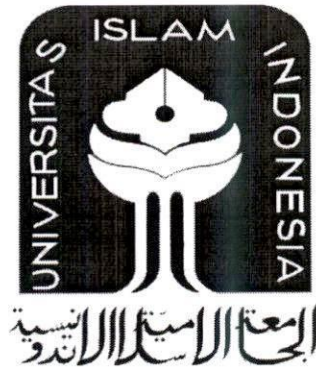


**AKAD MURĀBAHAH DAN PENERAPANYA
PADA PERBANKAN SYARIAH
(Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)**



Oleh:

Zakiyyah Munawaroh

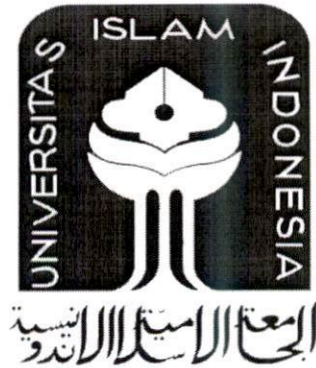
NIM : 07913159

TESIS

Diajukan Kepada
Program Pascasarjana Magister Studi Islam
Fakultas Ilmu Agama Islam Indonesia
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam Program Ekonomi Islam

**YOGYAKARTA
2012**

**AKAD MURĀBAHAH DAN PENERAPANYA
PADA PERBANKAN SYARIAH
(Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)**



Oleh:

Zakiyyah Munawaroh

NIM : 07913159

Pembimbing:

Drs. H. Asmuni, MA

TESIS

Diajukan Kepada
Program Pascasarjana Magister Studi Islam
Fakultas Ilmu Agama Islam Indonesia
untuk Memenuhi Salah Satu Syarat guna
Memperoleh Gelar Magister Studi Islam Program Ekonomi Islam

**YOGYAKARTA
2012**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Zakiyyah Munawaroh, Lc.
NIM : 07913159
Jenjang : Magister
Program Studi : Studi Islam
Konsentrasi : Ekonomi Islam

menyatakan bahwa naskah tesis ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Yogyakarta, 28 Februari 2012

Saya yang menyatakan,



Zakiyyah Munawaroh

NIM : 07913159



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

PENGESAHAN

Nomor: 396/PS-MSI/Peng./III/2012

TESIS berjudul : **AKAD MURABAHAH DAN PENERAPANNYA PADA
PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Mandiri
KCP Semarang Timur)**

Ditulis oleh : Zakiyyah Munawaroh

N. I. M. : 07913159

Konsentrasi : Ekonomi Islam



Telah dapat diterima sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Magister dalam Ilmu
Ekonomi Islam

**UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA**

Yogyakarta, 13 Maret 2012

Ketua Program



Dr. H. Imam Effendi, MA.

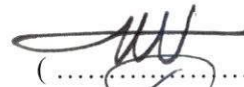


PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER STUDI ISLAM
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demangan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

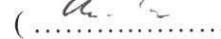
TIM PENGUJI UJIAN TESIS

Nama : Zakiyyah Munawaroh
Tempat/tgl.lahir : Madinah, 15 Pebruari 1985
N. I. M. : 07913159
Konsentrasi : Ekonomi Islam
Judul Tesis : **AKAD MURABAHAH DAN PENERAPANNYA PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)**

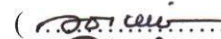
Ketua : Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag

()

Sekretaris : Dr. H. Imam Effendi, MA

()

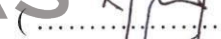
Pembimbing : Drs. H. Asmuni MA

()

Penguji : Drs. YUSDANI, M.Ag

()

Penguji : H. Nur Kholis, S.Ag., M.Sh., Ec

()

Diuji di Yogyakarta pada tanggal 6 Maret 2012

Pukul : 15.00–16.00 WIB

Hasil / Nilai : **86,75 / A**



Mengetahui
Direktur Program Pascasarjana MSI UII

Dr. H. Imam Effendi, MA



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

NOTA DINAS

No. : 999/PS-MSI/ND/III/2012

TESIS berjudul : **AKAD MURABAHAH DAN PENERAPANNYA PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)**

Ditulis oleh : Zakiyyah Munawaroh

NIM : 07913159

Konsentrasi : Ekonomi Islam

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



Yogyakarta, 3 Maret 2012

Ketua Program

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Dr. H. Imam Effendi, MA



PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER STUDI ISLAM (S2)
FAKULTAS ILMU AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
Jl. Demungan Baru No. 24 Lantai II Yogyakarta
Telp. (0274) 523637 Fax. 523637

PERSETUJUAN

TESIS berjudul : **AKAD MURABAHAH DAN PENERAPANNYA PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)**

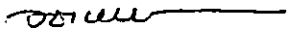
Ditulis oleh : Zakiyyah Munawaroh

N. I. M. : 07913159

Konsentrasi : Ekonomi Islam

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

Yogyakarta, 29 Pebruari 2012
Pembimbing


Drs. H. Asmuni, MA

PERSEMBAHAN

*Karya ini kupersembahkan untuk;
Ayahanda dan Ibunda tercinta
Suami dan Anakku terkasih
Saudara-saudaraku tersayang
Dan...*

Mereka yang mendedikasikan hidupnya untuk keilmuan

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

ABSTRAK

AKAD MURĀBAHAH DAN PENERAPANYA PADA PERBANKAN SYARIAH (Studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur)

Oleh: Zakiyyah Munawaroh.

Telah diketahui bersama bahwa perbankan adalah merupakan inti dari sistem keuangan setiap negara yang berfungsi sebagai wadah penyimpanan dan penyaluran dana kemasyarakat secara efektif dan efisien. Namun dalam konteks saat ini, Bank-bank yang ber-label-kan syariat sukses mempromosikan dirinya menjadi “icon” dan “idola” lembaga keuangan yang memasyarakat. Hal ini dikarenakan banyaknya para Nasabah yang mengeluhkan gagalnya sebuah sistem kebijakan yang diterapkan oleh Bank-bank konvensional sejak terjadinya krisis ekonomi yang melanda Indonesia pada bulan juli 1997. Seperti layaknya Bank konvensional, seluruh Bank syariah –termasuk Bank Syariah Mandiri– mempunyai produk-produk unggulan seperti pembiayaan yang dikelola secara syariah.

Salah satu produk pembiayaan tersebut adalah pembiayaan *Murābahah* yaitu pembiayaan antara Bank syariah dengan Nasabah yang melakukan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dan Pada awalnya *Murābahah* dalam Fiqh tidak berhubungan dengan pembiayaan. Namun seiring dengan tuntutan zaman yang serba konsumtif, akhirnya perbankan syariah mencoba membuat terobosan baru dengan memasukkan konsep *Murābahah* menjadi solusi keuangan di bidang pembiayaan.

Transaksi *murabahah* yang mendominasi penyaluran dana pada bank syariah, dimana jumlahnya hampir mencapai tujuh puluh lima persen dari total pembiayaan yang ada adalah sebuah fenomena yang sangat mencengangkan, dan menuntut adanya formulasi yang cermat dalam setiap kebijakan dan mekanismenya agar ia bisa menjadi lembaga keuangan syariah yang selalu eksis. Sudah tentu sebagai sebuah lembaga bisnis yang juga berorientasi pada profit maka PT Bank Syariah Mandiri juga menetapkan margin keuntungan dari para nasabah yang menggunakan jasa pembiayaan. Namun, sejauh ini yang menjadi dasar penelitian penulis adalah sejauh mana “label” syar’i diterapkan dalam pembiayaan ini, dan bagaimanakah pihak produsen –Bank Syariah Mandiri– menjaga konsistensinya sebagai perbankan yang mengedepankan aspek *Maslahat-Manfa’at* yang dibangun berdasarkan nilai kejujuran dan keadilan sebagai tujuan utama ekonomi Islam.

Kata kunci : *Murābahah*, margin, pembiayaan, Bank.

ABSTRACT

CONTRACT OF *MURĀBAHAH* AND ITS APPLICATION IN ISLAMIC BANKING (Study in Syariah Mandiri Bank East Semarang Branch)

by: Zakiyyah Munawaroh

It has been known that bank is the core of each country's financial system that frequently used as storage and distributions of civic funds effectively and efficiently. But in this time, each banks is "labeled" *Shari'a* successfully promote themselves to be the "icon" and "idol" as popular financial institutions. This is because many of the customers who complained about the failure of policy system used by conventional banks since the economic crisis hit Indonesia in July 1997. Like a conventional bank, all of Islamic banks-including Syariah Mandiri Bank, have a superior product such as Islamic financing managed as *Syar'i*.

One of them calls *Murābahah*, is the financing between banks with customers in buying something with the added advantage that has been agreed before. At first, *Murābahah* according to the jurisprudence is not related to financing. But over the time on the all consumptive demands, eventually, the Islamic Banking tries to making inroads by entering *Murābahah* into the one of finance solutions.

Murābahah transactions that dominate the distribution of funds in Islamic banks, which nearly reached seventy-five percent of the total funding available is an astonishing phenomenon, and requires new formulation of its policy and mechanisms, so that it could become the Islamic financial institutions which always survive. Of course as a business organization that oriented toward profit, Syariah Mandiri Bank also set a profit margin of the clients who use financial services. However, my concern here is about the extent to which Islamic banks applied with legal provisions of Islamic economics that called *Shar'i* and consistent as one of banks which emphasizes aspects of the beneficiaries that builds on the honesty and fairness as the primary purpose of Islamic economics.

Key words: *Murābahah*, Margin, Finance, Bank.

KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah S.W.T atas rahmat dan karunia-Nya, tugas penulisan tesis ini bisa segera dirampungkan. Kemudian sanjungan dihaturkan kepada pemimpin Islam sepanjang masa, Rasul Muhammad SAW, yang telah membimbing umat di zamannya dan senantiasa memberi inspirasi kepada umat setelahnya.

Penulisan tesis ini tak mungkin bisa selesai begitu saja tanpa adanya keterlibatan dari beberapa pihak yang telah membantu dalam proses lancarnya penyusunan tesis ini. Oleh karenanya, dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H.Edy Suandi Hamid, M. Ec, selaku rektor UII Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Dadan Muttaqien, SH. M. Hum, selaku Dekan FIAI UII Yogyakarta.
3. Bapak Dr. H. Imam Efendi, MA, selaku Ketua Prodi Magister Studi Islam UII, dan bapak Drs. H. Syarif Zubaidah, M.Ag, selaku Sekretaris Prodi.
4. Bapak Drs. Asmuni, Mth., MA, selaku pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktunya untuk membimbing penulisan tesis ini dengan sepenuh hati.
5. Bapak Akhmad Nurudin selaku kepala cabang Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur beserta staf dan karyawan yang telah membantu penulis dalam mengumpulkan data penelitian.
6. Ayahanda H. M. Yusuf Masykuri, Lc. dan Hj. Haritsah, S.IP, yang telah dengan sabar dan bijaksana membimbing kami sehingga memperoleh ilmu pengetahuan.

7. Suamiku H. M. Su'ud, Lc. MSI, yang tak lelah mengingatkanku akan tanggung jawab tesis ini, trimakasih untuk waktu, tenaga, pikiran dan juga emosi tentunya, ahirnya tesis ini selesai dengan baik. Pangeran kecilku Muhammad Zeda Fachry trimakasih sayang selalu menjadi penyejuk hati kami.
8. Semua keluargaku, Nila Amania, SH, Ana Najiyya, Husna Nadia, M. Amirul Mahasin. Tidak lupa juga, kepada Jeng Siti Sulastri, Chairin Nisa Rohaya jangan pernah lupakan perjuangan ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa penelitian dan penulisan tesis ini masih penuh dengan kekurangan baik dari segi materi maupun metodologi. Namun penulis tetap berharap tesis ini bisa ikut meramaikan bahan kajian wacana keislaman. Kritik dan saran dari pembaca sangat membantu perbaikan dalam tesis ini. Dan akhirnya terimakasih yang sebesar-besarnya.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

Yogyakarta, 28 Februari 2012

Penulis

Zakiyyah Munawaroh

NIM : 07913159

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988

Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	sa'	s	Es (dengan titik atas)
ج	Jim	j	Je
ح	ha'	h	Ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	zal	z	Zet (dengan titik di atas)
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	Sy	Es dan Ye
ص	ṣad	ṣ	Es (dengan titik di bawah)
ض	ḍaḍ	ḍaḍ	De (dengan titik di bawah)
ط	ṭa'	ṭ	Te (dengan titik di bawah)
ظ	ẓa	ẓ	Zet (dengan titik di bawah)
ع	'ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Ghain	Gh	Ge dan Ha
ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi

ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Wawu	W	We
هـ	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'	Apostof
ي	Ya'	Y	Ye

Konsonan Rangkap karena Syaddah ditulis Rangkap

عِدَّة	Ditulis	'iddah
--------	---------	--------

Ta' Marbutah

1. Bila dimatikan ditulis h

هبة	ditulis	Hibah
جزية	ditulis	Jizyah

(ketentuan ini tidak diperlakukan terhadap kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat, dan sebagainya, kecuali bila dikehendaki lafal aslinya).

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

كرامة الأولياء	Ditulis	karamah al-auliya'
----------------	---------	--------------------

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

زكاة الفطر	Ditulis	zakatul fitri
------------	---------	---------------

Vokal Pendek

Tanda Vokal	Transliterasi
ـَ	A
ـِ	I
ـُ	U

Vokal Rangkap

Tanda Vokal	Transliterasi
ـَـيْ	Ai
ـَـوْ	Au

Vokal Panjang

Tanda Vokal	Transliterasi
ـَـا	Ā
ـَـيْ	Ī
ـَـوْ	Ū

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
NOTA DINAS PEMBIMBING	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
PEDOMAN TRANSLITERASI	x
DAFTAR ISI	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Telaah Pustaka	13
F. Sistematika Penulisan	16

BAB II KERANGKA TEORI

A. Akad Dalam Kajian Fiqh	19
1. Pengertian Akad	19
2. Unsur-Unsur Yang Membentuk Akad	21
3. Macam-macam Akad	24
4. Berakhirnya Akad	24
5. <i>Khiyar</i> (hak pilih) dalam Akad	25
B. Konsep Umum Jual Beli	26
1. Pengertian Jual Beli	27
2. Dasar Hukum Jual Beli	28
3. Rukun Jual Beli	32

4. Syarat Jual Beli	33
5. Bentuk-bentuk Jual Beli.....	37
C. Akad Murabahah.....	38
1. Latar Belakang “Embrio” <i>Murabahah</i>	38
2. <i>Murabahah</i> Devinisi dan Penjabarannya.....	40
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	42
4. Landasan Hukum <i>Murabahah</i>	44
5. Unsur-unsur <i>Murabahah</i>	57
6. Sifat dan Karakter <i>Murabahah</i>	59
7. <i>Murabahah</i> : Sebagai Sistem Keuangan Syariah.....	62
8. <i>Murabahah</i> dalam Wacana ulama Fiqh Kontemporer.....	69

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

A. Metode dan Jenis Penelitian.....	78
B. Pendekatan.....	83

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Data Penelitian.....	84
B. Analisis Hasil Penelitian.....	91
C. Plus Minus <i>Murabahah</i>	94

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.....	98
B. Saran-saran.....	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Gagasan adanya lembaga perbankan Islam¹ berkaitan erat dengan adanya gagasan sistem ekonomi Islam². Sistem perbankan syariah ini secara garis besar terinspirasi oleh nilai-nilai moral yang dijadikan asas dalam ekonomi Islam, yaitu menjunjung tinggi asas suka sama suka (*al-tharadi*), asas keadilan, asas saling menguntungkan dan tidak ada yang dirugikan, juga asas tolong menolong dan saling membantu.³

Eksperimen pendirian bank syariah pertama kali yang dilakukan di mesir pada tahun 1963, yaitu didirikanya *Mit Ghamr Local Saving Bank* merupakan hasil inisiatif cendekiawan untuk melaksanakan syariah mengingat diharamkannya *ribā* dalam segala bentuk⁴ dan adanya kesepakatan (ijma) dikalangan semua madzhab Fiqh bahwa bunga bank termasuk kedalam *ribā* yang

¹ Secara akademik istilah Islam dan Syariah memang mempunyai pengertian yang berbeda, namun secara teknis untuk penyebutan Bank Islam dan Bank Syariah mempunyai pengertian yang sama. Untuk penjelasan lebih lanjut lihat dalam A. Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat* (Yogyakarta: UII press, 2000). Dan khusus di Indonesia Islamic Banking (Perbankan Islam) disebut dengan perbankan syariah.

² Menurut Naqvi, ekonomi Islam merupakan kajian tentang perilaku ekonomi orang Islam representatif dalam masyarakat muslim modern yang bersifat normatif. Dan memasukkan nilai-nilai etik kedalam kalkulus ekonomi. Adapun aksioma etik dapat dipresentasikan dengan: Kesatuan (*tauhid*), Keseimbangan (*Equilibrium*), Kehendak Bebas (*Free Will*), serta tanggung jawab (*responsibility*). Lihat Syed Nawab Naqvi, *Menggagas Ilmu Ekonomi Islam*, terj: M. Saiful Anam dan Muhammad Ufuqul Mubin (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2009), hal. 28 dan 37.

³ M. Roem Syibly, *Menjawab Keraguan Berekonomi Syariah*, ed: Nur Kholis (Yogyakarta: MSI UII-Safria Insania Press, 2008), hal.29.

⁴ QS. Al-Baqarah; 278-279 dijadikan dasar hukum atas diharamkannya riba, yang menurut para ahli tafsir perintah pelarangan riba ini datang pada tahun 9 H dan diumumkan oleh Rasulullah pada saat menyampaikan khutbah Haji Wada' pada tahun 10 H. Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hal. 35.

diharamkan⁵. Langkah inovatif ini mendapat sambutan yang menarik di Mesir kala itu. Namun, adanya kekacauan politik yang terjadi di Mesir, *Mit Ghamr* mulai mengalami kemunduran, sehingga operasionalnya diambil alih oleh *National Bank of Egypt* dan bank sentral Mesir pada tahun 1967 yang beroperasi kembali menggunakan sistem bunga. Akhirnya kembali muncul pada tahun 1971 pada masa rezim Sadat melalui *Nasser Social Bank*, dengan tujuan menjalankan kembali konsep non-bunga yang dijalankan *Mit Ghamr*.⁶ Lalu dilanjutkan dengan pembangunan-pembangunan Islamic Banking di Negara lain seperti The Islamic Development Bank (1975), The Dubai Islamic Bank (1975), The Faesal Islamic Bank of Egypt (1977), The Kuwait Finance House (1977), The Bahrain Islamic Bank (1979), and the International Islamic Bank for Investment and development (1980) hingga sekarang.

Rupanya kesuksesan *Mit Ghamr* ini memberi inspirasi kuat bagi umat muslim diseluruh dunia, sehingga timbullah kesadaran bahwa prinsip-prinsip syariah ternyata masih bisa diaplikasikan dalam bisnis modern.

Mengikuti negara muslim lainnya, bank syariah pun mulai diprakarsai di Indonesia⁷. Krisis global yang terjadi beberapa waktu lalu, memberi pembuktian

⁵ Ada perbedaan pendapat dikalangan ulama mengenai apakah bunga bank termasuk riba? Golongan pertama termasuk didalamnya Abdullah Yusuf Ali dan Muhammad Asad yang mengatakan bahwa riba adalah *usury* 'bunga yang tinggi' bukan *interest* 'bunga rendah', dan golongan kedua yaitu ulama yang berpendapat bahwa riba juga dimaknai dengan *interest* (mengharamkan bunga dalam segala bentuk). Statmen kelompok kedua ini merupakan hasil konsensus ulama di Mu'tamar al-Fiqih al-Islami di Paris tahun 1951, di Kairo tahun 1965, dan OKI pada Komite Fiqih Rabithah pada tahun 1951 di Kairo dan pada tahun 1986 di Makah. M. Umer Chapra, *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam*, terj., Ikhwani Abidin B (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 222.

⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Syariah Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hal. 23.

⁷ Pendirian bank syariah di Indonesia diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dengan diselenggarakannya loka karya Bunga Bank dan Perbankan di Cisarua Bogor, pada tanggal

bahwa bank syariah mampu menjadi solusi alternatif bagi permasalahan ekonomi yang sedang terjadi, hal ini mendorong perkembangan perbankan syariah yang cukup pesat, ditandai dengan banyak bermunculan bank-bank yang menggunakan sistem bagi hasil sebagai ciri utama operasionalnya.

Pada awalnya kegiatan bank syariah di Indonesia diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang perbankan, meski tidak secara tegas menggunakan istilah perbankan syariah, UU tersebut membolehkan bank untuk melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip bagi hasil. Namun sesuai dengan perkembangan industri perbankan, maka disempurnakan dengan Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut telah tercakup hal-hal yang berkaitan dengan perbankan syariah.⁸ Bahkan kemudian UU No. 23/1999 tentang Bank Indonesia (BI) juga menetapkan bahwa BI sebagai Bank Sentral dapat melakukan pengendalian moneter berdasarkan prinsip syariah. Dampak dari kejelasan kebijaksanaan pemerintah terhadap pertumbuhan perbankan syariah ini terlihat nyata di lapangan. Sampai dengan Maret 2008, menurut data di BI, telah berdiri 797 kantor cabang bank syariah. Diantaranya 405 merupakan Bank Umum Syariah (BUS), 235 Unit Usaha Syariah, dan 305 BPRS. Pada 2009 jumlah kantor jaringan perbankan syariah ini telah mencapai ribuan kantor (dalam kategori BUS, UUS, *office channelling*, dan BPRS).

18-20 Agustus 1990, yang kemudian dimatangkan kembali pada Musyawarah Nasional IV MUI, 22-25 Agustus 1990, dan membentuk kelompok kerja tim untuk mendirikan bank Islam di Indonesia. Bank Muammalat Indonesia lahir sebagai hasil kerja Tim Perbankan MUI. Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hal.25.

⁸ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal.2.

Tabel Perkembangan Bank Syariah di Indonesia⁹

Jaringan Kantor Perbankan Syariah (Islamic Banking Network)																		
	2005	2006	2007	2008	2009	2010			2011									
						Oct	Nov	Dec	Jan	Feb	Mar	Apr	May	Jun	Jul		Aug	Sep
Bank Umum Syariah																		Islamic Commercial Bank
~ Jumlah Bank	3	3	3	5	6	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	~ Number of Banks
~ Jumlah Kantor	304	349	401	581	711	1,154	1,171	1,215	1,308	1,311	1,326	1,332	1,332	1,332	1,332	1,332	1,349	~ Number of Offices
Unit Usaha Syariah																		Islamic Business Unit
~ Jumlah Bank Umum konvensional yang memiliki UUS	19	20	26	27	25	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	23	~ Number of Conventional Banks that have Islamic Business Unit
~ Jumlah Kantor Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	154	183	196	241	287	237	239	262	298	298	300	300	300	300	300	300	303	~ Number of Offices
~ Jumlah Bank	92	105	114	131	138	148	149	150	151	151	152	153	153	154	155	154	154	Islamic Rural Bank
~ Jumlah Kantor	92	105	185	202	225	278	283	286	290	291	292	299	299	299	300	300	362	~ Number of Banks
Total Kantor	550	637	782	1,024	1,223	1,669	1,693	1,763	1,897	1,897	1,903	1,903	1,925	1,931	1,932	1,994	2,014	total Number of Offices

⁹ Statistik Perbankan, http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan/Statistik+Perbankan+Syariah/spss_1209.htm, diakses tgl, 19 Pebruari 2012.

Dengan melarang *ribā*, syariah Islam berusaha membangun masyarakat yang berdasarkan kejujuran dan keadilan, dengan mewujudkan adanya sistem perbankan yang bebas bunga. Dengan adanya pandangan ini, seseorang dapat menghindari bunga dan memperoleh keuntungan dari uang mereka dengan sistem bagi hasil. Maka bank-bank syariah harus menjalankan operasi mereka hanya berdasarkan skema bagi-hasil *profit and loss sharing* (PLS)¹⁰ atau bentuk pembiayaan lain yang dapat diterima. Konsep perbankan syariah yang berorientasi pada sistem kebersamaan menjadi salah satu keistimewaan yang dimiliki oleh bank Islam. Orientasi kebersamaan inilah yang menjadikan Islamic Banking mampu tampil sebagai alternatif pengganti sistem bunga yang di gunakan oleh sistem bank konvensional.¹¹ Untuk menjaga dijalankannya prinsip umum perbankan syariah ini, maka diharuskan adanya suatu unsur lembaga pengawas didalam rancang bangun kelembagaan perbankan syariah, yakni dalam bentuk Dewan Pengawas Syariah (DPS). Kemudian, sejak 1997 ditingkat nasional dibentuk Dewan Syariah Nasional (DSN) yang merupakan badan otonom Majelis Ulama Indonesia (MUI).

Produk DSN adalah fatwa. Walaupun secara hukum fatwa ini tidak mengikat 100%, namun fatwa ini menjadi rujukan utama pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Dalam praktiknya, prinsip-prinsip dasar tersebut

¹⁰ Sistem *profit and loss sharing* merupakan formula yang diajukan oleh para pe'ar ekonom muslim sebagai alternative pengganti sistem bunga. Atas dasar sistem ini kreditur (bank syariah) tidak memungut bunga terhadap dana yang dipinjamkan kepada nasabah, tetapi kedua belah pihak tersebut bersepakat untuk berbagi keuntungan ataupun kerugian dari usaha yang dilakukan. Lihat Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank...*, hal.139.

¹¹ Warkum sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait: BMUI dan Takaful di Indonesia* (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 1996), hal.2.

kemudian menghasilkan sistem perbankan yang berbeda dari sistem perbankan konvensional.

Secara umum aplikasi perbankan syariah terbagi dalam dua produk, yaitu pendanaan dan pembiayaan. Termasuk dalam pendanaan adalah giro, deposito dan tabungan. Sedangkan yang termasuk dalam pembiayaan adalah: a). Bagi hasil (profit and loss sharing) ada dua jenis: *Musyārahah* dan *Mudhārahah*, b). Jual-beli (*al-ba'i*) ada tiga model pembiayaan yaitu dengan prinsip *Murābahah*, *bai' as salam* dan *bai' al istisna*, dan c). Jasa.

Musyārahah dan *Mudhārahah* serta sebagai investasi syariah yang didasarkan atas prinsip bagi-hasil (PLS) dianggap sebagai saluran utama untuk aliran dana dari bank. Namun dalam praktiknya, bank-bank syariah menemukan bahwa perbankan berdasar PLS ini susah diterapkan dan penuh resiko dan cenderung memilih model-model lain yang kurang berisiko, diantaranya adalah *mark-up* (*Murābahah*), *cicilan* (*bai' bi tsaman ajil*), pembayaran yang ditangguhkan (*bai' mu'ajjal*), pembelian panjar (*bai' salam*), pabrikasi (*istishnā'*), leasing (*i'ārah wa iqtinā'*), juga pinjaman jangka pendek tanpa bunga (*qardh hasan*).¹² Bahkan dari data yang ada, produk pembiayaan *Murābahah* di perbankan syariah di dunia termasuk di Indonesia, kebutuhan pada *Murābahah* memiliki tingkat kebutuhan yang sangat tinggi dan paling diminati. Seperti yang terjadi di Pakistan pada tahun 1984 porsi *Murābahah* berjumlah 80%, sedangkan pada bank syariah di Dubai pada tahun 1989 porsi *Murābahah*nya mencapai 82%, dan Bank Pembangunan Syariah (IDB) sebesar 73%. Dan di Indonesia, data

¹² Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah : Prinsip Praktek dan Prospek*, terj., Burhan Subrata (Jakarta: PT.Serambi Ilmu Semesta, 2007), hal. 75.

statistik perbankan syariah Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, kebutuhan terhadap *Murābahah* mencapai lebih dari 50%.¹³

Mudah diimplementasikannya sistem jual beli *Murābahah* menjadi salah satu alasan mengapa *Murābahah* begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, karena para pelaku bank syariah menyamakan *Murābahah* ini sama dengan kredit investasi konsumtif pada perbankan konvensional (dengan sistem *mark-up*). Dalam hal lain, dengan *Murābahah* pendapatan bank bisa lebih diprediksikan, karena ada kesepakatan dalam kontrak yang menjelaskan tentang keuntungan yang diambil oleh bank. Lalu dengan menggunakan sistem pembayaran tangguh, bank lebih mudah dalam menghadapi nasabah, karena nasabah mempunyai tanggung jawab untuk pembayaran. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembalianya secara khusus, tetapi cukup secara singkat dan global.¹⁴

Dibanding *Mudhārabah* dan *Musyārakah*, *Murābahah* memiliki resiko yang lebih ringan. Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi yaitu adanya kelalaian (*default*) nasabah dalam membayar angsuran. Fluktuasi harga komparatif (hal ini terjadi ketika harga di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah, dan bank tidak bisa merubah harga jual beli tersebut). Adanya penolakan barang dari nasabah ketika pengiriman barang karena adanya kersakan ketika barang dikirim, atau nasabah merasa spesifikasi barang tidak sesuai dengan

¹³ Wiroso, *Jual...*, hal.11.

¹⁴ *Ibid.*, hal.12.

yang ia pesan. Juga resiko dijualnya barang, sebelum nasabah selesai membayar cicilan. Karena ketika kontrak ditandatangani, barang tersebut milik nasabah.¹⁵

Sebagai produk yang menjadi pilihan alternatif yang banyak diminati, *Murābahah* tidak lepas dari kritik yang justru datang dari ilmuwan Islam sendiri. *Murābahah* ini oleh sebagian kalangan dinilai lepas dari kaidah jual beli yang telah ditetapkan oleh syariat Islam. Seperti contoh ketika berhadapan dengan masalah kepemilikan produk yang diinginkan dalam skema *Murābahah*. Seharusnya, sebelum barang itu berubah menjadi milik nasabah, maka kepemilikan barang tersebut harus benar-benar berada dibawah kendali bank syariah. Namun dalam prakteknya terdapat pergeseran teori.¹⁶ Selain itu, tambahan nilai (*mark up*) dari harga pokok sesungguhnya yang terkandung dalam pembiayaan *Murābahah* dianggap sama dengan praktik sistem bunga tetap pada bank konvensional.¹⁷

Mencernati kritik yang dilontarkan oleh Profesor Khurshid Ahmad mengenai keabsahan produk *Murābahah*, sebagai berikut:

Murābahah dan *bay' mu'ajjal* dibolehkan syariah dengan syarat-syarat tertentu. Secara teknis, skema itu bukanlah mediasi keuangan, melainkan partisipasi bisnis. Syariah mengasumsikan bahwa penyandang dana benar-benar membeli barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah. Sayangnya, praktik “beli-kembali dengan *mark-up*” sekarang ini tidak dianggap memenuhi syarat-syarat skema *Murābahah* atau *bay' mu'ajjal*. Dalam praktik *mark-up* yang terjadi adalah transaksi fiktif yang menyajikan suatu laba yang ditetapkan sebelumnya kepada bank tanpa

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank...*, hal.107.

¹⁶ Irfan Syauqi, “Purifikasi Bank Syariah”, opini, www.republika.com, 20 Oktober 2006.

¹⁷ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis* (Jakarta: Paramadina, 2004), hal.146.

benar-benar melakukan transaksi barang atau berbagi risiko riil apapun. Ini bertentangan dengan isi dan semangat syariah.¹⁸

Dr. Hasanuz Zaman menulis lebih keras lagi, ia menyimpulkan opininya dengan kalimat sebagai berikut:

Banyak teknik yang kini diterapkan bank bebas-bunga tidak sepenuhnya sesuai dengan syariah dan juga tak dapat diterapkan di bank-bank besar atau sistem perbankan secara keseluruhan. Selain itu, mereka gagal menghilangkan elemen bunga. Jadi, mereka mempertahankan apa yang seharusnya dihindari.¹⁹

Selain itu Saeed juga mengatakan bahwa, dari sudut pandang ekonomi tidak ada perbedaan antara *mark-up* dengan bunga. Yang membedakan keduanya adalah menyangkut soal hukum antara kontrak hutang-piutang dalam bunga dan kontrak jual-beli dalam *mark-up*.²⁰ Hal senada yang juga digunakan untuk memperkuat opini Saeed dikemukakan oleh Zaidi, yaitu:

Menurut pendapat saya, biaya kredit dalam pembiayaan bank berdasarkan *Murābahah* atau *mark-up*, adalah sama halnya dengan pembiayaan bunga ringan, kecuali bahwa dalam pembiayaan *Murābahah*, harga yang disepakati akan tetap sama bahkan sekalipun pembayaran tidak bisa dilakukan tepat waktu.²¹

Mervin K. Lewis dan Latifa M. Algoud dalam bukunya *Perbankan Syariah: Prinsip, Praktik dan Prospek* memberikan tanggapan terhadap kritik-kritik terhadap praktik *Murābahah*, hal pertama yaitu mengenai pendapat yang menyatakan bahwa teknik pendanaan *Murābahah* dengan sistem *mark-up* dinilai melanggar syariah. Ketika melarang *ribā*, Islam secara aktif mendorong perdagangan, dapat dilihat bahwasanya pemberian modal untuk perdagangan

¹⁸ Sebagaimana dikutip dalam Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah*..., hal. 204.

¹⁹ *Ibid.*, hal. 205.

²⁰ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah*..., hal 144.

²¹ *Ibid.*, hal. 145.

merupakan aktivitas terbesar bank Islam. Maka, semakin mengglobal sebuah bank, dan semakin besar keterlibatannya dalam pembiayaan aktivitas perdagangan, semakin besar pula kemungkinan menggunakan teknik *mark-up*. Kedua, teknik *mark-up* yang digunakan untuk perdagangan sesuai dengan prinsip klasik perbankan yang baik. Contohnya yaitu pendiskontoan wesel dagang. Penerimaan deposito dan pemberian pinjaman untuk wesel dagang dianggap sebagai swalikuidasi, karena deposito dapat dibayar kembali dari penerimaan pinjaman yang jatuh tempo. Teknik ini, tidak jauh beda dengan *Murābahah*, kecuali bank membeli dan menjual suatu komoditas (bukan jaminan uang) dan harus memikul resiko yang berbeda-beda yang menjadi ciri pasar komoditas. Ketiga, resiko-resiko yang mungkin muncul tidak terlalu besar dalam beberapa kasus. *Murābahah* adalah instrumen yang bagus untuk para investor: risikonya rendah, begitu pula labanya. Jika mereka tidak puas dengan pola perolehan laba ini, mereka tidak akan memperbarui saldo rekening investasi.²²

Bank Syariah pada umumnya telah menggunakan *Murābahah* sebagai metode pembiayaan yang utama, tentunya produk pembiayaan ini dianggap sangat signifikan dibanding pembiayaan-pembiayaan lain yang disediakan oleh Bank Syariah. Dominasi penggunaan *Murābahah* dibandingkan prinsip *Mudhārabah* dan *Musyārakah* ini menunjukkan fenomena baru dalam praktik perbankan syariah di Indonesia.

Dengan berbagai indikator tersebut *Murābahah* dianggap memberikan solusi atas prinsip PLS perbankan syariah yang dianggap gagal oleh sebagian

²² Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah*..., hal. 205-206.

kalangan. Untuk itu penulis memilih akad *Murābahah* sebagai konsentrasi penelitian ini.

Dalam kajian Fiqh sendiri, *ba'i Murābahah* menjadi bagian dari *ba'i al-Amānah*. Jual beli dapat dibedakan menjadi beberapa bagian, diantaranya yaitu *ba'i Sharf*, *ba'i al Muqayadhah*, *ba'i as-Salām*, dan *ba'i al Mutlaq*. Dan *ba'i al-Mutlaq* terbagi menjadi dua, yaitu *ba'i al-Musāwamah* dan *ba'i al-Amānah*.

Murābahah merupakan bentuk jual beli untuk memperoleh satu keuntungan. Dalam hal ini para ulama telah sepakat untuk memperbolehkan *Murābahah* mengacu kepada dalil yang memperbolehkan jual beli secara umum. Adapun tatacara jual beli secara syar'i harus menjunjung nilai-nilai *siddiq* dan *amānah* (kerjasama yang baik), karena pada hakikatnya akad *Murābahah* adalah sebuah transaksi pemindahan hak milik.

Bertitik tolak dari gambaran singkat diatas, penulis beranggapan bahwa perlu kiranya para pemikir dan praktisi perbankan syariah untuk mendalami kajian tentang *Murābahah* dan memahami pengertian konsepsi *ribā*, sehingga dapat diketahui produk perbankan syariah *Murābahah* apakah telah benar-benar terbebas dari unsur *ribā*, dengan mengacu pada literatur Fiqh klasik dan mengaplikasikanya secara kontemporer agar penerapanya pada sistem perbankan syariah tidak mengalami pergeseran yang signifikan, dengan kata lain *Murābahah* dalam praktiknya harus mencerminkan transaksi yang *honest* (jujur) dan *Responsible* (bertanggung jawab). Oleh karena itu, penelitian ini akan menelusuri sejauh mana konsistensi praktisi perbankan syariah dalam menerapkan praktik *Murābahah* sesuai dengan syariat Islam., sehingga *Murābahah* dapat dinikmati

oleh masyarakat sebagai sebuah kerjasama yang menguntungkan kedua belah pihak yang bertransaksi secara Islami. mengingat tingkat kebutuhan masyarakat terhadap perbankan yang bebas bunga dewasa ini sangat tinggi, maka evaluasi terhadap produk yang mengadopsi hukum syariah perlu terus dilakukan agar praktik *Murābahah* dalam perbankan syariah menemukan format idealnya, sehingga tidak tercabut dari akar aslinya.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas dan agar pembahasan ini terfokus pada obyek kajian, jika terjadi pelebaran pembahasan di luar wacana, maka pembahasannya hanya dibahas jika terkait dan dapat mendukung dalam tema bahasan, terfokus pada ketepatan penerapan konsep *Murābahah* yang diahai oleh para fuqaha dan implementasinya dalam sistem perbankan Islam, maka penelitian ini mengambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik *Murābahah* yang diterapkan oleh Bank syariah Mandiri KCP. Semarang Timur?
2. Bagaimana konsistensi pengelola Bank syariah Mandiri KCP. Semarang Timur dalam menerapkan *Murābahah* yang sesuai dengan pandangan ulama Fiqh?

C. Tujuan Penelitian

Adapun beberapa tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah.

1. Untuk mengetahui praktik *Murābahah* yang diterapkan pada Bank syariah Mandiri KCP. Semarang Timur.
2. Untuk mengetahui bagaimana konsistensi pengelola Bank syariah Mandiri KCP. Semarang Timur dalam menerapkan *Murābahah* yang sesuai dengan pandangan ulama Fiqh.

