASARJANA FIAI  
MAGISTER STUDI ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## **PENGESAHAN**

Nomor: 453/PS-MSI/Peng./IX/2008

TESIS berjudul : **PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Yogyakarta)**

Ditulis oleh : Mudara

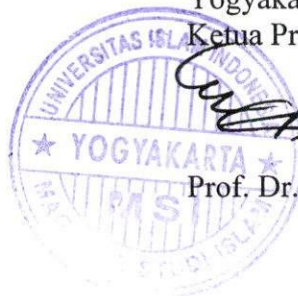
N. I. M. : 05913187

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister dalam Ilmu Hukum Bisnis Syariah

Yogyakarta, 24 September 2008

Ketua Program



Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS



PROGRAM PASCASARJANA FIAI  
 MAGISTER STUDI ISLAM  
 UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
 Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
 Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

**TIM PENGUJI**  
**UJIAN TESIS**

Nama : Mudara  
 Tempat/tgl.lahir : Masalembu, 7April 1965  
 N. I. M. : 05913187  
 Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah  
 Judul Tesis : **PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri Yogyakarta)**

Ketua/Sekretaris : Drs. H. Asmuni, MA (.....) 

Pembimbing : Drs. Yusdani, M.Ag (.....) 

Penguji : Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS (.....) 

Penguji : Dr. Drs. H. Dadan Muttaqien, SH., M.Hum (.....) 



**UNIVERSITAS**  
**ISLAM**  
**INDONESIA**

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 10 September 2008


Pukul : 09.00–10.00 WIB

Hasil / Nilai : **91.00 / A**

Mengetahui

Direktur Program Pascasarjana MSI UII



  
**Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS**



**MAGISTER STUDI ISLAM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

## **NOTA DINAS**

**No. : 539/PS-MSI/ND/IX /2008**

TESIS berjudul : **PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN  
MURABAHAH (Studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri  
Yogyakarta)**

Ditulis oleh : Mudara

NIM : 05913187

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syariah

Telah dapat diujikan di depan Dewan Penguji Tesis Magister Studi Islam Program  
Pascasarjana (S-2) Universitas Islam Indonesia.



Yogyakarta, 6 September 2008  
Ketua Program,



Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS



MAGISTER STUDI ISLAM  
PROGRAM PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta  
Telp. (0274) 523637. Fax. 523637

## PERSETUJUAN

TESIS berjudul : **PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDI KASUS PADA BANK SYARIAH MANDIRI) YOGYAKARTA.**

Ditulis : Mudara

N.I.M : 05913187

Konsentrasi : Hukum Bisnis Syari'ah

Telah dapat disetujui untuk diuji dihadapan Tim Penguji Tesis Magister Studi Islam Program Pascasarjana Universitas Islam Indonesia.

Yogyakarta, 30 Agustus 2008

Pembimbing

**Drs. Yusdani M.Ag**

# MOTTO

Surat Al- Baqorah (2) ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”



Surat An-Nisa (4) ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“..... Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”

## PERSEMBAHAN

Kalaupun tesis ini bisa menjadi sebuah persembahan, ingin kupersembahkan buat mereka:

Istriku tercinta

**Dra. Nadlifah, M.Pd**

Yang telah memotivasi sehingga rampungnya Tesis ini.

Anak-anakku

**Zaka Jaohar Firdaus**

**Ifda Kaiyysah**

**Vita Fitriyah**

(terimakasih kalian menjadi permata dan pelipur laraku ditengah kesibukan yang menggunung, semoga kelak kalian menjadi cahaya-cahaya ilmu)

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## PEDOMAN TRANSLITERISASI ARAB-LATIN

Transliterasi kata Arab-Latin yang dipakai dalam penyusunan Tesis ini berpedoman pada Surat Keutusan Bersama Menteri Agama dari Menteri Pendidikan dan Kebudayaan Rerpublik Indonesia Nomor : 158/1987 dan 0543b/U/1987 tertanggal 22 Januari 1988.

### A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	tidak dilambangkan	-
ب	Ba'	b	-
ت	Ta'	t	-
ث	Sa'	s	s (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	-
ح	Ha'	h	h (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	kh	-
د	Dal	d	-
ذ	Zal	z	z (dengan titik di atas)
ر	Ra'	r	-
ز	Za'	z	-
س	Sin	s	-
ش	Syin	sy	-

ص	Sad	ṣ	s (dengan titik di bawah)
ض	Dad	ḍ	d (dengan titik di bawah)
ط	Ta'	ṭ	t (dengan titik di bawah)
ظ	Za'	ẓ	z (dengan titik di bawah)
ع	'Ain	‘	koma terbalik ke atas
غ	Gain	g	-
ف	Fa'	f	-
ق	Qaf	q	-
ك	Kaf	k	-
ل	Lam	l	-
م	Mim	m	-
ن	Nun	n	-
و	Waw	w	-
ه	Ha'	h	-
ء	Hamzah	‘	Apostrof
ي	Ya'	y	-

**B. Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis rangkap**

متعددة	Ditulis	<i>muta'addidah</i>
عدة	Ditulis	<i>'iddah</i>

**C. Ta' Marbutah di akhir kata**

1. Bila ta' marbutah dibaca mati ditulis dengan h, kecuali untuk kata-kata Arab yang sudah terserap menjadi bahasa Indonesia, seperti salat, zakat dan sebagainya.

حكمة	Ditulis	<i>Hikmah</i>
جزية	Ditulis	<i>Jizyah</i>

2. Bila ta' marbutah diikuti dengan kata sandang "al" serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الاولياء	Ditulis	<i>karamah al-auliya'</i>
---------------	---------	---------------------------

3. Bila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fathah, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	Ditulis	<i>zakat al-fitr</i>
------------	---------	----------------------

**D. Vokal Pendek**

-----	Ditulis	<i>A</i>
-----	Ditulis	<i>I</i>
-----	Ditulis	<i>U</i>

**E. Vokal Panjang**

1.	<i>tafhah + alif</i> جاهلية	ditulis	<i>d</i>
		ditulis	<i>jāhiliyah</i>
2.	<i>fathah + ya' mati</i> تنسي	ditulis	<i>a</i>
		ditulis	<i>tansā</i>

3.	<i>kasrah + ya' mati</i> كريم	ditulis	<i>i</i> <i>karīm</i>
4.	<i>dammah + wawu mati</i> فروض	ditulis	<i>u</i> <i>furūd</i>

### F. Vokal Rangkap

1.	<i>tafhah + ya' mati</i> بينكم	ditulis	<i>ai</i> <i>bainakum</i>
2.	<i>fathah + wawu mati</i> قول	ditulis	<i>au</i> <i>qaul</i>

### G. Vokal Pendek yang berurutan dalam satu kata

Penulisan vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan tanpa apostrof (').

انتم	Ditulis	<i>a'atun</i>
لئن شكرتم	Ditulis	<i>la'in syakartum</i>

### H. Kata Sandang Alif + Lam

1. Bila kata sandang *alif+lam* diikuti *Qomariyah* dituliskan dengan *al*.

القران	Ditulis	<i>al-qur'ān</i>
القياس	Ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Bila kata sandang alif + lam diikuti huruf syamsiyah ditulis dengan menggunakan huruf Syamsiyah yang mengikutinyam, serta dihilangkan huruf l (el)-nya.

السماء	Ditulis	<i>as-Samā'</i>
الشمس	Ditulis	<i>Asy-Syams</i>

### I. Huruf Besar

Penulisan huruf besar disesuaikan dengan Ejaan Yang Disempurnakan (EYD).

### J. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Kata-kata dalam rangkaian kalimat ditulis menurut bunyi atau pengucapannya.

دوى الفروض	ditulis	<i>zawī al-furūd</i>
اهل السنة	ditulis	<i>ahl-as-Sunah</i>

البعث الاسلامي

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الحمد لله الذي احل البيع وحرم الربى . والصلاة والسلام على اشرف  
الانبياء والمرسلين سيدنا محمد . وعلى اله واصحابه اجمعين

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah dan inayahNya, sehingga tesis dengan judul **Penentuan Keuntungan Dalam Pembiayaan Murabahah (Study Kasus Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta)** dapat terselesaikan.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan dan motivasi dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karenanya penulis ingin menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada yang terhormat.

1. Prof. Dr. H. Edy Suandi Hamid M.Ec. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Drs. H. Fajar Hidayanto, MM, selaku Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Indonesia.
3. Prof. Dr. H. Amir Mu'allim, MIS, selaku Ketua Program Pasca Sarjana Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, yang

mempunyai dedikasi dan pengabdian yang tinggi terhadap pengembangan Magister Studi Islam.

4. Drs. H. Asmuni M. Tahir, MA selaku Sekretaris Program Pasca Sarjana Magister Studi Islam Universitas Islam Indonesia beserta seluruh staff, yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menyelesaikan studi.
5. Drs. Yudani, M.Ag. Selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu di tengah-tengah kesibukannya untuk memberikan bimbingan, saran dan masukan-masukan yang sangat berharga sehingga tesis ini selesai
6. Seluruh Dosen yang telah menyampaikan materi kuliah di Program Pasca sarjana Magister studi islam Universitas Indonesia Konsentrasi Hukum Bisnis Syari'ah.
7. Direktur beserta seluruh staff Bank Syari'ah Yogyakarta yang telah memberikan informasi dan meluangkan waktu bagi penulis dalam penyelesaian tesis ini.
8. Isteriku tercinta Dra. Nadlifah, MPd. atas restu dan izin serta kesempatan yang diberikan , pengorbanan waktu, pengertian, masukan dan arahan serta doanya sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan.
9. Putra putriku tersayang, Zaka Jauhar Firdaus, Ifda Kayyisah dan Vita Fitriyah, atas kasih sayang, pengertian serta doa kepada Bapak untuk menyelesaikan tesis ini.

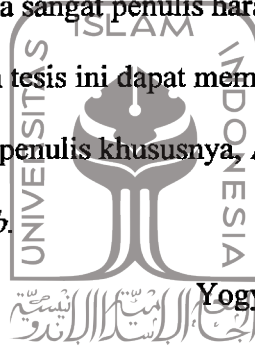
10. Teman-teman seperjuangan di kelas PA-I dan PA-2 Hukum Bisnis Syari'ah angkatan pertama, terima kasih atas kebersamaan dan supportnya dalam menyelesaikan studi ini.
11. Kepada semua pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu di dalam penyelesaian tesis ini.

Semoga semua amal baik yang telah diberikan mendapat ridho dan balasan setimpal dari Allah SWT. Atas segala kekurangan dalam penulisan tesis ini, saran dan kritik dari pembaca sangat penulis harapkan.

Akhir kata, mudah-mudahan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi kita

Semua yang membacanya dan bagi penulis khususnya, Amin Ya Rabbal Alamin:

*Wassalaamu'alaikum wr. wb.*



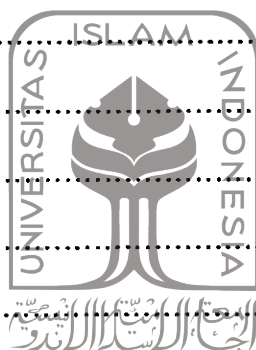
Yogyakarta, 30 Agustus 2008

Penyusun

UNIVERSITAS  
ISLAM  
MUDARA  
INDONESIA

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	i
Halaman Pengesahan .....	ii
Halaman Tim Penguji .....	iii
Halaman Nota Dinas .....	iv
Halaman Persetujuan Pembimbing .....	v
Halaman Motto .....	vi
Halaman Persembahan .....	vii
Pedoman Transliterasi .....	viii
Kata Pengantar .....	xiii
Daftar Isi .....	xvi
Abstrak Bahasa Indonesia .....	xix
Abstrak Bahasa Inggris .....	xxi



### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Manfaat Penelitian .....	9
E. Telaah Pustaka .....	10
F. Kerangka Teori .....	13
G. Metode Penelitian .....	16
H. Metode Analisis Data .....	18

I.	Sistematika Pembahasan Tesis .....	19
<b>BAB II</b>	<b>BANK SYARIAH DAN KONSEP DASAR MURABAHAH</b>	
A.	Bank Syariah .....	21
1.	Latar Belakang Berdirinya Bank Syariah .....	21
2.	Pengertian Bank Syariah .....	26
3.	Landasan Hukum Berdirinya Bank Syariah .....	29
5.	Alur Operasional Bank Syariah .....	38
B.	Konsep Dasar Murabahah .....	45
1.	Murabahah Sebagai Bentuk Jual Beli .....	45
2.	Murabahah Dalam Perspektif Praktisi Perbankan syariah .....	59
3.	Rukun dan Syarat Murabahah .....	71
4.	Mekanisme dalam Pembiayaan Murabahah .....	76
5.	Keuntungan dalam Murabahah .....	78
6.	Agunan dalam Murabahah .....	82
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN BANK SYARIAH MANDIRI</b>	
A.	Latar Belakang Berdirinya Bank Syariah Mandiri .....	85
B.	Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri .....	88
C.	Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri .....	89
D.	produk dan Operasional Bank Syariah Mandiri .....	89
E.	Pedoman Bermurabahah di Bank Syariah Mandiri. ....	93
F.	Implementasi Pembiayaan Murabahah .....	101

G. Obyek Pembiayaan Murabahah .....	104
H. Mekanisme Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Mandiri	105
I. Faktor-Faktor yang berpengaruh dalam Menentukan Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah .....	108
J. Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah .....	112
K. Penyelesaian Sengketa Murabahah pada Bank Syariah Mandiri .....	115
<b>BAB IV PEMBAHASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI .....</b>	<b>118</b>
A. Mekanisme Pembiayaan Murabahah .....	120
B. Obyek Barang Dalam Pembiayaan Murabahah .....	125
C. Keuntungan atau Margin (mark-up) pada Pembiayaan Murabahah .....	127
D. Jaminan dalam Pembiayaan Murabahah .....	130
E. Penyelesaian Sengketa Murabahah .....	132
<b>BAB V PENUTUP .....</b>	
A. Kesimpulan .....	140
B. Saran-Saran .....	142

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERTANYAAN

**PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH  
(STUDI KASUS PADA BANK SYARIAH MANDIRI)  
YOGYAKARTA**

**Oleh  
M u d a r a**

**ABSTRAK**

*Tesis ini berjudul Penentuan Keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah (studi Kasus pada Bank Syariah Mandiri) Yogyakarta. Secara struktural Bank Syariah Mandiri berasal dari Bank susila Bakti (BSB), sebagai salah satu anak perusahaan dilingkup Bank Mandiri (ex BDN). Yang kemudian dikoversikan menjadi Bank Syariah secara penuh. Dalam rangka melancarkan proses konversi menjadi Bank Syariah, Bank Syariah Mandiri menjalin kerjasama dengan Tazkiah Institute terutama dalam bidang pelatihan dan pendampingan konversi. Disisi lain, Produk Pembiayaan Murabahah, merupakan jenis transaksi yang dominan dijalani oleh Lembaga Keuangan Syariah dan banyak diminati masyarakat karena prosesnya mudah dan keuntungannya relatif pasti dan dapat ditentukan di awal. Dari itulah maka penyusun tertarik untuk meneliti dengan obyek dan judul tersebut.*

*Mengingat eksistensi Lembaga Keuangan Syariah Khususnya di Indonesia relatif masih baru, maka penelitian tentang murabahah masih sangat diperlukan guna meberikan keyakinan kepada masyarakat bahwa praktik murabahah yang dilakukan selama ini telah sesuai dengan syariah Islam sebagai mana dambaan umat Islam selama ini, dan juga hasil penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi Bank Syariah Mandiri, agar realisasi produk pembiayaan murabahah sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah Islam.*

*Penelitian ini bersifat penelitian lapangan (field research) dengan menggunakan metode diskriptif analitis melalui teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara mendalam, dan dokumentasi. Data yang terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan normatif, yuridis dan sosiologis terutama dalam hal implementasi, mekanisme penentuan keuntungan dan penyelesaian sengketa murabahah.*

*Kesimpulan penelitian ini sebagai berikut: Murabah adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syari'ah. Produk ini didasarkan pada prinsip jual beli yang dalam fiqih muamalat dikenal dengan istilah bai' al murabahah. Dalam konsep lembaga keuangan syari'ah produk murabahah ini diartikan sebagai akad jual beli antara lembaga keuangan syari'ah selaku penjual barang dengan nasabah yang membeli barang, sehingga dari transaksi tersebut lembaga keuangan syari'ah mendapat keuntungan yang biasa disebut margin atau markup.*

*Implementasinya dilakukan dengan cara; nasabah untuk dan atas nama bank membeli barang langsung ke supplier dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dan supplier. pembayaran dilakukan oleh bank langsung kepada supplier. Penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah. akad murabahah harus dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Mekanisme penentuan keuntungannya dilakukan sebelum terjadi transaksi jual beli, pihak bank dan nasabah melakukan tawar-menawar sehingga diperoleh kesepakatan mengenai harga jual barang dan jangka waktu pembayaran yang menjadi kewajiban nasabah.*

Kata kunci : Bank Syariah, Murabahah, Implementasi dan Mekanisme.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

*The Determination of Profit in Murabahah Finance  
(A Case Study in Bank Syariah Mandiri Yogyakarta)  
by: Mudara*

**Abstract**

*The writer is interested in the research on the murabahah finance product, for the product is one of the dominant transaction applied in the shariah finance institution. In addition, society prefer to select the product because its process is easy and the profit is surely fixed and determined before. Since the existence of the shariah finance institution is relatively new in Indonesia, the study is required in order to provide a trust towards society that the murabahah practice has been in line with Islamic shariah. The research is also expected to give contribution to Syariah Mandiri Bank in order that the realization of the murabahah finance product is based on Islamic principles.*

*The study is a field research with descriptive-analytic methods. The techniques for collecting data are observation, interview and documentation. The data are analyzed with normative, jurisdic and sociological approaches, emphasizing on implementation, mechanism for profit determination, and dispute resolution of the murabahah.*

*The conclusion of the research is that the product is based on the transaction principle stated in fiqh muamalah namely bai' al murabahah. In the concept of shariah finance institution, the murabahah product is meant as transaction aqad between shariah finance institution as the seller of the good and customer as the buyer of the good. From the transaction, the shariah finance institution earns profit which is usually called margin or markup. Furthermore, the implementation of the murabahah is that the customer for and in the name of bank directly purchases to a supplier the good which has been in agreement between the customer and the supplier. The payment is carried out by the bank directly to the supplier. The supplier then submits the good to the customer. However, the murabahah aqad can be executed after the good has been owned by the bank. The determination mechanism of the profit is conducted before the transaction occurred. Both parties, i.e. bank and customer, bargain each other until they reach the agreed selling of the good and the range of payment that will become the customer's obligation.*

*Key words: Syariah Bank , Murabahah, Implementation and Mechanism*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

Sistem ekonomi modern mengenal adanya lembaga keuangan (*financial institution*) yang sering diartikan sebagai lembaga/badan usaha yang kekayaannya terutama dalam bentuk aset keuangan (*financial assets*) atau tagihan-tagihan. Lembaga keuangan ini memberikan pembiayaan/kredit kepada para nasabahnya dan menanamkan dananya dalam surat-surat berharga. Disamping itu lembaga keuangan juga menawarkan berbagai jasa keuangan mulai dari perlindungan asuransi, program dana pensiun sampai dengan penyimpanan barang-barang berharga dan mekanisme pembayaran serta transfer dana dari unit surplus ke unit defisit.<sup>1</sup>

Lembaga keuangan merupakan bagian dari system keuangan dalam ekonomi yang melayani masyarakat pemakai jasa keuangan. System keuangan pada dasarnya merupakan suatu jaringan pasar keuangan (*financial market*). Fungsi dari pasar keuangan adalah mentransfer dana-dana dari penyimpan dana atau unit surplus kepada yang membutuhkan dana atau unit defisit. Dana-dana tersebut dialokasikan melalui berbagai kegiatan usaha dalam bentuk pencampuran dana (kerja sama usaha), pertukaran/perdagangan, dan atau

---

<sup>1</sup> Fathurrahman Jamil, Prinsip Ekonomi Syariah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah, *Makalah* disampaikan pada Pelatihan Teknis Fungsional profesionalisme bagi para Ketua Pengadilan Agama Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, Semarang, Daerah Istimewa Yogyakarta, Bandung, Banten, dan DKI Jakarta di Batu Malang, 1-4 Mei 2006., hal. 32.

pemberian jasa-jasa sehingga terjadi pertemuan antara individu dan sector usaha sebagai pemilik dana dengan pihak pemakai dana.

Dengan demikian fungsi pokok sistem keuangan adalah mentransfer dana dari unit surplus kepada unit deficit atau dari pemilik dana kepada pemakai dana. Transfer atau pemindahan dana tersebut terjadi melalui pasar keuangan (*financial market*) berupa lembaga/badan keuangan yang mempertemukan pengguna dana dan penerima fasilitas dana. Metode pemindahan dana dari unit surplus ke unit deficit tersebut sering disebut dengan pembiayaan (*financing*).<sup>2</sup>

Di Indonesia sejak Tahun 1992 dikenal adanya Bank Islam, yang kemudian lebih populer dengan sebutan Bank Syari'ah. Bank Syari'ah yang pertama berdiri di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI) yang akte pendiriannya ditanda tangani pada tanggal 1 November 1991 dan mulai beroperasi sejak tanggal 1 Mei 1992.<sup>3</sup>

Pada awal berdirinya Bank Muamalat Indonesia, keberadaan Bank Syari'ah ini belum mendapat perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional. Landasan hukum operasional bank yang menggunakan sistem syari'ah ini hanya dikategorikan sebagai "Bank dengan sistem bagi hasil", tidak terdapat rincian landasan hukum syari'ah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Hal ini sangat jelas tercermin dari Undang-Undang

---

<sup>2</sup> *Ibid*

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, Cet. IX, 2000. hal. 25

pengguna dana, maka Bank Syari'ah Mandiri selain berfungsi menghimpun dana dari masyarakat juga menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, Bank Syari'ah Mandiri menggunakan tiga prinsip yaitu; Prinsip jual beli, prinsip bagi hasil, dan prinsip sewa (*Ijarah*).

Salah satu produk pembiayaan yang masuk ke dalam prinsip jual beli adalah produk pembiayaan *Murabahah*. *Murabahah* berasal dari kata *ribhun* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana Bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari pemasok ditambah keuntungan (*Margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual beli dan jika sudah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam transaksi jenis ini barang diserahkan segera setelah akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh (cicilan).<sup>5</sup>

Teknis Perbankan:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*Markup*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat diubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*).

---

<sup>5</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah, deskripsi dan Ilustras*, Yogyakarta: Ekonesia kampus Fakultas Ekonomi UII, Cet. I, 2005, hal. 62

3. Dalam transaksi ini barang segera diserahkan kepada nasabah setelah selesai akad, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

Saat ini jenis transaksi murabahah ini sangat dominan dijalani oleh lembaga keuangan Syari'ah, baik Bank Umum Syari'ah, Bank Perkreditan Rakyat (BPRS), Cabang Syari'ah pada Bank konvensional, maupun *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT).

Berdasarkan data statistic perbankan Syari'ah Direktorat perbankan Syari'ah Bank Indonesia pada awal tahun 2004, komposisi penyaluran dana yang dilakukan oleh Bank Syari'ah pada jenis pembiayaan murabahah menduduki rengking paling tinggi yaitu lebih dari 50 %. Hal yang kurang lebih sama juga dialami oleh perbankan Islam di Negara-negara lain. Pada awal 1984 misalnya, di Pakistan porsi murabahah berjumlah 80 %, sedangkan Bank Islam Dubai pada tahun 1989 porsi murabahahnya mencapai 82 %, dan Bank pembangunan Islam (IDB) sebesar 73 %.<sup>6</sup>

Beberapa alasan transaksi jual beli murabahah mendominasi penyaluran dana Bank Syari'ah antara lain:

#### 1. Mudah diimplementasikan

Perubahan paradigma bukanlah hal yang mudah dilakukan, sudah ratusan tahun para pelaksana Bank Syari'ah memahami Bank konvensional. Jual beli murabahah dengan cepat, mudah diimplementasi dan dipahami, karena para pelaku Bank Syari'ah menyamakan murabahah ini dengan kredit investasi konsumtif seperti misalnya kredit kendaraan

---

<sup>6</sup> Wiroso, SE, MBA, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hal. 11

bermotor, kredit pemilikan rumah, dan kredit lainnya. Walaupun kedua jenis transaksi tersebut sangat berbeda, namun tidak dipungkiri bahwa saat ini banyak Bank Syari'ah yang menjalankan transaksi murabahah dengan pola yang tidak jauh berbeda dengan pemberian kredit pada bank konvensional.

## 2. Pendapatan Bank dapat diprediksi

Dalam transaksi murabahah, Bank Syari'ah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan, sehingga dalam keadaan yang normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.

## 3. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam

Dengan adanya murabahah yang pembayarannya dilakukan dengan tangguh, maka akan timbul hutang oleh nasabah. Dalam hal ini hubungan Bank dan nasabah adalah hubungan hutang-piutang, sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjualbelikan. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembaliannya secara khusus, tetapi cukup secara singkat dan global.

Pada awal Bank Syari'ah berdiri di Indonesia pada tahun 1992, baik Bank Syari'ah maupun Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah, sudah banyak melaksanakan transaksi murabahah ini. Walaupun dalam aplikasinya bank Syari'ah yang satu berbeda dengan Bank Syari'ah yang lain. Hal ini dapat dipahami karena aplikasi tersebut sangat tergantung pada fatwa yang

diberikan oleh Dewan pengawas Syari'ah masing-masing Bank Syari'ah, dimana dari tahun 1992 sampai dengan tahun 1998 Dewan Pengawas Syari'ah diperkenankan untuk memberikan fatwa produk. Saat ini fatwa dikeluarkan hanya oleh Dewan Syari'ah Nasional dan bukan Dewan Pengawas syari'ah lagi.

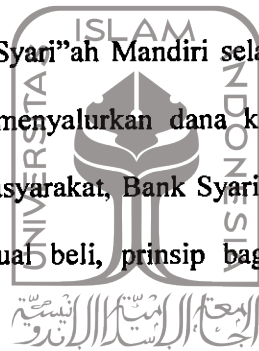
Pada awal keberadaan Bank Syari'ah di Indonesia, karena keterbatasan pemahaman Syari'ah yang dimiliki oleh perangkat bank Syari'ah, sehingga transaksi murabahah yang dipergunakan atau dipersamakan dengan kredit modal kerja pada Bank konvensional dibedakan dengan bai, bitsman ajil (BBA) yang dipergunakan atau dipersamakan dengan kredit investasi pada Bank konvensional. Padahal yang selama ini dikenal dalam kitab-kitab fiqih hanyalah istilah bai' bitsman ajil merupakan istilah baru yang tidak tercantum dalam kitab fiqih manapun, tetapi belakangan ini dimasukkan sebagai bagian dari murabahah.

Banyak pihak yang menyatakan bahwa *murabahah* tidak berbeda dengan pembiayaan konsumen (*consumer finance*) yang selama ini dilakukan oleh lembaga keuangan, dalam hal ini obyek yang diserahkan yaitu, komoditas atau barang, harga pokok ditambah dengan keuntungan, pembayaran dapat dilakukan dengan tunai atau cicilan dan sebagainya.

Peluang tersebut ternyata disambut antusias oleh masyarakat perbankan, diantaranya Bank Syariah Mandiri (BSM) yang merupakan Bank Pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip syariah. Secara structural Bank Syariah Mandiri berasal dari Bank Susila Bakti (BSB),

sebagai salah satu anak perusahaan dilingkup Bank Mandiri yang kemudian dikonversikan menjadi Bank Syariah Mandiri.

Salah satu cabang dari bank syari'ah Mandiri ada di Yogyakarta yang kantornya berlokasi di JL Cikditiro Yogyakarta. Bank Syari'ah Mandiri Cabang Yogyakarta didirikan pada bulan November Tahun 1999 dan dari tahun ke tahun tampaknya terdapat peningkatan jumlah nasabah yang cukup signifikan, hal ini dapat dilihat dari kesibukan yang terjadi di sana. Sebagai lembaga intermediare yang mempertemukan pihak pemilik dana dengan pihak pengguna dana, maka Bank Syari'ah Mandiri selain berfungsi menghimpun dana dari masyarakat juga menyalurkan dana kepada masyarakat. Dalam menyalurkan dana kepada masyarakat, Bank Syari'ah Mandiri menggunakan tiga prinsip yaitu; prinsip jual beli, prinsip bagi hasil dan prinsip sewa (*Ijarah*).



Berangkat dari kenyataan tersebut, maka penulis merasa tertarik untuk meneliti lebih lanjut berkaitan dengan produk pembiayaan dalam sistem *murabahah* di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Yogyakarta yang selanjutnya akan penulis tuangkan kedalam bentuk Tesis dengan judul “ *PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDY KASUS PADA BANK SYARI'AH MANDIRI CABANG YOGYAKARTA)*”

## **B. Rumusan Masalah**

Dari uraian latar belakang diatas dapat diambil rumusan masalah untuk memperjelas pembahasan dalam tesis ini, yaitu:

1. Bagaimana konsep dan prinsip-prinsip penentuan keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* yang dipahami oleh Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta.
2. Bagaimana implementasi prinsip-prinsip syari'ah dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta.
3. Faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta.

### C. Tujuan Penelitian

Tujuan Penelitian Tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Mendeskripsikan konsep dasar dan prinsip-prinsip penentuan keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah Mandiri Cabang Yogyakarta.
2. Menjelaskan implementasi prinsip-prinsip Syari'ah dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah Mandiri cabang Yogyakarta.
3. Menganalisis Faktor-faktor yang mempengaruhi dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan *murabahah*.

### D. Manfaat Penelitian

Hasil analisis pada mekanisme dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan *murabahah* perspektif hukum Islam akan memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat akademik

Bagi jurusan Bisnis Syari'ah, penelitian ini diharapkan dapat memberi masukan berkenaan dengan implementasi prinsip-prinsip syariah dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan murabahah berdasarkan teori-teori yang telah diperoleh dari bangku perkuliahan dan praktik dilapangan guna menambah referensi di perpustakaan.

## 2. Manfaat praktis

Bagi Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta akan membantu apakah mekanisme dalam menentukan keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* yang selama ini digunakan sudah sesuai dengan prinsip-prinsip hukum ekonomi Islam atau belum, menambah referensi bagi Bank syari'ah, dan membantu manajemen menentukan kebijakan.

## E. Telaah Pustaka

Sistem lembaga keuangan syari'ah telah membuktikan dirinya sebagai system yang tangguh melewati krisis ekonomi di Indonesia. Salah satu keunggulan yang dimilikinya sehingga dapat bertahan menghadapi keadaan yang sangat sulit bagi dunia perbankan yaitu tidak terdapat negative spread. Padahal negative spread tersebut salah satu momok utama yang dihadapi oleh perbankan konvensional. Perbankan syariah lebih mengarah kepada sektor riil, semua produk tidak menggunakan sistem berbasis bunga. Berbagai keunggulan perbankan syariah itu bukan berarti Bank Syari'ah tidak mungkin di BTO-kan, merger atau likuidasi. Bank syari'ah yang dikelola dengan tidak benar akan mengalami kehancuran. Pengembangan perbankan syariah di

Indonesia dimulai pada tahun 1992 dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia sebagai bank umum pertama yang menggunakan prinsip syariah. Perkembangan lebih pesat terjadi setelah dilahirkannya Undang-undang perbankan yang baru yaitu UU No,10 Tahun 1998. dan setelah itu berdiri bank syariah baru yaitu Bank Syariah Mandiri dan Bank-bank konvensional yang membuka kantor cabang syariah seperti Bank IFI, Bank BNI, Bank Mandiri, Bank BRI dan akan diikuti bank-bank lain. Pengelolaan yang baik menjadi prasyarat keberhasilan Bank Syari'ah. Banyak tulisan yang menawarkan sistem perbankan yang bebas bunga seperti Zainal Arifin dalam karyanya yang diterbitkan tahun 2000, memahami Bank Syari'ah Lingkup, Peluang, Tantangan dan prospek yang membahas lembaga keuangan syari'ah, (BPRS/BMT) pasca UU No. 10 tahun 1998 yang merupakan perubahan terhadap UU No. 7 tahun 1992 mengenai perbankan syari'ah, serta dalam buku yang berjudul Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi yang membahas mengenai membebaskan perekonomian dari riba dan judi, Bank Syari'ah, Produk dan jasa bank syari'ah. Umer Chapra dalam "*Toward a Just Monetary System*" diterbitkan tahun 1996, membahas secara komprehensif tujuan dan strategi sistem keuangan dan perbankan, riba, alternative terhadap riba, dan pembaruan-pembaruan yang harus dimulai di masyarakat. Afzalur Rahman pada tahun 1995 telah menerbitkan karyanya yaitu "*Economic Doctrinnes of Islam*" telah mengupas juga tentang perbankan Islam. Abdul Mannan dalam karyanya yang diterbitkan tahun 1992, "*Islamic, Theory and Practice*" telah memaparkan tentang konsep ekonomi

Islam serta teori perbankan bebas bunga dalam Islam. Karnaen mengupas tentang “*Paradikma Sistem Ekonomi Islam: Suatu Pengantar Kajian Sejarah.*”

Permasalahan pembiayaan *murabahah* masih mendominasi produk penyaluran dana pada bank syari’ah yang dikaji dalam bentuk buku dan seminar oleh Adiwarmen A. Karim,<sup>7</sup> Samsul Anwar,<sup>8</sup> dan lokakarya *murabahah*.<sup>9</sup> Adapun dalam bentuk buku adalah Wiroso, dalam karyanya “Jual Beli Murabahah” diterbitkan tahun 2005, Muhammad M. Syafi’i Antonio dalam “*Bank Syari’ah Suatu Pengenalan Umum*”, tahun 1999, “*Bank Syari’ah Teori dan Praktek*”, tahun 2000, Muhammad dalam “*Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*”, dan Adiwarmen Karim dalam “*Bank Islam*”.

Penelitian yang telah dilakukan di Bank Syari’ah Mandiri Cabang Yogyakarta sendiri antara lain :

1. Perilaku konsumen terhadap Produk Bank Syari’ah Mandiri Cabang Yogyakarta. Judul ini lebih menekankan kepada kiat-kiat Bank Syari’ah dalam memasarkan barangnya.
2. Bank Syari’ah Mandiri sebagai lembaga Keuangan alternatif. Judul ini membahas mengenai respon masyarakat terhadap eksistensi Bank Syari’ah.

---

<sup>7</sup> Adiwarmen A. Karim, “Problematika Pengelolaan Bank Syariah,” *Makalah*, disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 13 Mei 2000. hal. 1

<sup>8</sup> Samsul Anwar, “Perbankan Islam Peluang dan Tantangan,” *Makalah* disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 13 Mei 2000. hal. 3

<sup>9</sup> Tazkiyah Institut, *Makalah*, 1999. hal. 42

3. Peranan kepuasan dalam merangsang minat menjadi nasabah Bank Syari'ah Mandiri. Penelitian disini lebih di tekankan kepada pelayanan Bank Syari'ah terhadap nasabahnya.
4. Implementasi pembiayaan *murabahah* pada Bank Syari'ah Mandiri. Pembahasan di sini lebih di titik beratkan kepada keberhasilan Bank Syari'ah dalam memasarkan produk *murabahah*.
5. Peranan dan prospek Bank Syari'ah Mandiri dalam pemberdayaan ekonomi umat. Respon masyarakat terhadap eksistensi Bank Syari'ah Cabang Yogyakarta.
6. Analisis prospek Bank Syari'ah di Yogyakarta. Judul ini membahas mengenai pemasaran jasa, promosi, dan sosialisasi Bank Syari'ah.

Sejauh pengamatan penulis belum ada karya tulis yang membahas tentang mekanisme penentuan keuntungan dalam pembiayaan *murabahah* perspektif hukum Islam.

#### F. Kerangka Teori

Sistem keuangan Islam hadir untuk memberikan berbagai macam jasa keuangan yang dapat diterima secara religius kepada masyarakat muslim khususnya dan masyarakat pada umumnya. Selain fungsi khusus ini, institusi-institusi keuangan Islam, sebagaimana aspek-aspek pranata Islam lainnya, diharapkan bisa memberikan kontribusi secara pantas kepada pencapaian tujuan-tujuan sosio ekonomi Islam yang utama.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Fathurrahman Jamil, makalah, 2006, hal. 30.

Dari perspektif Islam, tujuan utama lembaga keuangan Syari'ah, penghapusan bunga dari semua transaksi keuangan dan pembaharuan semua aktifitas Bank agar sesuai dengan prinsip-prinsip Syari'ah. Berdasarkan larangan adanya bunga dalam Islam, para penulis ekonomi moderen sepakat bahwa reorganisasi dalam perbankan harus dilakukan dengan berlandaskan *syirkah* (kemitraan usaha) dan *mudlarabah* (bagi hasil). Syirkah dan mudlarabah mempunyai peran penting dalam kerangka mewujudkan perbankan bebas bunga.<sup>11</sup> Para ahli fiqh menegaskan perlunya menggunakan metode-metode ini demi kesejahteraan umat manusia. Karena sering terjadi seseorang memiliki modal tapi tidak mampu menjalankan usaha atau sebaliknya memiliki keinginan untuk berusaha tetapi tidak ada modal yang dapat digunakan. Melalui system mudlarabah kedua pihak ini memungkinkan untuk mencapai satu tujuan bersama dengan jalan saling bekerja sama.<sup>12</sup>

Salah satu produk dalam perbankan syari'ah adalah *mudlarabah*. *Bai'al murabahah* dalam pengertian yang paling sederhana mengacu pada diantara tiga kemungkinan dalam penjualan. Salah satu *bai'al murabahah* yang berarti menjual barang dengan produk ditambah margin keuntungan yang disepakati bersama. Kemungkinan lain adalah penjualan dengan biaya (*cost*) tanpa ada keuntungan apapun pada penjual (*tauliyah*) dan penjualan dengan harga rugi (*muwadhaah*).

---

<sup>11</sup> Nijatullah Siddiqi, *Partnership and Profit Shering in Islamic Law*, terj. Rakhriyah Muntihani, Yogyakarta: Dana Bhakti Prima Yasa, 1996. hal.1.

<sup>12</sup> *Ibid*, hal. 7-8.

Namun dalam dunia modern istilah *bai'al murabahah* sudah merupakan perluasan dari pengertian klasik. Pengertian *murabahah* dalam akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank akan mendapatkan keuntungan jual-beli yang disepakati bersama dan pembayarannya dapat secara cicilan atau angsuran.<sup>13</sup>

Jual-beli dalam Islam merupakan bentuk muamalah dalam pengertiannya yang khusus. Asas *taba'adul al-mana'aji'* dan asas '*antaraadin*. Asas *taba'adul mana'aji'* menyatakan bahwa segala bentuk kegiatan muamalah harus memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat. Hal ini merupakan kelanjutan dari prinsip at-ta'awun, sehingga asas ini bertujuan menciptakan kerjasama antara individu atau pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi kebutuhannya masing-masing dalam kesejahteraan bersama. Sedangkan asas '*antaraadin* menyatakan bahwa setiap bentuk muamalah antara individu atau antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan di sini dapat berarti kerelaan melakukan suatu bentuk muamalah, maupun kerelaan dalam menerima dan menyerahkan harta yang dijadikan obyek perikatan.<sup>14</sup>

System *murabahah* ini sangat terkenal di kalangan perbankan syari'ah, tetapi diperlukan ketelitian dalam menetapkan tambahan atau tingkat laba dalam transaksi penjualan *murabahah* atas dasar suatu jumlah yang tidak

---

<sup>13</sup> Arisson Hendry, *Perbankan Syariah: Perspektif Praktis*, Jakarta : Muamalah Institute, 1999, hal. 148.

<sup>14</sup> Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, Bandung : LPPM-UIB, 1998, hal. 113.

menyesatkan atau curang, menghindarkan kemungkinan menetapkan harga jual lebih tinggi dari pada biaya semula. Keuntungan yang tidak wajar merupakan unsur riba yang dilarang oleh syari'ah Islam.<sup>15</sup> Adapun transaksi riba secara tegas dilarang oleh Allah SWT.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis penelitian

Penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian lapangan (*field research*) yaitu penyusun langsung terjun melakukan penelitian lapangan untuk dapat mengetahui secara jelas tentang masalah mekanisme penentuan keuntungan dalam pembiayaan murabahah pada Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta. Data yang didapat sebagai data primer dan didukung dengan sumber-sumber sekunder lainnya dengan cara mempelajari dan menggali literature, makalah, dokumen yang menyangkut implementasi pembiayaan murabah dan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok pembahasan yang diteliti khususnya UU No. 7 Tahun 1992 dan UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan serta Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) tentang Murabah.

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis dalam arti semua data yang berkaitan dengan obyek penelitian akan dipaparkan secara lengkap dan kemudian dianalisis dengan menggunakan pendekatan normatif, yuridis dan sosiologis.

---

<sup>15</sup> Abdul Mannan, *Islamic Economic, Theory and Practice*, terjemahan M. Nastangin, Yogyakarta : Dana Bhakti Wakaf, 1995, hal. 205.

## 2. Metode pengumpulan data

Untuk memperoleh data dalam penelitian ini penulis menggunakan beberapa metode diantaranya adalah sebagai berikut:

### a. Metode interview

Adapun metode interview adalah metode yang paling tepat untuk memperoleh data, sebagaimana dikemukakan oleh Sutrisno Hadi menyatakan interview sebagai suatu tanya jawab lisan dimana dua orang atau lebih berhadapan secara fisik yang satu dapat melihat yang lain dapat mendengarkan suara dengan telinganya sendiri.<sup>16</sup> Ini merupakan pengumpulan informasi yang langsung mengenai beberapa jenis data. Metode ini dapat digunakan terutama untuk memperoleh data dari pimpinan perusahaan.

Untuk memperoleh data penulis menggunakan interview bebas terpimpin, yaitu interview secara bebas tetapi terpimpin dengan dipimpin oleh suatu pedoman serta adanya kebebasan. Maka data yang diperolehnya dengan suatu penelitian agak lebih mendekati kebenaran, selain itu interview bisa berjalan dengan baik dan lancar.

### b. Metode Dokumentasi

Dengan metode dokumentasi yaitu untuk melengkapi data yang diperoleh dengan sumber pada dokumentasi antara lain; catatan,

---

<sup>16</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Jilid II, Andi Offset Yogyakarta, 1990, hal. 193.

laporan tertulis, serta akad perjanjian tentang penentuan keuntungan dalam pembiayaan murabahah.

c. Metode Observasi

Yaitu sebagai metode ilmiah observasi biasanya diartikan pengamatan dan pencatatan dengan sistematis terhadap fenomena-fenomena yang diselidiki baik secara langsung atau tidak langsung.

Dari definisi tersebut diatas dapat diketahui bahwa metode observasi itu bisa dilakukan baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pengamatan dan pencatatan.

## H. Metode Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yaitu menyandarkan pada logika dengan menggambarkan data-data yang diperoleh sehingga dapat mencapai pengertian pada unsur-unsurnya dengan menggunakan cara berfikir deduktif dan induktif.

Dalam penelitian kualitatif ini ada tiga komponen pokok yang digunakan oleh peneliti, yaitu: data reduction dan pengumpulan data, data display dan condition drawing, menurut Muhammad ketiga komponen tersebut menunjukkan siklus yang berkaitan dengan berintegrasi.<sup>17</sup>

Pada tahap awal adalah pengumpulan data dan teori yang berhubungan dengan tema sentral dari berbagai sumber data serta mengklasifikasikannya untuk kemudian diuraikan secara sistematis.

---

<sup>17</sup> Muhammad, *Akuntansi Syari'ah; Refleksi Akuntansi Berorientasi Sosial dan Pertanggung Jawaban*, Tesis Magister Study Islam UII Yogyakarta, 1999, hal.19

## I. Sistematika Penyusunan Tesis

Seperti kita ketahui bahwa judul tesis adalah “*PENENTUAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH (STUDY KASUS PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG YOGYAKARTA)*” Tesis ini dikembangkan dalam lima bab. Pembahasan dari mulai bab satu sampai bab kelima tersebut dirangkum dalam sistematika pembahasan sebagai berikut:

Pembahasan ini diawali dengan bab pertama yang merupakan pendahuluan yang merupakan gambaran umum secara menyeluruh mengenai berbagai aspek serta alasan yang menjadi dasar adanya tulisan ini. Dengan pendahuluan ini membantu pembaca dapat dengan mudah memahami latar belakang masalah, batasan rumusan masalah, tujuan diadakan penelitian ini, kegunaan penelitian ini, telaah pustaka, kerangka teoritis, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Pada bab kedua, penulis memberikan gambaran umum mengenai konsep dasar *murabahah* dan mekanisme dalam penentuan keuntungannya untuk mengevaluasi mekanisme praktik produk pembiayaan *murabahah* pada bab empat.

Pada bab ketiga, penulis menjelaskan mengenai sejarah berdirinya Bank Syari’ah Mandiri, struktur organisasi, system operasional, produk yang ditawarkan, laporan keuangan dan bagaimana praktik pembiayaan *murabahah* pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Yogyakarta, khususnya mengenai mekanisme penentuan keuntungannya.

Pada bab kelima, penulis mengevaluasi praktik pembiayaan murabahab dan analisi diskriptif mengenai mekanisme penentuan keuntungan dalam pembiayaan *murabahah*.

Akhirnya pada bab kelima penulis menutup seluruh rangkaian penelitian ini dengan kesimpulan dan saran-saran serta kemungkinan beberapa rekomendasi baik yang bersifat *teoritis akademik*, *policy* maupun *empiris* dari penulis juga dari pihak luar yang bersifat *konstruktif inovatif* demi kesempurnaan tulisan ini.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## BAB II

### BANK SYARIAH DAN KONSEP DASAR MURABAHAH

#### A. Bank Syariah

##### 1. Latar Belakang Berdirinya Bank Syariah.

Sistem ekonomi modern mengenal adanya lembaga keuangan. Lembaga keuangan merupakan bagian dari system keuangan dan ekonomi yang melayani masyarakat pemakai jasa keuangan. Sistem keuangan pada dasarnya merupakan suatu jaringan pasar keuangan (*financial market*). Fungsi dari system keuangan adalah mentransfer dana-dana dari penyimpan data atau unit surplus kepada yang membutuhkan atau unit deficit. Dana-dana tersebut dialokasikan melalui berbagai kegiatan usaha dalam bentuk pencampuran dana (kerjasama usaha), pertukaran/perdagangan, dan atau pemberian jasa-jasa sehingga terjadi pertemuan antara individu dan sector usaha sebagai pemilik dana dengan pihak pemakai dana.<sup>1</sup>

Dengan demikian, fungsi pokok system keuangan adalah mentransfer dana dari unit surplus pada unit deficit atau dari pemilik dana kepada pengguna dana. Transfer atau pemindahan dana tersebut terjadi melalui pasar keuangan (*financial market*) berupa lembaga/badan keuangan yang mempertemukan pengguna dana dan penerima dana. Metode pemindahan dana dari unit surplus ke unit deficit tersebut sering di

---

<sup>1</sup> Fathurrahman Djamil, Makalah, *Prinsip Ekonomi Syari'ah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syari'ah*, 2006. Hal. 32

sebut dengan pembayaran (*financing*), secara umum dapat dilakukan secara langsung (*direct financing*) atau tidak (*indirect financing*). Adapun yang dimaksud dengan *indirect financing* adalah dalam melakukan transaksi keuangan, yaitu pemilik dana tidak langsung melakukan pembiayaan kepada pengguna dana, melainkan pembiayaan tersebut melalui lembaga intermediere keuangan seperti bank.

Lembaga keuangan telah berperansangat besar dalam pengembangan dan pertumbuhan masyarakat industri modern. Produksi berskala besar dengan kebutuhan investasi yang membutuhkan modal besartidak mungkin dipenuhi tanpa bantuan lembaga keuangan. Lembaga keuangan merupakan tumpuan bagi para pengusaha untuk mendapatkan tambahan modalnya melalui mekanisme kredit dan menjadi tumpuan investasi melalui mekanisme *saving*. Sehingga lembaga keuangan telah memainkan peran yang sangat besar dalam mendistribusikan sumber-sumber daya ekonomi dikalangan masyarakat, meskipun tidak sepenuhnya dapat mewakili kepentingan masyarakat yang luas.<sup>2</sup>

Indonesia mayoritas penduduknya muslim memiliki keinginan untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan al-Qur'an dan As-Sunnah.<sup>3</sup> Maka dengan diilhami oleh perkembangan lembaga keuangan syari'ah di Negara-negara Islam, pada awal preode

---

<sup>2</sup> Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syari'ah Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), Hal. 1

<sup>3</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), Hal 1

1980-an, diskusi mengenai bank syari'ah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan.

Akan tetapi, prakarsa secara khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990 oleh Majelis Ulama Indonesia dengan menyelenggarakan Lokakarya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat pada tanggal 18-20 Agustus 1990. Hasil Lokakarya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990. Berdasarkan amanat Munas IV MUI, dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut diatas. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditanda tangani pada tanggal 1 November 1991 dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 dengan modal awal RP 106.126.382.000,00.

Keberadaan bank syari'ah awalnya belum mendapat perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional. Landasan hukum operasi bank yang menggunakan system syari'ah hanya dikategorikan sebagai "bank dengan system bagi hasil"; tidak terdapat rincian landasan hukum syari'ah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Hal ini sangat jelas tercermin dari UU N0. 7 Tahun 1992, di mana pembahsan perbankan

dengan system bagi hasil diuraikan hanya sepintas lalu dan merupakan “sisipan” belaka.<sup>4</sup>

Perkembangan bank syari'ah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syari'ah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank konvensional untuk membuka cabang syari'ah atau bank mengkonversi diri secara total menjadi bank syari'ah.

Peluang tersebut ternyata disambut antusias oleh masyarakat perbankan. Sebagian bank ingin menjajaki untuk membuka divisi atau cabang syari'ah dalam institusinya. Sebagian lainnya bahkan mengkonversi diri sepenuhnya menjadi bank syari'ah seperti Bank Syari'ah Mandiri.

Bank Syari'ah Mandiri (BSM) merupakan bank milik pemerintah pertama yang operasionalnya pada prinsip syari'ah. Secara structural, BSM berasal dari Bank Susila Bakti (BSB), sebagai salah satu anak perusahaan di lingkup Bank Mandiri (ex BDN), yang kemudian dikonversikan menjadi bank syari'ah secara penuh. Dalam rangka melancarkan proses konversi menjadi bank syari'ah, BSM menjalin kerjasama dengan Tazkiah Institute, terutama dalam bidang pelatihan dan pendampingan konversi.

---

<sup>4</sup> *Ibid.* Hal. 26

Sebagai salah satu bank yang dimiliki oleh Bank Mandiri yang memiliki asset ratusan triliun dan networking yang sangat luas, BSM memiliki beberapa keunggulan komparatif disbanding pendahulunya. Demikia juga perkembangan politik terakhir di Aceh menjadi *blessing in disguise* bagi BSM. Hal ini karena BSM akanmenyerahkan seluruh cabang Bank Mandiri di Aceh kepada BSM untuk dikelola secara syari'ah. Langkah besar ini jelas akan menggelembungkan asset BSM dari posisi pada akhir tahun 1999 sejumlah RP 400.000.000,00 (empat ratus miliar rupiah) menjadi diatas 2 hingga 3 triliun. Perkembangan ini diikuti pula dengan peningkatan cabang BSM, yaitu dari 8 menjadi lebih dari 20 buah.<sup>5</sup>

Walaupun demikian, bila dibandingkan dengan negar-negara muslim lainnya perkembangan perbankan syari'ah di Indonesia agak terlambat., namun diyakini perbankan tersebut akan terus berkembang. Bila pada preode tahun 1992-1998 hanya ada satu unit bank syari'ah, maka pada tahun 2005, jumlah bank syari'ah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 Bank Umum Syari'ah dan 17 unit usaha yari'ah. Sementara itu jumlah Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) hingga akhir tahun 2004 bertambah menjadi 88 buah.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Hal. 27

<sup>6</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Garpindo Persada, 2006), Hal. 25

## 2. Pengertian Bank Syari'ah

Bank Syari'ah yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga biasa disebut dengan bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi saw.<sup>7</sup>

Pasal 1 butir 1 Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan memberikan pengertian bahwa perbankan adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.<sup>8</sup>

Bank Syari'ah adalah suatu system perbankan yang dikembangkan berdasarkan syari'ah (hukum) Islam. Sedangkan yang dimaksud dengan prinsip syari'ah adalah aturan perjanjian berlandaskan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana, pembiayaan, kegiatan usaha dan kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syari'ah.

Bank syari'ah pada dasarnya sama dengan bank konvensional yang sudah ada selama ini, berlaku untuk semua lapisan masyarakat, hanya saja dalam kegiatan operasionalnya bank syari'ah itu berlandaskan pada prinsip syari'ah.

---

<sup>7</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press. 2004). Hal. 1

<sup>8</sup> Ahmad Kamil dan M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankan dan Ekonomi Syari'ah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hal. 5

Jenis-jenis perbankan menurut pasal 5 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 adalah:

- a. Bank Umum adalah bank yang dapat memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran (pasal 1 butir 2).
- b. Bank perkreditan rakyat adalah bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan, dan atau bentuk lain yang dipersamakan dengan hal itu (pasal 1 butir 3).<sup>9</sup>

Apabila hanya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang dilihat, memang tidak ada aturan tentang bank syari'ah karena undang-undang tersebut hanya menjelaskan tentang perbankan konvensional, kecuali dalam pasal 13 yang membahas PBR berdasarkan prinsip bagi hasil.

Sesuai dengan perkembangan industri perbankan, maka Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tersebut telah tercakup hal-hal yang berkaitan dengan perbankan syari'ah.

Dalam Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 pasal 1 tentang pengertian Bank, Bank Umum, dan Bank Perkreditan Rakyat disempurnakan menjadi:<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.* Hal. 5

<sup>10</sup> *Ibid.* Hal. 30

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan tarafhidup rakyat banyak. Sedangkan pengertian bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau “berdasarkan prinsip usaha syari’ah” yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Serta pengertian Bank Perkreditan Rakyat Syari’ah (BPR Syari’ah) adalahbanka yang melaksanakan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syari’ah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Sedangkan yang dimaksud dengan prinsip syari’ah pada pasal 1 butir 13 undang-undang tersebut dijelaskan sebagai berikut:

Prinsip syari’ah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari’ah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*) atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

### 3. Landasan Hukum Berdirinya Bank Syari'ah.

Bank Syari'ah yang pertama berdiri di Indonesia sekitar Tahun 1992 adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Pendirian BMI didasarkan pada Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 sebagai landasan hukum bank. Peraturan pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Umum berdasarkan prinsip bagi hasil, sebagai landasan hukum Bank Umum Syariah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 tentang Bank Umum berdasarkan prinsip bagi hasil, sebagai landasan hukum Bank Perkreditan Rakyat Syariah.

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998, maka Peraturan Pemerintah nomor 72 tahun 1992 dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 tahun 1992 dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 30 tahun 1998 tersebut, Bank Indonesia sebagai otoritas perbankan mengeluarkan beberapa ketentuan berkaitan dengan perbankan syariah yaitu:<sup>11</sup>

#### a. Bank Umum Syariah

Peraturan Bank Indonesia yang mengatur tentang Bank Umum Syariah antara lain : Nomor 6/24/PBI/2004 Tanggal 14 Oktober 2004 tentang Bank Umum yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Ketentuan ini merupakan pengganti dan penyempurnaan ketentuan lama yang telah dicabut yaitu:

---

<sup>11</sup> Wiroso, *Jual Beli murabahah*, (Yogyakarta, UII Press, 2005) Hal. 3

- 1) Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 3/2/UPPB Tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan prinsip syari'ah.
- 2) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/34/KEP/DIR Tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum berdasarkan prinsip syari'ah.

b. Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPR Syari'ah)

Peraturan Bank Indonesia yang mengatur tentang Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPR Syari'ah), antara lain: Peraturan Bank Indonesia Nomor 6/PBI/2004 Tanggal 1 Juli 2004 tentang Bank Perkreditan rakyat yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah. Ketentuan ini merupakan pengganti dan penyempurnaan dari ketentuan lama yang telah dicabut yaitu:

- 1) Surat Edara Bank Indonesia Nomor 32/4/UPPB Tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syari'ah.
- 2) Surat Keputusan direksi Bank Indonesia Nomor 32/36/KEP/DIR Tanggal 12 Mei 1999 Tentang Bank Perkrditan Rakyat Berdaarkan Prinsip Syari'ah.

c. Bank Konvensional yang Membuka Usaha Syari'ah (Cabang Syari'ah)

Ketentuan Bank Indonesia yang mengatur UUS antara lain:

- 1) Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 32/33/KEP/DIR Tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Umum.

- 2) Peraturan bank Indonesia Nomor 41/PBI/2002 Tanggal 27 Maret 2002 tentang Perubahan Kegiatan Usaha Bank Umum Konvensional menjadi Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syari'ah oleh Bank Umum Konvensional, yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Bank Indonesia Nomor 2/27/PBI/2000 Tanggal 13 desember 2000 tentang Bank Umum Konvensional yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syari'ah.