D. Manfaat Penelitian

1. Mengetahui kekurangan dan keunggulan dari praktik pembiayaan *Murābahah* di perbankan syariah.
2. Sebagai bahan evaluasi bagi para pelaku perbankan syariah dalam penyempurnaan produk-produk pembiayaan khususnya yang memakai prinsip jual beli (*tijarah*)
3. Memberikan kontribusi positif kepada praktisi perbankan Syariah dan mereka yang mempelajari, berupa masukan-masukan yang konstruktif, agar produk-produk yang ditawarkan perbankan Syariah khususnya *Murābahah* dipraktekkan sesuai dengan jalur yang diatur dalam hukum Islam.

E. Telaah Pustaka

Dalam rangka membahas topik penelitian ini, penyusun telah menelaah beberapa referensi yang dapat dijadikan pijakan awal (starting point) dalam

melakukan penelitian. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui letak perbedaan dan posisi penelitian yang dilakukan. Menurut hasil penelusuran data yang telah penulis lakukan, ditemukan banyak karya-karya penelitian yang membahas tentang *Murābahah*, dan mempunyai kemiripan dengan tema yang penulis angkat. Hal ini dikarenakan produk pembiayaan *Murābahah* di perbankan syariah diminati oleh banyak kalangan dan mendapat perhatian besar, baik dari kalangan ulama, para praktisi maupun akademisi.

Penulis menemukan kajian tentang *Murābahah* dalam literatur tesis di UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta yaitu, *pertama*, Penelitian yang dilakukan oleh Qi Mangku Bahjatulloh “*Pembiayaan Murābahah Dalam Wacana Fiqh dan Perbankan Syariah*”. Penelitian ini menggunakan pendekatan *deskriptif analysis*, hanya menggali dan mengenali karakteristik *Murābahah* yang diadopsikan menjadi produk perbankan syariah, dengan cara menggali informasi secara rinci tentang konsep *Murābahah* dalam kajian Fiqh, tanpa mengkritisi atau menilai bagaimana bentuk aplikasinya ketika diterapkan dalam perbankan syariah. Dalam analisisnya, penelitian ini menjelaskan mengenai hubungan *Murābahah* dengan kenaikan harga yang terjadi, pembiayaan bunga tetap dan pembiayaan yang dilakukan secara kredit dalam lembaga perbankan konvensional.²³

Kedua, Penelitian lain yang menunjang yaitu penelitian yang dilakukan oleh Syaparuddin dengan judul “*Kritik-kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murābahah*”. Penelitian ini adalah *library research* dengan menggunakan pendekatan *sosio-historis* yang digunakan dalam mengkaji biografi

²³ Qi Mangku Bahjatulloh “*Pembiayaan Murabahah Dalam Wacana Fiqh dan Perbankan Syariah*”, Tesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

telah sejalan dengan prinsip syariah, namun pengurangan portofolio pada pembiayaan ini akan menjadi suatu kebijakan yang baik dan lebih mengembangkan penyaluran dana yang lain seperti *Musyarakah* atau *Mudharabah* mengingat kedua produk ini adalah produk unggulan dari perbankan syariah.²⁶

F. Sistematika Pembahasan

Tesis ini akan dikembangkan menjadi lima bab. Pembahasan dari bab satu sampai bab ke lima tersebut menggunakan urutan sebagai berikut:

Bab I pendahuluan. Bab ini berisi latar belakang masalah yang membahas tentang rumusan masalah yang menjadi kunci utama pembahasan agar bisa tetap fokus dan terarah. Bab ini juga akan membahas tujuan dan kegunaan penelitian dan seberapa besar manfaat tesis bagi kalangan mahasiswa maupun umum. Tinjauan pustaka dan sistematika penulisan akan diulas pada akhir bab yang menjelaskan posisi penulis diantara berbagai kajian murabahah yang sudah ada, serta konsistensi dan kesinambungan pembahasan antara rumusan masalah dengan isi tesis yang tercermin dalam sistematika penulisan.

Bab II merupakan kerangka teori, menjelaskan tentang Akad Dalam Kajian Fiqh, Konsep Umum Jual Beli, Pengertian Jual Beli, Dasar Hukum Jual Beli, Rukun Jual Beli, Syarat Jual Beli, Bentuk-bentuk jual beli. Akad *Murabahah* meliputi Devinisi *Murabahah*, Rukun dan Syarat *Murabahah*, Landasan Hukum *Murabahah* landasan hukum *Murabahah*, karena landasan

²⁶ Bahaudin, "Evaluasi Praktek Produk Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah : Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah Yogyakarta", Tesis Universitas Syariah Indonesia Yogyakarta, 2003.

Abdullah Saeed yang melatar belakangi pemikiranya dan *linguistic* yang digunakan untuk mengadakan telaah kebahasaan atas istilah atau terma tertentu. Karya ini bersifat objektif terhadap pandangan Abdullah Saeed yang mengkritisi terhadap praktik pembiayaan *Murābahah* di perbankan syariah . Diantara salah satu kritikan Saeed yang dibahas dalam penelitian ini adalah penilaian Saeed yang dilontarkan karena bank Syariah dianggap tidak konsisten dengan mengadopsi *Murābahah* sebagai produk perbankan syariah yang menurut Saeed diduga adanya nilai waktu uang dan menolak transaksi financial yang menggunakan imbalan bunga.²⁴

Ketiga, Kemudian tesis yang ditulis oleh Anita Rahmawati dengan judul '*Kontraversi Status Keabsahan Murābahah dalam Perbankan Islam: Telaah atas penerapan Produk di BMI Semarang*'. Tesis ini memfokuskan penelitiannya mengenai kontroversi penerapan salah satu produk bank syariah yaitu produk pembiayaan *Murābahah* di BMI cabang Semarang. Dari hasil penelitiannya dapat diketahui bahwa transaksi *Murābahah* diperbolehkan dalam Syariah karena transaksi tersebut memberikan keuntungan dan manfaat bersama bagi pihak-pihak yang terlibat, begitu pula *Murābahah* di praktekkan di BMI cabang Semarang²⁵. Secara garis besar, penelitian ini mempunyai kesamaan tema dengan penelitian tesis yang dilakukan oleh Bahaudin dengan judul "*Evaluasi Praktek Produk Pembiayaan Murābahah Pada Bank Syariah : Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah Yogyakarta*" dalam tesis ini dijelaskan praktek pembiayaan *Murābahah*

²⁴ Syaparuddin, "*Kritik-kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murābahah*", Tesis UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

²⁵ Anita Rahmawati, "*Kontraversi Status Keabsahan Murābahah dalam Perbankan Islam: Telaah atas penerapan Produk di BMI Semarang*" Tesis IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2000.

hukum menjadi hal yang sangat penting untuk menentukan suatu produk itu halal atau haram, untuk itu penulis mengambil legalitasnya dari dua sisi sumber hukum, yaitu hukum syar'i (al-Qur'an, sunnah dan ijma') dan hukum positif (dari undang-undang yang telah ditetapkan pemerintah), Unsur-unsur murabahah, Sifat dan Karakter *Murabahah*.

Penjelasan selanjutnya yaitu *Murabahah*: Sebagai Sistem Keuangan Syariah yang membahas Operasional *Murabahah* Dalam Perbankan Syariah, Eksistensi Jaminan dalam Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syari'ah dan *Murabahah* dalam Wacana Ulama Fiqh Kontemporer.

Bab III merupakan Metodologi Penelitian, Yaitu penjelasan mengenai metode yang dipakai dalam penelitian ini dan menjelaskan sifat penelitian. Bahan penelitian yang menunjang jalannya penelitian disebutkan juga dalam bab ini beserta alat pengumpulan data, setelah menjelaskan beberapa topik tersebut penyusun dapat menggambarkan secara runtut jalannya Penelitian dan menyertakan analisis data.

Dan dilanjutkan dengan hasil penelitian dan pembahasan pada bab IV, disini penulis akan memaparkan data penelitian tentang mekanisme operasional *Murabahah* dalam Bank Syariah Mandiri KCP. Semarang Timur. Dalam bab ini juga dilakukan analisis dan evaluasi terhadap pelaksanaan praktek *Murabahah* dalam BSM, yang sesuai dengan teori *Murabahah* sesuai dengan konsep yang telah ditulis pada bab-bab sebelumnya.

Bab V merupakan bab terakhir dalam tesis ini. Dalam bab tersebut dibahas tentang kesimpulan yang merupakan hasil dari penelitian yang

dilakukan. Kemudian rekomendasi konseptual berupa saran akan mengakhiri pembahasan dalam bab ini.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB II

KERANGKA TEORI

A. Akad Dalam Kajian Fiqh

Akad atau perjanjian adalah suatu kegiatan yang sangat penting dalam kehidupan manusia, karena akad merupakan bagian dari aktivitas yang dilakukan sehari-hari. Sehingga wajar jika Islam mengatur tentang bagaimana akad tersebut bisa dilakukan dengan sah dan benar.

Tentang bagaimana komponen akad yang ideal tersebut, maka Islam memberikan rambu-rambu dengan menegaskan sejumlah prinsip dan dasar-dasar tentang perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan dalam al-Qur'an dan sunnah. Dasar-dasar ini yang kemudian dikembangkan oleh ahli hukum Islam dari abad ke abad sehingga membentuk hukum perjanjian Syari'ah¹.

Mengingat pentingnya akad sebagai dasar dari setiap transaksi, perlu kiranya penulis menguraikan segala sesuatu yang berhubungan dengan hal tersebut, diantaranya adalah :

1. Pengertian Akad

Al-'Aqd : perikatan, perjanjian, permufakatan (alittifāq). Pertalian *ijāb* (pernyataan melakukan ikatan) dan *Qabūl* (pernyataan penerimaan ikatan sesuai dengan kehendak syari' (hukum Islam).

¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hal., xiv.

Obyek akad, harus memenuhi tiga syarat yakni; 1). Obyeknya dapat diserahkan, 2). spesifik atau dapat ditentukan, dan 3). Obyek dapat ditransaksikan (bernilai dan dimiliki).

2) Syarat-syarat Keabsahan Akad¹⁰

Terbentuknya akad yang sah secara “Yuridis-Syar’iah” adalah selain diwajibkan memenuhi semua rukunnya, dituntut pula memperhatikan syarat lainnya. Terkait dengan meteri kedua tersebut, ulama fiqh pada umumnya menegaskan beberapa hal, diantaranya: a). bahwa kesesuaian *ijāh* dan Kabul harus dicapai secara bebas tanpa paksaan. Apabila tercapainya kesepakatan itu karena paksaan, maka akad secara otomatis menjadi tidak sah (*fāsid*). b) Obyek barang dapat diserahkan dengan mekanisme yang *Sālih* dan tidak menimbulkan kerugian (*dharār*) bagi duabelah pihak.¹¹

Dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa sebuah transaksi dapat terlaksana dan sah menurut Islam jika terpenuhi segala aspek rukun dan syaratnya secara *Sālih* dan tanpa menimbulkan dampak negatif bagi duapihak setelah terbentuknya sebuah transaksi.

3) Syarat Berlakunya Akibat Hukum

Apabila sebuah transaksi jual beli telah memenuhi berbagai rukun dan syaratnya maka suatu akad dinyatakan sah. Meskipun

¹⁰ *Ibid.*, hal., 99-100.

¹¹ *Ibid.*, hal., 99-101.

demikian, ada kemungkinan bahwa akad tersebut belum dapat dilaksanakan karena beberapa hal. Ulama fiqh menyebut yang demikian ini sebagai akad *mauqūf* (terhenti atau tergantung).

Oleh karena itu, untuk dapat melangsungkan proses transaksi yang sudah mempunyai kuwalifikasi akad yang sah, harus pula disempurnakan syarat berlakunya akibat hukum transaksi tersebut, yaitu; (1) adanya kewenangan sempurna atas objek akad,¹² (2) adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.¹³

Agar lebih mencerminkan pemahaman yang sempurna, maka penulis akan menyarikan beberapa pembahasan di atas dalam sebuah peta sebagai berikut:

Rukun dan syarat terbentuknya akad dalam hukum perjanjian Islam	
Rukun	Syarat
➤ Subjek atau yang bertransaksi ➤ Pernyataan Kehendak ➤ Objek Akad ➤ Tujuan Akad	➤ Tamyiz, berbilang Pihak ➤ Sesuai <i>Ijab</i> dan Kabul (kata sepakat), dapat di serahkan, dapat ditentukan, dan dapat ditransaksikan. ➤ tidak bertentangan dengan Syari'ah Islam. ➤ Kemaslahatan

¹² Kewenangan sempurna atas objek akad terpenuhi dengan para pihak mempunyai kepemilikan atas objek bersangkutan atau mendapat kuasa dari pemilik, dan pada objek tersebut tidak tersangkut hak orang lain seperti objek yang sedang digadaikan atau disewakan. *Ibid.*, hal., 102

¹³ Kewenangan atas tindakan hukum terpenuhi jika sudah tamyiz dan dewasa. *Ibid.*, hal., 103.

3. Macam-macam Akad

Menurut keabsahannya, akad terbagi menjadi dua¹⁴ :

- a. Akad *Sahih* (benar dan sah), yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya, dan mempunyai konsekuensi hukum setelah terbentuknya transaksi.¹⁵
- b. Akad *Ghairu Sahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syaratnya. Sehingga seluruh akibat hukum tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.¹⁶

4. Berakhirnya Akad

Suatu akad bisa berakhir bila terjadi hal-hal berikut¹⁷

- Berakhirnya masa berlaku akad, apabila akad tersebut memiliki tenggang waktu.
- Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad itu sifatnya tidak mengikat. Namun jika transaksi tersebut bersifat mengikat, maka ia dianggap berakhir jika; 1). Akad itu *fasid*, 2) Berlakunya *Khiyār*

¹⁴ Abdul Fatah Mahmud Idris, *Ahkām...*, hal., 12. Lihat juga: Ensiklopedi Hukum Islam..., hal., 67-68.

¹⁵ Menurut Mazhab Hanafi dan Maliki akad yang benar terbagi menjadi dua; 1). *Nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), yaitu akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya. 2) *Mauqūf*, yaitu akad yang dilakukan seseorang yang cakap dalam hukum, tapi dia tidak memiliki kekuasaan untuk melangsungkan transaksi tersebut, seperti akad yang dilakukan anak *mumayyiz* dianggap sah bila mendapat izin dari wali. Lihat: Syamsul Anwar, *Hukum...*, hal., 103-104.

¹⁶ Ulama Mazhab Hanafi membagi akad yang tidak sah ini menjadi dua macam; 1). *Bāthil*: apabila akad itu tidak memenuhi salah satu rukunnya, atau bertentangan dengan syariat Islam. Misalnya, obyek jual beli tidak jelas dan mengandung tipuan, seperti menjual ikan dalam lautan, 2) *Fāsīd* : adalah suatu akad yang pada dasarnya disyariatkan, namun sifat akad tidak jelas. Misalnya jual beli rumah, kendaraan dengan tidak menyebutkan tipe dan jenisnya. Sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli. Lihat: Abdul Fatah Mahmud Idris, *Ahkām...*, hal., 12.

¹⁷ Ensiklopedi Hukum Islam..., Jilid I, hal., 68.

syarat, *Khiyār* aib, atau *Khiyār* rukyah, 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak, 4) Tercapainya akad tersebut secara sempurna, 5) Wafatnya salah satu pihak yang berakad.

5. *Khiyār* (hak pilih) dalam Akad¹⁸

Hak *Khiyār* diharuskan ada dalam perjanjian jual beli dalam Islam agar mereka yang bertransaksi tidak menanggung resiko cacat setelah terbentuknya perjanjian jual beli.

a. Definisi

Khiyār secara etimologi adalah isim *masdar* dari "*ikhtiyār*", yaitu mencari sesuatu yang bagus diantara dua pilihan atau lebih, baik dengan cara meneruskan atau berhenti. Sedangkan menurut terminologis adalah, sebuah hak untuk melanjutkan atau membatalkan transaksi karena terdapat beberapa unsur yang tidak diinginkan ataupun tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.¹⁹

b. Macam-macam *Khiyār*

- ❖ *Khiyār Majlis*, Yakni hak untuk melakukan perjanjian atau membatalkannya selama belum beranjak dari lokasi transaksi.²⁰
- ❖ *Khiyār Syarat*, Yakni pengajuan transaksi bersyarat yang diminta oleh salah satu pihak atau masing-masing yang terkait dalam perjanjian untuk membatalkan perjanjian dalam jangka waktu tertentu.²¹

¹⁸ Abdul Fatah Mahmud Idris, *Ahkam...*, hal.127.

¹⁹ *Ibid.*, hal., 127.

²⁰ *Ibid.*, hal., 129.

- ❖ *Khiyār 'Aib*, Adalah hak pilih untuk menggagalkan perjanjian bila dikemudian hari ditemukan cacat pada objek perjanjian yang sebelumnya tidak diketahui. Adapun cacat yang bisa ditolak dengan hak pilih ini adalah cacat yang bisa mengurangi harga barang di kalangan para pedagang.²²

B. Konsep Umum Jual Beli

Aktivitas jual beli merupakan bagian dari jantung kehidupan manusia. Hal ini dikarenakan bahwa dalam praktek tersebut ada satu momentum yang menjadi incaran manusia; yaitu target meraih keuntungan. Tentu saja, target profit tersebut meniscayakan adanya aturan main yang tidak hanya menguntungkan satu pihak, dan merugikan pihak yang lain, tetapi bagaimana praktik jual beli ini bisa merefleksikan norma dan prinsip keadilan, bukan prinsip yang dalam terminologi sosiologi- disebut *homo homini lupus*; suatu hukum rimba di mana manusia menjadi serigala bagi manusia lainnya dalam masyarakat.

Oleh karena itu tidak heran jika dalam Islam Allah dan Rasul telah sedemikian detail mengatur segala hukum yang terkait dengan aktivitas tersebut yang didalamnya terdapat praktik *Murābahah*. Maka setiap transaksi *Murābahah* tersebut

²¹ *Ibid.*, hal., 133.

²² Hak pilih terhadap cacat ini berlaku walaupun sebelumnya tidak ada kesepakatan disyaratkan demikian, seperti contoh ketika membeli baju dan ternyata baju itu rusak, maka pembeli berhak mengembalikannya. *Ibid.*, hal., 139.

tentu tidak bisa lepas dari acuan dasar peraturan yang berkaitan dengan jual beli itu sendiri.

Untuk itu, sebelum mempelajari konsep ataupun praktik *Murābahah* , peneliti terlebih dahulu harus mengetahui beragam persyaratan dan rukun jual beli secara detail, agar pada akhir proses penelitian ini bisa menghasilkan formula komprehensif yang bisa dipertanggung jawabkan secara akademik.

1. Pengertian Jual Beli

Al-Bai' (jual beli) dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. As-Syaukani menjelaskan, secara bahasa, *al-Bai'* bermakna pertukaran harta secara mutlak, jual dan beli merupakan kata yang menyatu yang memiliki makna saling bertentangan satu sama lain. Namun keduanya dapat digunakan untuk menggantikan makna masing-masing kata. Secara istilah syara', *al-Bai'* adalah pertukaran harta dengan harta secara sukarela antara satu dengan yang lainnya.²³ Sedangkan menurut Imam Nawawi, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan maksud untuk memiliki.²⁴

Dari definisi yang dikemukakan oleh masing-masing ulama di atas dapat dikatakan bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan harta atau komoditas yang disebut juga *Bai'* 'Ain dengan disertai maksud ingin memiliki barang

²³ Muhammad bin Ali bin Muhammad as-Syaukani, *Nail al-Authār*, (Kairo: Dar al-Khair, 1996), Jilid V, hal., 9.