#### 4. Prinsip-Prinsip Bank Syari'ah

Bank Islam atau kalau di Indonesia Bank Syari'ah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi disektor riil melalui aktifitas kegiatan usaha (investasi, jual beli, atau lainnya) berdasarkan prinsip-prinsip syari'ah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai syari'ah yang bersifat makro maupun mikro.<sup>12</sup> Dalam menjalankan kegiatannya Bank Syari'ah berpegang kepada dua bagian yaitu perspektif makro dan perspektif mikro. Yang termasuk kelompok perspektif makro adalah:

##### a. Larangan Riba

Pelarangan terhadap riba merupakan salah satu bagian dari dimensi moral ekonomi Islam. Para sarjana ekonomi Muslim

---

<sup>12</sup> Fathurrahman Djamil, *Suara Uldilag*, (Jakarta: Pokja Perdata Agama, 2007), hal. 79

umumnya mengatakan bahwa aspek moral mempunyai kaitan yang cukup erat dengan dilarangnya riba. Mereka beralasan bahwa *raison d'etre* dilarangnya riba adalah ketidakadilan sebagaimana yang diungkapkan dalam al-Qur'an (Q.S 2: 279). Para sarjana Muslim lain, mengatakan bahwa alasan dilarangnya riba adalah terjadinya penghisapan dari kalangan yang kaya terhadap yang miskin.

فَإِنْ لَّمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتِغُوا

فَالْحُكْمَ رُءُوسُ أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Berdasarkan alasan tersebut, para sarjana Muslim sepakat bahwa dengan dilarangnya riba diharapkan adanya perubahan sosio ekonomi secara mendasar. Hal ini pula yang mungkin menjadi salah satu alasan mengapa Islam tidak sendirian dalam menolak pemberlakuan riba. Semua agama termasuk Yahudi dan Kristen juga menolak riba.

- b. Prinsip transaksi Usaha didasarkan kepada Kemitraan (*Syirkah*) dengan berbagi keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing*).

Dengan adanya larangan riba dalam aktifitas ekonomi, para yuris Islam bersepakat bahwa transaksi yang perlu dijadikan dasar dalam perbankan syari'ah adalah prinsip bagi hasil dan rugi (*profit and*

*loss sharing principle*).<sup>13</sup> Prinsip ini menjadikan para pihak menerima keuntungan dan menanggung resiko secara bersama-sama terhadap investasi usaha yang dilakukannya. Menurut Sarne, investasi merupakan komitmen dana dengan jumlah yang pasti untuk mendapatkan return yang tidak pasti di masa depan. Dalam profit and loss sharing principle ini investor berhadapan dengan resiko tanpa keuntungan pasti. Hal ini sangat berbeda dengan kreditor yang meminta keuntungan pasti tanpa berhadapan dengan resiko padahal secara factual, berusaha itu mempunyai dua sisi kemungkinan, yaitu untung dan rugi perbandingan antara resiko dan harapan. Keuntungan dilakukan dengan pertimbangan matang. Apabila investasi dilakukan dengan cara ikut-ikutan, investasi tersebut tak ubahnya tindakan gambling.

c. Prinsip adanya kerelaan, keadilan, dan kemanfaatan.

Prinsip ini merupakan landasan hukum yang menjamin agar dalam transaksi keuangan ekonomi syari'ah tidak terjadi pemaksaan dalam kehendak secara sepihak, berlaku adil, dan tidak bernilai atau bermanfaat.

Prinsip adanya kerelaan atau asas *ridloiyah*, yaitu bahwa transaksi ekonomi dalam bentuk apapun yang dilakukan lembaga keuangan ekonomi syari'ah dengan pihak lain, terutama nasabah harus didasarkan atas prinsip rela sama rela yang bersifat hakiki. Asas ini

---

<sup>13</sup> Adi Warman A. Karim, *Bank Islam Analisis dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 82

didasarkan pada sejumlah ayat Al-Qur'an dan al- Hadits, terutama Surat An-Nisa' ayat 29. Atas dasar asas *antarodlin*, semua bentuk transaksi yang mengandung unsur paksaan (*Ikra*) harus ditolak dan dinyatakan batal demi hukum.

Prinsip adanya keadilan, yaitu kedua belah pihak yang melakukan transaksi ekonomi (Bank dan Nasabah) harus berlaku dan diperlakukan secara adil dalam konteks kemitraan.

Prinsip adanya manfaat. Maksudnya adalah bahwa akad yang dilakukan oleh Bank berkenaan dengan obyek yang bermanfaat bagi kedua belah pihak, oleh karena itu Islam mengharamkan akad yang berkaitan dengan hal-hal yang bersifat, *mudlarat mafsadat* seperti jual beli benda-benda yang diharamkan dan atau benda-benda yang tidak bermanfaat apalagi yang membahayakan. Dengan kata lain barang atau usaha yang halal dan thayyiban.

d. Prinsip yang mewajibkan zakat

Menurut konsep syari'ah dalam setiap rizki yang diperoleh seseorang, melekat hak orang-orang miskin. Prinsip yang merupakan ciri khas dari syari'at Islam yang menekankan pada prinsip keadilan dan kemaslahatan seluruh umat. Hal ini berbeda dengan prinsip yang digunakan dalam konsep ekonomi barat, yang menganggap bahwa hak milik bersifat absolute, dapat dipertahankan terhadap setiap orang kapan saja dan bersifat mengikuti orang yang memilikinya.

Dalam konsep syari'ah, tidak seluruh hak milik itu merupakan kekuatan absolute dari pemiliknya, tetapi sebagian dari hak milik tersebut ada hak orang lain dan oleh karena itu wajib diberikan kepada fakir miskin.

Adapun yang termasuk aspek mikro sesungguhnya merupakan pantulan dari sunnah rasulullah SAW berkaitan dengan ketauladanannya dalam perilaku kehidupan sebagai aplikasi dari nilai-nilai syari'ah.

Prinsip-prinsip tersebut adalah:<sup>14</sup>

- 1) *Shiddiq* adalah nilai yang lahir dari keyakinan yang mendalam bahwa Allah maha tahu dan maha melihat sekuat tindakan manusia. Nilai ini memastikan bahwa pengelolaan lembaga keuangan syari'ah wajib dilakukan dengan moralitas yang menjunjung tinggi nilai kejujuran. Dengan nilai ini pengelolaan dana masyarakat dilakukan dengan mengedepankan cara-cara halal serta menjauhi cara-cara subhat (yang meragukan) terlebih lagi yang bersifat haram (dilarang).
- 2) *Amanah* adalah nilai yang lahir dari keyakinan bahwa segala tindakan manusia akan dipertanggung jawabkan dihadapan Allah sehingga setiap tindakan manusia harus dapat di pertanggung jawabkan secara benar. Nilai ini dapat diterapkan dalam prinsip kehati-hatian dan kejujuran dalam mengelola dana yang diperoleh

---

<sup>14</sup> Fathurrahman Djamil, hal.38

dari *sohibul maal* (pemilik dana), sehingga timbul rasa saling percaya antara pihak pemilik dana dan *mudlarib* (pihak pengelola dana investasi).

- 3) *Al-hurriyah Wal Mas'uliyah* adalah nilai yang lahir dari keyakinan bahwa Allah telah memberikan manusia potensi akal sebagai khalifah Allah di dunia. Karena itu manusia berkewajiban memakmurkan dunia dengan mengoptimalkan segala potensinya dengan baik dan benar. Nilai ini memastikan bahwa pengelolaan lembaga keuangan syari'ah dilakukan secara profesional dan kompetitif sehingga menghasilkan keuntungan maksimum dalam tingkat resiko yang ditetapkan oleh lembaga keuangan syari'ah. Termasuk didalamnya adalah pelayanan yang penuh dengan kecermatan dan kesantunan (*ri'ayah*) serta penuh rasa tanggung jawab (*masuliyah*).
- 4) *Tabligh* adalah nilai yang lahir dari keyakinan bahwa Allah adalah Maha Benar, dan setiap manusia memiliki kewajiban menyampaikan kebenaran. Karena itu, setiap manusia harus menyampaikan secara terbuka, transparan, dan komunikatif apa yang diyakininya sebagai kebenaran. Nilai ini meniscayakan upaya secara berkesinambungan dalam melakukan sosialisasi dan mengedukasi masyarakat mengenai prinsip-prinsip, produk, dan jasa lembaga keuangan syari'ah. Dalam melakukan sosialisasi tidak hanya mengedepankan pemenuhan prinsip syari'ah semata,

tetapi juga harus mampu mengedukasi masyarakat mengenai manfaat bagi pengguna jasa lembaga keuangan syari'ah.<sup>15</sup>

Selain prinsip-prinsip tersebut di atas, lembaga keuangan syari'ah juga mempunyai prinsip-prinsip operasional yang terdiri dari:

1) Prinsip *Ta'awun* (tolong menolong).

Yaitu prinsip saling membantu sesama dalam meningkatkan taraf hidup melalui mekanisme kerja secara ekonomi dan bisnis. Hal ini sesuai dengan ajaran al-Qur'an : "Dan tolong menolonglah kamu dalam berbuat kebajikan dan taqwa serta janganlah bertolong-menolong dalam berbuat keji dan permusuhan". (QS:5:2).

2) Prinsip *tijarah* (bisnis).

Yaitu prinsip mencari laba dengan cara yang dibenarkan oleh syari'ah. Lembaga keuangan syari'ah harus dikelola secara profesional, sehingga dapat mencapai prinsip efektif dan efisien. Lembaga ini harus tumbuh dan berkembang.

3) Prinsip menghindari *iktinaz* (penimbunan uang).

Yaitu menahan uang supaya tidak berputar, sehingga tidak memberikan manfaat kepada masyarakat umum. Hal ini jelas terlarang, karena dapat menimbulkan berhentinya perekonomian.

4) Prinsip pelarangan riba

---

<sup>15</sup> Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syari'ah di Indonesia*, hal. 77

Yakni menghindarkan setiap transaksi ekonomi dan bisnisnya dari unsur ribawi dengan menggantikan melalui mekanisme kerjasama (*mudlarabah*) dan jual beli (*al-Buyu*).

#### 5) Prinsip Pembayaran Zakat.

Disamping sebagai lembaga bisnis, lembaga keuangan syari'ah juga menjalankan fungsinya sebagai lembaga social. Ia menjalankan fungsisebagai lembaga amil yang mengelola zakat, baik yang bersumber dari dalam maupun dari luar.

#### 5. Alur Operasional Bank Syariah

Alur operasional bank konvensional dimulai dari penghimpunan dana masyarakat berupa giro, tabungan dan deposito. Dari penghimpunan dana ini, bank konvensional harus membayar bung (beban bunga). Dana yang berhasil dihimpun tersebut disalurkan dalam bentuk kredit, baik berupa kredit modal kerja, kredit investasi, kredit konsumsi, kredit sindikasi, dan bentuk kredit lainnya. Melalui penyaluran dana dalam bentuk kredit tersebut, bank konvensional memperoleh pendapatan bunga. Selisih antara pendapatan bunga dari penyaluran kredit dan beban bunga yang dibayarkan inilah yang merupakan hasil usaha bank konvensional. Beban bunga yang dibayarkan kepada deposan bersifat tetap sehingga tidak terkait langsung dengan pendapatan bunga yang diterima dari debitur. Dengan demikian pendapatan bunga yang diterima dari debitur tidak

mempunyai pengaruh langsung terhadap besarnya bunga yang dibayarkan oleh bank konvensional kepada deposan.<sup>16</sup>

Berbeda dengan alur operasional bank syari'ah, yang menghimpun dana dari masyarakat dengan prinsip *wadiah* dan *murabahah*, imbalan yang diberikan khususnya pemilik dana mudlarabah sangat tergantung pada pendapatan penyaluran dana yang diterima oleh bank syari'ah dengan prinsip bagi hasil, jual beli, dan *ijaroh*. Dilihat dari operasional dan konsep syari'ahnya, lembaga-lembaga keuangan syari'ah, baik Bank Umum Syari'ah (BUS), Kantor Cabang syari'ah bank konvensional/Unit Usaha Syari'ah (UUS), Bank Perkreditan Syari'ah (BPRS), dan *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT), tidaklah berbeda. Yang membedakan Bank Umum Syari'ah (BUS), Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS), dan *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) adalah pada skala bisnisnya saja. Bank Umum Syari'ah misalnya, menghimpun dan menyalurkan dana dalam jumlah yang besar, sedangkan BPRS menghimpun dan menyalurkan dana dalam jumlah yang sedang, dan BMT menghimpun dan menyalurkan dana dalam jumlah yang kecil atau mikro. Jumlah dana yang dihimpun dan disalurkan tersebut sangat tergantung pada besarnya resiko yang ditanggung oleh masing-masing lembaga keuangan syari'ah.<sup>17</sup>

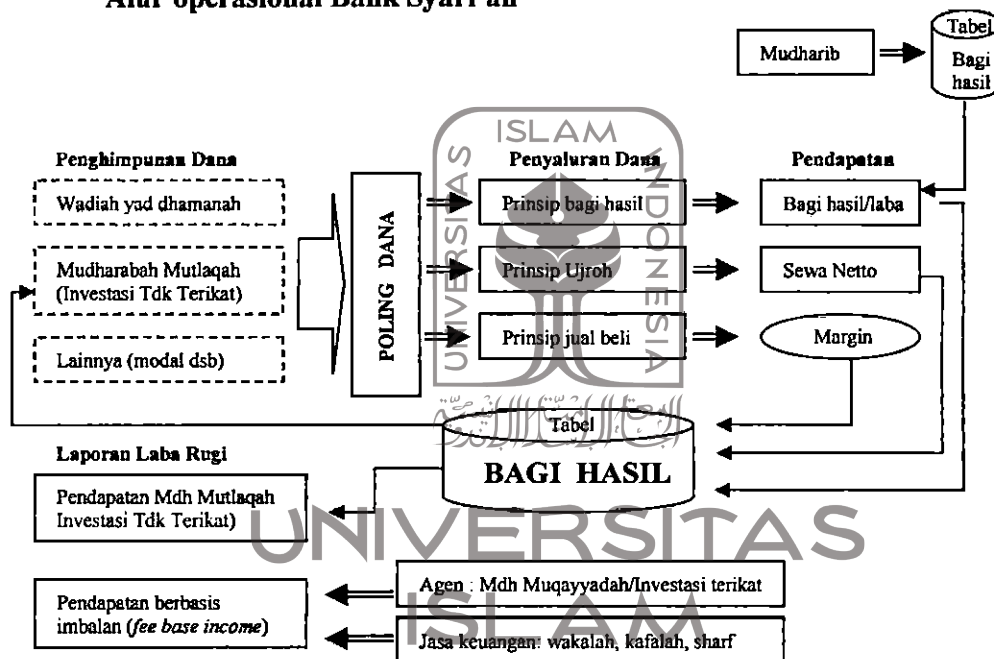
---

<sup>16</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*. Hal. 4

<sup>17</sup> *Ibid.* hal. 5

Secara umum alur operasional lembaga keuangan syari'ah, khususnya perbankan, dapat dilihat dalam gambar berikut:<sup>18</sup>

### Alur operasional Bank Syari'ah



Dari gambar di atas dapat dijabarkan alur operasional perbankan syari'ah secara garis besdar mulai dari penghimpunan dana, penyaluran dana sampai dengan pembagian hasil usaha sebagai berikut:

- a. Dalam penghimpunan dana, bank syari'ah menggunakan dua prinsip yaitu:

<sup>18</sup> *Ibid.* hal. 6

- 1) Prinsip *wadiah yad dhamanah* yang diaplikasikan pada giro *wadiah* dan tabungan *wadiah*.
- 2) Prinsip *mudlarabah muthlaqah* yang diaplikasikan pada produk deposito *mudlarabah* dan tabungan *mudlarabah*.

Dalam penghimpunan dana, yang diperhatikan oleh bank syari'ah adalah prinsip yang dipergunakan, yaitu prinsip *wadiah* dan prinsip *mudlarabah*, bukan nama produknya. Perbedaan atas prinsip ini sangat diperlukan oleh bank syari'ah dengan pemilik dana. Pembagian hasil usaha, yang lazim disebut dengan bagi hasil, hanya dilakukan atas penghimpunan dana yang menggunakan prinsip *mudlarabah*. Sedangkan penghimpunan dana dengan prinsip *wadiah*, tidak ada pembagian hasil usaha (bagi hasil), karena dalam prinsip *wadiah*, dana yang dihimpun hanya merupakan titipan. Pemilik dana *wadiah* hanya memperoleh imbalan berupa bonus, jika memang bank memberikannya. Ada tidaknya bonus beserta besarnya merupakan kebijakan bank. Selain itu bank syari'ah juga mempunyai sumber dana lain yang berasal dari modal sendiri. Semua penghimpunan atas sumber dan tersebut dicampur menjadi satu, dalam bentuk *pooling* dana. Dalam penghimpunan dana inilah bank syari'ah sangat berperan sebagai menejer investasi dari pemilik dana yang dihimpun, khususnya pemilik dana *mudlarabah*.

- b. Dana yang dihimpun oleh bank syari'ah digabung menjadi satu, yang sering disebut dengan *pooling of fund*, dan sesuai dengan fungsinya

sebagai manajer investasi, bank syari'ah menginvestasikan dana tersebut dengan pola-pola penyaluran dana yang dibenarkan syari'ah. Secara garis besar penyaluran dana oleh bank syari'ah dilakukan dengan 3 pola penyaluran yaitu:

- 1) Prinsip jual beli, meliputi *murabahah*, *salam* dan *salam* parallel, *istishma* dan *istishma* pararel. Jual beli disini sebagaimana transaksi jual beli dalam perdagangan, bukan merupakan pembiayaan pencatatan, transaksi ini menggunakan perkiraan piutang dan secara khusus dikategorikan sebagai piutang dagang.
- 2) Prinsip bagi hasil, meliputi pembiayaan *mudlarabah* dan pembiayaan *musyarakah*. Pencatatan transaksinya menggunakan perkiraan pembiayaan.
- 3) Prinsip *ujroh*, meliputi *ijarah* dan *ijarah muntahiyah bitamlik*. Pencatatan transaksinya menggunakan perkiraan aktiva *ijarah* atau aktiva yang diperoleh untuk disewakan dan perkiraan ini terpisah dari aktiva tetap.

Jadi kegiatan usaha bank syariah dalam menyalurkan dana diperlukan istilah penyaluran dana yang meliputi piutang dagang, pembiayaan, dan aktiva ijarah. Istilah pembiayaan merupakan bagian dari penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah dengan menggunakan prinsip bagi hasil. Selain itu, bank syariah menyalurkan dana dalam bentuk prinsip lain, yaitu prinsip jual beli, prinsip *ujroh*, dan prinsip syariah lainnya.

Oleh karena dana bank syariah dicampur menjadi satu dalam bentuk *pooling* dana, maka dalam penyaluran tersebut tidak diketahui dengan jelas dari mana sumber dananya, dari prinsip *wadiah* atau dari prinsip *mudharabah* atau dari sumber dana modal sendiri.

- c. Dari penyaluran dana tersebut akan diperoleh pendapatan yang dalam prinsip jual beli lazim disebut dengan *margin* atau keuntungan. Dari penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil akan diperoleh bagi hasil usaha dan dari prinsip ijarah akan memperoleh upah (sewa). Pendapatan dari penyaluran dana ini disebut dengan pendapatan operasi utama, karena merupakan pendapatan yang akan dibagi hasilkan atau pendapatan yang merupakan unsure pembagian hasil usaha (profit distribution).
- d. Pendapatan inilah yang akan dibagi hasilkan antara pemilik dana dan pengelola dana. Pada prinsipnya, pendapatan yang akan dibagi hasilkan adalah pendapatan dari penyaluran dana yang sumber dananya berasal dari *mudharabah muthlaqah*. Pada dasarnya perhitungan distribusi hasil usaha hanya dilakukan oleh *mudharib* karena sesuai dengan prinsip *mudharabah*, *mudharib* diberi kekuasaan penuh dalam mengelola dana tanpa adanya campur tangan *shahibul maal* (pemilik dana), sehingga yang mengetahui besaran hasil usaha tersebut adalah *mudharib*. Dalam akad *mudharabah* yang dilakukan antara nasabah (deposan) dengan bank syariah sebagai *mudharib* (penghimpunan dana oleh bank syariah), perhitungan distribusi hasil

usaha dilakukan oleh bank syariah, sedangkan dalam akad mudharabah yang dilakukan antara nasabah debitur dengan bank sebagai *shahibul maal* penyaluran dana oleh bank syariah), perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan oleh debitur sebagai *mudharib*.

- e. Pendapatan bank syariah tidak hanya dari bagian pendapatan pengelolaan dana *madharabah* saja, tetapi dana pendapatan – pendapatan yang lain yang menjadi hak sepenuhnya bank syariah, dimana pendapatan-pendapatan tersebut tidak di bagi hasilkan antara pemilik dan pengelola dana (bank). Pendapatan-pendapatan tersebut antara lain pendapatan yang berasal dari *fee base income*, misalnya pendapatan atas fee kliring, fee transfer, fee inkaso, fee pembayaran payroll dan fee lain dari jasa layanan yang diberikan oleh bank syariah. Di samping itu, pendapatan yang menjadi milik bank syariah sepenuhnya adalah pendapat dari mudharabah muqayyadah dimana bank syariah bertindak sebagai agen.

Salah satu karakteristik Bank Syari'ah antara lain bahwa Bank Syari'ah tidak jelas bergerak di sektor moneter atau sektor riil. Secara konseptual, kegiatan usaha Bank syari'ah lebih banyak terkait dengan sektor riil dibandingkan dengan sektor moneter. Bank Syari'ah dapat menjalankan usaha mini market atau super market yang dijalankan dengan prinsip jual beli (*marabahah*), juga dapat menjalankan usaha dealer yang dapat dijalankan dengan prinsip jual beli (*murabahah*) atau ijaroh (*sewa*), atau dapat mempunyai usaha wartel yang dijalankan dengan prinsip sewa

(*ijarah*). Bank Syari'ah bahkan dapat pula menjalankan usaha sebagai kontraktor yang dijalankan dengan prinsip istisna.

Namun perlu diketahui bahwa sesuai penjelasan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perubahan Undang-Undang 7 Tahun 1992 tentang perbankan, Pasal 6 huruf (m), yang mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan Bank adalah bank Indonesia, sehingga dalam pelaksanaan kegiatan usaha Bank Syari'ah yang diperkenankan, diatur dan ditentukan oleh bank Indonesia.

## **B. Konsep Dasar murabahah**

### **1. Murabahah sebagai bentuk jual beli.**

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan Syari'ah adalah skim murabahah. Pembahasan mengenai murabahah sangat terkait dengan sistem jual beli, yang dalam fiqih disebut *ai-bai'*, untuk itu sebelum membahas mengenai murabahah terlebih dahulu akan dibahas mengenai jual beli.

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak bisa hidup tanpa adanya kerjasama dengan manusia lainnya. Jual beli merupakan salah satu sarana merealisasi tujuan setiap individu untuk memenuhi hajatnya, karena kebutuhan manusia berhubungan dengan apa yang ada ditangan saudaranya dan saudaranya tidak memberikannya tanpa ada barang lain yang ditukarkan, sehingga Islam mensyari'atkan jual beli.

#### **a. Pengertian jual beli**

Jual beli dalam bahasa Arab disebut al-bai' yang etimologi, diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Kata lain dari al-bai adalah asy-Syira' al-Murabahah dan al-Tijarah. Berkenaan dengan kata al-Tijarah, dalam Al-Qur'an, Surat Fathir ayat 29 berbunyi: "Mereka mengharapkan tijarah (*perdagangan*) yang tidak akan rugi.<sup>19</sup> Menurut Termonologi, Ulama Hanafiyah mengartikan bahwa jual beli adalah suatu pertukaran harta (benda) dengan harta untuk kepemilikan. Sedangkan Ibnu Qudamah mengartikan jual beli sebagai pertukaran harta dengan harta untuk saling menjadikan milik.<sup>20</sup>

b. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qobul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qobul* itu. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut jumhur ulama ada 4 rukun jual beli, yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, sighthat, dan barang atau sesuatu yang diakadka. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut jumhur ulama, selain mazhab Hanafi, ada 3

---

<sup>19</sup> Rahmat Syafi'i, *Fiqh Mu'amalat*, (Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2001), hal 73

<sup>20</sup> *Ibid*, hal 74

atau 4, yaitu orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diadakan (harga dan barang yang dihargai), sighthat (*ijab dan qobul*).

c. Syarat Pokok jual beli adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- 1) Barang yang akan diperjualbelikan harus ada pada saat transaksi dilakukan. Oleh karena itu, barang yang belum ada tidak dapat diperjual belikan. Jika terjadi transaksi semacam ini, meskipun atas dasar saling ridha, maka jual beli tersebut tidak sah secara Syari'ah. Misalnya, penjual ada sapi yang masih dalam kandungan.
- 2) Barang yang akan diperjual belikan harus milik dari penjual. Jika terjadi jual beli barang yang belum dimiliki penjual pada saat transaksi, maka jual beli tersebut tidak sah secara Syari'ah. Misalnya, A menjual ke B sebuah mobil milik C yang akan dibeli A, dan setelah itu baru diserahkan ke B. jual beli tersebut batal karena mobil belum dimiliki oleh A pada saat transaksi dengan B.
- 3) Barang yang akan diperjual belikan harus ada dalam kekuasaan konstruktif (*constructive possession*) dari penjual. Hak milik konstruktif adalah situasi ketika barang secara fisik belum ditangan penjual, tetapi sudah dalam kendalinya, dan semua hak dan kewajiban dari barang tersebut sudah dipindahkan kepadanya, termasuk risiko kerusakan barang.

Contoh (1) : A telah membeli mobil dari B. B belum menyerahkan mobil tersebut ke A. A tidak dapat

<sup>21</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT. Grapindo Pusada, 2007), hal.

menjual mobil tersebut ke C. jika A menjualnya ke C sebelum B menyerahkan ke A, maka jual beli tersebut tidak sah.

Contoh (2) : A telah membeli mobil dari B. setelah mengidentifikasi dan menerima mobil, A menempatkan mobil tersebut kesuatu tempat/garasi. Jadi, risiko mobil telah berpindah ke A. mobil telah berada dalam kekuasaan konstruktif dari A. jika A menjual mobil tersebut ke C tanpa memilikinya secara fisik, jual beli tersebut sah.

Dari tiga syarat yang dijelaskan dapat disimpulkan bahwa seseorang tidak dapat menjual barang, kecuali 1) barang tersebut ada; 2) barang tersebut dimiliki penjual; dan 3) barang tersebut dalam kekuasaan konstruktif dari penjual.

Terdapat perbedaan besar antara jual beli dan janji untuk menjual. Jual beli tidak dapat dilakukan, kecuali ketiga syarat diatas dipenuhi. Namun demikian, seseorang dapat berjanji untuk menjual sesuatu yang belum dimiliki atau dikuasainya. Janji menjual hanya menimbulkan tanggung jawab moral yang tidak dapat dituntut secara hukum. Sementara itu, jual beli harus berlaku setelah barang dikuasai oleh penjual; kemudian dilaksanakan *ijab* dan *qobul*. Konsekwensi legal berlaku setelah itu.

Ketiga syarat diatas dilonggarkan untuk jual beli *salam* dan *Istishna* karena keduanya merupakan bentuk jual beli dengan karakteristik khusus dengan penyerahan barang dikemudian hari (*deferred delivery*).

- 4) Jual beli harus langsung dan mutlak. Ini berarti, jual beli untuk waktu yang akan datang atau jual beli dengan syarat kejadian untuk waktu yang akan datang tidak sah. Jika para pihak ingin jual beli menjadi efektif, mereka harus melakukannya dengan jual beli baru setelah sampai pada waktu yang akan datang tersebut, atau suatu peristiwa terjadi.

Contoh (1) : A berkata kepada B pada satu Januari, “saya jual mobilku kepadamu pada satu februari.” Jual beli tersebut batal karena berlaku untuk waktu yang akan datang.

Contoh (2) : A berkata kepada B, “jika partai X menang dalam pemilihan umum, mobilku saya jual kepadamu.” Jual beli tersebut tidak sah karena bergantung pada kejadian diwaktu yang akan datang.

- 5) Obyek yang diperjual belikan harus merupakan barang yang memiliki nilai, jadi barang yang tidak memiliki nilai perdagangan tidak dapat dijual atau dibeli.

- 6) Obyek yang diperjual belikan harus bukan barang haram, seperti minuman keras, daging babi, dan sebagainya.
- 7) Obyek yang diperdagangkan harus dapat diketahui dan diidentifikasi secara spesifik oleh pembeli. Obyek yang diperdagangkan dapat diidentifikasi dengan cara penunjukan atau dengan spesifikasi ciri yang dapat dibedakan dari barang lain yang tidak dijual.

Misalnya; ada sejumlah bangunan yang terdiri dari sejumlah apartemen yang dibangun dengan pola yang sama. A pemilik gedung, berkata kepada B “saya jual salah satu apartemen ini kepadamu.” B menerima. Jual beli tersebut tidak sah kecuali apartemen yang akan dijual diidentifikasi secara spesifik atau ditunjukkan kepada pembeli.

- 8) Penyerahan barang kepada pembeli harus tertentu dan tidak bergantung pada suatu syarat atau kemungkinan.

Misalnya, A menjual mobilnya yang hilang kepada pembeli yang berharap mobil tersebut dapat ditemukan. Jual beli tersebut tidak sah.

- 9) Kepastian harga barang merupakan syarat yang diperlukan (*necessary condition*) agar jual beli sah. Jika harga belum pasti, jual beli tidak sah.

Misalnya; A berkata kepada B, “kalau Anda bayar dalam satu bulan harga Rp 55juta.” B setuju. Harga barang tidak pasti,

sehingga jual beli tersebut batal, kecuali kedua belah pihak sepakat memilih salah satu alternative sebelum akad jual beli.

10) Jual beli harus tanpa syarat (*undconditional*). Jual beli dengan syarat tidak sah, kecuali syarat tersebut dikenal sebagai bagian dari transaksi sesuai dengan penggunaannya dalam perdagangan.

Contoh (1) : A membeli mobil dari B dengan syarat B akan mempekerjakan anak A di perusahaannya. Jual beli ini bersyarat; jadi tidak sah

Contoh (2) : A membeli lemari es dari B dengan syarat B menyediakan perawatan gratis selama 2 Tahun. Syarat ini diketahui secara umum sebagai bagian dari transaksi; jual beli ini sah.

#### d. Jenis-jenis jual beli

Berdasarkan pengambilan keuntungannya, jenis jual beli dapat dibagi menjadi empat yaitu :<sup>22</sup>

- 1) *Al Musawamah* adalah jual beli biasa dimana penjual memasang harga tanpa memberi tahu si pembeli berapa maejin keuntungan yang diambilnya.
- 2) *Al Mauliyah* adalah menjual dengan harga belitanpa mengambil keuntungan sedikitpun seolah0olah si penjual menjadikan si pembeli sebagai walinya (*tauliyah*) atas barang atau asset.

<sup>22</sup> Institute Tazkia, *Prinsip-Prinsip Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Tazkia, 2000), hal.46

- 3) *Al Murabahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.
- 4) *Al Muwadhaah* adalah menjual dengan harga yang lebih rendah dari harga beli atau dengan kata lain *al muwadhaah* merupakan bentuk kebalikan dari *al murabahah*.

Berdasarkan jenis barang pengganti jual beli dapat dibagi menjadi tiga yaitu:<sup>23</sup>

- 1) *Al Muqayadhah (bai' al muqayadhah)* adalah bentuk awal dari transaksi, dimana barang ditukar dengan barang.
- 2) *Al Mutlaq (bai' al mutlaq)* adalah bentuk jual beli biasa dimana barang ditukar dengan uang.
- 3) *Ash Sharf* atau *money exchanging* adalah jual beli valuta asing dimana uang ditukar dengan uang.

Berdasarkan waktu penyerahan barang atau dana pengganti jual beli dapat dibagi menjadi tiga yaitu:<sup>24</sup>

- 1) *Bai' bitsaman 'ajil* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati dan dibayar secara kredit.
- 2) *Bai' as salam* adalah proses jual beli dimana pembayaran dilakukan secara advance manakala penyerahan barang dilakukan kemudian.

---

<sup>23</sup> *Ibid*

<sup>24</sup> *Ibid*, hal. 48

- 3) *Bai' al istishna* adalah kontrak order yang ditandatangani bersama antara pemesan dengan produsen untuk pembuatan suatu jenis barang tertentu.

e. Akad Jual Beli

1) Syarat Mengadakan Akad

Disini ada dua hal yang penting dibicarakan yaitu orang yang berakad dan barang yang diakadkan.

- a) Untuk orang yang berakad disyaratkan harus berakal sehat (bias membedakan mana yang benar dan mana yang salah) dan harus banyak berperan (tempat akad dilaksanakan dalam satu majelis).<sup>25</sup>
- b) Untuk barang yang diakadkan harus memenuhi syarat:

(1) Barang harus ada

Sehingga tidak boleh mengadakan akad jual beli

barang yang tidak ada, sampai barang tersebut ditemukan, dan barang yang terancam tidak ada. Contoh Pertama, jual beli anaknya anak unta, dan jual beli buah sebelum ada pada pohonnya. Contoh kedua jual beli janin, dan jual beli air susu yang masih didalam teteknya. Keduanya meragukan antara ada atau tidak ada. Keduanya terancam tidak ada. Dalilnya secara garis besar adalah bahwa Rasulullah SAW. Mencegah buah-buahan yang belum jelas

<sup>25</sup> Wirasa, *Jual Beli Murabahah*, hal. 16

matangnya. Dan disamakan jual beli permata yakut, ternyata kaca. Dalam hal ini ada kesalahan dalam jenis, maka tidak boleh berakad jual beli, karena barangnya tidak ada. Namun dikecualikan; jual beli salam, istishna dan jual beli buah-buahan yang masih dipohonnya setelah tampak sebagiannya saja, menurut pendapat ulama hanafiyah.

(2) Barangnya berupa harta yang jelas harganya.

Harga menurut ulama Hanafiyah adalah sesuatu yang cenderung bias dicetak dan bias disimpan untuk digunakan pada waktu kita membutuhkannya. Dengan kata lain, harta merupakan setiap barang yang mungkin dimiliki oleh manusia dan ia dapat mengambil manfaat darinya dengan cara yang sudah biasa. Atau yang lebih tepat, harta adalah setiap benda yang bernilai materi dikalangan manusia. Sedangkan harta yang jelas harganya adalah sesuatu yang mungkin disimpan serta dibolehkan secara syara'. maksudnya bahwa harta yang jelas harganya adalah sesuatu yang pasti bias disimpan dan boleh dimanfaatkan sewaktu-waktu.

Sehingga tidak boleh diadakan akad jual beli untuk barang yang tidak berupa harta, seperti manusia yang merdeka, bangkai, dan darah. Dan tidak boleh melakukan jual beli harta yang tidak ada harganya, seperti cecak dan

babi, bagi seorang muslim. Menurut Abu Hanifah boleh berjual beli alat-alat musik karena mungkin bias diambil manfaat darinya. Namun menurut dua sahabatnya dan imam-imam lainnya, barang-barang ini tidak boleh diperjual belikan.

(3) Barangnya Dimiliki Sendiri, Artinya Terjaga,

Misalnya adalah segala sesuatu yang ada di halaman seseorang. Sehingga tidak boleh melakukan jual beli barang yang tidak dimiliki oleh seseorang, seperti jual beli air pada sumber air yang tidak diberi perlindungan dan penjagaan, jual beli kayu, rumput, hewan-hewan buruan yang masih tidak diurus atau berkeliaran ditempat-tempat liar dan tidak dilindungi, jual beli debu sahara dan logam didalamnya, jual beli sinar matahari dan udara, jual beli barang-barang temuan yang masih berada didasar laut dan jual beli hewan-hewan darat yang masih di tanah liar. Adapun barang yang tidak dimiliki oleh sipenjual maka bukan merupakan syarat berakad tapi syarat pelaksanaan seperti keterangan yang akan datang.

(4) Barang itu dapat diserahkan sewaktu akad.

Tidak boleh melakukan akad jual beli barang yang sulit untuk diserahkan meskipun barang tersebut dimiliki oleh sipenjual. Seperti hewan piaraan yang bebas berlarian,

burung yang terbang di udara, dan ikan di dalam air, kecuali bila telah berada ditangan pemiliknya.

## 2) Syarat-Syarat Pelaksanaan Akad

### a) Pemilikan atau penguasaan

Pemilikan adalah penguasaan barang ketika orang yang melakukannya mampu bertasharruf sendiri pada barang itu tanpa ada penghalang dari syari'ah. Dengan demikian orang yang mengasuh dan menjaga orang gila dan idiot, atau orang yang menerima wasiat untuk orang yang tertatah tasharrufnya karena belum baligh ketika menerima warisan, maka keduanya tidak dianggap sebagai pemilik harta yang bias bertasarruf pada barang mereka, orang gila, idiot, atau belum baligh tersebut. Sementara seorang yang gila, idiot, dan orang yang belum baligh dalam warisan, semuanya dianggap sebagai pemilik. Karena pada dasarnya, mereka mempunyai hak tersendiri dalam bertasarruf dan memanfaatkan barangnya seandainya tidak ada penghalang syari'ah untuk melakukan hal itu. Andainya halangan syari'ah ini, menyebabkan mereka berada dibawah kekuasaan orang lain yang tidak terhalang dalam bertasarruf secara syar'i.

Sedangkan *wilayah* (kekuasaan) adalah kekuasaan yang bersifat syari'ah yang karenanya akad menjadi sah dan dilaksanakan. Adakalanya *wilayah* bersifat asli, yaitu apabila

seseorang menguasai urusan-urusan menyangkut dirinya dengan dilakukan oleh dia sendiri. Namun adakalanya juga wilayah bersifat perwakilan, yaitu jika seseorang menguasai urusan orang lain yang kurang mampu untuk *bertasharruf* bisa dengan mewakilkan kepada orang yang memiliki barang seperti wakil, atau karena mewakilkan dalam syariat seperti para ahli, mereka adalah ayah, kakak, hakim, orang yang menerima wasiat dari ayah atau kakek atau hakim. Secara beruntun kedudukannya adalah sebagai berikut; ayah, orang yang menerima wasiatnya, kakek, orang yang menerima wasiatnya, hakim dan orang yang menerima wasiatnya.

Yang dimaksud dalam syarat ini adalah hendaknya barang yang akan diperjualbelikan itu dimiliki oleh penjual. Sehingga dengan demikian jual belinya orang yang bergurau tidak bisa dilaksanakan karena pemilikan dan penguasaannya tidak ada. Tetapi menurut ulama Hanifiyah akadnya tergantung pada izin pemilik barang. Imam Syafi'i menganggap pemilikan dan penguasaan termasuk syarat-syarat mengadakan akad. Maka menurutnya *tasharruf* orang yang bergurau itu batal. Permasalahan ini akan dijelaskan pada pembahasan selanjutnya.

- b) Dalam barang yang akan diperjualbelikan hanya terdapat hak penjual.

Apabila dalam barang yang akan diperjualbelikan terdapat hak orang lain selain si penjual, maka akadnya dihentikan dan tidak diteruskan. Atas dasar ini maka orang yang telah menggadaikan suatu barang, tidak bisa diperjualbelikan barang yang telah digadaikan tersebut. Begitu pula orang yang menyewakan suatu barang. Tetapi jual beli seperti itu terhenti pada izin orang yang menerima gadai atau orang yang menyewa. Dan akadnya tidak rusak. Ini pendapat yang benar menurut Ulama Hanafiyah, karena rukun jual belinya keluar dari orang yang bersangkutan serta barang berharga, dimiliki olehnya dan dapat dengan mudah diserahkan, tanpa ada bahaya yang menyimpannya. Ustadz Mustafa Zareqa<sup>رحمته الله</sup> menuturkan bahwa pendapat yang terpilih secara fiqh adalah bahwa jual belinya tidak tergantung pada izin orang yang menerima gadai atau orang yang menyewa, meskipun keduanya adalah pemilik hak pada barang itu, karena izin itu tidak pada syari'ah, kecuali pada pemilik barang atau orang yang mempunyai kuasa untuk bertasharruf. Bahkan jual belinya tetap terlaksana. Tetapi barangnya tidak diserahkan kepada pembeli tanpa ridha orang yang menerima gadai atau orang yang menyewa demi menjaga hak mereka berdua. Bahkan pembeli diperbolehkan memilih (*khiyar*) untuk

membatalkan atau menunggu sampai penebusan gadai atau habis waktu menyewa supaya ia menerima barang itu.

## 2. Murabahah dalam Perspektif Praktisi Perbankan Syari'ah

### a. Pengertian Murabahah

Dalam beberapa kitab fiqih, *murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar) yaitu transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli yang juga termasuk amanah adalah jual beli *wadhi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembeli). Jual beli *wadhi'ah* terlaksana apabila nilai barang turun dari harga asli. Namun apabila menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian, maka disebut jual beli *tauliyah*.<sup>26</sup>

Murabahah adalah istilah dalam fiqih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Dalam definisi yang lain murabahah didefinisikan sebagai suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya seseorang membeli barang

---

<sup>26</sup> Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 22

kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Beberapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>27</sup>

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts, karena dalam murabahah ditentukan berapa keuntungan yang ingin diperoleh.

Karena dalam definisinya disebutkan adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah sipenjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>28</sup> Dalam transaksi *murabahah* sekurang-kurangnya terdapat tiga pihak yang terlibat, dan ketiganya akan saling berkaitan. Ketiga pihak tersebut adalah:

- 1) Bank, yaitu pihak yang memberikan pembiayaan atau membelikan barang kepada nasabah.
- 2) Nasabah, yaitu pihak yang mengajukan pembiayaan atau memperoleh pembiayaan dari pihak Bank.
- 3) Suplair, yaitu pihak yang menyediakan barang yang dikehendaki oleh Bank dan nasabah.

---

<sup>27</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, hal. 253.

<sup>28</sup> *Ibid*, hal. 254

Dalam praktek perbankan, Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli Bank dari produsen (pabrik/took) ditambah keuntungan (mark-up). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (bitsaman 'ajil). Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedang pembayaran dilakukan secara tangguh.<sup>29</sup>

b. Landasan Syari'ah Murabahah

Dalil-dalil yang digunakan oleh para ulama berkenaan dengan keabsahan/kebolehan transaksi murabahah adalah sebagai berikut:

1) Al-Qur'an

a) QS. Al- Baqarah (2) ayat 275:

UNIVERSITAS  
INDONESIA

الْبَيْعُ الْمُرَابَاةُ حَرَامٌ  
وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

b) QS. An-Nisa (4) ayat 29:

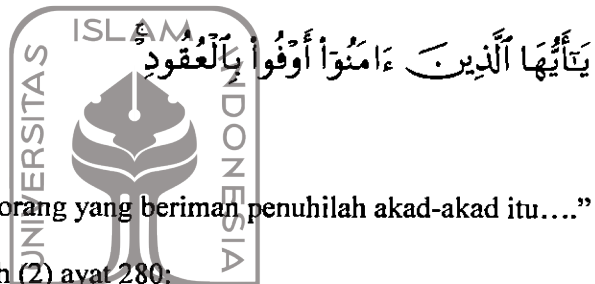
يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ

<sup>29</sup> Heri sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan ilustrasi*, (Yogyakarta: Ekonisia Cet III, 2005), hal. 63

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“.... Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu.”

c). QS. Al Maidah (5) ayat 1:



“....Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu....”

d). QS. Al-Baqarah (2) ayat 280:



“.... Dan jika (orang yang berhutang) itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

2) Hadits:

a) Hadits Nabi riwayat Shuhaib:

“Nabi bersabda, tiga yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, kedua mudharabah dan yang ketiga mencampurkan gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual belikan.” (HR Ibn Majah dari Shuhaib).

b) Hadits Nabi riwayat jamaah:

“Menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh orang mampu adalah kezaliman....”

c) Hadits Nabi riwayat An Nasa’i, Abu Daud, Ibnu Majah dan Ahmad:

“ Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu, menghalalkan harga diri dan memberi sanksi kepadanya.”



3) Kaidah Fiqih menegaskan:

“ Pada dasarnya segala sesuatu, perbuatan, perkataan dan kegiatan adalah boleh sepanjang tidak ada dalil yang mengharamkan.”

a. Landasan Hukum Positif Murabahah Indonesia

Dalam melaksanakan transaksi murabahah, ketentuan atau aturan yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam fatwa dewan Syari’ah Nasional dan ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam peraturan Bank Indonesia maupun pedoman Akuntansi perbankan Syari’ah Nasional (PAPSI).

Fatwa dewan Syari'ah Nasional yang terkait dengan transaksi murabahah antara lain adalah:<sup>30</sup>

- 1) Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah.
- 2) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah.
- 3) Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Diskon Dalam Murabahah.
- 4) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Sangsi atas Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan,
- 5) Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang potongan pelunasan dalam Murabahah.

Berdasarkan fatwa-fatwa tersebut, Bank Indonesia mengatur lebih lanjut dalam bentuk peraturan Bank Indonesia atau Surat Edaran Bank Indonesia, seperti tentang kolektibilitas dan pedoman akuntansi perbankan Syari'ah Indonesia. Sesuai Undang-Undang Nomor 10/1998 tentang perubahan Undang-Undang Nomor 7 tentang perbankan dalam penjelasan pasal 6 huruf m dijelaskan bahwa yang mempunyai kewenangan untuk mengatur kegiatan usaha Bank Syari'ah adalah bank Indonesia.

---

<sup>30</sup> Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa DSN*, (Jakarta Ciputat: CV. Gaung Persada Press, 2006), hal. 20

Adapun aturan-aturan tentang murabahah yang tercantum dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang murabahah adalah:<sup>31</sup>

1) Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah adalah sebagai berikut:

- (a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- (b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh Syari'ah Islam.
- (c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- (d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- (e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- (f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

---

<sup>31</sup> *Ibid*, hal. 20

- (g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- (h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- (i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabahnya untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- 2) Keuntungan Murabahah Kepada Nasabah
- (a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
- (b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- (c) Untuk kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- (d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- (e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - (f) Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - (g) Jika uang muka memakai kontrak urbun sebagai sebagai alternative dari uang muka, maka:
    - (h) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
    - (i) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Jaminan Dalam Murabahah
- (a) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - (b) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Hutang dalam Murabahah
- (a) Secara prinsip penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan

keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutang kepada bank.

(b) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.

(c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai dengan kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu perhitungannya.

#### 5) Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

(a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

(b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

#### 6) Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, Bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dalam pernyataan standar akuntansi keuangan no. 59 tentang akuntansi perbankan Syari'ah dijelaskan hal-hal yang berkaitan dengan karakteristik murabahah sebagai berikut:<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Wiroso, *Op. Cit.*, hal. 49

- 1) Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (paragraf 52).
- 2) Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan, Bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah (paragraf 53).
- 3) Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat meningkat atau tidak meningkat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aktifah murabahah yang telah dibeli Bank (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (Bank) dan penjual (Bank) akan mengurangi nilai akad (paragraf 54)
- 4) Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda (paragraf 55)
- 5) Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah (paragraf 56).
  - (a) Mempercepat pembayaran cicilan atau
  - (b) Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo.

- 6) Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual sedangkan harga beli harus diberitahukan jika Bank mendapat potongan dari pemasok, maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad maka pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.
- 7) Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atau atas piutang murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari Bank.
- 8) Bank dapat meminta kepada nasabah urbun sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat, urbun menjadi bagian pelunasan piutang murabahah apabila murabahah jadi dilaksanakan tetapi apabila murabahah batal, urbun dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian Bank maka Bank dapat meminta tambahan dari nasabah.
- 9) Apabila nasabah tidak dapat memenuhi piutang murabahah sesuai yang sudah diperjanjikan, Bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi masalah ini denda diterapkan bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan pada pendekatan takzir yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang

diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (qordhul hasan).

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

Murabahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (deferred payment), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan diperbankan syari'ah, tetapi tidak memahami fikih Islam.

Adapun rukun dari akad murabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:<sup>33</sup>

- a) Pelaku akad, yaitu ba'I (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan musytari (pembeli) adalah yang memerlukan dan akan membeli barang;

---

<sup>33</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, hal. 82

- b) Obyek akad, yaitu mabi' (barang dagangan) dan tsaman (harga), dan
- c) Shighah, yaitu ijab dan qobul.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syari'ah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syari'ah.

Dalam pembiayaan ini, Bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifik yang diinginkan oleh nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicilan.

Beberapa syarat pokok murabahah antara lain adalah sebagai berikut:<sup>34</sup>

- a) Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b) Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumsun atau persentase tertentu dari biaya.

---

<sup>34</sup> *Ibid*, hal. 83

- c) Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan kedalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan kedalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran tersebut.
- d) Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti, jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah.

Contoh (1) : A membeli sepasang sepatu seharga Rp 100 ribu. A ingin menjual sepatu tersebut secara murabahah dengan margin 10 persen. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli murabahah tersebut sah.

Contoh (2) : A membeli jas dan sepatu dalam satu paket dengan harga Rp 500 ribu. A dapat menjual paket jas dan sepatu dengan prinsip murabahah. Akan tetapi A tidak dapat menjual sepatu secara terpisah dengan prinsip murabahah karena harga sepatu secara terpisah tidak dapat diketahui dengan pasti. A dapat menjual sepatu secara terpisah dengan harga lumpsom tanpa

berdasarkan pada harga perolehan dan margin keuntungan yang diinginkan.

Dalam pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia (PAPSI) dijelaskan karakteristik murabahah sebagai berikut:<sup>35</sup>

- a) Proses pengadaan barang murabahah (Aktifah murabahah) harus dilakukan oleh pihak bank.
- b) Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanah pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.
- c) *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya.
- d) Apabila aktiva *Murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *Murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan bank akan mengurangi nilai akad
- e) Pembayaran *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan
- f) Bank dapat memberi potongan, apabila nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan bank.

---

<sup>35</sup> Wiraso, *Op. Cit.*, hal. 51

g) Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *Murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank.

h) Bank dapat meminta uang muka pembelian (*urbun*) kepada nasabah setelah akad *Murabahah* disepakati. Dalam *Murabahah urbun* harus di bayarkan oleh nasabah kepada bank, bukan kepada pemasok. *Urbun* menjadi bagian pelunasan piutang *Murabahah* apabila *Murabahah* jadi dilaksanakan (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran). Tetapi apabila *Murabahah* batal, *urbun* dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan kerugian sesuai dengan kesepakatan, antara lain :

- (1) Potongan *urbun* bank oleh pemasok;
- (2) Biaya administrasi;
- (3) Biaya yang dikeluarkan dalam proses pengadaan lainnya.

i) Apabila terdapat uang muka dalam transaksi *Murabahah* berdasarkan pesanan, maka keuntungan *Murabahah* didasarkan pada porsi harga barang yang dibiayai oleh bank.

j) Bank berhak mengenakan denda kepada nasabah yang tidak dapat memenuhi kewajiban piutang *Murabahah* dengan indikasi antara lain :

- (1) Adanya unsur kesengajaan yaitu nasabah mempunyai dana tetapi tidak melakukan pembayaran piutang *Murabahah*; dan
- (2) Adanya unsur penyalahgunaan dana yaitu nasabah mempunyai dana tetapi digunakan terlebih dahulu untuk hal lain.

- k) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank.
- l) Apabila transaksi *Murabahah* pembayarannya dilakukan secara angsuran atau tangguh, maka pengakuan porsi pokok dan keuntungan harus dilakukan secara merata dan tetap selama jangka waktu angsuran. Apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran lebih kecil dari kewajibannya, maka pengakuan pendapatan untuk perhitungan distribusi hasil usaha dilakukan secara proporsional atau sebanding dengan porsi *margin* yang terkandung dalam angsuran.
- m) Apabila setelah akad transaksi *Murabahah*, pemasok memberikan potongan harga atas barang yang dibeli oleh bank dan telah di jual kepada nasabah, maka potongan harga tersebut di bagi berdasarkan perjanjian atau persetujuan yang dimuat oleh akad. Oleh karena itu, pembagian potongan harga setelah akad harus diperjanjikan. Porsi potongan harga yang menjadi milik bank dapat diakui sebagai pendapatan operasi lainnya.

#### 4, Mekanisme dalam Murabahah

Akad jual beli antara Lembaga Keuangan Syariah (sebagai penjual) dan nasabah sebagai (pembeli) dimana Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah tersebut sebesar harga

perolehan ditambah dengan keuntungan atau margin yang disepakati bersama dan pembayarannya dilakukan secara sekaligus atau secara angsuran.<sup>36</sup>

Sejalan dengan hal tersebut di atas, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat menggunakan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan dengan mekanisme sebagai berikut :

- a. Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
- b. Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
- c. Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
- d. Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas/barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- e. LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ketangan nasabah.

Kelima tahapan tersebut diatas diperlukan untuk menghasilkan *murabahah* yang sah. Jika LKS membeli komoditas/barang langsung dari

---

<sup>36</sup> Buku Pedoman Perusahaan, petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan, (Jakarta, BNI Syariah, 2000), hal. 14.

*supplier* (hal ini lebih disukai), maka perjanjian keagenan tidak diperlukan. Dalam hal ini, tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ke tiga LKS akan membeli komoditan/barang langsung dari *supplier*, dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli komoditas/barang tersebut.

Bagian paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan dan resiko barang harus tetap berada ditangan LKS selama preode antara tahap tiga dan tahap lima..

Inilah satu-satunya ciri *murabahah* yang membedakannya dari transaksi berbasis bunga. Oleh karena itu, hal ini harus diperhatikan dan dilaksanakan benar-benar dengan segala konsekwensinya. Apabila tidak demikian, transaksi *murabahah* tidak sah menurut syariah.<sup>37</sup>

#### 5. Keuntungan dalam Murabahah

Sebagaimana pada perbankan konvensional, fungsi bank syari'ah juga merupakan lembaga intermediasi yang menghimpun dana dari para penabung atau investor atau masyarakat yang kelebihan dana dan menyalurkan kepada masyarakat yang membutuhkannya. Perbedaan pokok bank konvensional dengan bank syari'ah terletak pada domenasi produk atau scheme prinsip bagi hasil (*uncertainly in return*) yang melandasi sistem operasionalnya baik dalam perhimpunan maupun pelemparan dananya.<sup>38</sup>

<sup>37</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah, (Jakarta: Raja grafindo Persada,2007), hal. 87.

<sup>38</sup> *Uncer tainly Return* adalah Perolehan Keuntungan yang tidak dapat di pastikan di awal kontrak.

Produk murabahah merupakan salah satu produk pelemparan dana pada bank syari'ah yang perolehan keuntungan disebut margin atau mark-up yang bersifat tetap selama masa perjanjian (*certainly return*).<sup>39</sup> Karena besarnya keuntungan atau margin sudah diketahui sejak awal, maka tinggi rendahnya dipengaruhi oleh tingkat keuntungan per satu kali transaksi dan besarnya transaksi dalam satu periode.<sup>40</sup>

Bentuk keuntungan atau margin dalam pembiayaan murabahah dalam bentuk nominal rupiah namun dapat juga dipersentasekan jika ingin mengetahui berapa sebenarnya besarnya persentase margin dibandingkan harga perolehan. Hal ini dapat dibenarkan karena transaksi murabahah adalah transaksi yang obyeknya terdapat barang yang diperjual belikan sehingga jenis transaksi ini bentuk bisnis yang nyata pada sektor riil yang menciptakan nilai tambah (*economic value added*).<sup>41</sup>

Persyaratan penentuan harga atau keuntungan dan angsuran dalam murabahah yaitu:<sup>42</sup>

- a. Keuntungan atau margin (*mark-up*) yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
- b. Harga jual bank adalah harga beli (harga perolehan) bank ditambah keuntungan atau margin.
- c. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.

<sup>39</sup> *Certainly Return* adalah perolehan keuntungan yang dapat dipastikan di awal kontrak

<sup>40</sup> Adiwarman A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, hal. 253

<sup>41</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hal.

<sup>42</sup> *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah nasioanal Majelis Ulama Indonesia*, hal. 253

- d. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Beberapa metode yang digunakan oleh bank untuk menentukan harga sebuah kontrak atau transaksi yang menghasilkan keuntungan secara pasti (*certainly return*), sebagai berikut:<sup>43</sup>

- a. Penentuan tingkat keuntungan (*Mark-up Pricing*)

Dasar dari penentuan tingkat harga adalah *me-mark-up* biaya produksi (*product cost*) komoditi yang bersangkutan. Pada metode ini, sebuah perusahaan terlebih dahulu harus menentukan tingkat biaya produksi atau biaya perolehan dari suatu produk dan menentukan pula tingkat margin atau *mark-up* dari biaya produksi tersebut. Pada metode ini, sebuah perusahaan atau bank akan menjual produknya pada tingkat harga produksi ditambah *mark-up* atau margin yang diinginkan.

- b. Penentuan Tingkat pengembalian (*Target Return Pricing*) Selain pendekatan dengan biaya produksi, ada penentuan harga dengan didasarkan pada target *return*. Perusahaan dapat menentukan harga dengan tujuan pencapaian tingkat *Return On Investment* (ROI).