²⁴ Imam Abi Zakaria Muhyiddin bin Syaraf an-Nawawi, *al-Majmu' Syarāh al-Muhadzab li as-Syairazī*, (tt: dar-Alfikir, tth), Jilid, 9, hal., 149.

tersebut dengan adanya kesepakatan antara penjual dengan pembeli yang dilakukan dalam sebuah akad yang sah dan diperbolehkan.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Manusia adalah makhluk sosial yang membutuhkan interaksi. Dengan berinteraksi, mereka dapat mengambil dan memberikan manfaat. Jual beli merupakan hasil dari interaksi manusia yang dapat membantu memenuhi kebutuhan yang mereka inginkan. Dalam hal ini, Islam telah mengatur permasalahan ini sehingga ketika terjadi transaksi jual beli, manusia dapat menjalankannya sesuai dengan syariat Islam dan ketika aturan tersebut dijalankan, manusia dapat menghindari hal-hal yang dapat merugikan sesamanya, hal ini menunjukkan bahwa Islam merupakan ajaran yang bersifat universal dan komprehensif.

Dasar hukum yang dijadikan landasan diperbolehkannya jual beli yaitu besumber pada al-Qur'an, as-Sunnah, Ijma' ulama', dan kaidah *Fihiyyah* seperti yang akan dijelaskan berikut ini.

a. Firman Allah Ta'ala menyebutkan:

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

“Orang-orang yang makan (mengambil) *ribā* tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu

sama dengan *ribā*, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *ribā*". (Q.S. al-Baqarah 2: 275.)

Ayat ini menunjuk pada kehalalan jual beli dan keharaman *ribā*.

Pada dasarnya arti keduanya sangatlah berbeda, jual beli adalah transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak sedangkan *ribā* merugikan salah satunya. Keuntungan yang pertama adalah diperoleh melalui kerja manusia tergantung pada kecerdasan manusia dalam mengelola jual beli tersebut, sedangkan yang kedua, keuntungan diperoleh dari uang, dan yang dihasilkan bukan dari hasil kerja manusia, tapi menjamin keuntungan bagi yang meminjamkan dan tidak membutuhkan kepandaian dalam mengelola seperti jual beli.²⁵

b. Hadis Nabi

Di antara Hadis yang mengakui keabsahan praktik jual beli adalah

Hadis dari Abu Sa'id al-Khudri bahwa Rasulullah SAW. bersabda:

"Diceritakan dari 'Abbas ibn al-Walīd, diceritakan oleh Marwān ibn Muhammad, diceritakan oleh 'Abd al-'Azīz ibn Muhammad dari Dāwud ibn Shālīh al-Madīniy, dari ayahnya, ia berkata: Aku mendengar Abū Sā'id al-Khudriy berkata: Rasulullah bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu atas dasar kerelaan (antara kedua belah pihak)." (HR. Ibn Majah).²⁶

Hadis ini menjelaskan bahwa transaksi jual beli dapat dikatakan sah, jika dilakukan secara suka rela tanpa ada paksaan dari kedua belah pihak yang bertransaksi. Oleh karena itu unsur kerelaan merupakan faktor penentu bagi validitas dan keabsahan transaksi jual beli secara syar'i.

²⁵ M. Quraish Syihab, *Tafsir al-Misbah*, (Jakarta: Lentera Hati, 2000) hal., 554.

²⁶ Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: Dar al-Fikr, tth), Jilid, II, hal., 737..

c. Kesepakatan ulama (*Ijma'*)

Rekomendasi ulama tentang diperbolehkannya melakukan transaksi jual beli yang diapresiasi melalui *Ijma'* selain mengacu kepada dalil-dalil *Naqli*, juga mempertimbangkan aspek manfaat dan urgensi transaksi tersebut demi memenuhi kebutuhan manusia. Dengan adanya transaksi jual beli ini seseorang bisa memiliki barang yang sebelumnya merupakan hak milik orang lain dengan tanpa ada yang merasa dirugikan baik secara finansial ataupun moral. Oleh karena itu, praktik jual beli yang dilakukan manusia dari masa Rasulullah hingga saat ini menunjukkan bahwa ulama telah bersepakat disyariatkannya jual beli²⁷.

d. Formulasi Hukum Fiqh

Argumen terakhir yang dapat dikemukakan dalam pembahasan ini didasarkan pada Kaedah *Fiqhiyyah*, yaitu:

الأصل في الأشياء الإباحة، حتى يدل الدليل على التحريم

“Hukum asal dalam segala hal adalah boleh, hingga ada dalil yang menunjukkan akan keharamannya”.²⁸

Kaidah ini secara tidak langsung menegaskan bahwa segala sesuatu yang haram telah diperincikan secara detail dalam tuntunan syariat Islam, sedangkan yang *mubāh* (dibolehkan) tidaklah diperinci secara detail dan tidak pula dibatasi secara detail. Motif eksplanasi sepihak ini tentunya mempunyai

²⁷ Syayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah* (Kairo: Maktabah Dar at-Turats, 2005), Jilid, III, hal., 46.

²⁸ Jalaluddin Abdurrahman bin Abubakar Assuyūthi, *Al-Asybah Wa an-nadhā'ir fi Qawā'id wa Furū' Fiqh as-Syafiyyah*, (Beirut: dar Ibn Hazm, 2005), hal., 75.

samudera hikmah yang sangat luas bagi seluruh umat Islam, karena disitulah terdapat celah bagi para ulama untuk melakukan *ijtihad*²⁹ demi kemaslahatan umat manusia terkait dengan urusan *mu'āmalah*.

Dengan demikian kaidah ini dapat digunakan sebagai dasar diperbolehkannya praktek jual beli karena dalam perjalanannya tidak ditemukan sedikitpun peraturan yang melarang ataupun mengharamkannya.³⁰

Dari pemaparan di atas sangat jelas bahwa praktek jual beli secara umum telah mempunyai “rekomendasi operasional” secara syar’i selama batasan-batasannya tidak dilanggar. Adapun kaitannya dengan praktek *Murābahah* yang menjadi titik pembahasan penelitian ini, Allah SWT. juga memberikan kualifikasi hukum yang sah dan diperbolehkan sebagaimana tersirat dalam konteks jual beli dengan cara *ditangguhkan*. Hal ini telah digambarkan dengan jelas dalam al-Qur’an:

“Hai orang-orang yang beriman apabila kamu bermuāmalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya...” (Q.S. al-Baqarah, 2: 282)

Ayat di atas semakin jelas kandungannya ketika Rasulullah saw.

Mengizinkan bentuk jual beli yang *ditangguhkan*. Pernyataan ini tersirat dalam ungkapan Hadis Rasulullah saw. berikut ini:

²⁹ Kata *ijtihad* berasal dari kata *jahada*, kata ini beserta derivasinya berarti “pencurahan segala kemampuan untuk memperoleh suatu dari berbagai urusan. Singkatnya, *ijtihad* adalah upaya keras yang disertai dengan keteguhan dan kesabaran untuk mendapatkan sesuatu. Lihat Muhammad Musa Towana, *al-Ijtihad: Madha Hajātinā Ilaihi fī Hadhā al-‘Asr*. (Beirut: Dar al-Kutub al-Hadithah, 1972), hal., 97.

³⁰ Mengenai hal ini, terdapat perbedaan pendapat dikalangan ulama, namun dalam konteks ini penulis mengemukakan pendapat sebagian besar ulama Fiqh khususnya mayoritas pendapat ulama Syafi’iyyah. Lihat Jalaluddin Abdurrahman bin Abubakar Assuyūthi, *Al-Asybah...*, hal., 75.

“Dari Suhaib dari ayahnya berkata, bahwa Rasulullah saw bersabda: “ Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, Muqaradhadh (Mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah).³¹

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli baik dalam pengertian umum maupun jual beli dalam konteks khusus (*Murābahah*) sama-sama mendapat pengakuan dan legalitas dari *syara'*, selama dilakukan dengan akad, tatacara dan norma yang disyariatkan dalam Islam.

3. Rukun Jual Beli

Jika pada pembahasan yang lalu penulis menguraikan secara panjang lebar terkait dengan izin oprasional praktek jual beli baik secara langsung ataupun ditangguhkan, maka dalam bab ini akan dijelaskan tentang persyaratan dan ketentuan yang harus diimplementasikan dalam praktek jual beli, sehingga transaksi jual beli tersebut menjadi sah dan sesuai dan sejalan dengan ketentuan hukum Islam.

Dalam konteks ini banyak sekali pandangan ulama yang harus didiskusikan, namun secara umum perdebatan ini bisa diwakili oleh pendapat *Jumhūr* Ulama (Syafi'i, Maliki, Hanbali) dan Madzhab Hanafi. Secara tegas rukun jual beli telah mereka kemukakan berdasarkan argumen masing-masing dibawah ini³²:

³¹ Habib Nazir Muhamad Hasanudin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah* (Bandung: Kafa Publishing, 2008), hal. 58.

³² Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqh 'alā Madzāhib al-Arba'ah*, (Kairo: Dar al-Fajr li at-Turats, 2000), hal., 322-323.

a. Pendapat *Jumhūr* Ulama

Bahwa rukun jual beli harus memenuhi empat unsur, yaitu: orang yang berakad (penjual dan pembeli), *Sighāt* (*ijāb* dan *qabūl*), ada barang yang dibeli dan ada nilai tukar pengganti barang.

b. Pendapat Ulama Hanafiah

Rukun jual beli hanya didasarkan kepada *sighāt* (*ijāb* dan *qabūl*), Karena menurut mereka yang menjadi rukun utama jual beli adalah berdasarkan pada unsur "kerelaan" antara kedua belah pihak untuk bertransaksi.³³ Sedangkan barang dan nilai tukar dalam praktek jual beli adalah termasuk bagian dari syarat jual beli.

4. Syarat Jual Beli

Sudah menjadi ketentuan umum bahwa setiap transaksi tentulah mempunyai persyaratan-persyaratan khusus dan konsekwensinya jika dalam prakteknya nanti peraturan tersebut diabaikan. Terkait dengan syarat jual beli ini, ada beberapa unsur yang harus diperhatikan, diantaranya:

a. Persyaratan yang berkaitan dengan pelaku praktek jual beli, baik penjual maupun pembeli, yaitu: ³⁴

- Hendaknya kedua belah pihak melakukan jual beli dengan sukarela dan tanpa paksaan. Allah ta'ala berfirman:

³³ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh...*, Jilid 5, hal. 3309.

³⁴ Adiwarman A. Karim, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hal., 92.

....لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل إلا أن تكون تجارة عن تراض

منكم....

“Janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang timbul dari kerelaan di antara kalian...” (QS. An-Nisaa’: 29).

- Penjual adalah pemilik dari barang yang akan dijual, atau mempunyai hak dalam mentasharufkannya. Dan kepada pembeli disyaratkan mempunyai hak untuk melakukan transaksi jual beli, yaitu bukan *safih* (tidak cakap dalam bertransaksi) dan bukan anak kecil.

Kedua belah pihak berkompeten dalam melakukan praktek jual beli, tidak dalam paksaan, karena tidak sah transaksinya seseorang yang dalam paksaan.³⁵

b. Yang berkaitan dengan objek atau barang yang diperjualbelikan, syarat-syaratnya yaitu:³⁶

- Objek jual beli merupakan barang yang suci, bukan barang najis atau barang yang haram, seperti contoh dilarang melakukan jual beli yang sudah mati ataupun *khamr* (minuman keras).
- Objek jual beli merupakan barang yang bermanfaat.
- Objek jual beli merupakan hak milik penuh, seseorang bisa menjual barang yang bukan miliknya apabila mendapat izin dari pemilik barang.

³⁵Mahmud Hamudah, Mustafa Sulaiman, *Adwā’ ‘Ala al-Mu’aamalāt al-Māliyah fī Islam*, (Oman : Muassasah al-Waraq, 1999), hal., 76.

³⁶Adiwarman A. Karim, *Fiqh...*, hal., 77.

Rasulullah saw bersabda, “*Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.*” Berdasarkan hal di atas maka seseorang diperbolehkan melakukan transaksi terhadap barang yang bukan miliknya dengan syarat pemilik memberi izin atau *ridha* terhadap apa yang dilakukannya, karena yang menjadi tolok ukur dalam perkara *muāmalah* adalah ke-*ridhā-an* dari pemilik.

- Objek jual beli dapat diserahkan, sehingga tidak sah menjual burung yang terbang di udara, menjual unta atau sejenisnya yang kabur dari kandang dan semisalnya. Transaksi yang mengandung objek jual beli seperti ini diharamkan karena mempunyai aspek negatif *gharār* (penipuan) yang tidak mencerminkan esensi praktek jual beli secara *syar'i*.
- Objek jual beli dan jumlah pembayarannya diketahui secara jelas oleh kedua belah pihak sehingga terhindar dari *gharār* (penipuan).
- Demi kemaslahatan³⁷ bersama (penjual dan pembeli) maka transparansi kelayakan ataupun cacatnya barang yang diperdagangkan harus jelas diungkapkan, sehingga tidak sama sekali diperkenankan seseorang menyembunyikan kerusakan ataupun cacat suatu barang ketika melakukan jual beli. Sebagaimana Hadis Nabi:

³⁷ Menurut al-Ghazali, maslahat makna asalnya merupakan menarik manfaat atau menolak madarat. Akan tetapi yang dimaksud maslahat dalam hukum Islam adalah setiap hal., yang dimaksudkan untuk memelihara agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta. Setiap hukum yang mengandung tujuan memelihara kelima hal., tersebut disebut maslahat. Al-Ghazali, *Al-Mustasfa*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.tt), Juz I, hal., 286-287.

حَدَّثَنَا يَحْيَى بْنُ أَبِي أُيُوبَ وَفَتْنِيَّةُ وَابْنُ حَجْرٍ جَمِيعًا عَنْ إِسْمَاعِيلَ بْنِ جَعْفَرٍ: قَالَ ابْنُ أَبِي أُيُوبَ: حَدَّثَنَا إِسْمَاعِيلُ، قَالَ أَخْبَرَنِي الْعَلَاءُ عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ: أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ - مَرَّ عَلَى صَبْرَةٍ مِنْ طَعَامٍ فَأَدْخَلَ يَدَهُ فِيهَا فَتَأَلَّثَ أَصَابِعُهُ بَلَاءً فَقَالَ: مَا هَذَا يَا صَاحِبَ الطَّعَامِ. قَالَ: أَصَابَتُهُ السَّمَاءُ يَا رَسُولَ اللَّهِ قَالَ: أَفَلَا جَعَلْتَهُ فَوْقَ الطَّعَامِ كِي يَرَاهُ النَّاسُ؟ مَنْ غَشَّ فَلَيْسَ مِنِّي

Menceritakan kepadaku Yahyā bin Ayyūb dan Qutaibah dan ibnu Hajar yang kesemuanya dari Isma'īl bin Ja'far ibnu Ayyūb berkata: menceritakan kepada kami Isma'īl beliau berkata: mengabarkan kepadaku al-'Ala dari ayahnya dari Abu Hurairah : bahwasanya Rasul SAW bertemu dengan setumpuk atau timbunan makanan, kemudian beliau memasukkan tangannya kedalam timbunan tersebut, ternyata Nabi melihat jari-jarinya basah , beliau bertanya kepada pemilik makanan tersebut apa ini wahai pemilik makanan? dia menjawab karena kehujanan wahai Rasul. Rasul bersabda bukankan kamu menjadikan yang paling atas adalah untuk dilihat manusia? Barang siapa yang menipu maka dia bukanlah termasuk golonganku.

Hadis ini bercerita tentang seorang laki-laki menjual setumpuk makanan, sedangkan yang paling atas adalah yang berkualitas bagus, agar bisa terlihat oleh orang-orang yang akan membelinya sebagai *sample* makanan yang dijualnya. Ironisnya ternyata apa yang dijualnya tidaklah sama seperti *sample* yang ditunjukkan.³⁸

c. Syarat *Ijāb-Qabūl*, yaitu:

Proses transaksi harus ditandai dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang ditandai oleh kesepakatan dan serah terima barang yang

³⁸ Dengan demikian segala bentuk penipuan dalam jual beli adalah dilarang, penekanan larangan tersebut ditegaskan dengan sabda Nabi bahwa siapapun yang menipu maka bukanlah termasuk golongannya. Ini menandakan bahwa larangan tersebut sampai pada batasan haram dalam melakukannya. Oleh karenanya *sample* barang yang diperjualbelikan haruslah mempunyai nilai yang sama dengan barang yang akan di jual. Abī al-Husain Muslim bin al-Hajjāj al-Naisabūrī, *Sahih al-Muslim*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1993), Jilid I, hal., 64.

harus dilakukan dalam satu majelis, dan tidak ada jeda antara *ijāb qabūl* yang nantinya mengarah kepada penolakan akad jual beli.³⁹

5. Bentuk-bentuk Jual Beli

Bentuk-bentuk jual beli yang telah dibahas oleh lama Fiqh jumlahnya sangat banyak, namun karena keterbatasan kajian ini, maka penulis hanya akan menguraikan bentuk-bentuk jual beli yang “diperbolehkan”⁴⁰ dalam tinjauan syar’i yang secara aktual praktek jual beli tersebut populer berlaku ditengah-tengah masyarakat, diantaranya adalah:⁴¹

- a. *Bai' al Musawwamah*, yaitu jual beli yang harganya tidak terpacu pada harga awal pembelian, ini merupakan jual beli yang biasa dilakukan oleh pedagang, dan banyak dipilih.
- b. *Bai' al Muzāyadah*, yaitu menjual kembali barang dagangan kepada pembeli yang menawar dengan harga lebih.

³⁹ Abdurrahman al-Jaziri, *al-Fiqh...*, hal., 335.

⁴⁰ Menurut bentuknya jual beli dibagi menjadi tiga yaitu *shahih*, *batil* dan *fasid*. 1. *Shahih*, yaitu jual beli yang telah memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan oleh agama Islam, begitupun barang yang diperjual belikan bukan milik orang lain dan tidak terikat dengan hak *khiyār*. 2. *Batil*, yaitu jual beli yang tidak mampu memenuhi persyaratan yang syariat Islam. misalnya: Jual beli sesuatu yang tidak ada, menjual barang yang tidak diserahkan kepada pembeli, seperti menjual burung yang terbang atau menjual barang yang hilang. 3. *Fasid*. Dalam hal ini ulama madzhab Hanafi membedakan antara jual beli fasid dengan jual beli batil. Jika kerusakan dalam jual beli itu terkait dengan barang yang diperjualbelikan maka hukumnya batil (batal), seperti jual beli babi, khamr dan darah. Namun jika kerusakan itu terkait dengan harga barang dan bisa diperbaiki maka termasuk jual beli fasid. Yang termasuk jual beli fasid: Jual beli al-Majhul (benda atau barangnya tidak diketahui secara global), dengan syarat ke-Majhul-annya itu menyeluruh dan jika ke-Majhulannya hanya sedikit maka jual beli itu sah, Jual beli yang dikaitkan dengan satu syarat, dan lain-lain. Sedangkan jumhur ulama tidak membedakan antara jual beli fasid dengan batil, karena menurut mereka jual beli hanya ada 2, yaitu jual beli yang *shahih* (jika rukun dan syarat terpenuhi) dan jual beli yang batil (jika ada salah satu rukun dan syarat yang tidak terpenuhi). Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...* (Beirut: Dar al-Fikr, 2002), Jilid V, hal., 3765.

⁴¹ Atiyah Fayadh, *At-Tatbiqāt al-Mashrufiyyah li al-Bai' i al Murābahah: Fi Dou'i al- Fiqh al-Islamī*, (Kairo, Dar an-Nasr, 1999), hal., 27.