- c. Penentuan Tingkat Kepuasan (*Perceived Value Pricing*) Berbeda dengan metode target *return pricing* yang hanya menggunakan biaya produksi sebagai kunci penentuan harga, pada metode ini menggunakan *non-price variable* sebagai dasar dari penentuan harga jual. Bila perusahaan menghadapi harga competitor lebih murah, maka perusahaan tersebut dapat melakukan perbaikan dan penambahan

---

<sup>43</sup> Adiwarman A. Karim, *Op. Cit*, 253

beberapa item yang dapat meningkatkan tingkat kepuasan konsumen (*customer utility*).

- d. Penentuan Kualitas Barang (*Value Pricing*) suatu kebijakan yang berkaitan dengan kualitas barang yang dihasilkan. Perusahaan yang sukses adalah perusahaan yang mampu menghasilkan barang yang berkualitas dengan biaya yang efisien, sehingga perusahaan tersebut dapat dengan leluasa menentukan harga di bawah harga pesaing.

Anggapan dan harapan masyarakat umum bagi mereka yang membutuhkan dana, terhadap besarnya tariff keuntungan pembiayaan pada bank syari'ah yaitu:

- a. Tarif keuntungan pembiayaan pada bank syari'ah harus lebih rendah atau murah dibanding dengan tariff bunga kredit pada bank konvensional.
- b. Bank syari'ah harus dapat memahami keadaan nasabah, jika nasabah pembiayaan menunda kewajibannya seharusnya diberi waktu tangguh dan tanpa mengenakan denda.
- c. Pembiayaan pada bank syari'ah hendaknya tanpa meminta bentuk jaminan dan dengan produk bagi hasil (*mudlarabah*) dan pinjaman social atau kebajikan (*qordul hasan*).

Sebaliknya harapan masyarakat yang menabung atau investasi pada bank syari'ah harus memintakan nisbah bagi hasil keuntungan

yang pasti dan lebih tinggi dibandingkan dengan bungasimpanan pada bank konvensional.<sup>44</sup>

Sehingga terdapat kesan jika masyarakat memerlukan bantuan dana maka mengajukan permohonan ke bank syari'ah dan sebaliknya mereka yang ingin menabung atau investasi pergi ke bank konvensional.

## 6. Agunan dalam *Murabahah*

Menurut obyeknya jenis jaminan dapat dibagi menjadi tiga atau jaminan barang, jaminan orang (*personal guarantee*) dan perusahaan (*public guarantee*). Jaminan berupa barang dapat dibagi menjadi dua yaitu jaminan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dengan diikat Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Memegang Hak Tanggungan (SKMHT) dan barang bergerak seperti peralatan, mesin, kendaraan dan persediaan dengan diikat secara fidusia.<sup>45</sup>

Dalam fiqh jaminan selain barang dikenal dengan istilah *kafalah*. *Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada orang yang minta dijamin (*makful*).<sup>46</sup> Jaminan dalam bentuk barang dikenak dengan gadai (*rahn*). Gadai adalah menahan salah satu

<sup>44</sup> Tazkiah Institute, "*Pricing dalam Perbankan Syari'ah*", Makalah disampaikan pada Pelatihan Dasar Perbankan Syari'ah, di Graha Insan cita, Jakarta, Tanggal 07-11 Februari 2000, hal. 4.

<sup>45</sup> Sutan Remi Syahdeini, *Perbankan Islam*, ( Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hal. 126.

<sup>46</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001) hal.106.

harta peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya . Status gadai terbentuk saat terjadinya akad hutang-piutang yang dibarengi dengan penyerahan jaminan. Misalnya ketika seorang penjual meminta pembeli menyerahkan jaminan seharga tertentu untuk pembelian suatu barang dengan kredit.<sup>47</sup>

Pada dasarnya jaminan bukan suatu rukundan syarat mutlak dalam produk pembiayaan *murabahah*. Jaminan atau agunan (*collateral*) dimaksud untuk menjaga agar calon pembeli tidak main-main atau serius dalam memesan barang.<sup>48</sup> Jaminan juga sebagai suatu bentuk komitmen atau ikatan antara nasabah atau pembeli dengan bank syari'ah selaku dengan penjual karena pada prakteknya penagihan kewajiban pembeli pada bank syari'ah secara angsuran memerlukan waktu yang relative lama.<sup>49</sup> Bank syari'ah selaku pihak penjual dapat meminta kepada nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknik operasionalnya barang-barang yang dibeli dapat menjadi salah satu jaminan yang dapat diterima untuk pembayaran hutang. Landasan dibolehkannya pembiayaan *murabahah* memintakan jaminan adalah Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 283 yang berbunyi:<sup>50</sup>

---

<sup>47</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia, 1999) hal. 215.

<sup>48</sup> Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan SYari'ah Nasional*, hal. 16.

<sup>49</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, hal.125.

<sup>50</sup> Institute Tazkia, *Prinsip-Prinsip Perbankan Syari'ah*, hal.148.

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh berpiutang. Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya), dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah, tuhanya”.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

### BAB III

#### HASIL PENELITIAN BANK SYARI'AH MANDIRI

##### A. Latar Belakang Pendirian Bank syari'ah Mandiri

Indonesia mayoritas penduduknya muslim memiliki keinginan untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan Al-Qur'an dan As-Sunnah. Maka dengan diilhami oleh perkembangan lembaga keuangan syari'ah di Negara-negara Islam, pada awal priode 1980-an, diskusi mengenai bank syari'ah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan.<sup>1</sup>

Akan tetapi, prakarsa secara khusus untuk mendirikan bank Islam di Indonesia baru dilakukan pada tahun 1990 oleh Majelis Ulama Indonesia dengan menyelenggarakan lokakarnya Bunga Bank dan perbankan di Cisarua, Bogor, Jawa Barat pada tanggal 18-20 Agustus 1990, hasil lokakarnya tersebut dibahas lebih mendalam pada Musyawarah Nasional IV MUI di Jakarta pada tanggal 22-25 Agustus 1990. berdasarkan amanat Munas IV MUI, dibentuk kelompok kerja untuk mendirikan bank Islam di Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia Lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI tersebut di atas. Akte pendirian PT Bank Muamalat Indonesia ditandatangani pada tanggal 1 November 1991 dan mulai beroperasi pada tanggal 1 Mei 1992 dengan modal awal Rp 106.126.382.000,00.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 18

<sup>2</sup> Ibid, hal. 26

Keberadaan bank syariah awalnya belum mendapat perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional. Landasan hukum operasi bank yang menggunakan sistem syariah hanya dikategorikan sebagai “bank dengan sistem bagi hasil”, tidak terdapat rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Hal ini sangat jelas tercermin dari UU No.7 Tahun 1992, dimana pembahasan perbankan dengan sistem bagi hasil diuraikan hanya sepintas lalu dan merupakan “sisipan” belaka.<sup>3</sup>

Perkembangan bank syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam Undang-Undang tersebut diatur dengan rinci landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah.<sup>4</sup>

Peluang tersebut ternyata disambut antusias oleh masyarakat perbankan. Sebagian bank ingin menjajaki untuk membuka divisi atau cabang syariah dalam intitusinya. Sebagian lainnya bahkan mengkonversi diri sepenuhnya menjadi bank syariah seperti Bank Syariah Mandiri.

Bank Syariah Mandiri (BSM) merupakan bank milik pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip syariah. Secara structural, BSM berasal dari Bank susila Bakti (BSB), sebagai salah satu anak perusahaan di lingkup Bank Mandiri (ex BDN), yang kemudian dikonversikan

---

<sup>3</sup> Ibid, hal. 26.

<sup>4</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal. 1

menjadi bank syariah, BSM menjalin kerja sama dengan Tazkia Institute, terutama dalam bidang pelatihan dan pendampingan konversi.

Sebagai salah satu bank yang dimiliki oleh Bank mandiri yang memiliki asset ratusan triliun dan networking yang sangat luas, BSM memiliki beberapa keunggulan komparatif dibanding pendahuluanya. Demikian juga perkembangan politik terakhir di Aceh menjadi *blessing in disguise* bagi BSM. Hal ini karena BSM akan menyerahkan seluruh cabang Bank Mandiri di Aceh kepada BSM untuk dikelola secara syariah. Langkah besar ini jelas akan menggelembungkan asset BSM dari posisi pada akhir tahun 1999 sejumlah Rp 400.000.000,00 (empat ratus miliar rupiah) menjadi diatas 2 hingga 3 triliun. Perkembangan ini diikuti pula dengan peningkatan cabang BSM, yaitu dari 8 menjadi lebih dari 20 buah.<sup>5</sup>

Walaupun demikian, bila dibandingkan dengan Negara-negara muslim lainnya perkembangan perbankan syariah di Indonesia agak terlambat, namun diyakini perbankan tersebut akan terus berkembang. Bila pada periode tahun 1992-1998 hanya ada satu unit bank syariah, maka pada tahun 2005, jumlah bank syariah di Indonesia telah bertambah menjadi 20 unit, yaitu 3 Bank Umum Syariah dan 17 unit Usaha Syariah. Sementara itu jumlah Bank perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) hingga tahun 2004 bertambah menjadi 88 buah.

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Loc. Cit.*, hal. 27

## B. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah Mandiri dalam mengembangkan usahanya mempunyai visi menjadi Bank Syariah terpercaya pilihan Mitra Usaha. Sedangkan misi yang diemban oleh Bank Syariah Mandiri adalah:

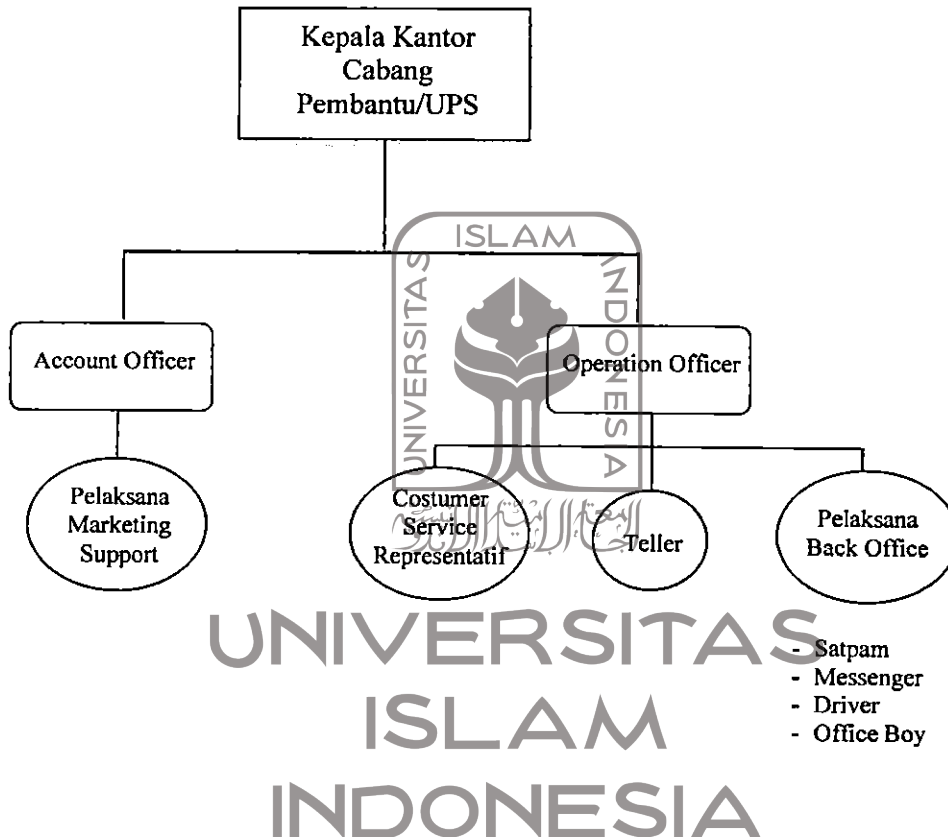
1. Menciptakan suasana pasar perbankan syariah agar dapat berkembang dengan mendorong terciptanya syarikat dagang yang terkoordinasi dengan baik.
2. Mencapai pertumbuhan dan keuntungan yang berkesinambungan melalui sinergi dengan mitra strategi agar menjadi bank syariah terkemuka di Indonesia yang mampu meningkatkan nilai bagi para pemegang saham dan memberikan kemaslahatan bagi masyarakat luas.
3. Mempekerjakan pegawai yang professional dan sepenuhnya mengerti operasional perbankan syariah.
4. Menunjukkan komitmen terhadap standar kerja operasional perbankan dengan pemanfaatan teknologi mutakhir, serta memegang teguh prinsip keadilan, keterbukaan dan kehati-hatian.
5. Mengutamakan mobilisasi dana dari golongan masyarakat menengah dan ritel, memperbesar portofolio pembiayaan untuk skala menengah dan kecil, serta mendorong terwujudnya manajemen zakat, infaq dan shadaqah yang lebih efektif sebagai cerminan kepedulian social.
6. Meningkatkan permodalan sendiri dengan mengundang perbankan lain, segenap lapisan masyarakat dan investor asing.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> *Dokumen Bank Syariah Mandiri*, hal. 3

### C. Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri

Gambar di bawah ini adalah struktur organisasi cabang Bank Syariah Mandiri mulai dari cabang kelas 1 sampai dengan kelas



### D. Produk dan Operasional Bank Syariah Mandiri

Bank Syariah sebagai salah satu lembaga keuangan di Indonesia berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi di sector riil melalui aktivitas investasi atau jual beli, serta memberikan pelayanan jasa simpanan/perbankan bagi para nasabah. Mekanisme kerjanya adalah sebagai berikut: Bank Syariah

Mandiri melakukan pengumpulan dana dari nasabah melalui tabungan, deposito/investasi dan titipan giro. Dana yang terkumpul kemudian diinvestasikan kepada dunia usaha melalui investasi sendiri (nonbagi hasil/trade financing) dan investasi dengan pihak lain (bagi hasil/invesmen financing). Ketika ada hasil (keuntungan), maka bagian keuntungan untuk bank dibagi kembali antara bank dan nasabah pendanaan. Disamping itu bank syariah dapat memberikan berbagai jasa perbankan kepada nasabahnya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka produk yang dikembangkan oleh Bank Syariah Mandiri adalah sebagai berikut:

1. Produk-produk Penghimpunan Dana. Terdiri dari:<sup>7</sup>
  - a. Tabungan BSM. Diberlakukan sebagai investasi pada usaha produktif masyarakat.
  - b. Tabungan Maburr. Memberikan kemudahan dan manfaat untuk persiapan ibadah haji ke tanah suci.
  - c. Tabungan Investa Cendekia. (Tabungan Pendidikan).
  - d. Tabungan Berencana BSM. Yaitu tabungan berjangka dengan nisbah bagi hasil berjenjang bagi penabung maupun ahli waris.
  - e. Tabungan Simpatik BSM.
  - f. Tabungan BSM Dollar.
  - g. Deposito BSM. Diberlakukan sebagai investasi pada usaha produktif masyarakat.
  - h. Deposito BSM Dollar.

---

<sup>7</sup> *Dokumen BSM.*

- i. Giro BSM. Dana Giro diberlakukan sebagai titipan yang dapat diambil setiap saat untuk dapat membantu kelancaran transaksi usaha.
  - j. Payment Point. Yaitu layanan dalam pembayaran pulsa telpon seluler.
  - k. E-Payroll. Yaitu pembayaran gaji karyawan secara elektronik.
2. Produk- Produk Pembiayaan.
- a. Konsumtif (Pembelian Rumah, Renovasi Rumah dan Kendaraan)
  - b. Produktif (Modal Kerja dan Investasi).
  - c. Pembiayaan Mudharabah BSM.
  - d. Pembiayaan Musyarakah BSM.
  - e. Pembiayaan Murabahah BSM.
  - f. Pembiayaan Talangan Haji BSM.
  - g. Pembiayaan Edukasi BSM.
  - h. Pembiayaan Griya BSM.
  - i. Pembiayaan Istshna.
  - j. BSM Impian.
  - k. Pembiayaan Dana Berputar.
  - l. Ijarah Mumtahiyah Bitamlik.
  - m. Hawalah.
  - n. Salam.
3. Jasa Produk
- a. BSM Card (Kartu ATM dan Belanja)
  - b. BSM SMS Banking.

- c. BSM Mobile Banking.
  - d. BSM Net Banking.
  - e. Jual Beli Valas BSM.
  - f. Bank Garansi BSM.
  - g. BSM Elektronik Payroll.
  - h. BSM Letter of Credit.
4. Jasa Operasional
- a. Westem Union Money Transfer
  - b. Kliring
  - c. Inkaso.
  - d. Intercity Clearing.
  - e. RTGS.
  - f. Transfer Dalam Kota.
  - g. Transfer Valas BSM.
  - h. Pajak Online BSM.
  - i. Pajak Import BSM.
  - j. Referensi Bank BSM.
  - k. Standing Order.
  - l. Penerimaan Pembayaran Listrik.
  - m. Penerimaan Pembayaran Telepon.
5. Jasa Investasi
- a. MSB Mandiri
  - b. Investa Syariah Berimbang.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## E. Pedoman Bermurabahah di Bank Syari'ah Mandiri<sup>8</sup>

### 1. Definisi Murabahah

#### a. Definisi Menurut Fiqih

**Murabahah** adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian penjual mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.

#### b. Teknis Perbankan

**Murabahah** adalah akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, dimana bank sebagai penjual yang menyediakan kebutuhan nasabah dan menjual kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati. Pembayaran dapat dilakukan sekaligus saat jatuh tempo atau cicilan dalam jangka waktu yang disepakati.

### 2. Aspek Syari'ah

#### a. Al-Qur'an dan Al-Hadits

##### 1) Murabahah

Murabahah merupakan bagian terpenting dari jual beli. Sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua Bank Islam. Jual beli dalam Islam merupakan sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridloi oleh Allah SWT.

---

<sup>8</sup> *Dokumen BSM*

*“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (QS. Al-Baqarah: 275).*

*“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu ... ” (QS. An Nisa:29).*

*“Pendapatan yang paling afdhal adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani).*

Dari Su'aib ar Rumi' ra. Bahwa Rasulullah bersabda: *“Tiga Perkara di dalamnya terdapat keberkatan (1) Menjual dengan tempo pembayaran, (2) Muqaradhah (nama lain dari Mudharabah), (3) Mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah buykan untuk diperjualbelikan”.*

## 2) Musyawarah dan Kesepakatan

Kesepakatan kedua belah pihak antara Bank dan nasabah sangat diperlukan dalam menentukan keputusan dan memperlancar urusan. Masing-masing mempunyai hak dan kewajiban yang sama, serta bersama menjaga manah dan masyarakat.

*“Dan (bagi) orang-orang yang menerima (mematuhi) seruan Tuhannya dan mendirikan shalat, sedang urusan mereka (diputuskan) dengan musyawarah antar mereka; dan mereka*

*menafkahkan sebagian dari rizeki yang kami berikan kepada mereka". (QS. Asy Syuura: 38).*

Dari Abu said al Hudri Bahwa Rasulullah SAW bersabda: *"Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka". (HR. Al Baihaqi, Ibnu Majah, dan Sahih menurut Ibnu Hiban).*

Dar Abdullah Ibnu Harits dari Hakim Ibnu Hizam berkata: Rasulullah SAW Bersabda: *"Penjual dan pembeli sama-sama bebas menentukan jual belinya selagi keduanya belum berpisah: jika keduanya jujur dan berterus terang maka jual beli mereka akan diberkahi Allah, tetapi jika saling mendustai dan curang maka berkah dalam jual beli mereka itu terhapus".*

Rasulullah SAW bersabda: *"Umatku tidaka akan sepakat terhadap suatu kesesatan". (HR. Ahmad bin Hanbal Ibnu Majah, dan Ath Thabrani).*

### 3) Jaminan

Jaminan diperlukan untuk memperkecil resiko-resiko yang merugikan Bank serta untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kemabli atas hutang yang diterima dari Bank.

*"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang oleh yang*

*berpiutang. Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya), dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah, Tuhannya... ”. (QS. Al-Baqarah: 283).*

*Dari Aisyah bahwasannya Rasulullah SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan. (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa’i).*

Dari Abu Hurairah r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda: *“Siapa yang bangkrut (muflis), lalu kreditornya mendapatkan barangnya sendiri pada si bangkrut, maka kreditor itu lebih berhak untuk menarik kembali barangnya itu daripada lainnya”.* (HR. Bukhari, Muslim, Tirmidzi, Nasa’i dan Ibnu Majah).

#### 4) Dokumentasi

Dokumentasi adalah kegiatan-kegiatan dalam pengumpulan, pemilihan, pengolahan, perekaman dan penyimpanan informasi/keterangan atas hubungan pembiayaan antara bank dengan nasabah ke dalam bentuk berkas atau dokumen dimana dokumen pembiayaan (sebagai hasil dokumentasi) dipergunakan sebagai sumber data/informasi dan bukti atas hubungan pembiayaan antara nasabah dengan bank.

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu*

*menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkannya maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakkan (apa yang telah ditulis itu), dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur...". (QS. Al-Baqarah:282).*

#### 5) Saksi

Persaksian merupakan alat bukti bagi hakim untuk memutuskan perkara. Saksi harus orang yang adil dan bijaksana, tidak cacat mata, bisa bicara (bukan bisu), dan juga tidak cacat hukum.

*"..... Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki di antara kamu. Dan jika tidak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai seorang lupa maka seorang lagimengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan memberikan keterangan apabila dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar, sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil disisi Allah dan*

*lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak menimbulkan keraguanmu, (tuliskan mu'amalhnya) kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menuliskannya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi itu saling mempersulit. Jika kamu melakukan hal yang demikian itu, maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertaqwalah kepada Allah. Allah mengajarmu dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu". (QS. Al-Baqarah:282).*

#### 6) Wanprestasi

Wanprestasi diberlakukan bila nasabah melakukan cidera janji, yaitu tidak menepati kewajibannya terhadap bank sesuai perjanjian. Secara hukum Islam, seseorang diwajibkan untuk menghormati dan mematuhi setiap perjanjian atau amanah yang dipercayakan kepadanya.

*"Dan orang-orang yang memelihara amanah-amanah (yang dipikulnya) dan janjinya". (QS. Al-Mu'minun: 8).*

*"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan juga janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui". (QS. Al-Anfal: 27).*

Dari Amru bin Sa'id dari ayahnya r.a berkata ia, bersabda Rasulullah SAW:

*“Orang-orang yang telah sanggup untuk membayar kewajibannya, tetapi dilalaikannya juga, bolehlah orang merampas hartanya dan menyiksanya (memasukkan ke penjara)”*. (HR Abu Daud dan Nasa’i).

Bersumber dari Amir bin Syuraid dari ayahnya dari Nabi SAW beliau bersabda: *“Memperpanjang (menunda-nunda) pembayaran (hutang) atas orang yang mampu adalah kezaliman yang menghalalkan kehormatannya dan siksanya”*. (HR. Imam yang lima kecuali Imam Tirmidzi).

b. Rukun dan Syarat Murabahah

1) Rukun Jual Beli

(a) Penjual (Ba’i)

(b) Pembeli (Musytaria)

(c) Obyek Jual Beli

(d) Harga (Tsaman)

(e) Ijab Qabul

2) Syarat Jual Beli

a) Pihak Yang Berakad

(1) Ridha/kerelaan dua belah pihak.

(2) Punya kekuasaan untuk jual beli.

b) Barang/Obyek



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

(1) Barang itu ada meskipun tidak ditempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.

(2) Barang itu milik sah penjual/seseorang.

(3) Barang yang diperjual belikan harus berwujud.

(4) Tidak termasuk yang diharamkan.

(5) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.

(6) Apabila benda bergerak, maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual.

Sedangkan barang tidak bergerak bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian/akad diselesaikan.

(7) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.

(8) Dalam hal Bank mewakili kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

c) Harga

(1) Harga jual Bank adalah harga beli ditambah keuntungan.

(2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian (QS. An Nisaa': 29).

(3) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

## F. Implementasi Pembiayaan Murabahah

Dalam transaksi pembiayaan murabahah paling tidak ada tiga pihak yang terlibat didalamnya yaitu bank nasabah dan supplier. Nasabah harus cakap hukum dan memiliki kemauan serta kemampuan untuk membayar. Supplier adalah orang atau badan usaha/hukum yang membantu Bank Syari'ah Mandiri dalam menyediakan barang permintaan nasabah. Bank akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut ke nasabah. Bank berhak menentukan supplier dalam pembelian barang. Apabila nasabah menunjuk supplier lain, maka Bank berhak melakukan penilaian terhadap supplier tersebut untuk menentukan apakah supplier tersebut layak atau tidak (sesuai criteria yang ditetapkan oleh Bank). Bank menerbitkan *purchase Order* (PO) sesuai kesepakatan dengan nasabah kepada supplier agar barang tersebut dikirim ke nasabah. Bank akan langsung mentransfer uang pembelian barang kepada penjual/supplier, bukan diberikan/transfer langsung kepada nasabah.<sup>9</sup>

Transaksi tersebut diatas dimana Bank langsung membeli barang melalui supplier untuk selanjutnya bank akan menyerahkan barang tersebut kepada nasabah.

Ditinjau dari cara perolehan dan penyerahan barang yang menjadi obyek pembiayaan murabahah dapat dibagi menjadi dua kelompok yaitu:

1. Bank Syariah Mandiri membeli atau mengadakan barang dari pemasok atau supplier terlebih dahulu kemudian barang dikirim atau diserahkan

---

<sup>9</sup> *Dokumen Bank Syari'ah Mandiri*

kepada pembeli atau nasabah pembiayaan. Dalam prakteknya mengandung banyak kendala bagi bank, antara lain:

Seperti pada gambar 4,5 (mekanisme murabahah “A”). mekanisme ini diaplikasikan jika bank syari’ah mempunyai kerjasama (MOU) dengan pemasok/supplier seperti dealer-dealer kendaraan untuk pengadaan kendaraan baru baik roda dua maupun roda empat, deploper/pengembang untuk pengadaan perumahan KPR atau jenis pengadaan barang tinggal (tidak banyak ragamnya). Namun untuk pembelian kendaraan bekas dan perumahan atau tanah dimana Bank Syari’ah tidak mempunyai kerjasama dengan pemasok atau jenis pengadaan barang yang menjadi obyek murabahah akan menjadi rumit.

Contoh aplikasi pengadaan obyek murabahah pada sebuah perusahaan yang bergerak dalam peternakan ayam potong yang mengajukan pembiayaan untuk pengadaan kendaraan roda empat pick up L-300 dengan harga perolehan Rp 12.000.000,-.

Dari dua contoh pengajuan nasabah tersebut karena Bank Syari’ah telah mempunyai kerjasama (MOU) dengan dealer-dealer sehingga Bank Syari’ah membeli atau mengadakan secara cash dari dealer roda empat “L-300” dan dealer kendaraan roda dua “Honda” kemudian dijual langsung secara tangguh dan angsuran kepada dua nasabah tersebut.

2. Bank Syari’ah mewakilkan calon nasabah untuk membeli barang (obyek murabahah) sendiri atau dengan kata lain bank memberikan dana berupa

uang kepada nasabah untuk membeli barang sesuai yang diperjanjikan seperti pada gambar 4.6 (mekanisme murabahah “B”).

Mekanisme murabahah ini dilaksanakan ketika kebutuhan barang yang diminta calon nasabah, Bank Syari'ah tidak mempunyai kerjasama dengan pemasok/dealer seperti barang investasi (mesin photokopi, percetakan, alat kedokteran) atau pengadaan barang yang jenisnya beragam seperti kebutuhan renovasi rumah (semen, besi-besi, batu-bata, tenaga kerja dsb), untuk kebutuhan modal kerja perusahaan dagang (beragam jenis persediaan), dan untuk pengadaan barang konsumtif lainnya.

Untuk membuktikan sebagai bentuk pertanggungjawaban bahwa nasabah membeli barang sesuai dengan perjanjian atau yang disepakati sehingga nasabah memberikan bukti pembelian barang kepada Bank Syari'ah setelah nasabah mengadakan pembelian.

Contoh aplikasi pengadaan obyek murabahah pada sebuah perusahaan yang bergerak dalam mini market mengajukan pembiayaan untuk pengadaan modal kerja berupa persediaan sembako dengan harga perolehan Rp 250.000.000,-.

Seorang pada perguruan tinggi swasta di Yogyakarta yang mengajukan pembiayaan murabahah untuk keperluan konsumtif berupa renovasi rumah tempat tinggal senilai Rp 75.000.000,-.