- c. *Bai' Istirsāl*, yaitu menjual barang dagangan sesuai dengan harga pasar yang berlaku, kepada pembeli yang tidak mengetahui harga.
- d. *Bai' al-Amānah*, jual beli yang mewajibkan bagi penjual untuk secara amānah menyebutkan harga pembelian (harga pokok) kepada pembeli. Dalam prakteknya, *Bai' al- Amānah* ini terdiri dari empat macam:
- 1) *Bai' al- Murābahah* , jual beli yang sesuai dengan harga pokok pembelian dengan disertai keuntungan,
 - 2) *Bai' at-Tauliyah*, jual beli yang sesuai dengan harga pokok pembelian tanpa mengambil keuntungan.
 - 3) *Bai' al- Wadhī'ah*, jual beli yang sesuai dengan harga pokok pembelian namun disertai pengurangan barang berdasarkan kesepakatan.
 - 4) *Bai' al-Isyrāk*, jual beli ini seperti *Bai' at-Tauliyah*, namun dalam hal ini dengan menjual sebagian barang, dengan sebagian harga yang sesuai dengan taksirannya, dengan tanpa mengambil keuntungan.

Dari klasifikasi jual beli tersebut, dapat difahami bahwa jual beli *Murābahah* yang sedang dikaji ini adalah termasuk jual beli yang tidak bertentangan dengan prinsip utama syariat Islam baik dari aspek *Maslahat* ataupun *Manfa'at*. Demikian pula ia tidak termasuk pada praktek *Ribā* yang diharamkan. Oleh karena itu *Murābahah* bisa diterapkan sebagai salah satu solusi keuangan Islam yang relevan dimasa sekarang.

C. Akad *Murābahah*

1. Latar Belakang “Embrio” *Murābahah*

Pada dasarnya *Murābahah* sebagai salah satu bentuk jual beli dalam Islam yang dianggap relevan dalam konteks era globalisasi saat ini. Namun sebagai pijakan dan dasar praktek *Murābahah* ini tidaklah dijelaskan secara gamblang oleh al-Qur'an, melainkan hanya beberapa simpul umum saja. Hal tersebut tentunya menuntut kreativitas para ahli Fiqh untuk merumuskan berbagai macam praktek jual beli yang produktif (memperhatikan hak dan kewajiban masing-masing penjual dan pembeli) dan kualitatif (sesuai dengan tuntutan zaman) sesuai dengan kaidah dasar dalam al-Qur'an ataupun Hadis.

Berdasarkan penjelasan di atas wajar ketika embrio wacana praktek jual beli *Murābahah* baru ditemukan antara tahun 80-120 H, yang mengacu pada pendapat seorang *fuqaha* Zaid bin Ali yang menyatakan bahwa:

Penjualan suatu barang secara kredit dengan harga yang lebih tinggi daripada harga tunai merupakan salah satu bentuk transaksi yang sah dan dapat dibenarkan selama didasari dengan prinsip saling ridha antara kedua belah pihak.⁴²

Senarai perjalanan transaksi *Murābahah*, adalah imam Syafi'i yang pertama kali memberikan legalitas transaksi *Murābahah li al-ġinir bi al-Syirā'*. hal ini tersirat dalam karya monumentalnya “*al-Um*” sebagai berikut:⁴³

“ dan ketika seseorang memperlihatkan sebuah barang tertentu kepada orang, dan berkata: “ Belikanlah aku barang ini, dan engkau

⁴² Adiwarman Azwar Karim, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008) hal.12.

⁴³ Al-Syāfi'ī, *al-Umm*, (Beirut: dar al ma'rifah, 1973) hal., 33.

akan aku beri margin sekian” , kemudian orang tersebut mau untuk membelikannya, maka jual beli tersebut diperbolehkan. Namun demikian, orang yang meminta untuk dibelikan tersebut memiliki hak *Khiyār*, jika barang tersebut sesuai dengan kriterianya, maka bisa dilanjutkan dengan akad jual beli dan akadnya sah, dan sebaliknya, jika tidak sesuai, maka ia berhak untuk membatalkannya” .

Lebih jelasnya, pada masa imam Syâfi'i akad *Murābahah* ini merupakan bentuk jual beli dimana pembeli meminta kepada penjual untuk membelikan barang atau komoditas yang ia butuhkan dan pembeli yang langsung menetapkan berapa jumlah margin yang akan ia berikan kepada penjual. Dan secara teoritis-praktis jual beli ini tidak hanya dilakukan antara dua pihak saja, akan tetapi bisa melibatkan pihak ketiga yaitu penjual pertama atau sekarang disebut dengan supplier.

2. *Murābahah* : Definisi dan Penjabarannya

Secara etimologi *Murābahah* secara lafdzi berasal dari kata الربح yang berarti tambahan.⁴⁴ *Murābahah* adalah masdar dari *Rābaha- Yurābihi- Murābahatan* (memberi keuntungan).⁴⁵ Sedangkan secara terminologi, *Murābahah* adalah suatu bentuk jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan barang dan keuntungan margin yang ditentukan⁴⁶.

Adapun *Murābahah* menurut pandangan tokoh ekonomi Islam dan beberapa ulama diantaranya yaitu :

⁴⁴ Abdurrahman al Jazirī, *Al Fiqh 'Alā Madzāhib al-arba'ah*, (Kairo: Dar al-Fajr li at-Turats, 2000), Jilid II, hal., 433.

⁴⁵ Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Prograssif, 2007), hal. 498.

⁴⁶ Abdurrahman al Jaziry, *al Fiqh...* Jilid II, hal., 433.

Murābahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan/margin yang disepakati. Dalam jual beli *Murābahah* penjual harus memberitahu harga pokok pembelian barang dan menentukan tingkat keuntungan tertentu sebagai tambahan, dan menjelaskannya kepada pembeli. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp.5.000.000, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp.500.000, dan ia menjualnya kepada pembeli dengan harga Rp.5.500.000.⁴⁷

Imam al-Kasāni menyatakan, *Murābahah* merupakan bentuk jual beli dengan diketahuinya harga awal (harga beli) dengan adanya tambahan keuntungan tertentu⁴⁸.

Namun, dalam perspektif para ulama Fiqh, definisi *Murābahah* sangat beragam yang secara umum dapat diklasifikasikan menjadi dua pendapat; 1) menurut Hanifiyyah, adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dipakai oleh pihak pertama dengan tambahan yang telah ditentukan; 2) menurut Imam Syafi'i dan Hanbali, adalah suatu proses jual beli dengan menambahkan keuntungan pada harga pokok, dan menambahkan persyaratan tertentu, artinya antara penjual dan pembeli harus mengetahui harga pokok pembelian.⁴⁹

⁴⁷ Muhammad Syāfi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2007), hal., 145.

⁴⁸ Alauddin Abī Bakar bin Mas'ūd al-Kasānī, *Bada'i Sannai'*, (Beirut: Maktabah al-Ilmiyah: TT), Jilid. V, hal., 220.

⁴⁹ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...* Jilid V, hal., 3765.

Dari beberapa definisi oprasional tentang *Murābahah* tersebut dapat disimpulkan, bahwa secara umum jual beli *Murābahah* adalah suatu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberitahu kepada pembeli tentang harga pokok barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan bersama melalui negoisasi.

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Sebagai sebuah sistem perbankan yang tidak asing dalam ranah Fiqh Islam, *Murābahah* sudah banyak diperbincangkan dan dikaji oleh pemikir-pemikir Islam diseluruh penjuru. Hal ini bertujuan untuk meperoleh format dan konsep jual beli *Murābahah* yang ideal dan relevan sesuai dengan konteks zaman. Diantara perbincangan seputar *Murābahah* ulama kontemporer secara gamblang menjelaskan berbagai terkait dengan rukun dan syarat operasionalnya sebagai berikut:

- 1) Rukun *Murābahah* pada dasarnya sama seperti rukun jual beli yang telah dijelaskan pada bab sebelumnya; yaitu adanya penjual dan pembeli, adanya obyek yang dijual belikan, adanya lafadz atau ransaksi jual beli, dan harga atas barang yang dijual.
- 2) Adapun syarat-syarat dan jual beli *Murābahah* yang harus diperhatikan adalah:⁵⁰

⁵⁰ *Ibid.*, hal., 3767-3770

- Mengetahui biaya modal, dalam hal ini penjual harus memberitahu pembeli mengenai biaya modal yang dikeluarkan, karena merupakan syarat sahnya jual beli.
- Pembeli mengetahui besarnya keuntungan yang akan diambil oleh penjual.
- Modal hendaknya berupa jenis barang yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang ataupun dihitung. Karena pengertian *Murābahah* adalah jual beli barang dengan harga yang disepakati diawal dengan menambah keuntungan. Maka harga modal pertama haruslah serupa dengan keuntungan yang diambil.
- Akad *Murābahah* harus bebas dari unsur *ribā*. Karena *Murābahah* merupakan jual beli dengan harga yang disepakati diawal dengan tambahan keuntungan, apabila tambahan tersebut ada unsur *ribā*, maka bukan lagi dinamakan keuntungan, melainkan termasuk *ribā*.
- Transaksi pertama haruslah sah secara syara'. Jika transaksi pertama batal atau tidak sah, maka tidak bisa dilakukan *Murābahah*.
- Penjual harus memberitaukan kepada pembeli mengenai keadaan barang dagangan, apabila terdapat cacat pada barang, maka pedagang harus memberitahu kepada pembeli, karena hal ini merupakan hal yang sangat penting dalam proses jual beli *Murābahah*.⁵¹

⁵¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...* hal.,102.

4. Landasan Hukum *Murābahah*

a. Hukum Syar'i

Sesuai dengan apa yang sudah peneliti jelaskan pada pembahasan terdahulu, bahwa pada dasarnya *Murābahah* sebagai salah satu bentuk jual beli dalam Islam secara tegas tidak dijelaskan secara gamblang oleh al-Qur'an, melainkan hanya beberapa simpul umum tentang praktek jual beli atau perdagangan. Oleh karena itu wajar ketika para ulama Fiqh mempunyai varian keputusan tentang boleh dan tidaknya praktek *Murābahah* menurut ajaran Islam. Pada pembahasan ini peneliti ingin menguraikan beberapa pandangan ulama Fiqh tentang praktek *Murābahah*.

a. Menurut *Jumhūr* (mayoritas) ulama Fiqh yang menganut paham Hanafiyah, Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah, bahwa status hukum jual beli *Murābahah* diperbolehkan. Pendapat ini mengacu kepada struktur utama hukum Islam diantaranya adalah:⁵²

1) Al-Qur'an

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

“Orang-orang yang makan (mengambil) *ribā* tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan *ribā*, padahal Allah Telah

⁵² Atiyah Fayadh, *At-tatbiqaat...* hal., 19.

menghalalkan jual beli dan mengharamkan *ribā*. orang-orang yang Telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil *ribā*), Maka baginya apa yang Telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil *ribā*), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (QS. Al-Baqarah, 2: 275).

Keumuman ayat al-Qur'an di atas menjadi landasan utama *Jumhūr* ulama atas diperbolehkannya praktek jual beli *Murābahah* .

Karna tidak ada dalil-dalil lain yang secara tegas mengharamkan atau melarang praktek jual beli *Murābahah* .

2) Sunnah Nabi

Selain konsep-konsep yang dijelaskan dalam al-Qur'an tersebut, Nabi juga banyak memberikan penjelasan tentang konsep ekonomi Syari'ah yang dijadikan dasar penguat atas diperbolehkannya praktek jual beli *Murābahah* , diantaranya adalah:

Diriwayatkan dari Ibn mas'ud Ra bahwa ia tidak memandang masalah terhadap jual beli yang dilakukan dengan menghitung setiap sepuluh mendapatkan laba satu atau dua dirham⁵³

3) *Ijma'* (konsensus)

Ijma' ulama menyatakan bahwa banyak kalangan yang bertransaksi dengan *Murābahah* di berbagai waktu dan tempat, dan

⁵³ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh*, Jilid V, hal., 3766.

tidak adanya penolakan terhadap transaksi ini, dapat digunakan sebagai dalil atas keabsahannya dalam transaksi⁵⁴.

b. Pendapat kedua menyatakan bahwa praktek jual beli *Murābahah* adalah makruh, pendapat ini mengacu kepada Hadis yang diriwayatkan oleh Ibn Umar dan Ibn Abbas, dan yang diriwayatkan oleh Ahmad, Hasan, Masruq, 'Atho' bin Yasar dan Sa'id bin Yasar.⁵⁵

c. Pendapat ketiga mengatakan bahwa jual beli *Murābahah* itu tidak diperbolehkan. Penganut paham ini diantaranya adalah Ishaq bin Rahuwiyah, Ibn Hazm ad-Dzahiri.⁵⁶

b. Hukum Positif

Sehubungan dengan penelitian penulis tentang konsep *Murābahah* dalam konteks keindonesiaan, maka selain mengacu kepada hukum syar'i akan sangat ideal jika dalam penelitian ini dikomparasikan dengan konsep jual beli *Murābahah* yang telah ditetapkan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional dan Ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia maupun Pedoman Akuntansi Perbankan Syari'ah Indonesia (PAPSI). Hal ini diharapkan agar ditemukan titik kesepakatan dan perbedaan tentang penerapan konsep *Murābahah* di Indonesia.

⁵⁴ Alauddin Abī Bakar bin Mas'ūd al-Kasanī, *Bada' i...*, hal., 220.

⁵⁵ Atiyah Fayadh, *At-tatbiqaat...* hal., 19.

⁵⁶ *Ibid.*, hal., 19.

- **Fatwa Dewan Syari'ah Nasional:**

1. Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murābahah*
2. Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka Dalam *Murābahah*
3. Nomor 16/DSN-MUI/I/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran
4. Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 22 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murābahah*

- **Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah**

Adapun teknis pelaksanaan jual beli *Murābahah* telah tercantum dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah, yaitu pada bagaian keenam dan ketujuh mengenai jual beli *Murābahah* dan konversi akad *Murābahah*, pasal 116-124, yaitu:

Bagian Keenam: Jual beli *Murābahah*⁵⁷

Pasal 116:

1. Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya.
2. Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas *ribā*

⁵⁷ Pusdiklat Teknis Peradilan MA RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, (Pusdiklat Teknis Peradilan MA RI, 2009), hal., 32.

3. Penjual harus member tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.

Pasal 117:

Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam *Murābahah* pada waktu yang telah disepakati.

Pasal 118:

Pihak penjual dalam *Murābahah* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.

Pasal 119:

Jika penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual.

Pasal 120:

Jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, pembeli harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.

Pasal 121:

Penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli *Murābahah* .

Pasal 122:

Jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut.

Pasal 123:

Jika nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya.

Pasal 124:

1. Sistem pembayaran dalam akad *Murābahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati.
2. Dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringan.
3. Keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban.

Bagian Ketujuh: Konversi Akad *Murābahah* ⁵⁸

Pasal 125:

⁵⁸ *Ibid.*, hal., 33.

1. Penjual dapat melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi pembeli yang tidak bias melunasi pembiayaan *Murābahah* nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.
2. Penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad *Murābahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilanyadengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
3. Besar potongan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diserahkan pada kebijakan penjual.

Pasal 126:

Penjual dapat melakukan penjadwalan kembali tagihan *Murābahah* bagi pembeli yang tidak bias melunasi sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:

- a. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa
- b. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- c. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.

Pasal 127:

Penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *Murābahah* .

Pasal 128:

Lembaga Keuangan Syari'ah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan ataupun melunasi pembiayaan *Murābahah* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif.

Pasal 129:

Akad *Murābahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada lembaga Keuangan Syari'ah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syari'ah dari hasil penjualan obyek akad.

Pasal 130:

Apabila hasil penjualan obyek akad *Murābahah* melebihi sisa utang, maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam atau nasabah.

Pasal 131:

Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan.

Pasal 132:

Lembaga Keuangan Syari'ah dan nasabah *ex-Murābahah* dapat membuat akad baru dengan akad ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik, mudharabah, dan atau musyarakah.

Pasal 133:

Jika salah satu pihak dalam konversi *Murābahah* tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/shulh, dan/atau pengadilan.

- **Fatwa-fatwa Hasil Mukhtar Internasional**

Ulama kontemporer telah melakukan pembahasan terkait dengan jual beli *Murābahah li al-ḥir bi al-Syirā'* dalam berbagai pertemuan mukhtar atau seminar internasional. Dihasilkan beberapa fatwa dan rekomendasi yang mungkin dapat dijalankan;

1. Mukhtar I Perbankan Syari'ah yang diselenggarakan di Dubai daritanggal 23-25 Jumadil Akhir 1399 H / 22 Mei 1979. Mukhtar ini dihadiri oleh 59 pakar yang terdiri dari ulama, ahli ekonomi, ahli hukum. Peserta mukhtar memandang bahwa jual beli *Murābahah li al-ḥir bi al-Syirā'* terdiri atas janji dari nasabah untuk membeli barang yang sesuai dengan kriteria, serta janji pihak Bank untuk menyempurnakan jual beli dengan nasabah, setelah ia membeli

barang sesuai dengan kriteria. Dan perjanjian tersebut mengikat bagi kedua pihak⁵⁹.

2. Mukhtar II Perbankan Syari'ah yang diselenggarakan di Kuwait tentang *Murābahah li al-Imir bi al-Syirā'* pada tanggal 6-8 Jumail Akhir 1403 H/ 21-23 Adzar 1983. Peserta mukhtar berpendapat bahwa perjanjian untuk menjual dan membeli diperbolehkan. Janji pihak Bank untuk menjual barang yang telah dimilikinya dengan tingkat keuntungan yang disepakati adalah diperbolehkan. Namun demikian, pihak Bank tetap harus menanggung risiko dan cacat (aib) terkait dengan barang sebelum dijual kepada nasabah. Perjanjian di antara keduanya bersifat mengikat untuk menjaga kemaslahatan. Pihak Bank boleh meminta uang muka dari nasabah. Jika transaksi jual beli telah terjadi, uang muka menjadi faktor pengurang harga jual. Bank tidak boleh mengurangi uang muka, kecuali sebatas risiko finansial yang dideritanya.⁶⁰
3. Seminar Internasional Ekonomi Syari'ah di Madinah tanggal 17-20 Ramadhan 1403 / 27-30 Haziran 1983. Dalam seminar tersebut dikemukakan beberapa syubhat yang menyatakan bahwa jual beli *Murābahah* secara tempo identik dengan praktik *ribāwi*. *Murābahah*

⁵⁹ Islamic Dubai Bank, *Fatawā as-Syar'iyyah fī al-Amāl al-Mashrafiyyah*, (Buletin yang diterbitkan Bank), hal., 19-20.