Dari dua contoh pengajuan permohonan nasabah tersebut bahwa Bank Syari'ah Mandiri tidak mempunyai kerjasama (MOU) dengan para

pemasok sehingga Bank Syari'ah Mandiri tidak membeli atau mengadakan barang secara langsung dari pemasok, namun Bank Syari'ah Mandiri menyerahkan dana/uang kepada nasabah-nasabah tersebut sebesar Rp 250.000.000,- untuk pengadaan persediaan sembako dan Rp 75.000.000,- untuk pengadaan kebutuhan renovasi rumah. Jadi Bank Syari'ah Mandiri mewakili kepada nasabah untuk membeli pengadaan barang-barang tersebut.

#### G. Obyek Pembiayaan Murabahah

Murabahah umumnya dapat diterapkan pada pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri (import), dan tidak dapat diterapkan untuk skema pembiayaan modal kerja permanent (*permanent working capital*) dimana lazim pembiayaannya bersifat evergreen yang selalu di roll over, karena murabahah merupakan kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).<sup>10</sup> Obyek murabahah berupa barang (fisik) yang diperjual belikan dan harus halal lagi bermanfaat. Seperti pembelian rumah/gedung atau sejenisnya, pembelian kendaraan /alat transportasi, pembelian alat-alat industri, dan pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan syari'at Islam. Dalam prakteknya dapat dikelompokkan sebagai berikut:

1. Bank Syari'ah Mandiri membiayai pengadaan kebutuhan barang produktif yaitu pengadaan barang untuk kebutuhan produktif (usaha) yaitu:
  - a) Kebutuhan barang untuk pengadaan investasi perusahaan.

---

<sup>10</sup> *Dokumen Bank Syari'ah Mandiri*

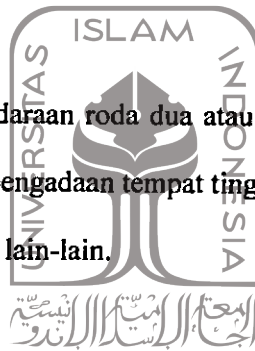
Misalnya: mesin produksi, peralatan produksi, alat angkut (kendaraan atau bus), membangun atau merenovasi kantor atau perluasan pabrik.

b) Kebutuhan barang untuk pengadaan modal kerja perusahaan.

Misalnya: untuk pengadaan barang modal kerja berupa persediaan, baik persediaan untuk barang mentah, persediaan barang setengah jadi, seperti membeli kapas untuk kebutuhan pabrik tekstil.

2. Bank Syariah Mandiri membiayai pengadaan barang konsumsi yaitu pengadaan barang untuk kebutuhan konsumtif untuk kebutuhan perumahan.

Misalnya: pengadaan kendaraan roda dua atau roda empat, peralatan dan perabotan rumah tangga, pengadaan tempat tinggal secara KPR, pembelian tanah, renovasi rumah dan lain-lain.



#### H. Mekanisme Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah Mandiri

Akad jual-beli antara Bank Syariah Mandiri (sebagai penjual) dengan nasabah (sebagai pembeli) di mana bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjualnya kepada nasabah tersebut sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan atau *margin* yang disepakati bersama dan pembayarannya dilakukan secara sekaligus atau *bitsamanin 'ajil* (secara angsuran).<sup>11</sup>

Dengan prinsip jual-beli (murabahah), bank akan membeli barang kemudian menjual kepada nasabahnya dengan mengambil keuntungan berupa

<sup>11</sup> Dokumentasi Bank Syariah Mandiri, hal. 1.

margin. Dalam penyelesaian atau pelunasan pembiayaan, bank memberikan waktu tangguh bayar langsung lunas kepada nasabahnya dengan jangka waktu maksimal satu tahun atau secara angsuran atau jangka waktu lain yang telah disepakati bersama dengan jangka waktu maksimal sepuluh tahun.<sup>12</sup>

Dalam prakteknya mekanisme pembiayaan murabahah pada Bank Syariah Mandiri dapat digambarkan sebagai berikut :

1. Calon nasabah membutuhkan barang namun tidak mempunyai dana cash kemudian mengajukan pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri sehingga terjadi negosiasi margin antara calon nasabah dengan bank, setelah bank menilai bahwa calon nasabah memenuhi persyaratan pengajuan pembiayaan. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan bersama, kemudian pihak bank membeli atau mengadakan barang secara cash, baik barang itu atas inisiatif/informasi dari bank atau barang atas informasi dari nasabah.
2. Terjadi akad jual-beli (murabahah) antara bank dengan nasabah dengan ditanda tangani perjanjian jual-beli oleh kedua belah pihak (antara bank dengan nasabah).
3. Kemudian barang dikirim atau diserahkan kepada nasabah. Mekanisme seperti ini bila bentuk barang seperti kendaraan, KPR (Bank Syariah mempunyai MOU dengan pemasok tertentu).
- 4, Nasabah menerima atau memiliki barang.

---

<sup>12</sup> Ibid, hal. 9.

5. Nasabah selanjutnya membayar kewajibannya baik secara sekaligus (setelah jatuh tempo) maupun secara angsuran sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

Apabila Bank Syariah tidak mempunyai MOU dengan pemasok tertentu, maka mekanisme pembiayaan *murabahah* dilakukan sebagai berikut :

1. calon nasabah membutuhkan barang namun tidak mempunyai dana tunai lalu mengajukan pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri sehingga terjadi negosiasi margin antara calon nasabah dengan Bank, setelah Bank menilai bahwa calon nasabah memenuhi persyaratan pengajuan permohonan.
2. Setelah proses negosiasi dan terjadi kesepakatan bersama, maka Bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai yang disepakati.
3. Apabila nasabah sudah memperoleh barang sesuai kesepakatan, maka nasabah menginformasikan kepada Bank. Kemudian pihak Bank melakukan pembayaran kepada pihak supplier.
4. kemudian ditandatangani akad jual-beli antara Bank dengan nasabah dan barang diserahkan kepada nasabah.
5. Nasabah selanjutnya membayar kewajibannya kepada Bank sesuai kesepakatan kedua belah pihak.

## I. Faktor-Faktor yang berpengaruh dalam Menentukan Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah

Keuntungan Bank Syari'ah Mandiri yang diperoleh dari transaksi jual beli (murabahah) barang dikenal dengan margin atau mark-up yaitu selisih harga jual bank dikurangi harga perolehan bank (harga asal/beli bank dari pemasok).

Persyaratan penentuan pengambilan keuntungan atau margin pada pembiayaan murabahah yaitu:<sup>13</sup>

1. Keuntungan berupa margin yang diminya Bank Syari'ah harus diketahui oleh calon pembeli atau nasabah. Bank Syari'ah harus memberikan informasi kepada calon nasabah tentang harga perolehan obyek atau barang yang akan diperjualbelikan.
2. Harga jual Bank Syari'ah adalah harga perolehan bank (harga beli bank ditambah biaya angkut, pajak, dan lain-lain) ditambah dengan keuntungan berupa margin.
3. Harga jual Bank Syari'ah Mandiri bersifat tidak boleh berubah-ubah selama masa akad atau perjanjian yang disepakai bersama antara pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, meskipun suku bunga pasar terjadi perubahan.

Kebijakan menentukan keuntungan margin pada Bank Syari'ah Mandiri dilihat dari lamanya jangka waktu dan cara pengembalian kewajiban pembiayaan murabahah dapat dikelompokkan menjadi dua bagian yaitu:

---

<sup>13</sup> *Buku Pedoman perusahaan, Petunjuk Pelaksanaan*, (Jakarta: Bank Syariah, 2000) hal 54.

1. Murabahah dengan pembayaran kembali secara sekaligus (lumpsum  
Kebijakan penentuan tarif keuntungan margin untuk pembiayaan murabahah jangka pendek (murabaha dengan jkangka waktu pengambilan maksimal satu tahun) menggunakan tariff efektif menimal equivalent dengan 19% pertahun dan pengembalian pokok kewajiban atau perolehan diakhir masa pelunasan atau jatuh tempo pembiayaan. Penentuan tariff margin efektif ini hanya untuk perhitungan intern Bank Syari'ah Mandiri.<sup>14</sup>

Contoh perhitungan margin pada praktek murabahah pada took minimarket yang mengajukan pembiayaan murabahah untuk pengadaan modal kerja perusahaan berupa persediaan barang sembako senilai Rp 250.000.000,- dengan lama jangka waktu 6 (enam) bulan.

Obyek Murabahah : Modal kerja – sembako

Harga perolehan : Rp 250.000.000,-

Keuntungan/Margin Bank : Rp 26.250.000,-

Harga Jual Bank : Rp 276.250.000,-

Uang Muka Nasabah : -

Sisa Kewajiban Nasabah : Rp 276.250.000,-

Jangka Waktu Murabahah : 6 (enam) bulan

Angsuran:

Bulan ke-1 s/d 6 : Rp 4.375.000,-

Pada bulan ke 6 : Rp 254.375.000,-

<sup>14</sup> Wawancara dengan Adlin Bidang Pemasaran.

\*) Diperoleh dari  $21\% \times \text{Rp } 250.000.000,- / 2 = \text{Rp } 26.250.000,-$

\*\*\*) Diperoleh dari  $\text{Rp } 250.000.000,- + \text{Rp } 4.375.000,- = 254.375.000,-$

2. Murabahah dengan pembayaran kembali secara angsuran (tidak dibayar sekaligus) dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama (satu tahun sampai dengan lima belas tahun). Angsuran yang telah disepakati tersebut dituangkan dalam skedul angsuran. Jenis murabahah sifatnya jangka panjang (long term) dan obyek murabahah untuk kebutuhan investasi perusahaan dan kebutuhan konsumtif perseorangan.

Tabel Tarif margin flat minimal pembiayaan *murabahah*.<sup>15</sup>

No	Pembiayaan <i>Murabahah</i>	Jangka waktu	Tarif Margin Minimal
1	Konsumtif	(1-5) tahun	
		1 tahun	10,5 %
		2 tahun	21 %
		3 tahun	30,5 %
		4 tahun	41 %
		5 tahun	51,5 %
2	Produktif	(1-5) tahun	
		1 tahun	11 %
		2 tahun	22 %
		3 tahun	33 %
		4 tahun	44 %
		5 tahun	55 %
3	Pemilikan Rumah	(1-10) tahun	
		1 tahun	10,5 %
		2 tahun	21 %
		3 tahun	30,5 %
		4 tahun	41 %
		5 tahun	51,5 %

<sup>15</sup> Surat Keputusan USY No. USY/2/259 tanggal 25 Januari 2003 tentang review tarif *murabahah*

		s/d 10 tahun	106,5 %
--	--	-----------------	---------

Semakin lama jangka waktu angsuran perjanjian murabahah semakin besar pula margin yang dikenakan sehingga untuk jangka waktu pembiayaan yang lebih dari lima tahun porsi tarif margin akan lebih besar dari pada pokok murabahah atau harga perolehan, jika kita pisahkan antara pokok perolehan dengan margin yang dikenakan. Perhitungan keuntungan atau margin dengan cara harga perolehan barang dikalikan dengan tarif margin.

Tarif margin seperti pada table tersebut sifatnya rahasia untuk calon nasabah pembiayaan karena tarif margin satu tahun akan berbeda dengan tarif margin dua tahun, tiga tahun dan seterusnya, dengan kelipatannya (secara proporsional sesuai jangka waktunya). Tarif margin tersebut hanya untuk perhitungan intern Bank Syari'ah Mandiri.

Contoh aplikasi perhitungan murabahah sebagai berikut:

a. Untuk kebutuhan produktif – investasi

1) Pengadaan barang berupa mesin percetakan

Obyek murabahah : Dua buah mesin percetakan Merk

Olivia.

Harga perolehan : Rp 500.000.000,-

Keuntungan/Margin Bank : Rp 192.500.000,-

Harga Jual Bank : Rp 692.500.000,-

Uang Muka Nasabah : Rp (150.000.000,-)

Sisa Kewajiban Nasabah : Rp 542.500.000,-

Jangka Waktu Murabahah : 60 (enam puluh) bulan

Angsuran perbulan 1 s/d 60 : Rp 9.041.667,-

\*) Diperoleh dari  $5 \times 11\% \times 350.000.000,- = \text{Rp } 192.500.000,-$

\*\*) Diperoleh dari  $\text{Rp } 542.500.000,- / 60 = \text{Rp } 9.041.667,-$

- 2) Pengadaan barang berupa material bangunan untuk renovasi sekolah SMU swasta

#### J. Jaminan pada Pembiayaan Murabahah

Pada dasarnya semua pembiayaan Bank Syari'ah Mandiri mensyaratkan adanya agunan atau jaminan termasuk pembiayaan murabahah, minimal jaminan perseorangan (*personal guarantee*) dan jaminan perusahaan (*public guarantee*) kecuali pinjaman kebajikan (*qordul hasan*) yang berazaskan sosial. Pinjaman kebajikan yaitu jenis fasilitas pinjaman yang diberikan kepada mereka yang membutuhkan yang termasuk kategori ekonomi lemah (delapan asnaf) untuk tujuan produktif dalam rangka mengangkat golongan ekonomi lemah. Besarnya nominal pinjaman tersebut maksimal Rp 5.000.000,- dan Bank Syari'ah tidak memintakan keuntungan karena semata-mata sifatnya sosial.<sup>16</sup>

Kebijakan persyaratan jaminan Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta dengan pertimbangan sebagai komitmen (pengikat) bersama antara Bank Syari'ah Mandiri dengan nasabah pembiayaan, agar Bank Syari'ah Mandiri

<sup>16</sup> *Buku Pedoman Perusahaan, Petunjuk Pelaksanaan ZIZ* (Jakarta: Bank Syari'ah, 2000) hal 123.

dapat terhindar dari etika bisnis yang tidak baik dari nasabah dan sebagai upaya untuk dapat mengurangi resiko bisnis perbankan. Karena pada dasarnya dana yang disalurkan bank tersebut milik nasabah dana yang telah diamanatkan ke Bank Syari'ah untuk dapat mengelolanya.

Bank Syari'ah Mandiri tidak mempunyai tujuan untuk mengeksekusi jaminan, namun jika nasabah benar-benar tidak mempunyai iktikad baik untuk mengembalikan kewajibannya padahal nasabah sebenarnya mampu, dengan sangat terpaksa dan sebagai jalan alternative terakhir Bank Syari'ah Mandiri mengeksekusi jaminan tersebut. Besarnya nilai jaminan yang diberikan nasabah ditaksir atau dinilai oleh petugas Bank terlebih dahulu, biasanya ditinjau secara langsung kelapangan (tempat lokasi jaminan) atau ke calon nasabah untuk verifikasi kebenarannya sebelum merealisasikan keputusan pembiayaan murabahah tersebut sebagai salah satu dasar untuk menentukan besarnya pembiayaan murabahah.

Jenis obyek jaminan yang diminta Bank Syari'ah mandiri pada dasarnya dibagi menjadi dua yaitu:

1. Jaminan barang bergerak berupa mesin-mesin, kendaraan angkut, peralatan-peralatan dan surat berharga. Untuk jenis mesin dan peralatan yang dijaminan berupa faktur-faktur pembelian mesin yang umurnya kurang dari lima tahun. Sedangkan untuk kendaraan yang dijaminan berupa BPKB yang umurnya kurang dari lima tahun.

2. Jaminan barang tidak bergerak yaitu tanah dan bangunan yang secara jelas kepemilikannya dan yang diserahkan berupa akte kepemilikannya.<sup>17</sup>

Besarnya fasilitas pembiayaan murabahah maksimal sebesar 75% yang dapat dibiayai dari total nilai pasar taksiran Bank Syariah Mandiri terhadap obyek jaminan yang diberikan nasabah.

Bentuk-bentuk jaminan yang dimintakan Bank Syariah Mandiri yaitu:<sup>18</sup>

1. Jaminan pokok atau utama

Berupa barang atau obyek yang dibiayai atau yang dibeli dan diikat dengan cara jaminan *fiducia* jika jaminan berupa persediaan, mesin dan Akta Hak Tanggungan jika jaminan berupa tanah dan bangunan baik untuk pembiayaan produktif maupun konsumtif yang besarnya pembiayaan di atas Rp 10.000.000,-.

2. jaminan tambahan

Jaminan tambahan berupa tanah (Sertifikat Hak Milik, Sertifikat Hak Guna Bangunan), Bangunan (Ijin Mendirikan Bangunan) ayatu kendaraan. Pengikatannya dengan cara SKMHT (Surat Kuasa Hak Tanggungan) atau hak tanggungan serta jaminan selain barang dalam bentuk jaminan perorangan (*personal guarantce*) dan jaminan badan hukum atau perusahaan (*company guarantce*). Jaminan selain barang tersebut sebagai penguat informasi atau sebats rekomendasi karena pada dasarnya jaminan tersebut secara material tidak mempunyai nilai atau harga, hanya berupa tanggung jawab moril dari pemberian jaminan. Jika

<sup>17</sup> *Ibid* hal. 44.

<sup>18</sup> *Ibid* hal. 44.

jaminan pokok masih kurang maka Bank Syari'ah Mandiri memintakan jaminan tambahan.

#### **K. Penyelesaian Sengketa Murabahah Pada Bank Syari'ah Mandiri**

Berkaitan dengan pembiayaan murabahah di Bank Syari'ah Mandiri. Permasalahan yang timbul selama ini berkenaan dengan ketidak mampuan nasabah untuk memenuhi kewajibannya sesuai dengan akad yang diperjanjikan.

Sejalan dengan prinsip operasional bank, maka dalam penyelesaian permasalahan dalam hubungan bank dengan nasabah di tempuh melalui tiga cara:<sup>19</sup>

##### **1. Musyawarah Mufakat.**

Penyelesaian sengketa antara bank dengan nasabah melalui musyawarah mufakat menjadi pikiran utama bagi Bank Syari'ah Mandiri.

Pikiran tersebut didasari oleh beberapa pertimbangan:

- a. Prosesnya sangat sederhana
- b. Penyelesaiannya tidak membutuhkan waktu yang lama
- c. Tidak memerlukan biaya
- d. Sama-sama rela dan sama-sama diuntungkan.

Teknisnya dilakukan dengan pendekatan persuasif yaitu pihak pemasaran berusaha mencari dan menghubungi pihak nasabah untuk menanyakan dan membicarakan kendala yang dihadapi nasabah kemudian menawarkan solusi terbaik bagi kedua pihak.

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Adlin, Pemasaran pada Bank Syari'ah Mandiri, tgl 13 Maret 2008.

Contoh: Seorang dengan nomor rekening 0300035351 yang mengalami tunggakan angsuran dikarenakan obyek pembiayaan murabahah yang berupa rumah tempat tinggal roboh di serang gempa pada tanggal 27 Mei 2006. Pihak pemasaran dari Bank Syari'ah Mandiri mendatangi nasabah di maksud dan setelah diadakan pembicaraan dicapai kesepakatan dengan menjadwalkan kembali angsuran sehingga pihak nasabah dapat membangun kembali rumahnya.

## 2. Basyarnas

Dalam hal tidak terdapat kesepakatan dalam upaya penyelesaian sengketa melalui musyawarah mufakat, maka sesuai dengan *choice of law* sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, maka perselisihan akan diselesaikan melalui lembaga Arbitrase dalam hal ini Badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS). Penyelesaian perselisihan melalui lembaga Arbitrase tersebut menjadi pilihan kedua bagi Bank Syari'ah Mandiri karena lebih memberikan keuntungan, mengingat:

- a. Prosesnya lebih sederhana bila dibandingkan dengan proses litigasi;
- b. Penyelesaian lebih cepat;
- c. Biaya, waktu dan tenaga yang dikeluarkan relatif lebih sedikit;
- d. Arbitrase (wasit) yang ditunjuk merupakan ahli dibandingkan apabila perkara diserahkan kepada Halim yang belum tentu menguasai permasalahan;
- e. Penghindaran publikasi perkara/rahasia perusahaan yang tidak dikehendaki;

### 3. Litigasi

Penyelesaian sengketa murabahah melalui lembaga peradilan menjadi pilihan terakhir bagi Bank Syari'ah Mandiri dengan pertimbangan:

- a. Proses lebih rumit bila dibandingkan dengan lembaga Arbitrase.
- b. Memakan waktu yang cukup lama.
- c. Biaya, waktu dan tenaga yang dikeluarkan relatif lebih banyak.
- d. Hakim dipandang hanya mengetahui secara umum saja tentang permasalahan.
- e. Penyelesaian melalui litigasi sifatnya terbuka untuk umum sehingga publikasi perkara tidak dapat dihindari.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## BAB IV

### PEMBAHASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI YOGYAKARTA

Seperti telah dijelaskan sebelumnya bahwa, Bank Syariah Mandiri (BSM) merupakan Bank milik pemerintah pertama yang melandaskan operasionalnya pada prinsip Syariah. Secara structural, Bank Syariah Mandiri berasal dari Bank Susila Bakti (BSB), sebagai salah satu anak perusahaan Bank Mandiri (ex BDN), yang kemudian dikonversikan menjadi Bank Syariah secara penuh. Dalam rangka melancarkan proses konversi menjadi Bank Syariah, Bank Syariah Mandiri menjalin kerjasama dengan Tazkia Institute, terutama dalam bidang pelatihan dan pendampingan konversi.

Sebagai salah satu Bank yang dimiliki oleh Bank Mandiri yang memiliki asset Ratusan Triliun dan Networking yang sangat luas, Bank Syariah Mandiri memiliki beberapa keunggulan kompetitif dibanding pendahulunya. Demikian juga perkembangan politik di Aceh menjadi *blessing indiguise* bagi Bank Syariah Mandiri. Hal ini karena Bank Mandiri akan menyerahkan seluruh cabang Bank Mandiri di Aceh kepada Bank Syariah Mandiri untuk dikelola secara Syariah. Langkah besar ini jelas akan menggelembungkan asset Bank Syariah Mandiri dari posisi pada akhir tahun 1999 sejumlah Rp.400.000.000.000,00 (Empat Ratus Miliar Rupiah) menjadi diatas 2 hingga 3 triliun. Perkembangan ini

diikuti pula dengan peningkatan cabang Bank Syariah Mandiri, yaitu dari 8 menjadi lebih dari 20 buah.<sup>1</sup> Keunggulan lain yang dimiliki oleh Bank Syariah Mandiri adalah memiliki teknologi handal dan jaringan yang luas karena memanfaatkan teknologi yang dimiliki oleh Bank Susila Bakti yang merupakan salah satu anak perusahaan dilingkup Bank mandiri.<sup>2</sup>

Pada sisi pelembaran dana sejak berdirinya Bank Syari'ah mandiri Yogyakarta pada tahun 2000 sampai sekarang, produk pembiayaan murabahah masih mendominasi dengan mencapai persentase sebesar 87% dari total pelembaran dana<sup>3</sup> hal ini suatu yang kontradiksi terhadap ciri khas atau pembeda perbankan Syari'ah dengan Bank konvensional yang idealnya didominasi oleh produk-produk skim bagi hasil. Sebaliknya produk dengan scheme bagi hasil mendominasi pada sisi fungsi produk penghimpunan dana seperti tabungan *Mudhrabah* dan deposito *Mudhrabah* yang telah mencapai presentase 90% dari total penghimpunan dana masyarakat.

Begitu juga penelitian terhadap perbankan Syari'ah sebelumnya seperti pada Bank Muamalat Indonesia (BMI) dan Bank Perkreditan Rakyat Syari'ah (BPRS) sejawa tenggah pada tahun 1995juga menghasilkan kesimpulan yang sama yaitu masih mendominasiya produk pembiayaan murabahah dibandingkan

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 18

<sup>2</sup> *Wawancara dengan Petugas Pemasaran bank Syariah Mandiri Yogyakarta Tanggal 13 maret 2008.*

<sup>3</sup> *Wawancara dengan Adelin petugas pemasaran.*

produk pelemparan dana lainnya, bahkan produk pembiayaan murabahah tersebut mencapai presentase sebesar 99% dari total pembiayaan. Sebaliknya produk-produk bagi hasil baru diaplikasikan pada sisi fungsi produk-produk penghimpunan dana seperti produk tabungan dan deposito.<sup>4</sup>

Hal tersebut merupakan kendala dan tantangan untuk perkembangan perbankan Syari'ah di masa yang akan datang terhadap persepsi masyarakat khususnya terhadap praktek dari fungsi pelemparan dana Bank Syari'ah secara *substantial* tidak jauh berbeda dengan pemberian kredit pada Bank konvensional karena masih didominasi dengan produk pembiayaan *murabahah*, sehingga perbankan Syari'ah sementara ini dikenal masyarakat dengan sebutan Bank *Murabahah*.<sup>5</sup>

#### A. Mekanisme Pembiayaan Murabahah

Mekanisme pembiayaan *murabahah* pada Bank Syari'ah Mandiri adalah Bank Syari'ah Mandiri selaku penjual barang; nasabah selaku pembeli barang terjadi transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan harga jual barang dan jangka waktu yang disepakati bersama serta pembayaran secara angsuran. Pada prakteknya Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta bukan murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli karena pada kenyataannya Bank Syari'ah Mandiri

<sup>4</sup> Adiwarmam Karim, *Problematika Pengelolaan Bank Syariah* hal. 5

<sup>5</sup> Hasbi Ramli, *Kendala Akad Murabahah*, Samsul Anwar, *Perbankan Islam Peluang dan Tantangan*, lihat juga Adiwarmam Karim, *Problematika Pengelolaan Bank Syariah*.

tidak punya persediaan barang. Bank Syari'ah Mandiri juga bukan sebagai agen investasi karena tidak menawarkan barang yang menjadi obyek jual beli.

Secara formal bentuk akad atau perjanjian pembiayaan *murabahah* merupakan akad jual beli antara Bank Syari'ah selaku penjual dengan nasabah selaku pembeli, namun pada hakekatnya Bank Syari'ah Mandiri sebatas menawarkan produk pembiayaan atau pendanaan kepada calon nasabah yang membutuhkan pendanaan. Fungsi Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta membiayai atau mendanai nasabah untuk pengadaan barang sesuai kebutuhan nasabah baik untuk kegiatan pengadaan produktif (kebutuhan usaha) maupun untuk keperluan konsumtif (pemenuhan kebutuhan konsumsi), sehingga nama produk pelemparan dana Bank Syari'ah jenis ini bukan produk *murabahah* melainkan dikenal dengan pembiayaan *murabahah*.<sup>6</sup>

Dalam transaksi pembiayaan *murabahah* paling tidak ada tiga pihak yang terlibat didalamnya yaitu Bank Syari'ah Mandiri, nasabah, dan supplier. Prakteknya ketika ada nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah*, Bank Syari'ah Mandiri akan membeli barang yang dibutuhkan nasabah ke supplier dan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah. Bentuk Transaksi tersebut diatas dimana Bank langsung membeli barang melalui supplier untuk selanjutnya bank akan menyerahkan barang tersebut kepada nasabah dalam prakteknya mengandung banyak kendala bagi bank antara lain:

---

<sup>6</sup> Adiwarmanto karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan*, lihat juga Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan cendekawan*.

1. Mengingat fungsi bank bukan sebagai pedagang barang, maka akan sulit bagi bank untuk mengetahui dengan pasti spesifikasi setiap jenis barang yang dibeli nasabah;
2. Bank akan menanggung resiko dalam hal nantinya barang yang telah dibeli ternyata tidak sesuai dengan spesifikasi yang dikehendaki nasabah sehingga nasabah dapat sewaktu-waktu membatalkan pembelian tersebut. Dengan demikian bank akan menanggung kerugian atas batalnya transaksi tersebut. Terlebih lagi apabila barang tersebut merupakan benda bergerak, tentunya bank harus menyediakan gudang untuk penyimpanannya, hal ini akan menyulitkan bank.

Guna mengantisipasi kesulitan-kesulitan diatas maka bank Syari'ah Mandiri dalam praktek pembiayaan *murabahah* melakukan transaksi sebagai berikut:

1. Nasabah untuk dan atas nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) membeli barang langsung kepada supplier dengan spesifikasi yang telah disepakati antara nasabah dengan supplier; karena nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank, maka *Purchase order* (PO) tetap diterbitkan bank dan pembayaran barang tersebut dilakukan bank langsung kepada supplier. Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

2. Selanjutnya penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah. Dalam hal ini supplier bertindak untuk dan atas nama bank.
3. Skim transaksi tersebut telah atau harus dicover dalam akad pembiayaan *murabahah*.

Selain pihak-pihak tersebut diatas dalam implementasi pembiayaan *murabahah* ada unsur harga dan jangka waktu pembiayaan. Ketentuan harga jual (*pricing*) ditetapkan diawal perjanjian dan tidak boleh berubah selama waktu perjanjian. Apabila nasabah memberikan uang muka (*down payment*) pada saat yang sama maka uang muka nasabah tersebut sudah dianggap sebagai angsuran pertamanya. Secara otomatis pula akan mengurangi jumlah total angsuran/kewajiban yang harus dibayar; akad jual beli yang dibuat antara bank dengan nasabah tetap berpedoman kepada harga jual beli awal yang telah disepakati bersama dan tertuang dalam perjanjian pembiayaan dan mengenai jangka waktu pembiayaan *murabahah* ditetapkan antara satu bulan sampai dengan sepuluh tahun.

Produk pembiayaan *murabahah* adalah salah satu produk pelemparan dana Bank Syari'ah sebagai salah satu bentuk ijtihad para ulama', sebagai produk alternatif pengganti produk pinjaman dengan sistem bunga seperti yang diperaktekkan dunia perbankan konvensional selama ini.<sup>7</sup> Dipihak lain masih

---

<sup>7</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, hal. 13

terdapat beberapa kendala untuk dapat mengaplikasikan secara murni produk *murabahah* tersebut di Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta.

Mekanisme praktek pembiayaan *murabahah* pada Bank syari'ah Mandiri Yogyakarta dapat digolongkan menjadi dua kategori yaitu :

1. Mekanisme pembiayaan *murabahah* secara langsung, Yakni Bank Syari'ah benar-benar sebagai pihak penjual barang walaupun pihak bank sebelumnya membeli barang terlebih dahulu kepada pemasok. Mekanisme pembiayaan *murabahah* ini yang seharusnya dipraktikkan pada Bank Syari'ah Mandiri karena telah sesuai dengan aturan dan mekanisme prinsip *murabahah*.<sup>8</sup>
2. Mekanisme pembiayaan *murabahah* dengan sistem *wakalah*. Yakni Bank selalu mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri yang menjadi obyek transaksi *murabahah*. Praktek jenis ini hampir tidak ada bedanya dengan mekanisme praktek pemberian pinjaman pada perbankan konvensional dimana Bank konvensional meminjamkan dengan menyerahkan berupa uang atau dana untuk membeli barang sesuai dengan kebutuhan masing-masing debitur. Perbedaan kedua produk tersebut seolah-olah pada mekanisme akad atau perjanjian yang digunakan pada pembiayaan *murabahah* akad yang digunakan berdasarkan akad atau perjanjian jual beli barang. Sedangkan pada kredit bank konvensional perjanjian yang digunakan adalah bentuk perjanjian pinjam meminjam uang antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur.

---

<sup>8</sup> Ibid. Lihat juga Adiwarmanto A. Karim, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, hal.160.

## B. Obyek Barang dalam Pembiayaan *Murabahah*

Salah satu rukun dari akad *murabahah* adalah adanya obyek barang yaitu adanya barang yang diperjual belikan dan salah satu syarat dari obyek *murabahah* tersebut bahwa obyek atau barang dalam pembiayaan *murabahah* harus manfaat dan jelas halal.<sup>9</sup> Obyek *murabahah* harus jelas menunjukkan bahwa transaksi pembiayaan *murabahah* berdasarkan transaksi barang yang diperjualbelikan (*under line transaction*).<sup>10</sup> Adanya transaksi barang yang menjadi obyek diperjualbelikan merupakan salah satu ciri pembeda dengan praktek pemberian pinjaman pada bank konvensional yang tidak didukung dengan obyek barang.

Obyek pada pembiayaan *murabahah* adalah berupa barang karena bank syari'ah membiayai pengadaan barang kepada nasabah yang membutuhkan, sehingga nasabah pun hutang kepada bank syari'ah karena transaksi hutang barang berasal dari transaksi jual-beli yang merupakan transaksi sektor riil yang harus jelas barang dan jasanya, bukan hutang uang seperti pada pinjam-meminjam uang tanpa harus didukung penyerahan barang dan jasanya pada praktek perbankan konvensional.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Majelis Ulama' Indonesia. *Himpunana Fatwa*. Hal. 13, Sayyid Sabiq, *Fiqh as Sunnah*, III: 129, lihat juga Wahba az Zuhaili, *al Fiqh...* 393, Abdurrahman Al jaziri, *Kitab Al Fiqh ...* lihat juga, M. Syafi'i Antonio. *Bank Syari'ah Wacana*. Jakarta: Bank Indonesia.

<sup>10</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama & Cendekiawan*, (Jakarta: BI, 1999), hal. 56.

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

Pada prakteknya hampir mencapai 80% obyek barang pada pembiayaan *murabahah* Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta diwakilkan kepada pembeli untuk membeli barang yang dibutuhkan artinya bahwa nasabah pembiayaan *murabahah* membeli barang sendiri setelah diberikan fasilitas dana dari bank Syari'ah dan beberapa perjanjian *murabahah* dilaksanakan terlebih dahulu sedangkan barang belum ada atau milik bank Syari'ah.<sup>12</sup> Beberapa transaksi juga terjebak kepada transaksi jual-beli *fudhul* yaitu barang yang dijual belum benar-benar menjadi milik penjual atau milik bank Syari'ah sudah dijual lagi kepada nasabah.<sup>13</sup> Seberapa jauh bank syari'ah dapat mengawasi dan memastikan bahwa dana yang diberikan tersebut benar-benar digunakan untuk pengadaan barang sesuai yang diperjanjikan? Apalagi terhadap kebutuhan barang yang jenisnya banyak terutama jenis *murabahah* untuk kebutuhan modal kerja dan keperluan konsumtif. Bank syaria'ah terdapat Kendala teknis terhadap pengadaan barang karena bank syari'ah tidak mempunyai persediaan barang dan spesialisasi barang yang dijual sementara nasabah membutuhkan barang yang beragam jenisnya sementara Sumber Daya Manusia Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta masih terbatas.<sup>14</sup>

Dilihat dari segi obyek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta telah memenuhi rukun *murabahah* yaitu adanya obyek jual-beli, namun terdapat beberapa obyek *murabahah* yang belum memenuhi

---

<sup>12</sup> Jika Bank Syari'ah hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank lihat Majelis Ulama' Indonesia. 1999. *Himpunan Fatwa*, hal 13.

<sup>13</sup> Rahmat Syafe'i, *Fiqih Muamalat*. (Bandung: Pustaka Setia Bandung, 2001) hal. 47.

<sup>14</sup> Wawancara dengan Adlin, Pemasaran Bank Syri'ah Mandiri Yogyakarta

persyaratan *murabahah* seperti obyek transaksi *murabahah* belum jelas sah milik bank Syari'ah dan jika bank syari'ah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri akad *murabahah* telah dilaksanakan terlebih dahulu.<sup>15</sup>

Jika dibandingkan antara transaksi pembiayaan *murabahah* dengan kredit bank konvensional terdapat beberapa perbedaan dari segi obyeknya yaitu:

1. Pada obyek *murabahah* terdapat adanya barang yang diperjualbelikan sehingga hutang nasabah kepada bank Syari'ah hutang karena jual-beli barang, sedangkan perjanjian kredit bank konvensional adalah perjanjian pinjam-meminjam uang sehingga hutang-piutang dari pinjaman uang.
2. Transaksi pembiayaan *murabahah* merupakan *underline transaction* yang harus jelas barangnya sehingga transaksi jual-beli merupakan transaksi sector riil, sedangkan pada kredit tidak berdasarkan *underline transaction* sehingga tidak jelas transaksi sector riilnya.
3. Transaksi *murabahah* terdapat bukti pertanggungjawaban pengadaan barang jika bank Syari'ah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri sesuai perjanjian. Kredit bank konvensional terutama untuk tujuan konsumtif tidak ada pertanggungjawaban penggunaan pinjaman.

### C. Keuntungan atau Margin (*mark-up*) pada Pembiayaan *Murabahah*

Keuntungan hasil transaksi pembiayaan *murabahah* dikenal dengan margin atau *mark-up*. Besarnya keuntungan margin *murabahah* diperoleh dari

---

<sup>15</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa*. hal. 14.

biaya produksi atau biaya operasional ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>16</sup> Penentuan besarnya margin *murabahah* ditentukan diawal perjanjian (*pre-determine return*) dan tidak berubah sampai jangka waktu perjanjian *murabahah* selesai dan margin *murabahah* dapat diketahui secara pasti (*certainly return*).<sup>17</sup>

Dari beberapa sampel dan wawancara nasabah pembiayaan *murabahah* tersebut bahwa mereka merasa heran dan terkejut setelah mengetahui besarnya keuntungan bank berupa margin *murabahah* yang diperoleh dari selisih antara harga perolehan bank Syari'ah dari pemasok dengan harga jual bank kepada nasabah yang relatif besar. Sebenarnya hal ini hanyalah bersifat psikis, karena kredit pada bank konvensional besarnya bunga pinjaman tidak dinampakkan secara total nominal, sedangkan pada bank Syari'ah jumlah tersebut sudah dinampakkan saat akad realisasi *murabahah*.<sup>18</sup>

Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta dalam menentukan tingkat margin cenderung masih membandingkan tingkat suku bunga pasar sebagai acuan menentukan besarnya keuntungan. Hal tersebut seperti penentuan bunga kredit pada bank konvensional. Selain itu apabila jangka waktu piutang *murabahah*

---

<sup>16</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003). hal. 160.

<sup>17</sup> Achmad Tohirin, "*Bank Konvensional dan Bank Islam dalam Perbandingan*", Makalah disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, di Yogyakarta, 13 Mei 2000.

<sup>18</sup> Tazkiah Institute, "*Pricing dalam Pembiayaan dalam Skema Jual-beli dalam Program Perbankan Syari'ah*", Makalah disampaikan pada pendidikan dan pengembangan SDM Bank Muamalat pada tanggal 17 Mei 1995. hal 12.

semakin lama maka margin yang dimintakan bank Syari'ah semakin besar pula sebesar proporsional jangka waktunya, bahkan untuk jangka waktu yang relatif lama, lima belas tahun misalnya keuntungan atau margin yang dimintakan kepada nasabah akumulasi akan lebih besar dari pada harga pokok pembiayaan, sehingga terkesan bank Syari'ah masih berdasarkan pada konsep *time value of money* yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam perbankan syari'ah.<sup>19</sup>

Perhitungan margin atau *mark-up* secara material dan substansial hampir sama dengan perhitungan bunga, besarnya margin diperoleh dari hasil akumulasi tarif persentase keuntungan dibandingkan dengan harga perolehan selama jangka waktu tertentu dan sifatnya tetap dan diperbolehkan karena margin diperoleh atas dasar jual beli yang akan menambah *economic value*.<sup>20</sup> Tarif bunga dihitung dari persentase keuntungan disbanding dengan pokok pinjaman yang dikalikan secara periodik dan terpisah dengan pokok hutang dan tarif bunga dapat berubah secara sepihak selama masa perjanjian atas otoritas bank.<sup>21</sup>

Penentuan harga atau keuntungan pada transaksi pembiayaan *murabahah* sebagaimana dipaparkan di atas telah disepakati bersama antara bank syari'ah dan nasabah sehingga telah memenuhi ketentuan persyaratan *murabahah* khususnya dalam penentuan keuntungan berupa margin.<sup>22</sup> Namun jika penentuan

---

<sup>19</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hal. 41.

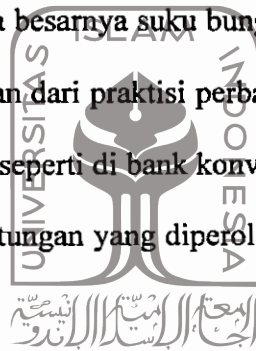
<sup>20</sup> *Ibid.*

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

<sup>22</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, hal. 16.

margin masih mengacu kepada bunga pasar dan besarnya tidak wajar tidak sesuai prinsip ekonomi Syari'ah.

Sedangkan perhitungan tarif keuntungan atas menggunakan cara perhitungan hampir sama dengan bank konvensional yaitu menggunakan tarif margin pro rata (*flat*) untuk jangka waktu pembiayaan *murabahah* jangka panjang dan tarif setara margin *efektif* untuk pembiayaan *murabahah* dengan jangka waktu pendek. Adanya indikasi bahwa penentuan besarnya keuntungan pembiayaan *murabahah* masih mengacu pada besarnya suku bunga di bank konvensional. Hal ini yang perlu mendapat perhatian dari praktisi perbankan Islam yang seharusnya tidak mengacu pada suku bunga seperti di bank konvensional melainkan mengacu pada perhitungan besarnya keuntungan yang diperoleh dari transaksi pembiayaan *murabahah*.



#### **D. Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah***

Pratek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syari'ah Mandiri Cabang Yogyakarta mensyaratkan adanya jaminan sebagai salah satu syarat pengajuan atau permohonan pembiayaan. Kedudukan obyek jaminan pada pembiayaan *murabahah* pada mulanya sebagai bentuk komitmen bersama antara Bank Syari'ah dan nasabah terhadap sesuatu yang disepakati bersama sehingga fungsi jaminan dalam pembiayaan *murabahah* hanya sebagai komitmen nasabah terhadap Bank Syari'ah supaya terhindar dari nasabah yang mempunyai etika

bisnis yang kurang baik.<sup>23</sup> Pencyaratan permintaan jaminan kepada nasabah pembiayaan *murabahah* diperbolehkan.<sup>24</sup> Walaupun bukan suatau yang menjadi rukun dan syarat atau sesuatu mutlak yang harus ada pada jenis transaksi akad *murabahah*.<sup>25</sup>

Bank Syari'ah telah diberi amanah oleh penyandang dana (*investor*) untuk dapat mengoperasikan dana tersebut secara amanah dan profesional. Bank Syari'ah tidak mempunyai tujuan sedikitpun untuk merugikan nasabah dan sebaliknya Bank Syari'ah juga tidak ingin dirugikan nasabah, sehingga untuk menjaga amanah tersebut diperlukan jaminan sebagai salah satu alat negosiasi (*bargaining*) Bank Syari'ah Mandiri terhadap nasabah pembiayaan *murabahah* jika nasabah sudah terdapat tanda-tanda mulai menunggak kewajiban angsurannya.

Hal tersebut seperti pada praktek bank konvensional selama ini, namun terdapat perbedaan jika pada Bank Syari'ah tertundanya kewajiban atau tidak memenuhi kewajiban angsuran harus dilihat terlebih dahulu sebab dan permasalahannya, sedangkan pada bank konvensional mengabaikan hal tersebut. Jika seorang nasabah mempunyai kemampuan ekonomis menunda kewajiban secara sengaja maka Bank Syari'ah dapat mengambil tindakan prosedur hukum

---

<sup>23</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, (Jakarta Bank Indonesia, 1999), hal.125.

<sup>24</sup> Al Baqarah (QS 2:283).

<sup>25</sup> Majelis Ulama' Indonesia, *Himpunan Fatwa-fatawa Dewan Syari'ah Nasional*. Hal. 16.

yaitu menjual obyek jaminan untuk melunasi kewajibannya sesuai hadits yang berbunyi:

“Yang melalaikan pembayaran hutang (padahal ia mampu) maka dapat dikenakan sangsi dan dicemarkan nama baiknya”.<sup>26</sup>

Namun Bank Syari’ah juga dapat lentur jika nasabah pembiayaan *murabahah* karena alasan tertentu yang rasional dan dapat diterima bank, sehingga mereka tidak dapat memenuhi kewajiban angsurannya yaitu sesuai ajaran dalam Qur’an Surat Al-Baqarah ayat-280 Yang berbunyi:

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ



“ Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan”.

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

#### E. Penyelesaian Sengketa Murabahah

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya bahwa permasalahan yang timbul selama ini di Bank Syari’ah Mandiri berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* adalah ketidakmampuan nasabah untuk memenujhi kewajibannya sesuai dengan akad yang diperjanjikan seperti yang dialami oleh nasabah dengan

<sup>26</sup> Muhammad Syafi', lok Cit. hal 164.

nomor rekening 00300035351 yang mengalami tunggakan angsuran dikarenakan obyek pembiayaan *murabahah*-nya yang berupa rumah tempat tinggal roboh diserang gempa pada tanggal 27 Mei 2006. Dalam menyelesaikan permasalahan tersebut pihak bank melakukan pendekatan persuasif yaitu pihak pemasaran dari Bank Syari'ah Mandiri berusaha menghubungi dan menemui pihak nasabah untuk membicarakan kendala yang dihadapi nasabah kemudian menawarkan solusi terbaik bagi kedua belah pihak. Dalam kasus tersebut telah dicapai kesepakatan yaitu dengan menjadwalkan kembali angsuran. Kenyataan tersebut menunjukkan bahwa pihak Bank Syari'ah Mandiri telah melakukan tindakan dalam hal penyelesaian sengketa telah sesuai dengan firman Allah dalam Surat Al-Baqarah Ayat 280 sebagai berikut:



وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA



“ Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang ) itu, lebih baik bagimu jika kamu mengetahui”.

Sejalan dengan prinsip operasional bank, maka dalam penyelesaian perselisihan dalam hubungan bank dengan nasabah sejauh mungkin ditempuh

upaya musyawarah mufakat. Dalam hal tidak terdapat kesepakatan maka sesuai dengan Choice of Law sebagaimana tercantum dalam akad pembiayaan, maka perselisihan tersebut akan diselesaikan melalui lembaga Arbitrase dalam hal ini badan Arbitrase Syari'ah Nasional (BASYARNAS) atau melalui alternatif penyelesaian sengketa lainnya sesuai kesepakatan para pihak. Adapun pengertian Arbitrase sebagai mana yang dimaksud dalam undang-undang nomor 30 tahun 1999 tentang Arbitrase dan alternative penyelesaian sengketa adalah cara penyelesaian sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Hal tersebut disamping karena lebih sesuai dengan prinsip-prinsip Syari'ah, penyelesaian perselisihan melalui lembaga Arbitrase tersebut lebih memberikan keuntungan, mengingat:

1. Prosesnya lebih sederhana bila dibandingkan dengan proses *litigasi*;
2. Penyelesaian sengketa lebih cepat;
3. Biaya, waktu dan tenaga yang dikeluarkan relatif lebih sedikit;
4. Arbitrase (wasit) yang ditunjuk merupakan ahli dibandingkan apabila perkara diserahkan kepada hakim yang belum tentu menguasai permasalahan;
5. Penghindaran publikasi perkara/rahasia perusahaan yang tidak dikehendaki.

Adapun proses beracara melalui BASYARNAS sebagaimana tercantum dalam peraturan prosedur badan Arbitrase Muamalat Indonesia, ditentukan sebagai berikut:

1. Yurisdiksi (kewenangan) BASYARNAS meliputi:

- a. Penyelesaian sengketa yang timbul dalam hubungan perdagangan industri, keuangan, jasa dan lain-lain, sepanjang para pihak sepakat secara tertulis menyerahkan perkara penyelesaiannya melalui BASYARNAS;
  - b. Memberikan pendapat yang mengikat tanpa adanya sengketa yang berkenana dengan perjanjian.
2. Para pihak yang akan menyelesaikan perkara melauai BASYARNAS harus menyampaikan surat permohonan untuk didaftar oleh sekretaris dalam register BASYARNAS dengan membayar biaya pendaftaran, admistrasi dan atau pemeriksaan. Surat permohonan tersebut memuat sekurang-kurangnya:
- a. Nama lengkap dan tempat tinggal/tempat kedudukan para pihak;
  - b. Uraian singkat tentang sengketa; apa yang dituntut.
- Surat permohonan dimaksud harus dilampiri dengan:
- a. Salinan naskah yang secara khusus menyerahkan pemutusan sengketa melalui BASYARNAS (dalam hal penunjukan Arbitrase tidak tercantum dalam akad pembiayaan);
  - b. Akad pembiayaan yang memuat klausula Arbitrase.
3. Selanjutnya ketua BASYARNAS akan:
- a. Menunjuk Arbiter tunggal atau majelis (tergantung berat ringannya sengketa). Arbiter akan dipilih berdasarkan daftar Arbiter yang ada di BASYARNAS, namun dalam hal penyelesaian sengketa diperlukan keahlian khusus maka ketua BASYARNAS akan menunjuk seorang ahli untuk menanganinya.

- b. Memerintahkan untuk menyampaikan salinan surat permohonan kepada termohon yang dalam waktu tiga puluh hari sejak diterimanya surat permohonan, termohon harus telah memberikan jawaban secara tertulis terhadap sengketa yang dimohonkan putusannya.
4. Apabila para pihak berkeberatan atas penunjukan Arbiter tersebut, maka dalam sidang pemeriksaan pertama, harus telah menyampaikan keberatannya tersebut disertai dengan alasan hukum.
5. Pemeriksaan sengketa dilakukan secara langsung, tertutup dan tertulis didepan persidangan di tempat kedudukan BASYARNAS dalam bahasa Indonesia atau ditempat lain sesuai kesepakatan. Tetapi putusan harus diambil dan dijatuhkan di tempat kedudukan BASYARNAS.
6. Pada waktu yang telah ditetapkan untuk pelaksanaan dan telah dilakukan pemanggilan secara patut, namun pemohon tidak datang menghadap, maka Arbiter akan menggugurkan permohonan pemohon.
7. Seluruh proses pemeriksaan sampai diucapkannya putusan oleh Arbiter akan diselesaikan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung mulai tanggal pemanggilan pertama untuk menghadiri sidang pertama pemeriksaan.
8. Putusan BASYARNAS bersifat final dan binding artinya mengikat dan berkekuatan hukum tetap dan tidak terdapat upaya hukum lain.
9. Terhadap keputusan Arbitrase maka dalam waktu 30 (tiga puluh) hari sejak putusan diucapkan, lembar asli atau salinan otentik putusan Arbitrase

diserahkan dan didaftarkan oleh Arbitrase atau kuasanya kepada Pengadilan Negeri. Tidak dipenuhinya ketentuan tersebut, menyebabkan putusan Arbitrase tidak dapat dilaksanakan (dieksekusi).

10. Apabila para pihak tidak melaksanakan keputusan Arbitrase tersebut secara sukarela, maka putusan dilaksanakan berdasarkan perintah Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan salah satu pihak yang bersengketa dalam waktu 30 (tiga puluh) hari setelah permohonan eksekusi didaftarkan.

11. Terhadap putusan Arbitrase tersebut, para pihak dapat meminta:

- a. Interpretasi putusan;
- b. Perbaikan putusan, dalam hal terdapat kekeliruan tentang jumlah perhitungan, typing error atau salah cetak;
- c. Putusan tambahan (additional award), apabila terdapat tuntutan yang telah diajukan selama proses pemeriksaan berlangsung, namun dalam putusan diabaikan;
- d. Pembatalan putusan, dalam hal:
  - 1) Penunjukan Arbiter tidak sesuai dengan peraturan prosedur BASYARNAS;
  - 2) Putusan melampaui batas kewenangan BASYARNAS;
  - 3) Putusan melebihi dari yang diminta para pihak;
  - 4) Terdapat penyelewengan diantara salah satu anggota Arbiter;
  - 5) Putusan jauh menyimpang dari ketentuan pokok peraturan prosedur BASYARNAS;

- 6) Putusan tidak memuat dasar-dasar alasan yang menjadi landasan pengambilan putusan, kecuali para pihak menghendaki putusan tidak perlu memuat alasan.

Adapun penyelesaian sengketa *murabahah* melalui *litigasi* dapat dilakukan sebagai berikut:<sup>27</sup>

- a. Hakim memeriksa persyaratan admistrasinya yang meliputi berkas perkara yang didalamnya telah ada panjar biaya perkara, nomer perkara, penetapan majelis hakim, dan penunjukan panitera sidang. Apabila syarat tersebut belum lengkap, maka berkas tersebut dikembalikan kepada kepaniteraan untuk dilengkapi, bila telah lengkap maka majelis hakim menetapkan hari sidang dan memerintahkan kepada juru sita pengganti agar para pihak dipanggil untuk hadir di dalam sidang yang waktunya telah ditetapkan oleh majelis hakim dalam surat penetapan hari sidang.
- b. Selanjutnya majelis hakim memeriksa syarat formil perkara meliputi kompetensi dan kecakapan penggugat. Kompetensi (kewenangan) Pengadilan Agama baik secara absolute maupun relatif, ketepatan penggugat menentukan tergugat, surat gugatan tidak *obscure libel*, perkara yang diperiksa belum pernah diputus oleh pengadilan dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap, tidak terlalu dini, tidak terlambat, dan tidak dilarang oleh undang-undang untuk diperiksa dan diadili oleh pengadilan.

---

<sup>27</sup> Mukti Arto, Pnyelesaian Ekonomi Syari'ah, Mkalah disamapaikan pada diskusi panel "permasalahan-permasalkahan yang timbul dalam peraktek perbankan syari'ah dan penyelesaian hukumnya, diselenggarakan oleh DPC IKADIN Yogyakarta, tanggal 24 Maret 2007. Hal 10.

- c. Apabila syarat formil telah terpenuhi berarti hakim melanjutkan untuk memeriksa pokok perkara, dalam persidangan, tugas pertama dan utama hakim adalah berusaha mendamaikan kedua belah pihak sesuai PERMA Nomor 2 Tahun 2003 dan PERMA No 1 Tahun 2002. Maka apabila tercapai perdamaian, hakim membuat akte perdamaian. Apabila tidak dapat dicapai perdamaian maka pemeriksaan perkara dilanjutkan ketahap berikutnya.
- d. Hakim melakukan *konstatirng* terhadap dalil-dalil gugat dan bantahannya melalui tahap-tahap pembacaan surat gugatan, jawaban tergugat, replik, duplik, dan pembuktian penggugat dan tergugat.
- e. Selanjutnya hakim melakukan *kwalifisering* melalui kesimpulan para pihak dan musyawarah hakim.
- f. Hakim melakukan *konstituiring* yang dituangkan dalam surat putusan.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Implementasi sistem perbankan syari'ah relatif masih baru maka diperlukan kajian yang berkesinambungan untuk mengembangkan konsep perbankan islam secara teoritis maupun praktis sehingga pada akhirnya keunggulan sitem perbankan islam dapat diwujudkan. Berdasarkan hasil kajian terhadap konsep *murabahah* pada lembaga keuangan syari'ah dan juga hasil kajian di lapangan terhadap implementasi konsep *murabahah* pada bak Syari'an Mandiri Yogyakarta serta hasil analisisnya, maka penyusun mendapatkan kesimpulan sebagai berikut:

1. *Murabahah* adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syari'ah. Produk ini didasarkan pada prinsip jual beli yang dalam fiqih muamalah dikenal dengan istilah *bai' al murabahah*. Dalam konsep lembaga keuangan syari'ah produk *murabahah* ini diartikan sebagai akad jual beli antara lembaga keuangan syari'ah selaku penjual barang dengan nasabah yang membeli barang, sehingga dari transaksi tersebut lembaga keuangan syari'ah mendapatkan keuntungan yang biasa disebut *margin* atau *markup*.

Implementasinya pada Bank syari'ah dapat dilakukan dengan cara; nasabah untuk dan atasa nama bank (berdasarkan kuasa bank kepada nasabah) membeli barang langsung ke supplier dengan spesifikasi yang

telah disepakati antara nasabah dengan supplier. Karena nasabah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank, maka *purchase Order* (PO) tetap diterbitkan bank dan pembayaran barang tersebut dilakukan bank langsung kepada supplier. Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (*Wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selanjutnya penyerahan barang dilakukan langsung dari supplier kepada nasabah. Dalam hal ini supplier bertindak untuk dan atas nama bank. Skim transaksi tersebut telah atau harus dicover dalam akad pembiayaan murabahah.

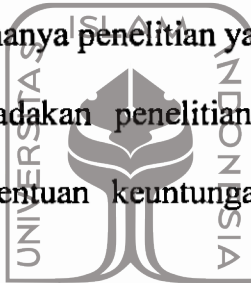
2. *Mekanisme* penentuan keuntungan Diawali dengan adanya permohonan dari nasabah tentang suatu obyek pembiayaan murabahah. Pihak bank mensurvei mengenai kelayakan obyek dan kemampuan nasabah untuk melunasi kewajibannya. Sebelum terjadi transaksi jual beli, pihak bank dan nasabah melakukan tawar-menawar sehingga diperoleh kesepakatan mengenai harga jual barang yang menjadi obyek pembiayaan dan jangka waktu pembayaran.
3. faktor-faktor yang berpengaruh dalam menentukan keuntungan pada pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut :
  - a. Nilai obyek murabahah. semakin tinggi harga dan biaya perolehan barang, semakin tinggi pula margin yang ditetapkan bank.
  - b. Tingkat suku bunga pasar. Berdampak kepada jangka waktu pelunasan kewajiban nasabah. Semakin lama jangka waktu pelunasan, semakin tinggi margin yang ditetapkan bank.

- c. Biaya administrasi yang dibebankan kepada nasabah dan diakui sebagai pendapatan bank.