⁶⁰ *Ibid.*, hal., 32-33.

identik dengan *bai' mā laisa 'indak*, barang dan uang diserahkan kemudian (*ta'jīl al-badalain*), khilah pinjaman dengan basis *ribā*, madzhab Mālikiyyah tidak mengakui perjanjian yang mengikat. Jual beli *Murābahah* diperbolehkan dengan kesepakatan ulama, baik dilakukan secara kontan ataupun tempo. *Murābahah* tidak identik dengan *bai' mā laisa 'indak*, transaksi jual beli baru terjadi setelah barang secara resmi dimiliki oleh pihak Bank. Syubhat *ta'jīl al-badalain* juga tidak benar, karena kepemilikan akan berpindah setelah dilakukan pembayaran, baik kontan atau tempo. Dalam sistem kredit, pihak Bank mendapatkan tambahan atas unsur waktu tanpa adanya barang, sedangkan dalam *Murābahah*, margin didapatkan atas penjualan barang.⁶¹

4. Ketetapan Mujma' al-Fiqh al-Islāmy dalam *daurah* muktamar V yang diselenggarakan di Kuwait tanggal 1-6 Jumadil Ula 1409 H / 10-15 Kanun Awal 1988 terkait dengan jual beli *Murābahah li al-ḥmir bi al-s Syirā'*. Di antara ketetapan tersebut adalah; jika jual beli *Murābahah* dilakukan setelah kepemilikan barang dalam genggam Bank, maka diperbolehkan. Selain itu, Bank juga menanggung segala risiko yang berhubungan dengan barang, sebelum diserahkan kepada nasabah, menerima pengembalian dari nasabah jika terdapat

⁶¹ *Ibid.*, hal., 49-51.

cacat (aib). Perjanjian yang terdapat dalam *Murābahah* tidak mengikat, salah satu atau kedua pihak diberikan hak *Khiyār*. Jika perjanjian ini bersifat mengikat, maka perjanjian itu sendiri sudah merupakan akad jual beli.⁶²

Sejauh penelitian penulis, maka praktek ataupun transaksi *Murābahah* adalah diperbolehkan dan justru sangat relevan diterapkan dalam konteks masa kini. Hal ini didasari oleh beberapa hal, diantaranya:

- Secara teoritis, dalam Islam terdapat dua jenis hukum, yaitu⁶³: (1) hukum-hukum *Qat'iyyāt* yang ditegaskan oleh dalil, kekuatan hukumnya tidak bisa berubah karena perubahan ruang dan waktu, tidak boleh ber-ikhtilaf terhadapnya, tidak boleh ditolak atau diterima berdasarkan ijtihad semata-mata. Jenis inilah yang disebut oleh para pemikir sebagai hukum Islam dalam makna Syari'ah. (2) hukum-hukum *zanniyyat* yang tidak ditetapkan secara jelas baik periwayatannya maupun penjelasannya. bersifat *interpretable*). Hukum-hukum ini bersifat *interpretable* yang menuntut adanya ijtihād dari para pemikir Islam. Ijtihad ini bisa dilakukan dengan melalui penalaran, pemikiran, pen-*tarjih*-an,

⁶² Majalah *Majma' al-Fiqh al-Islāmy*, (Kuwait: 1988), Edisi 5, Juz III, hal., 1599.

⁶³ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Gramedia, 2010), hal., 72.

penelaahan, perkiraan kemaslahatan, kebaikan, serta perubahan keadaan yang mungkin menimbulkan perbedaan.⁶⁴

Dari penjelasan tersebut penulis lebih cenderung berkesimpulan bahwa selama tidak ada penjelasan tentang keharaman praktek *Murābahah* dalam tinjauan hukum syar'i dan tidak pula ditemukan dampak negatif yang disebabkan oleh akad tersebut, maka dalam kondisi seperti ini praktek *Murābahah* adalah diperbolehkan. Sebagaimana tertera dalam formulasi hukum Fiqh bahwa hukum asal sebuah perjanjian (akad) itu adalah *mubāh*, selama tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang menurut syariat Islam.⁶⁵

Lebih lanjut *Murābahah* menurut penulis sama sekali tidak bertentangan dengan acuan-acuan dasar hukum jual beli secara Syar'i ataupun hukum positif. Namun demikian, penulis menyadari bahwa argumen diatas tentu tidak akan lepas dari ketidak sepahaman. Akan tetapi, fenomena perselisihan pendapat dalam sebuah ketentuan hukum dalam Islam adalah wajar selama argumen dasar masing-masing pendapat bisa dipertanggung jawabkan dan tidak bertentangan dengan aspek maslahat dan manfa'at.

⁶⁴ Abul A'la Maududi (1997), *Islamic Law and Constitution* (Lahore: Islamic Publication, t.t.), hal., 58-61. Perbedaan hasil ijtihad mereka itu terjadi antara lain karena perbedaan metode ijtihad yang mereka pergunakan di samping latar belakang keilmuan dan orientasi penalaran yang berlainan.

⁶⁵ Imam Jalaluddin as-Suyuti, *al-Asybah Wa an-Nadhāir* (Beirut: Dar Ibn Hazm, 2005), hal., 75.

5. Unsur-unsur *Murābahah*

Secara umum, pengertian *Murābahah* adalah menjual suatu barang dengan menjelaskan harga pokok pembelian awal dan mengambil keuntungan dalam penjualannya sesuai dengan harga yang telah disepakati bersama (penjual-pembeli). Dari pengertian tersebut, dapat diketahui bahwa dalam praktek jual beli *Murābahah* terdapat unsur-unsur penting yang harus diketahui terlebih dahulu, diantaranya yaitu:

a. Harga Pokok Barang

Yang dimaksud dengan modal (harga pokok) adalah jumlah yang harus dibayar oleh pembeli pertama sesuai dengan yang disepakati dalam akad. Biaya-biaya diluar harga pembelian yang dapat dihitung sebagai modal yaitu seluruh biaya yang dikeluarkan untuk pengembangan barang dagangan yang nantinya memberikan nilai lebih terhadap barang ketika dijual, misalnya biaya yang dikeluarkan untuk membayar pemutih pakaian, pencucian, biaya makelar. Dalam akad *Murābahah*, harus dijelaskan secara terpisah berapa harga pembelian dan berapa biaya-biaya yang harus dikeluarkan. Sedangkan biaya yang tidak termasuk dalam modal meliputi biaya-biaya yang bersifat wajib seperti perawatan barang dan pengobatan yang telah dikeluarkan sebelumnya.⁶⁶

⁶⁶. Wahbah Zuhaili, *al Fiqh ...*, hal., 3770-3771.

b. Keuntungan yang Disepakati Oleh kedua belah pihak

Sampai saat ini belum ditemukan rumus penentuan laba yang diberlakukan oleh perbankan Syari'ah dalam transaksi *Murābahah*. Namun dalam praktiknya perbankan Syari'ah dapat menentukan keuntungan dengan melakukan beberapa pendekatan, diantaranya adalah; pendekatan tukang sayur, dalam hal ini Bank Syari'ah Syari'ah sebagai penjual menawarkan harga jual berdasarkan harga pokok yang telah diberitahukan sebelumnya dengan jujur ditambah dengan keuntungan kepada nasabah yang bertindak sebagai pembeli. Sedangkan pembeli melakukan penawaran sebesar harga pokok barang ditambah keuntungan yang diinginkan oleh nasabah. Transaksi seperti ini dapat kita jumpai seperti tawar-menawar yang dilakukan oleh tukang sayur.⁶⁷

Pendekatan lain yang dapat digunakan Bank Syari'ah dalam menentukan keuntungan yaitu dengan pendekatan lending rate Bank konvensional (menggunakan prosentase). Teknik penghitungan keuntungan dengan system flat, anuitas maupun teknik lain yang digunakan Bank konvensional ini dapat diterapkan dalam menghitung *Murābahah*. Namun yang membedakan adalah esensi dalam keuntungan *Murābahah* kata sepakat antara penjual dan pembeli dan tidak merugikan satu dengan yang lain, tidak menimbulkan kemudharatan dan tidak menimbulkan penganiyayaan satu

⁶⁷ *Ibid.*, hal., 3770-3771.

dengan yang lain. Penentuan keuntungan *Murābahah* dengan system ini tidaklah salah, namun yang perlu dicermati adalah data-data atau komponen yang dipergunakan dalam menentukan base lending rate tersebut, yaitu proses untuk menentukan prosentase tersebut, bukan hakan hasil ahir dari prosentasenya.

c. Harga Jual

Yaitu harga yang disepakati yang meliputi harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.⁶⁸

6. Sifat dan Karakter *Murābahah*

Murābahah dalam literatur Fiqh merupakan salah satu bentuk jual beli yang bersifat *amānah*. Yaitu jual beli yang menekankan sebuah prinsip saling percaya, kerana informasi tentang harga pembelian barang hanya mengacu pada ucapan penjual tapi ada harus ada bukti dan sumpah.⁶⁹ Karena dalam prakteknya pembeli secara tidak langsung memberikan sebuah kepercayaan kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang secara jujur walaupun tanpa harus disertai bukti empirik. Dengan demikian, dalam jual beli ini tidak penjual harus bisa menjaga citra *amānah* kepada pembeli sesuai dengan firman Allah :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul (Muhammad) dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat-amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui. (Q.S. Al-Anfal, 8: 27).

⁶⁸ *Ibid.*, hal., 3770-3771.

⁶⁹ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal., 18.

Berdasarkan ayat di atas, dalam praktek jual beli *Murābahah* antara penjual dan pembeli tidak diperbolehkan menyembunyikan cacat barang yang dijual karena hal itu termasuk khianat.⁷⁰

Tipologi Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah*⁷¹ (tawar menawar) karena dalam operasionalnya praktek jual beli *Murābahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli, dan keuntungan penjual yang diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.

Adapun karakter jual beli *Murābahah* harus tercermin dalam sebuah prosedur tetap, dimana penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan dalam biaya tersebut, maka keuntungan yang diperoleh telah disepakati oleh kedua belah pihak. Misalnya, jika si *Fulan* membeli ayam 15 ribu, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 ribu, maka penjual harus mengatakan: “saya jual ayam ini 50 ribu, dan saya mengambil keuntungan tiga puluh ribu”.

Dalam beberapa referensi telah diatur secara lebih tegas tentang etika jual beli dengan sistem *Murābahah* yang berkaitan dengan cacat barang yang akan di

⁷⁰ Wahbah Zuhaili, *al Fiqh...*, hal., 3772.

⁷¹ Jual beli *amānah* ada tiga macam yaitu, *Tauliyah* (yaitu menjual kembali dengan harga rendah -lebih kecil dari harga pembelian-. Jual beli ini terlaksana apabila harga turun dari harga asli), *Wadh'iah* (menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian), dan *murābahah*. Wiroso, *Jual Beli...*, hal., 14.

jual terdapat beberapa ketentuan; 1) menurut *Jumhūr* ulama, jika cacat pada barang terjadi atas kehendak manusia maka barang yang cacat tidak boleh diperjual belikan secara *Murābahah* , kecuali jika kecacatan barang dikatakan untuk menghindari adanya unsur khianat, 2). jika cacat tersebut hasil perbuatan pembeli atau orang lain, maka tidak boleh diperjualbelikan secara *Murābahah* , hingga cacat tersebut dijelaskan.⁷²

Oleh karena *Murābahah* adalah sebuah transaksi yang bersifat *amānah*, maka penjual harus memberikan pernyataan yang sesungguhnya kepada pembeli tentang harga barang ataupun keadaan barang tersebut. Jika setelah transaksi ditemukan tindak kebohongan yang dilakukan oleh pihak pertama penjual- atas dasar pengakuan pembeli serta ditemukannya fakta tentang ketidak jujuran penjual, maka proses selanjutnya sebagai berikut⁷³;

- Jika ketidak jujuran tersebut terjadi dalam sifat harga, misalnya penjual membeli suatu barang yang bersifat *nasī'ah*, dan dijual belikan dengan *Murābahah* namun penjual tidak menjelaskan sifat barang tersebut, maka menurut ulama Hanafi pembeli berhak memilih antara meneruskan akad atau mengembalikan barang kepada penjual,
- Menurut sebagian besar ulama Hanafiah, jika ketidak jujuran tersebut terjadi pada nilai penjualan barang, misalnya jika penjual mengatakan saya membeli barang ini dengan harga sepuluh ribu dan saya jual kepada

⁷² Wiroso, *jual...*, hal., 18. Lihat juga 'Muhammad as Syarbini, *Mugnī Muhtāj*, (Mesir: Maktabah Albani, 1933). Jilid II, hal., 79.

⁷³ Atiyah Fayadh, *At-tatbiqaat...* hal., 59.

anda dengan untung sekian, lalu diketahui bahwa harga asli harga awal pembelian hanya sembilan ribu, maka pembeli diperbolehkan memilih antara setuju dengan transaksi awal yang telah disepakati, ataupun membatalkannya dengan mengembalikan barang kepada penjual.

7. *Murābahah* : Sebagai Sistem Keuangan Syari'ah

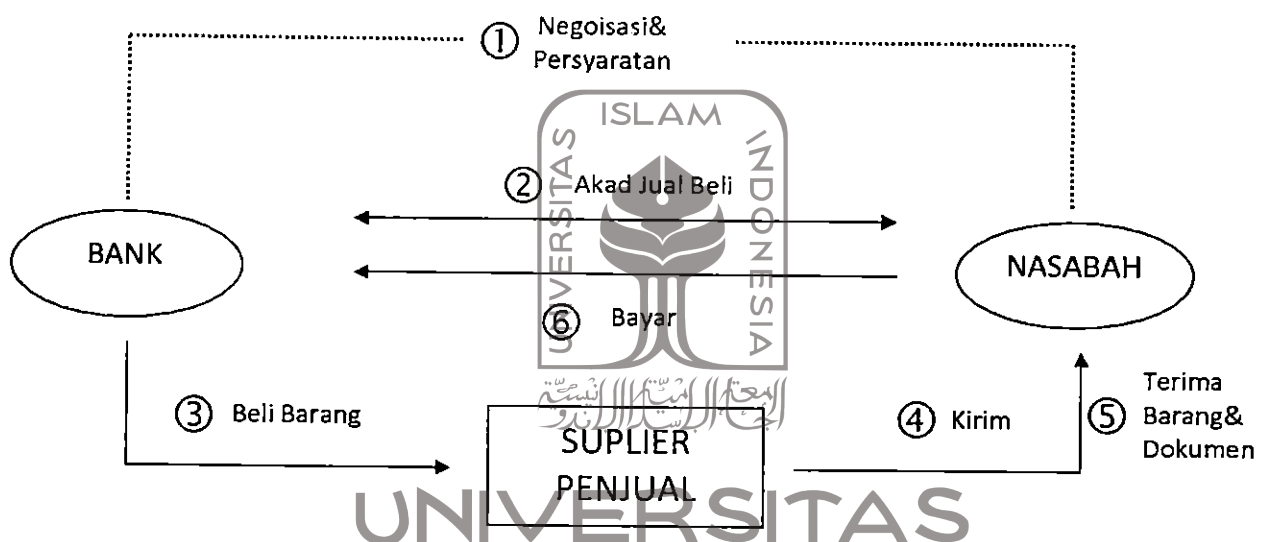
a. Operasional *Murābahah* dalam Perbankan Syari'ah

Dalam perbankan Islam, *Murābahah* merupakan transaksi jual beli antara Bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut Bank mendapatkan keuntungan yang telah disepakati bersama.

Secara teknis, transaksi *Murābahah* terjadi ketika nasabah ke Bank syari'ah untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murābahah* untuk melakukan pembelian suatu barang dan menyatakan kesanggupan untuk membeli barang tersebut. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka Bank menyetujui permohonannya. Bank kemudian membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen Bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama Bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya Bank. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah mark-up atau margin keuntungan) untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.

Dan pada waktu jatuh tempo, nasabah membayar harga jual barang yang telah disetujui tersebut kepada Bank.⁷⁴

Secara umum, aplikasi *Murābahah* di perbankan Syari'ah dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut:



Traksaksi jual beli *Murābahah* dapat dilakukan dengan cara melakukan pemesanan dengan janji⁷⁵ untuk melakukan pembelian (*Murābahah* kepada pemesan pembelian atau KPP)⁷⁶.

⁷⁴ Karnaen Perwataatmadja & M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hal., 26.

⁷⁵ Dasar hukum tentang janji yang terdapat dalam akad *Murābahah* ini terdapat dalam firman Allah dalam QS. al-Shaff, 2-3 yang menyatakan bahwa setiap janji memiliki sifat mengikat dan dilarang bagi kita melakukan suatu perbuatan yang menyalahi dari janji yang telah diucapkan. Dengan kata lain, ingkar janji adalah satu perbuatan yang diharamkan secara mutlak. Penjelasan di atas juga diperkuat oleh hadits yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah, "bahwa tanda-tanda orang munafik ada tiga, yakni ketika berbicara dusta (bohong), ketika berjanji mengingkari, dan ketika dipercaya berkhianat" (HR. Bukhāri). Lihat Abu Abdillah Muhammad bin 'Isma'il al-Bukhāri, *Shahīh al-Bukhāri*.

Adapun jenis Janji pemesanan untuk membeli barang dalam *Murābahah* bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak. Dalam konteks ini para ulama klasik bersepakat bahwa pemesan tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan itu.⁷⁷ Akan tetapi beberapa ulama kontemporer berpendapat bahwa janji untuk membeli barang tersebut bisa mengikat pemesan. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari *madharat* (dampak negatif) sebagai konsekuensi dari janji yang tidak mengikat. Karena ada kemungkinan nasabah bisa “pergi” begitu saja dan akan menimbulkan kerugian pada pihak Bank atau penyedia barang. Kenyataan ini juga telah mendapat kesepakatan dalam Mukhtar Perbankan Syariah kedua di Kuwait⁷⁸.

Berdasarkan argumen di atas, penulis menyimpulkan bahwa janji dalam konteks akad *Murābahah* adalah termasuk unsur penting yang harus dicermati bersama. Karena akad tersebut berlangsung berdasarkan janji yang kuat antara kedua belah pihak untuk mengadakan barang dan membeli barang

⁷⁶ Pada dasarnya *Murābahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu: (1) *Murābahah* tanpa pesanan, yaitu ada yang memesan atau tidak Bank syariah tetap menyediakan barang, (2) *Murābahah* berdasarkan pesanan, yaitu Bank syariah baru akan melakukan transaksi *Murābahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang. Lihat: Wiroso, *Jual...*, hal., 37-38.

⁷⁷ Ulama yang menolak bahwa janji dalam *Murābahah* bersifat mengikat bersandar pada pendapat Ibnu 'Irfah. Beliau menyatakan bahwa janji itu tidak bersifat mengikat, ketika terkait dengan persoalan yang bersifat komersial, seperti jual beli dan lainnya. dan bersifat mengikat hanya ketika terkait dengan persoalan-persoalan kebajikan (*tabarru'*, *charity*). Lihat Atiyyah Fayyad, *bai' ...*, hal., 74.

⁷⁸ Diantara ulama yang sepakat bahwa janji dalam *murābahah* bersifat mengikat adalah beberapa sahabat dan *tabi'in* seperti samrah bin jandab, umar bin abdul aziz, dan lainnya. Diantara ulama yang menolak adalah hanifiyyah, syafiyyah, dhahiriyyah dan malikiyyah, *Ibid.*, hal., 73.

yang dibutuhkan, sehingga tidak terjadi kerugian yang ditanggung salah satu atau keduanya dalam transaksi ini.

Terkait dengan KPP, dalam praktiknya pembeli dibolehkan meminta pemesan membayar uang muka atau tanda jadi saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Uang muka adalah jumlah yang dibayar oleh pemesan yang menunjukkan bahwa ia bersungguh-sungguh atas pesannya tersebut. Selanjutnya uang muka tersebut akan diperhitungkan sesuai dengan besar kerugian aktual pembeli. Bila kemudian pemesan menolak untuk membeli aset tersebut, biaya ini pembeli harus dibayar dari uang muka. Namun jika nilai uang muka tersebut lebih sedikit dari kerugian yang harus ditanggung pembeli, pembeli dapat meminta kembali sisa kerugiannya pada pemesan. Sedangkan bila uang muka melebihi kerugian, pembeli (penerima pesanan) harus mengembalikan kelebihan itu kepada pemesan.