## **B. Saran-saran**

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan di Bank Syariah Mandiri tentu banyak kekurangan-kekurangannya, olehnya itu penyusun menyarankan :

1. Agar pembaca mengadakan lagi penelitian yang lebih tajam sehingga lebih sempurnanya penelitian yang penyusun lakukan.
2. Agar pembaca mengadakan penelitian lebih jauh terutama berkaitan dengan penentuan keuntungan dalam pembiayaan murabahah.
3. Agar Bank Syariah Mandiri memberikan pelayanan yang maksimal kepada nasabah, sehingga nasabah tertarik untuk menanamkan modalnya di Bank Syariah Mandiri.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani Cet. IX, 2001.
- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*. Gema Insani Press, Jakarta. 1999.
- Antonio Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta : Bank Indonesia, 1999.
- Alfitri, *Perkembangan Syari'ah dan Signifikansi Formalitasi Hukum Ekonomi Islam (Muamalat di Indonesia)*. Perpustakaan PPs UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2004.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT. Grapindo Persada, 2007.
- Al-Qardhawi Yusuf, *Bunga Bank Haram*, Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2003.
- Bank Indonesia, *Aspek Hukum Kegiatan Usaha Bank*, Jakarta : Biro Hukum Bank Indonesia, 1994.
- Al-Mishri Abdul Sami', *Pilar-Pilar Ekonoi Islam*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2006.
- Ash Shiddieqy TM. Hasbi, *Pengantar Fiqh Mu'amalah*, Jakarta : PT. Bulan Bintang, 1984.

- Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Jakarta: CV Gaung Persada, 2006.
- Faisal Sanapiah, *Format-Format Penelitian Sosial*, Jakarta : PT. Grafindo Persada, 1989.
- H. Akhmad Kamil, dan H. M. Fauzan, *Kitab Undang-Undang Hukum Perbankandan Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007.
- H. A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih : Kaida-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-masalah yang Praktis*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Hadi Sutrisno, *Metodologi Research*, Yogyakarta, Penerbit Andi Offset, 1990.
- Jamil Fathurrahman, *Prinsip Ekonomi Syari'ah dan Implementasinya dalam lembaga keuangan syari'ah*, *Makalah*, disampaikan pada pelatihan Teknis Fungsional Peningkatan Profesionalisme bagi para Ketua Pengadilan Agama Wilayah Hukum Pengadilan Tinggi Agama Surabaya, Semarang, Di Yogyakarta, Bandung, Banten, dan DKI Jakarta di Batu Malang, 1-4 Mei 2006.
- Karim Adi Warman, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan keuangan*, Jakarta: Raja Garpindo Persada, Cet. II, 2004.
- Karim Adi Warman, *Ekonomi Makro Islami*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

- Karim Adi Warman Azwar, dkk, *Bangunan Ekonomi yang Berkeadilan: Teori, Praktek dan Realitas Ekonomi Islam*, Yogyakarta: Magistra Insaniah Press, 2004.
- Karim Adi Warman Azwar, Problematika Pengelolaan Bank Syariah, *Makalah*, disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2000.
- Muhammad, *Akuntansi Syari'ah; Refleksi Akuntansi Berorientasi Sosial dan Pertanggung Jawaban*, Tesis Magister Study Islam UII Yogyakarta, 1999.
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syari'ah*, Yogyakarta, UII Press, 2004.
- Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam Pendekatan kuantitatif*, Yogyakarta: UPFE UMY, 2005.
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta : UPP AMP YKPN, 2003.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- M. Echol, John dan Hasan Shadili, *Kamus Bahasa Inggris*, Jakarta, PT. Gramedia.
- Mahkamah Agung RI : *Lingkungan Peradilan Agama, Suara Uldilag*, Pokja Perdata Agama, 2006.

Ridwan, Muhammad, *Konstruksi Bank Syari'ah Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka SM, 2007.

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah Studi tentang Teori Akad dalam Fiqih Muamalat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Syamsul Anwar, Perbankan Islam Peluang dan Tantangan, *Makalah*, disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2000.

Sudarsono Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Diskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2005.

Sunggono Bambang,. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2007.

Tantowi, Jawahir, *Islam, Politik dan Hukum: esai-esai Ilmiah untuk Pembaruan*, Yogyakarta: Madyan Press, 2002.

Tohirin Ahmad, "*Bank Konvensional dan Bank Islam Dalam Perbandingan*", *Makalah* disampaikan pada Seminar Nasional, diselenggarakan oleh Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, di Yogyakarta, 13 Mei 2000.

Tazkia Institute, "*Pricing dalam Pembiayaan dalam Skema Jual-beli dalam Program Perbankan Syariah*", *Makalah* disampaikan pada Pendidikan dan Pengembangan SDM Bank Muamalat, tanggal 7 Mei 1995.

Tazkia Institute, Murabahah, *Makalah*, disampaikan pada Lokakarya Perbankan Syariah, Jakarta, 1999.

Usman, Rakhmadi, *Pilihan Penyelesaian Sengketa diluar Pengadilan*, PT. Citra Aditya Bakti, 2003.

Praktiknyo Hartono Soerja, *Hutang Piutang*, Yogyakarta : Mustika Wikasa, 1997.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

Widianingsih,dkk, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005.

Zuhdi, Masjfuk, *Masail Fiqhiyah: kapita Selektu Hukum Islam*, Jakarta: CV. Haji Masagung, 1989.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

### DAFTAR MATERI PERTANYAAN

1. Bagaimana sejarah, visi dan misinya Bank Syari'ah Mandiri?
2. Bagaimana struktur organisasi Bank Syari'ah Mandiri ?
3. Produk-produk apa saja dan bagaimana operasionalnya ?
4. Bagaimana Praktik pembiayaan murabahah di Bank Syari'ah Mandiri ?
5. Bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah ?
6. Apa saja obyek pembiayaan murabahah ?
7. Bagaimana perolehan dan penyerahan barang kepada nasabah ?
8. Apakah Bank Syariah Mandiri menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah ?
9. Bagaimana praktik wakalah di Bank Syariah Mandiri dan untuk jenis komoditas apa saja ?
10. Bagaimana pelaksanaan akadnya? Apakah sesudah atau sebelum adanya barang ?
11. Bagaimana mekanisme menentukan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah ? apa ukurannya dan bagaimana sifatnya ?
12. Apakah ada agunan/jaminan dalam pembiayaan murabahah ?

13. Bagaimana bentuknya dan apa saja jenis agunannya ?
14. Apakah ada kasus tentang pelaksanaan murabahah dan bagaimana pemecahannya ?
15. Apakah ada kasus yang diselesaikan melalui Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Peradilan Agama ?

Yogyakarta, 1 Januari 2008



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

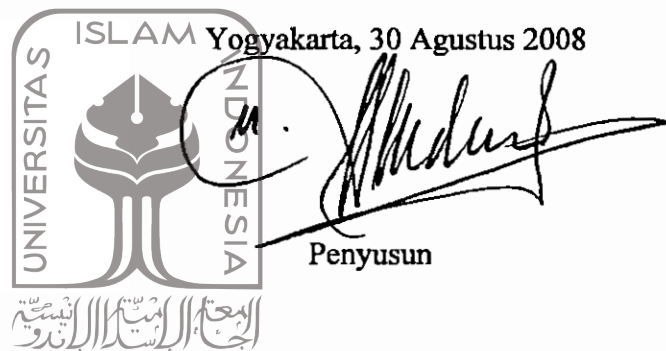
## BIOGRAFI PENYUSUN

- Nama : Drs. Mudara
- Tempat/Tanggal Lahir : Masalembu 7 April 1965
- Alamat : Jl. Nogomudo No. 14 D Gowok RT. 05 RW.02  
Kelurahan Catur Tunggal Kecamatan Depok  
Kabupaten Sleman Yogyakarta
- Agama : Islam
- Kewarganegaraan : Indonesia
- Alamat Asal : Dusun Tengah Desa Masalima Kecamatan Masalembu  
Madura Jawa Timur
- Nama Orang Tua : a. Ayah: Munasa  
b. Ibu : Hafsah
- Pendidikan : 1. Sekolah Dasar Negeri Suka Jeruk 1 Kecamatan  
Masalembu Tahun 1980/1981  
2. Madrasah Tsanawiyah DDI Mangkoso Kabupaten  
Barru Sulawesi Selatan Tahun 1983/1984  
3. Madrasah Aliyah DDI Mangkoso Kabupaten Barru  
Sulawesi Selatan Tahun 1986/1987  
4. IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 1992
- Riwayat Pekerjaan : Hakim pada Pengadilan Agama Unaaha Tahun 1998-2005  
Hakim Pada Pengadilan Agama Wates 2005-sekarang

Karya Ilmiah

- : 1. Problematika Wasiat wajibah dalam Hukum Waris Islam (Studi Analisis Terhadap Pendapat Ulama yang Pro dan yang Kontra)
2. Penentuan Keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah (Studi Kasus pada Bank Syari'ah Mandiri Yogyakarta)

Demikianlah riwayat hidup ini penyusun buat dengan sebenar-benarnya.



UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

**-AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH**

Nomor: / / /MRBH/ADDENDUM

***BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM***

“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Surat Al-Baqarah 2: 275)

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka-sama suka di antara kamu” (Surat An-Nisa’ 4: 29)

**AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH** ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini,.....(.....) oleh dan antara pihak-pihak:

- I. Perseroan terbatas PT. BANK SYARIAH, di jalan Cik Di Tiro Nomor 1 Yogyakarta, yang dalam hal ini diwakili oleh....., Kepala cabang Yogyakarta, lahir di ....., bertempat tinggal ..... Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor ;..... Dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut berdasarkan keputusan Direksi nomor:8/097-KEP/DIR, tertanggal.....(.....) tentang pemindahan Pegawai PT. BANK SYARIAH yang ditandatangani oleh .....selaku presiden direktur, dan ..... selaku Direktur perseroan, yang dikuatkan dengan Surat Kuasa nomor : .....tertanggal.....(.....) yang ditandatangani oleh .....dan

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

....., pada waktu itu selaku Presiden Direktur dan Direktur Perseroan, yang selanjutnya disebut “BANK”.

II. 1 ....., Dalam Kartu Tanda Penduduk tertulis.....lahir di.....pada tanggal.....(.....), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di JL..... Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :.....

Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari suami serta ikut menandatangani akad ini yaitu:

2. ...., lahir di.....pada tanggal.....(.....), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di JL..... Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor:.....

Dalam hal ini bertindak sebagai pribadi dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut “NASABAH”

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa , BANK telah memberikan fasilitas pembiayaan Murabahah kepada NASABAH dengan memakai syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH tertanggal .....(.....) nomor : ....., yang dibuat dihadapan ....., Notaris di Sleman.
- Sesuai surat permohonan NASABAH tertanggal.....(.....) NASABAH bermaksud untuk memohon penundaan angsuran pembniayaan kepada BANK; dan selanjutnya BANK menyetujui permohonan tersebut sebagaimana didefinisikan dalam Keputusan Komite Rekonstruksi Pembiayaan nomor Akad Murabahah Adendum Nadlifah

:.....tertanggal.....(.....) yang dikeluarkan oleh Perseroan Terbatas PT. BAK SYARIAH Kantor Cabang Yogyakarta;

- Bahwa berhubung dengan semua hal yang telah diterangkan oleh BANK dan NASABAH tersebut diatas , maka guna melaksanakan keputusan tersebut, kedua belah pihak telah sepakat untuk membuat akta ADDENDUM

Oleh karena itu Pasal 4 AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH tertanggal .....(.....) nomor: ..., yang dibuat dihadapan ....., Notaris Sleman, **tertulis serta harus dibaca sebagai berikut:**

#### JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

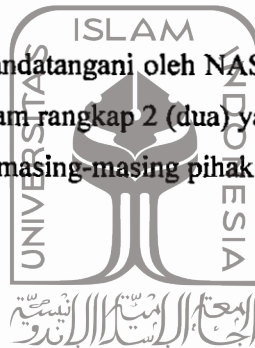
- Bahwa NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh hutangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada pasal 2 Akad ini dalam jangka waktu 72 (tujuh puluh dua) bulan terhitung dari akad ini ditandatangani dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan “jadual angsuran” yang ditetapkan dalam “Surat Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.
- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas pokok pembiayaan dan Margin keuntungan BANK.
- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran yang dibayarkan pada hari kerja sebelumnya.
- Dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk Akad Murabahah Adendum Nadlifah

membayar biaya keterlambatan pada BANK sebesar 0,00069 dikalikan nominal angsuran (per hari), terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

Selanjutnya para pihak menyatakan bahwa akad-akad dan syarat-syarat lainnya yang tercantum dalam AKAD PEMBIAYAAN AL-MURABAHAH tertanggal .....(.....) nomor....., yang dibuat dihadapan....., Notaris di Sleman; sejauh tidak dirubah dengan akta ini masih tetap berlaku sebagaimana mestinya dan dianggap telah tercantum di dalam akta ini.

Demikian akta ini dibuat dan ditandatangani oleh NASABAH dan BANK di atas kertas yang bermaterai cukup dalam rangkap 2 (dua) yang masing-masing berlaku sebagai aslinya bagi kepentingan masing-masing pihak.

PT. BANK SYARIAH  
Cabang Yogyakarta



NASABAH

ISMEDI ALI GANIE

Kepala Cabang  
MUDARA

Dra. Nadlifah

DRS.

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

**BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

**“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad Perjanjian itu” (Surat Al-Maa-idah,1)**

**AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH**

**No. 15**

*“Dan ALLAH SWT telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Surat Al- Baqarah 2 :275)*

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

*“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil. Kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka-sama suka di antara kamu” (Surat An-Nisaa’ 4:29)*

Pada hari ini,.....Menghadap kepada saya,  
....., Notaris di Sleman dengan hadirnya para saksi yang telah saya kenal oleh saya, Notaris dan yang nama-namanya akan saya sebut pada bagian akhir akta ini.....

1. PT. BANK SYARIAH, di Jl. Kyai Mojo 27-29 Yogyakarta yang dalam hal ini di wakili oleh.....,

dalam kartu Tanda Penduduk  
tertulis..... Bertempat tinggal  
di..... Pada saat ini berada di  
Sleman.....Pemegang kartu  
Tanda Penduduk Nomor  
:.....

Menurut keterangan bertindak berdasarkan surat kuasa No.4/1999/DIR, tertanggal....., yang ditandatangani oleh....., selaku Presiden Direktur dan ..... selaku Direktur, yang dikuatkan dengan keputusan Direksi PT. BANK SYARIAH No....., tertanggal.....tentang pemindahan dan penetapan pegawai sebagai Kepala Cabang Yogyakarta, yang selanjtnya disebut “BANK”.....

2. ...., Dalam kartu Tanda Penduduk tertulis.....

.....pada saat ini berada di Sleman.....

Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :.....

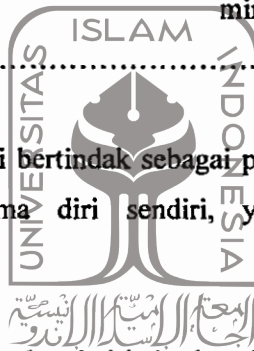
**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

Dalam melakukan tindakan hukum ini telah mendapat persetujuan (kuasa) dari suaminya:....., Dalam kartu Tanda Penduduk tertulis.....

.....yang pada saat ini sedang berada di Sleman. Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor :.....

Sedemikian berdasarkan surat kuasa yang dibuat dibawah tangan, bermeterai cukup, tertanggal....., yang telah diketahui oleh Pj. Lurah Desa Catur Tunggal dengan Nomor 74/Os. Ct/Pemb/IV/2004, tertanggal 23 April 2004 dan diketahui pula oleh Camat Depok dengan Nomor 138/03/IV/2004, yang aslinya dilekatkan pada .....minuta akta ini.....

Menurut keterangan dalam hal ini bertindak sebagai pribadi dan oleh karenanya bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, yang selanjutnya disebut "NASABAH".....



Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa, NASABAH telah mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BANK untuk membeli barang ( sebagaimana didefinisikan dalam Akad ini), dan selanjutnya BANK menyetujui, dan dengan akad ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagaimana dinyatakan dalam Akad ini.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan syari'ah, pembiayaan oleh BANK kepada NASABAH diatur dan akan berlangsung menurut ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - NASABAH untuk dan atas nama BANK membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan NASABAH dengan pembiayaan yang disediakan oleh BANK, dan selanjutnya BANK menjual barang tersebut kepada NASABAH sebagaimana NASABAH membelinya dari BANK,

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

dengan harga yang telah disepakati oleh NASABAH dan BANK, tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pelaksanaan Akad ini.

- Penyerahan barang tersebut dilakukan oleh pemasok langsung kepada NASABAH dengan persetujuan dan sepengetahuan BANK.

-NASABAH membayar harga pokok ditambah Margin keuntungan atas jual beli ini kepada BANK dalam jangka waktu tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak, sehingga karenanya sebelum NASABAH membayar lunas harga pokok dan Margin keuntungan kepada BANK, NASABAH berutang kepada BANK.

Selanjutnya kedua belah pihak sepakat menuangkan Akad ini dalam Akad pembiayaan al – Murabahah (selanjutnya disebut “Akad”) dengan syarat-syarat serta ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**  
**DEFINISI**

1. Murabahah : Akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati.
2. Syari’ah adalah : Hukum Islam yang bersumber dari al- Qur’an dan al- Hadits (sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah mahdhah dan ibadah muamalat.
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasarkan syari’ah, baik materi maupun cara perolehannya, yang dibeli NASABAH dari pemasok dengan pendanaan yang berasal dari pembiayaan yang disediakan oleh BANK.
4. Pemasok adalah : Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya disetujui dan dikuasakan oleh BANK untuk menyediakan barang yang dibeli oleh NASABAH untuk dan atas nama BANK.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

5. Pembiayaan adalah : Pagu atau plafon dana yang disediakan BANK yang digunakan untuk membeli barang dengan harga beli yang disepakati oleh BANK.
6. Harga beli adalah : Sejumlah uang yang disediakan BANK kepada NASABAH untuk membeli barang dari pemasok atas permintaan NASABAH yang disetujui BANK berdasarkan surat persetujuan prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.
7. Margin Keuntungan adalah : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual beli yang diterapkan dalam akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai jadwal pembayaran yang telah disepakati NASABAH dan BANK.
8. Surat Pengakuan utang adalah : Surat pengakuan bahwa NASABAH mempunyai utang kepada BANK yang dibuat dan ditandatangani NASABAH dan diterima serta diakui oleh BANK, sehingga karenanya berlaku dan bernilai sebagai bukti sah tentang adanya kewajiban pembayaran dari NASABAH kepada BANK sebesar yang terutang. Surat pengakuan utang tidak terbatas pada wesel, promes, dan/atau instrument lainnya.
9. Dokumen Jaminan adalah : Segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya kewajiban NASABAH terhadap BANK berdasarkan Akad ini.
10. Jangka waktu Akad

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

- adalah : Masa berlakunya Akad ini sesuai yang ditentukan dalam pasal 4 Akad ini.
11. Hari Kerja Bank  
adalah : Hari Kerja Bank Indonesia.
12. Pembukuan  
Pembiayaan adalah : Pembukuan atas nama NASABAH pada BANK yang khususnya mencatat seluruh transaksi NASABAH sehubungan dengan pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat NASABAH atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
13. Cedera Janji adalah : Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam pasal 8 Akad ini yang menyebabkan BANK dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK sebelum jangka waktu Akad ini.

UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA

**Pasal 2**  
**PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA**

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk **pembiayaan pembelian rumah dijalan** ....., dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut:

- Harga Beli/ Jumlah Utang Pokok	RP.	70.000.000.00
- Margin Keuntungan	<u>RP.</u>	
<u>53.661.422,20</u> +		
Jumlah/Besarnya Utang	<u>RP.</u>	
<u>123.661.422,20</u>		

Terbilang (Seratus dua puluh tiga juta enam ratus enam puluh satu ribu empat ratus dua puluh dua rupiah koma dua puluh sen)

**Pasal 3**

**PENARIKAN PEMBIAYAAN**

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan dana yang ditetapkan oleh yang berwenang, BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengizinkan NASABAH menarik pembiayaan, setelah NASABAH memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut:

- Menyerahkan kepada BANK permohonan realisasi pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai dengan fasilitas pembiayaan, serta tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut harus dilakukan. Surat permohonan tersebut harus sudah diterima oleh BANK selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja BANK sebelum pembayaran dilakukan.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

- Meyeraahkan kepada BANK seluruh dokumen NASABAH, termasuk dan tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Akad ini.
- Telah menandatangani Akad ini dan Akad-Akad jaminan yang disyaratkan.
- Bukti-bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan serta akta-akta pengikatan jaminannya.
- Terhadap setiap penarikan seluruh pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti penerimaan uangnya, dan menyerahkan kepada BANK.

Sebagai bukti telah diserahkannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh NASABAH kepada BANK, BANK berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti penerimaannya kepada NASABAH.

Terhadap setiap penarikan pembiayaan, NASABAH wajib menyerahkan “Surat Sanggup” untuk membayar kepada BANK.

#### Pasal 4 JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah seluruh utangnya kepada BANK sebagaimana tersebut pada pasal 2 Akad ini dalam **jangka waktu 72 (tujuh puluh dua) bulan**, terhitung dari tanggal pencairan fasilitas/Akad ini ditandatangani, dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan “jadwal angsuran” yang ditetapkan dalam “Surat Sanggup” untuk membayar, dan lunas pada saat jatuh tempo.

- Setiap pembayaran oleh NASABAH kepada BANK lebih dahulu digunakan untuk melunasi biaya lainnya berdasarkan Akad ini sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang dan Margin keuntungan BANK.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

- Dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran pada hari pertama BANK bekerja kembali.
- Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya administrasi pada BANK sebesar  $0,00069 \times$  Nominal Angsuran (perhari) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali.

#### Pasal 5

#### TEMPAT PEMBAYARAN

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang oleh NASABAH kepada BANK dilakukan dikantor BANK atau ditempat lain yang ditunjuk BANK, atau dilakukan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH di BANK.
- Dalam hal pembayaran dilakukan melalui rekening NASABAH di BANK, maka dengan ini NASABAH memberi kuasa yang tidak dapat berakhir karena sebab-sebab yang ditentukan dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada BANK, untuk mendebet rekening NASABAH guna membayar/melunasi utang NASABAH.

#### Pasal 6

#### BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK

- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Akad ini, termasuk jasa Notaris dan jasa lainnya, sepanjang hal itu diberitahukan BANK kepada NASABAH sebelum ditandatanganinya Akad ini, dan NASABAH menyatakan persetujuannya.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

- Setiap pembayaran kembali/pelunasan utang sehubungan dengan Akad ini dan Akad lainnya yang mengikat NASABAH dan BANK, dilakukan oleh NASABAH kepada BANK tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh NASABAH melalui BANK.

**Pasal 7**

**JAMINAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan pembayaran dan Margin keuntungannya tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk meyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan kepada BANK sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini. Jenis barang jaminan yang diserahkan adalah berupa: Sebagian dari sebidang tanah dengan bukti kepemilikan berupa                      Sertifikat                      Hak                      Milik                      (HM)                      No. ....  
 .....  
 .....  
 .....  
 ..... tercatat atas nama.....(Sertifikat tersebut saat ini baru dalam proses balik nama dari atas nama....., menjadi ke atas nama .....pada kantor PPAT kami,.....)

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

## Pasal 8 CIDERA JANJI

Menyimpang dari ketentuan dalam pasal 4 Akad ini, BANK berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari NASABAH atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah utang NASABAH berdasarkan Akad ini, untuk dibayar dengan seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut dibawah ini:

- NASABAH tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup Membayar yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK.
- Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan NASABAH kepada BANK sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 10 palsu, tidak sah, atau tidak benar;
- NASABAH tidak memenuhi dan/atau melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 11 Akad ini;
- Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kemudian berlaku, NASABAH tidak dapat/berhak menjadi NASABAH;
- NASABAH dinyatakan dalam keadaan pailit, ditaruh di bawah pengampuan, dibubarkan, insolvensi dan likuidasi;
- NASABAH atau pihak ketiga telah memohon kepailitan terhadap BANK;
- Apabila karena sesuatu sebab, sebagian atau seluruh Akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan Pengadilan atau Badan Arbitrase;
- Apabila pihak yang mewakili NASABAH DALAM Akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti (*in kracht van gewijsde*) karena perbuatan kejahatan yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan satu tahun atau lebih.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

### Pasal 9

#### AKIBAT CIDERA JANJI

- Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam pasal 8 Akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan, dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan BANK melalui pelelangan dimuka umum, maka NASABAH dan BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual barang jaminan.
- Apabila penjualan barang jaminan dilakukan dibawah tangan maka NASABAH dan BANK sepakat, harga penjualan barang jaminan ditetapkan oleh BANK dengan harga yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan di jual
- Jika hasil penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang NASABAH kepada BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung-jawab melunasi sisa utangnya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, maka BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan kelebihan tersebut kepada NASABAH.

### Pasal 10

#### PENGAKUAN DAN JAMINAN

NASABAH dengan ini menyatakan mengakui kepada BANK, sebagaimana BANK menerima pernyataan pengakuan NASABAH tersebut, bahwa:

- NASABAH berhak dan berwenang sepenuhnya untuk menandatangani Akad ini dan seluruh dokumen yang menyertainya.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang di tandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaanya tidak melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau Anggaran Dasar perusahaan NASABAH yang berlaku, sehingga karenanya sah, berkekuatan hukum, serta mengikat NASABAH dalam menjalankan Akad ini, dan demikian pula tidak menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin bahwa terhadap setiap pembelian barang dari pihak ketiga, barang tersebut bebas dari penyitaan, pembebanan, tuntutan gugatan atau hak untuk menebus kembali.
- NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk dari waktu kewaktu menyerahkan kepada BANK, jaminan tambahan yang dinilai cukup oleh BANK, selama kewajiban membayar utang atau sisa utang kepada BANK belum lunas.

**Pasal 11**

**PEMBATASAN TERHADAP TINDAKAN NASABAH**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri, bahwa selama masa berjalannya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut:

- membuat utang lain kepada pihak Ketiga.
- Memudahkan kedudukan/lokasi barang maupun barang jaminan dari kedudukan/lokasi barang itu semula atau sepatutnya berada, dan/atau mengalihkan hak atas barang atau barang jaminan yang bersangkutan kepada pihak lain;
- Mengajukan permohonan kepada yang berwenang untuk menunjuk eksekutor, kurator, likuidator atau pengawas atau sebagian atau seluruh harta kekayaanya.

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

### **Pasal 12**

#### **RESIKO**

NASABAH atau tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik dalam keadaan fisik barang maupun terhadap sahnya dokumen-dokumen atau surat-surat bukti kepemilikan atau hak atas barang yang bersangkutan, sehingga apabila terjadi sesuatu, hal terhadap barang tersebut, sejak Akad ini ditandatangani seluruh resiko sepenuhnya menjadi tanggungjawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala resiko tersebut.

### **Pasal 13**

#### **ASURANSI**

Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menutup asuransi berdasar Syari'ah atas bebannya terhadap seluruh barang dan jaminan bagi Pembiayaan berdasar Akad ini, pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran claim asuransi tersebut (*banker'er clause*).

### **Pasal 14**

#### **PENGAWASAN**

NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk memberikan izin kepada BANK atau pihak/petugas yang ditunjuknya, guna melaksanakan pengawasan/pemeriksaan terhadap barang jaminan.

### **Pasal 15**

#### **PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

ini, maka NASABAH dan BANK akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat.

- Apabila usaha menyelesaikan perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan oleh dan berlaku di badan tersebut.
- Putusan BADAN ARBITRASE MUAMALAT INDONESIA (BAMUI) bersifat final dan mengikat.



**Pasal 16**  
**LAIN-LAIN**

Akad pembiayaan al-Murabahah ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad-akad yang berhubungan dengan akad ini.

**UNIVERSITAS**  
**Pasal 17**  
**PEMBERITAHUAN**  
**ISLAM**  
**INDONESIA**

Setiap pemberitahuan dan komunikasi sehubungan dengan Akad ini dianggap telah disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini :

NASABAH :  
Alamat :  
BANK :  
Alamat :

**Akad Murabahah Adendum Nadlifah**

**Pasal 18**  
**PENUTUP**

- Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Akad ini, maka NASABAH dan BANK akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
- Tiap Addendum dari Akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Akad ini.

-----**Demikian akta ini**-----

Dibuat untuk menjadi bukti yang sah, ditanda tangani atau diresmikan di Sleman, pada hari, tanggal, bulan dan tahun, seperti tersebut pada permulaan Akta ini dengan dihadiri oleh-----

Asli Akta ini telah ditandatangani dengan sempurna-----

Dikerjakan dengan tanpa perubahan, pencoretan, dan atau penggantian.-----

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya dengan aslinya.-----



**NOTARIS DI SLEMAN**

**UNIVERSITAS  
ISLAM  
INDONESIA**