Setelah adanya transaksi antara kedua pihak, maka Bank juga harus tetap bertanggung jawab atas pemeliharaan barang yang disepakati sampai barang tersebut benar-benar diserahkan kepada nasabah sesuai dengan spesifikasi dan syarat-syarat perjanjian, karena transaksi *Murābahah* sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi pada hakikatnya adalah transaksi pembiayaan. Dan fungsi Bank tetap sebagai pedagang jasa yang memberikan fasilitas pembiayaan,⁷⁹ bukan sebagai pedagang barang. Karena secara yuridis

⁷⁹ Lebih lanjut, *Murābahah* dengan pemesanan umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti

nasabah yang membeli barang dari pemasok dan Bank sebagai kuasa atas nama nasabah Bank.⁸⁰

b. Eksistensi Jaminan dalam Pembiayaan *Murābahah* di Perbankan Syari'ah

Dalam pelaksanaannya, substansi mendasar pada jual beli *Murābahah* adalah unsur saling percaya (أمانة). Hal yang berhubungan dengan amanah pada *Murābahah* adalah adanya jaminan⁸¹ yang diberikan oleh pemesan dengan tujuan adanya jaminan pelunasan utang apabila terjadi pailit yang dialami oleh pemesan.

Munculnya jaminan dalam praktek Muāmalah dalam Islam berdasarkan beberapa dalil, diantaranya:

1) Al-Qur'an

Tiap-tiap diri bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuatnya, (Q.S. Al-Mudassir, 74: 38).

melalui *letter of credit* (L/C). Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia per-Bank-an pada umumnya. Kalangan per-Bank-an syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *Murābahah* secara berkelanjutan (roll over/evergreen) seperti untuk modal kerja. Padahal., sebenarnya, *Murābahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (one short deal). *Murābahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Tetapi *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut. Hal., ini mengingat prinsip mudharabah memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi. Lihat M. Syafi'i Antonio, Bank Syari'ah..., hal.,106.

⁸⁰ Habib Nazir dan Muhammad Hasanuddin, Ensiklopedi Ekonomi dan Per-Bank-an Syariah, ed.uhammad hasanuddin, (bandung: Kafa Publishing, 2008), hal., ., 450.

⁸¹ Dalam transaksi *murābahah*, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak. Jaminan dimaksudkan agar pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan/Bank) dapat meminta pemesan (pemohon/nasabah) suatu jaminan (rahn) untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran hutang. M. Syafi'i Antonio, Bank Syari'ah..., hal.,104-105.

قُلْ أَغْيِرَ اللَّهُ أْبْعِي رَبًّا وَهُوَ رَبُّ كُلِّ شَيْءٍ وَلَا تَكْسِبُ كُلُّ نَفْسٍ إِلَّا عَلَيْهَا
وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ ثُمَّ إِلَىٰ رَبِّكُمْ مَرْجِعُكُمْ فَيُنَبِّئُكُم بِمَا كُنتُمْ فِيهِ تَخْتَلِفُونَ

Katakanlah: "Apakah aku akan mencari Tuhan selain Allah, padahal Dia adalah Tuhan bagi segala sesuatu. Dan tidaklah seorang membuat dosa melainkan kemudharatannya kembali kepada dirinya sendiri; dan seorang yang berdosa tidak akan memikul dosa orang lain. Kemudian kepada Tuhanmulah kamu kembali, dan akan diberitakan-Nya kepadamu apa yang kamu perselisihkan." (Q.S. Al-An'am, 6: 164)

Kedua ayat di atas mengandung sebuah perintah secara tersurat maupun tersirat untuk seluruh manusia agar selalu berlaku adil dalam berinteraksi ataupun bertransaksi baik dengan kerabat, tetangga, ataupun umat Islam secara keseluruhan. Karena setiap perbuatan seseorang akan melahirkan konsekuensi sesuai dengan yang telah dikerjakan, dan bertanggung jawab terhadap segala perbuatannya.

2) Sunnah Nabi

Selain dalam al-Qur'an, dipertegas lagi oleh Nabi melalui sunnahnya dalam rangka memperkuat makna prinsip pertanggungjawaban yang sangat fundamental tersebut. Sebagaimana Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari dan Muslim dibawah ini:

عن أبي هريرة قال قال رسول الله {صلى الله عليه وسلم} لا تحاسدوا ولا تناجشوا ولا تباغضوا ولا تدابروا ولا يبيع بعضكم على بيع بعض وكونوا عباد الله إخواناً المسلم أخو المسلم لا يظلمه ولا يخذله ولا يحقره التقوى...

- 3) Kaidah-kaidah universal yang menjadi teori umum jaminan *dhaman* antara lain adalah.⁸²

لا ضرر ولا ضرار ، والضرر يزال؛ والضرورات تبيح المحظورات

Dalam konteks *Murābahah* , jaminan dalam praktek perbankan syari'ah kontemporer sangat dianjurkan mengingat pentingnya hal tersebut berdasarkan dua alasan berikut ini:

- Adanya undang-undang yang mengatur tentang adanya jaminan dalam setiap pemberian kredit. Sebagaimana pasal 1 (23) UU perbankan yang berbunyi: “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah”.⁸³
- Pada dasarnya penyerahan agunan oleh nasabah bertujuan untuk menunjukkan iktikad baik nasabah dalam memenuhi kewajibannya, selain tentunya sebagai unsur pengaman lapis kedua bagi Bank dalam setiap pemberian pembiayaan. Hal ini perlu diingat karena bagaimanapun baiknya analisis terhadap watak, kemampuan, permodalan, kondisi serta prospek usaha pemohon, apabila

⁸² Jalaluddin Abdurrahman bin Abubakar Assuyuthi, *Al Asybah Wa An-nadhā'ir fi Qawā'id wa Furu' Fiqh as-Syafiyyāh*, (Beirut: dar Ibn Hazm, 2005), hal., 103.

⁸³ A. Patra M. Zen dkk., (ed)., *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia* (Jakarta: Yayasan Obor, 2007), hal., 140.

pembiayaan menjadi bermasalah, maka sumber pembayaran terakhir akan diambilkan dari hasil penjualan agunan.⁸⁴

Meskipun jaminan tersebut dalam praktek perbankan saat ini seperti sudah menjadi kebijakan semua lembaga keuangan syari'ah, namun setidaknya syarat jaminan itu didasarkan pada pencegahan penyimpangan agar tidak terjadi *moral hazard* yang dilakukan oleh penerima pembiayaan (*taqshīr al-ʿamāl*), bukan bertujuan mengembalikan modal Bank atau sebagai ganti rugi (*dhamān*) atas kegagalan usaha secara mutlak.

Atas dasar itulah sebuah jaminan hanya dapat dicairkan apabila penerima pembiayaan terbukti melakukan pelanggaran (*ta'addī*), kelalaian (*taqshīr*), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhālafatu al-syurūt*). Di samping itu, kewajiban adanya jaminan dalam pembiayaan pada lembaga keuangan syari'ah tidak harus dibeBankan kepada *mudhārib* saja, tetapi pihak Bank dapat juga meminta jaminan kepada pihak ketiga yang akan menjamin penerima pembiayaan jika melakukan kesalahan.

8. *Murābahah* dalam Wacana Ulama Fiqh Kontemporer.

Proses awal munculnya produk *Murābahah* pada perbankan Syari'ah tidak lepas dari interpretasi *ribā* yang diadopsi oleh para teoritisi dan praktisi

⁸⁴ Ahmad Ifham Sholihin, *Buku Pintar Ekonomi Syari'ah* (Jakarta: Gramedia, 2010), hal., 591

perbankan dalam pengembangan ide-ide mereka baik secara teoritis maupun praktis. Interpretasi *ribā* tersebut menyatakan bahwa bunga Bank yang menjadi dasar praktik perbankan konvensional adalah sama dengan *ribā* yang diharamkan oleh al-Qur'an, sehingga persamaan jenis ini mengarah kepada pengharaman praktik bunga pada perbankan konvensional dan harus dihindari oleh umat muslim.

Pandangan tersebut mampu melahirkan institusi Bank Islam dengan menyajikan produk-produk pengganti bunga. Dengan mengandalkan *Mudhārabah* dan *Musyārahah* yang dijalankan dengan sistem bagi hasil (*Profit Loss Sharing*) dengan harapan proses perbankan dapat berjalan sesuai dengan kaidah-kaidah Islam. Namun, dalam kenyataannya Bank Islam menyadari bahwa dua produk yang berbasis PLS tersebut susah untuk diterapkan karena mengandung resiko sangat tinggi.

Seiring berjalannya waktu, kondisi tersebut akhirnya memaksa Bank untuk merevisi kebijakan isi *Mudhārabah* dan *Musyārahah* dengan mencari jalan “lain” yang akhirnya muncul produk baru sistem perbankan Syari'ah yang dikenal dengan *Murābahah*.

Seperti yang telah penulis kaji pada poin-poin sebelumnya, ulama klasik seperti Imam Syafi'i, Hanafi, Maliki dan Hambali walaupun memberikan pengertian yang sedikit berbeda satu dengan yang lain, akan tetapi pada

prinsipnya jual beli *Murābahah* yang dipraktekkan pada saat itu adalah termasuk jual beli yang diperbolehkan.

Namun dalam konteks operasionalisasi produk *Murābahah*, perbankan syari'ah disinyalir ada kemiripan dengan praktek jual beli yang dilarang oleh ajaran Islam karena pada penerapannya tidak sesuai dengan teori-teori jual beli yang disyariatkan oleh agama Islam.

Oleh karena itu agar lebih jelasnya, peneliti mencoba memberikan titik pasti antara prinsip *Murābahah* dengan praktek jual beli –yang mempunyai kemiripan- yang dilarang oleh agama, diantaranya adalah⁸⁵ :

- a. *Bai' al-Murābahah* mirip dengan *bai' al-'Inah* yang diharamkan.

Bai' al-'Inah adalah suatu akad jual beli di mana seseorang (penjual) menjual suatu barang kepada orang lain (pembeli) secara kontan, kemudian penjual tersebut membeli kembali barang tersebut secara tempo dengan harga yang lebih tinggi.⁸⁶ Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa *bai' al-'Inah* dalam prakteknya tidak terjadi akad jual beli (kepemilikan barang tidak mengalami pergeseran, tetapi tetap pada pemilik semula). Sedangkan di dalam *bai' al-Murābahah* dalam pelaksanaannya benar-benar terjadi akad jual beli serta terjadi perpindahan status kepemilikan barang dari penjual (Bank) kepada pembeli (nasabah).

⁸⁵ Atiyah Fayyad, hal., 87-102.

⁸⁶ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, hal., .. 3454

- b. *Bai' al-Murābahah* mirip dengan *bai' al-Ma'dum*

Bai' al-Ma'dum adalah praktek jual beli dimana barangnya tidak dimiliki oleh seseorang. Jual beli semacam ini memang telah dilarang oleh agama Islam, berdasarkan Hadis Nabi Muhammad saw:

“ولا بيع ما ليس عندك”

Tidakkalah sah menjual sesuatu yang tidak dimiliki oleh seseorang.⁸⁷

Setelah mencermati pengertian di atas, penulis juga menyimpulkan bahwa *Bai' al-Murābahah* tidak ada kemiripan samasekali dengan *bai' Ma'dum* baik secara teori maupun praktik. Dalam transaksi perbankan syariah, *Murābahah* termasuk jual beli yang dibolehkan, karena dalam prakteknya pihak Bank menjual barang kepada nasabah setelah barang tersebut dibeli oleh pihak Bank dari supplier (penjual), baru kemudian dijual kepada nasabah. Sedangkan di dalam proses negosiasi jenis barang dan harganya sudah dapat diketahui dengan jelas.

- c. *Bai' al-Murābahah* cenderung sama dengan بيعتين في بيعة (adanya dua transaksi dalam satu jual beli). Larangan adanya dua akad dalam satu jual beli didasarkan kepada Hadis Nabi Muhammad SAW yang menyatakan.⁸⁸

⁸⁷ Imam Muhammad bin Ismail al Amīr al Yamanī as-Shan'ānā, *Subul as-Salām: Sarh Buhugh al Marām*, (Beirut: Dar al-Fikr, 2000), Jilid III, hal., 770.

⁸⁸ H. R. Ahmad dan an-Nasa'i dan dianggap *shahih* oleh at-Tirmizi dan Ibn Hibban, Imam Muhammad bin Ismail al Amīr al Yamanī as-Shan'ānā, *Subul as-Salām...*, jilid III, hal., 769.

روي عن أبي هريرة رضي الله عنه قال: «نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيعتين في بيعة»

Imam Syafi'i menjelaskan *بيعتين في بيعة* dengan dua takwil. Pertama, "aku jual barang ini dua ribu secara tempo, atau aku jual ini seribu secara kontan, maka ambillah yang kamu kehendaki". Kedua, "aku jual rumahku kepadamu dengan syarat engkau jual kudamu kepadaku". Menurutnya jual beli ini fasid.⁸⁹

Adapun hukum jual beli ini menurut ulama-ulama yang lain terdapat perbedaan pendapat, diantaranya menurut ulama Hanafiyah, akad jual beli ini fasid karena harganya tidak jelas dan disertai dengan syarat tertentu. Demikian pula menurut ulama Syafi'iyah dan Hambaliyah, akad jual beli ini batal karena termasuk jual beli yang mengandung gharar. Sedangkan menurut Imam Malik, akad jual beli ini sah karena dua jual beli dalam satu jual beli adalah dua harga yang berbeda antara kontan dan tempo, tinggal pembeli memilih antara keduanya.⁹⁰

Dari beberapa pandangan ulama mengenai akad dua jual beli dalam satu jual beli, sangat jelas bahwa praktek *bai' al-Murābahah* dalam perbankan syari'ah tidak memiliki kesamaan dengan akad dua jual beli dalam satu jual beli tersebut. Di dalam pelaksanaannya *bai' al-Murābahah* hanya mempunyai satu harga (harga pokok plus margin

⁸⁹ *Ibid.*, hal., 770

⁹⁰ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, hal., 3460.

keuntungan) yang harus dibayar oleh nasabah di kemudian hari (tempo), tidak ada pilihan dua harga. Demikian pula di dalam *bai' al-Murābahah* tidak terdapat persyaratan pembeli (nasabah) harus menjual suatu barang kepada pihak Bank (penjual).

- d. *Bai' al-Murābahah* mirip dengan *Bai' Hilah* (Cara-cara untuk mencapai target yang sudah ditentukan melalui rekayasa secara terselubung).

dengan kata lain ada sebagian ulama yang berpandangan bahwa *Bai' al-Murābahah* dalam praktek perbankan syari'ah merupakan *Hilah* untuk memperoleh *ribā* atau menghasilkan uang sebagaimana yang dilakukan oleh Bank konvensional.

Hal tersebut didasarkan kepada anggapan bahwa mekanisme penetapan harga (pricing) di dalam pembiayaan *bai' al-Murābahah* menggunakan cara perhitungan yang sama dengan Bank konvensional, yaitu dalam bentuk prosentase dari pembiayaan pertahun (% p.a).

Perbedaannya, di dalam Bank konvensional, yang menjadi hutang nasabah terdiri dari pinjaman pokok dan hutang bunga (biaya dalam prosentase pertahun) yang wajib dibayar oleh nasabah secara tetap selama pinjaman pokok belum dilunasi. Demikian pula masih dimungkinkan adanya kenaikan suku bunga tanpa harus ada persetujuan dari pihak nasabah sehingga jumlah margin keuntungan menjadi tidak jelas karena

tergantung kepada lamanya pembayaran dan besarnya suku bunga yang ada.

Sedangkan di dalam *bai' al-Murābahah* , margin keuntungan telah disepakati di muka antara nasabah (pembeli) dan pihak Bank (penjual), kemudian disatukan dengan harga pokok barang menjadi harga baru yang harus dibayar oleh nasabah (pembeli) bila sudah jatuh tempo. Demikian pula, tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan setelah akad sehingga harganya jelas dan pasti. Selain itu, di dalam *bai' al-Murābahah* nasabah tidak mendapatkan uang tunai, tetapi langsung mendapatkan barang yang dibutuhkan.

Singkatnya, di dalam perbankan syari'ah, margin keuntungan telah disepakati di muka antara Bank dan nasabah dan tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan. Sedangkan, di dalam Bank konvensional, dimungkinkan adanya kenaikan suku bunga tanpa harus ada persetujuan dari nasabah. Hanya saja yang perlu diperhatikan oleh perbankan syari'ah adalah di dalam proses penetapan harga (pricing) jangan sampai mengambil margin keuntungan yang terlalu tinggi sehingga selisih harga barang yang dijual kepada nasabahnya tidak jauh berbeda dengan harga barang yang dijual dalam Bank konvensional. Oleh karena itu diperlukan ketelitian dalam menetapkan tambahan/tingkat laba dalam transaksi penjualan *Murābahah* . Pada kenyataannya, legitimasi

transaksi penjualan *Murābahah* atas dasar suatu jumlah yang tidak menyesatkan/curang tidak menutup kemungkinan menetapkan harga penjualan jauh lebih tinggi dari pada biaya semula. Laba yang tidak wajar dan berlebihan merupakan unsur *ribā* yang dilarang oleh Islam.⁹¹

Abdullah saeed, dalam masalah “*hilah*” ini juga mempertanyakan ke-Islam-an Bank Syari’ah akibat penafsiran yang tidak tepat terhadap *ribā*, menurutnya dengan kegagalan Bank Islam untuk menjadi Bank PLS seperti yang dibayangkan pencetusnya, *Murābahah* merupakan upaya untuk mencari jalan ‘lain’ produk perbankan Syari’ah yang lebih rendah resikonya. Salah satu gambarnya yaitu pembiayaan *Murābahah* dan harga kreditnya yang lebih tinggi jelas menunjukkan bahwa ada nilai waktu pada uang, mengakui nilai waktu pada uang secara logika menggiring kepada pengakuan terhadap *ribā*. Dengan mengakui nilai waktu dalam transaksi-transaksi *Murābahah* (yang hamper tidak berbeda dengan transaksi finansial murni) dan kemudian penolakan hal yang sama dalam transaksi finansial konvensional, menurut saeed merupakan sikap yang tidak konsisten dan tidak logis.⁹²

Demikianlah beberapa pendapat mengenai jual beli *al-Murābahah* jika dibandingkan dengan beberapa jenis jual beli yang diharamkan di

⁹¹ M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj., M. Nastangin (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), hal., 205

⁹² Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis* (Jakarta, Paramadina, 2004), hal.,147.

atas jelas mempunyai perbedaan yang sangat prinsipil sehingga *bai' al-Murābahah* tidak bisa dikategorikan sebagai jenis transaksi yang melanggar kaedah umum etika jual beli yang dibenarkan oleh syara'.

Namun demikian peneliti sadar bahwa kajian tentang *bai' al-Murābahah* masih terbuka lebar sesuai dengan tuntutan zaman, sehingga tidak menutup kemungkinan adanya perbedaan pendapat tentang eksistensi dan sistem operasional *bai' al-Murābahah* yang ideal sesuai dengan prinsip utama jual beli yang mengutamakan aspek manfaat dan *maslahat* bagi seluruh umat manusia.



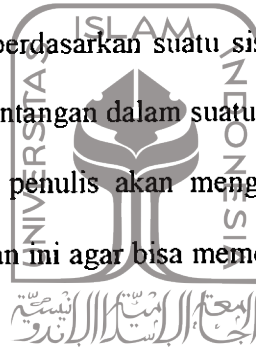
UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB III

METODOLOGI PENELITIAN

Penjelasan fundamental terkait dengan penelitian adalah merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan analisis dan konstruksi, yang dilakukan secara metodologis, sistematis dan konsisten. Metodologis berarti sesuai dengan metode atau cara tertentu, sistematis adalah berdasarkan suatu sistem, sedangkan konsisten berarti tidak adanya hal-hal yang bertentangan dalam suatu kerangka tertentu.¹

Dalam konteks ini, maka penulis akan menguraikan metode dan jenis penelitian yang digunakan dalam kajian ini agar bisa memenuhi standar kajian ilmiah yang ideal dan sistematis.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

A. Metode dan Jenis Penelitian

1. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan gabungan metode kualitatif-kuantitatif² yang bersifat analisis-deskriptif. Metode kualitatif adalah penelitian yang mengumpulkan data pada suatu latar alamiah dengan menggunakan metode ilmiah dan dilakukan oleh orang atau peneliti yang tertarik secara alamiah.³ Sedangkan metode Kuantitatif adalah suatu pendekatan yang bersifat obyektif,

¹ Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press, hal., 42

² Walaupun pada tataran aplikasi, penulis lebih banyak menggunakan metode kualitatif

³ David Williams dalam Lexy Moeleong, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1995), hal., 5.

mencakup pengumpulan dan analisis data kuantitatif serta menggunakan metode pengujian statistik.⁴

Sedangkan analisis-deskriptif merupakan metode yang digunakan untuk menggambarkan suatu kondisi maupun keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang bertujuan untuk dapat dianalisa sedetail mungkin mengenai objek penelitian. Dari analisis ini diharapkan mampu menemukan hal-hal ideal-fundamental.⁵

2. Jenis Penelitian

Untuk memperoleh data-data yang diperlukan dalam penelitian ini, pada awalnya penulis menggunakan metode *Library Research* (penelitian pustaka), yaitu dengan mengkaji sumber-sumber kepustakaan dan buku-buku pedoman yang berkaitan dengan pelaksanaan *murābahah* dalam perbankan. Namun, karena jenis penelitian ini menuntut adanya penelitian lapangan (*field research*) maka penulis memilih jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan. Penelitian lapangan ini bertujuan untuk memberi gambaran masalah-masalah *Murābahah* dalam praktek perbankan syariah.

⁴ Asep Hermawan, *Penelitian Bisnis: Paradigma Kuantitatif* (Jakarta: Grasindo, 2005), hal.,

18.

⁵ Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Terapan*, (Yogyakarta: Gajahmada Univ, 1994), hal., 73.

3. Sumber Data

Adapun data-data dalam penelitian ini diperoleh dengan mengumpulkan bahan-bahan kepustakaan. Penulis membaginya menjadi data primer dan data skunder.

- *Data Primer*, yang dimaksud adalah mengumpulkan bahan kepustakaan., yaitu kitab-kitab fiqh klasik yang membahas tentang *Murābahah* hasil penelitian para ahli ekonomi mulai yang klasik hingga modern terlebih lagi hasil pemikiran pakar ekonomi Islam, baik yang berupa artikel maupun buku-buku yang berkaitan dengan pembahasan praktik *murābahah* di perbankan syariah dan lain-lain.
- *Data Skunder*, yang dimaksud adalah mengumpulkan hasil data yang didapat langsung oleh peneliti dari hasil penelitian lapangan secara langsung ke lokasi penelitian dengan instrument yang sesuai.

4. Pengumpulan Data

Tahapan pengumpulan data sebagaimana dikemukakan di atas dalam berbagai hal kemungkinan mengalami perubahan karena hal itu sangat tergantung kepada kesediaan responden untuk diwawancarai dan kecermatan peneliti untuk memperoleh data secara maksimal. Adapun teknik analisis yang dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Studi Dokumen

Studi dokumen yang dimaksud bertujuan untuk menyempurnakan data melalui kajian atau penelitian yang sudah dibukukan, terutama yang

berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang *Murābahah* atau yang berhubungan dengan permasalahan penelitian.⁶

b. Observasi

Observasi biasa diartikan sebagai cara menghimpun data yang dilakukan dengan mengamati langsung dengan mencatat gejala-gejala yang sedang diteliti.⁷ Pengumpulan data dengan observasi langsung adalah cara pengambilan data dengan menggunakan mata tanpa ada pertolongan alat standar lain untuk keperluan tersebut.¹²

Pelaksanaan observasi dalam penelitian ini mengadakan pengamatan langsung terhadap objek penelitian, yaitu praktek *murābahah* dalam perbankan syariah guna mendapat data yang diperlukan.

c. Wawancara

Wawancara merupakan suatu proses interaksi dan komunikasi.⁸ Untuk mendapatkan data yang konkret mengenai mekanisme akad *Murābahah* dan segala hal berkaitan dengan penelitian ini, penyusun melakukan teknik wawancara dengan praktisi Bank Syari'ah Mandiri Kcp. Semarang Timur.

Interview dapat dipandang sebagai metode pengumpulan data dengan jalan tanya-jawab sepihak yang dikerjakan dengan sistematis dan

⁶ Hadawi Nawawi, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, (Jakarta : Gajah Mada University, 1998), hal., 133.

⁷ Anas Sudijono, *Diklat Metodologi Research dan bimbingan skripsi* (Yogyakarta: U.D Ramah, 1981), hal. 18.

¹² Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), hlm. 212.

⁸ Masri Singarimbun, *Metode Penelitian Survei*, cet. I (Jakarta : LP#ES, 1989), hal., 192.

berlandas-kan kepada tujuan penelitian. Pada umumnya dua orang atau lebih hadir secara fisik dalam proses tanya-jawab itu dan masing-masing pihak dapat menggunakan saluran-saluran komunikasi secara wajar dan lancar.⁹

5. Analisis Data

a. Deskriptif

Dalam konteks ini, metode Deskriptif yaitu menyajikan fakta secara sistematis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan, metode ini berusaha menggambarkan situasi atau kejadian secara sistematis dan akurat¹⁰. Deskripsi ini dilakukan untuk menyelidiki setiap proses dari praktik *Murābahah* diperbankan Syariah Mandiri Kcp. Semarang Timur.

b. Analisis

Yaitu mencermati seberapa jauh konsistensi kebijakan yang telah diterapkan oleh Bank sesuai dengan syariat Islam tersebut terkait dengan transaksi *Murābahah*. Untuk memperoleh hasil analisis maksimal, maka penulis harus memadukan data-data yang diperoleh dengan data-data baru dan *up to date*.

c. Evaluatif

Dari berbagai data yang sudah dicermati sebagaimana disebutkan di atas, maka penulis mengevaluasi segala proses, prosedur, dan akibat yang

⁹ Sutrisno Hadi, *Metodologi Research* (Yogyakarta: Yayasan Penerbitan FIP-IKIP. 1968), hal. 210.

¹⁰ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2994), hal., 6-7.

ditimbulkan oleh transaksi tersebut. Dengan demikian penulis bisa menyimpulkan hasil penelitian tersebut secara objektif dan terbuka.

B. Pendekatan

Secara umum penelitian ini menggunakan dua metode pendekatan sekaligus, Yuridis-Normatif. Yaitu, studi dalam penelitian ini memandang masalah dari sudut legal-formalnya.¹¹ Dalam konteks Akad *Murabahah*, maka pendekatan ini membantu penulis menelusuri validitas akad yang dilakukan oleh dua pihak yang bertransaksi.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

¹¹ Nasution, Khoiruddin, Pengantar Studi Islam, (Yogyakarta : Taffaza, 2010), hal., 189.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Data Penelitian

1. Company Profil Perusahaan

PT. Bank Syariah Mandiri hadir sejak tahun 1999 setelah terjadinya krisis ekonomi dan moneter di Indonesia pada tahun 1997-1998. Dari sektor ekonomi kerusakan yang terjadi sangat luar biasa. Indonesia yang didominasi oleh Bank Bank konvensional mengalami kesulitan yang sangat parah. Dari sini pemerintah mempunyai inisiatif untuk merestruksi dan merekapitulasi Bank-Bank di Indonesia.

Lahirnya undang-undang No.10 tahun 1998 tentang perbankan yang merupakan penyempurnaan dari undang-undang No.7 tahun 1992 telah memberikan peluang yang baik bagi tumbuhnya Bank syariah di Indonesia. Untuk itu Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang Bank umum untuk melayani transaksi syariah (dual Banking system). Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari Bank konvensional menjadi Bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari Bank konvensional menjadi Bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri

sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi dengan di kukuhkannya SK Gubernur BI No. 1/24/ KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputy Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri.

PT. Bank Syariah Mandiri hadir sebagai Bank yang mengkombinasikan idealisme usaha dan nilai-nilai rohani. Harmoni antara idealism usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan PT. Bank Syariah Mandiri sebagai solusi dan kiprah baru perbankan di Indonesia.¹

2. Prinsip dan Aktivitas Usaha Bank Syariah Mandiri

Dalam Bank Syariah Mandiri terdapat beberapa prinsip operasional yang diterapkan, antara lain:

a. Prinsip Bagi Hasil (*Musyarakah Mudharabah*)

Prinsip ini dilakukan dengan cara musyarakah atau mudharabah. Musyarakah sendiri yaitu akad antara dua belah pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan keuntungan serta kerugian ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan bersama. Sedangkan Mudharabah adalah akad antara pemilik modal 100% dan pemilik keahlian (tanpa modal).

¹ Deskripsi ini disarikan oleh penulis dari Laporan Tahunan Bank Syariah Mandiri 2010 dalam, www.syariahamandiri.co.id/kategory/investor-relation/laporan-tahunan/ yang diakses tanggal 21 Juni 2011

b. Prinsip Jual Beli (*al Ba'i Murābahah*)

Yaitu akad jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Penjual terlebih dahulu memberitahukan harga pokok pembelian dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahanya. Prinsip ini diaplikasikan dalam pembiayaan. Jenis lain dalam prinsip ini adalah *ishtisna* yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan penjual dimana pembayaran dapat dilakukan dimuka, serta cicilan atau ditangguhkan sampai waktu yang disepakati.

c. Prinsip Sewa (*al-Ijārah*)

Prinsip ini diaplikasikan menjadi *al-ijārah al-Muntahia bit-Tamlīk*, yang berarti perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya adalah akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang oleh penyewa.

d. Prinsip Jasa-jasa (*Ju'ālah*)

Adalah akad dimana pihak pertama menjanjikan imbalan tertentu kepada pihak kedua atas pelaksanaan suatu tugas atau pelayanan yang dilakukan pihak kedua, untuk kepentingan pihak pertama.

3. Standar Oprasional Akad *Murābahah* di Bank Syariah Mandiri (BSM)

a. Akad dan Landasan Hukum

Akad dalam pembiayaan murabahah dinilai sebagai dasar yang dijadikan acuan sebagai penetapan hukum suatu transaksi pembiayaan syariah itu sesuai dengan hukum syariah itu sendiri atau tidak. Dalam hal ini, ketika Nasabah datang untuk mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada BSM untuk membeli barang dan disetujui oleh Bank, maka Nasabah diminta

untuk mengisi formulir dan melakukan akad yang sesuai dengan akad murabahah dalam kajian Fiqih. Pembiayaan murabahah tersebut harus berlangsung dengan ketentuan sebagai berikut:

- 1) Nasabah untuk dan atas nama Bank membeli barang dari pemasok untuk memenuhi kepentingan Nasabah dengan pembiayaan yang disediakan Bank, dalam hal ini Bank mewakilkan kepada Nasabah dalam pemesanan barang dengan akad *Wakālah*, selanjutnya Bank menjual barang tersebut kepada Nasabah dengan harga yang telah disepakati antara Nasabah dan Bank, harga tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang timbul ketika pelaksanaan akad, seperti biaya materai, biaya notaries, dan lain-lain.
- 2) Penyerahan barang yang akan dibiayai diserahkan langsung dari supplier kepada Nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan Bank.
- 3) Nasabah melakukan pembayaran harga pokok ditambah dengan margin yang telah ditentukan kepada Bank dalam jangka waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak, oleh karena itu, sebelum semua kewajiban pembayaran belum dilunasi oleh Nasabah, Nasabah mempunyai tanggungan hutang kepada Nasabah.²

b. Pembiayaan dan Penggunaanya

Dengan penandatanganan akad pembiayaan murabahah, dengan ini pihak Bank mempunyai janji yang mengikat kepada Nasabah untuk menyediakan fasilitas pembiayaan, dan Nasabah mempunyai janji yang mengikat untuk menerima pembiayaan. Nasabah berhak mengambil dana pencairan pembiayaan setelah memenuhi persyaratan sebagai berikut:

² Hasil wawancara pertama dengan Bpk Akhmad Nurudin, kepala cabang Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur tanggal 14 April 2011.

- 1) Menyerahkan kepada Bank permohonan realisasi pembiayaan yang berisi rincian barang yang akan dibiayai serta ketentuan tanggal dan kepada siapa pembayaran tersebut dilakukan.
- 2) Menyerahkan dokumen-dokumen resmi jaminan yang berkaitan dengan akad ini.
- 3) Telah menandatangani akad ini dan akad-akad jaminan yang telah disyaratkan.
- 4) Menyerahkan bukti tentang kepemilikan atau hak lain atas barang jaminan, serta akta-akta pengikat jaminan
- 5) Nasabah diwajibkan menandatangani tanda bukti penerimaan uang dan surat kesanggupan untuk membayar kepada Bank yang diserahkan kepada Bank. Dan Bank berkewajiban untuk memberikan tanda bukti penerimaan dokumen resmi jaminan kepada Nasabah

c. Jangka Waktu dan Cara Pembiayaan.

Adapun mengenai jangka waktu dan tata cara pembayaran cicilanya adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah diwajibkan membayarkan angsuran pembayaran sesuai dengan jadwal angsuran yang telah ditetapkan dalam surat sanggup membayar, dan melakukan pelunasan ketika jatuh tempo.
- 2) Setiap pembayaran yang disetorkan oleh Nasabah terlebih dahulu digunakan untuk membayar administrasi dan biaya lainnya yang berhubungan dengan akad dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran atas harga pokok barang dan margin keuntungan.

- 3) Dalam hal jatuh tempo, apabila pembayaran angsuran jatuh bertepatan dengan bukan hari kerja, maka Nasabah membayarkan angsurannya pada hari pertama Bank kembali bekerja.
- 4) Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, maka Nasabah akan dikenakan biaya administrasi yang dihitung sebagai dana sosial (*qard al-Hasan*).
- 5) Pembayaran atau pelunasan hutang dilakukan Nasabah di kantor Bank atau ditempat lain yang ditunjuk Bank, atau melalui rekening yang dibuka oleh atas nama Nasabah dan nantinya Nasabah memberikan kuasa kepada Bank untuk melakukan mendebit rekening Nasabah pada tanggal jatuh tempo pembayaran

d. Biaya, Potongan dan Pajak

- 1) Nasabah diharuskan untuk membayar segala biaya yang diperlukan yang berkenaan dengan pelaksanaan akad tersebut diantaranya adalah: jasa notaries, dll, dan biaya administrasi ini telah diberitahukan oleh Bank sebelum akad dan disetujui oleh Nasabah.
- 2) Nasabah tidak dikenakan kembali potongan atau pajak atau biaya-biaya lainnya pada setiap pembayaran angsuran, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

e. Jaminan

Nasabah menyerahkan jaminan kepada Bank dengan maksud untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan kepada Bank dengan tepat waktu. Apabila terjadi cidera janji Bank berhak untuk menagih kepada Nasabah atau siapapun yang

memperoleh hak dari Nasabah biaya angsurantanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran ataupun surat lainnya. Cidera janji tersebut apabila terjadi hal-hal dibawah ini:

- 1) Nasabah tidak melakukan pembayaran tepat pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang tertera dalam surat sanggup membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank.
- 2) Dokumen-dokumen yang berkenaan dengan akad diketahui palsu atau tidak sah.
- 3) Apabila dikemudian hari Nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi Nasabah.
- 4) Nasabah dinyatakan dalam keadaan pailit, atau dalam pengampuan, dibudarkan, insolvensi ataupun likuidasi.
- 5) Apabila sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrae
- 6) Apabila pihak yang mewakili Nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan pengadilan karena perbuatan kejahatan yang dilakukanya dengan ancaman penjara satu tahun atau lebih.

Akibat dari cidera janji tersebut, Bank berhak menjual barang jaminan dan uang hasil dari penjualan digunakan untuk hutang atau sisa hutang Nasabah. Penjualan barang jaminan bisa dilakukan dengan cara lelang atau dibawah tangan. Jika penjualan barang jaminan melalu lelang, maka Nasabah harus menerima harga jadi sebagai harga jual barang jaminan. Apabila penjualan dilakukan dibawah tangan maka Nasabah dan bank sepakat

harga penjualan ditetapkan oleh Bank menurut harga pasar yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual. Dan apabila hasil penjualan tidak mencukupi untuk membayar hutang Nasabah maka Nasabah diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran, dan apabila hasil penjualan melebihi dari tanggungan pembayaran hutang, maka Bank harus mengembalikan sisa penjualan tersebut kepada Nasabah.

Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami isi akad atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka Nasabah dan Bank akan menyelesaikannya dengan secara kekeluargaan dengan melakukan musyawarah mufakat. Apabila dengan musyawarah mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka Nasabah dan Bank akan sepakat untuk menetapkan dan member kuasa kepada pengadilan negeri setempat untuk memberikan putusanya, menurut tata cara dan prosedur arbitrase yang berlaku di badan tersebut.

B. Analisis Hasil Penelitian

Dari pendalaman materi yang telah dibahas pada bab sebelumnya, yang sumbernya langsung penulis kaji dari berbagai kitab *turats*, buku-buku, dan data lapangan yang penulis peroleh dari Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur mengenai *Murābahah* dan semua yang tersusun didalamnya, penulis dapat menganalisis pembiayaan murabahah dalam prakteknya di Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur, antara lain:

1. Contoh Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Mandiri

Penulis mengambil contoh akad Muarabahah kali ini adalah dengan jenis pembiayaan konsumtif yaitu kebutuhan Nasabah akan pembiayaan rumah, secara terperinci dapat dilihat dibawah ini:

- Jenis Pembiayaan : Murābahah
- Jangka Waktu : 48 (Empat Puluh Delapan) bulan / 4 tahun
- Harga Pokok : Rp. 230.000.000,00
- Harga jual : Rp. 273.771.802,07
- Margin : Rp. 43.771.802,07
- Angsuran pendahuluan : Rp. 140.000.000,00
- Pembiayaan yg diangsur: Rp. 133.771.802,07
- Pembiayaan Bank : Rp. 90.000.000,00
- Angsuran / bln : Rp. 2.786.912,54

Akad *Murābahah* ini dapat dinilai sah atau tidaknya dengan beberapa unsur, antara lain:

- a. Para pihak, dalam hal ini para pihak yang melakukan akad adalah Bank dan Nasabah yang membutuhkan dana untuk membeli suatu komoditi/barang dengan memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh Bank. Kedua belah pihak telah sah untuk melakukan transaksi (*mumayyiz*) karena Bank mensyaratkan kepada Nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan diantaranya adalah warga Negara Indonesia cakap hukum dan usia minimal 21 tahun. Nasabah juga diharuskan mempunyai hak atas barang yang dijaminkan yaitu dengan mampu menyerahkan sertifikat asli untuk dapat diserahkan oleh Bank.
- b. Pernyataan akad, akad pembiayaan murabahah dilakukan di kantor BSM dihadapan notaris dan saksi, setelah pihak Bank melakukan uji kelayakan

Nasabah layak atau tidaknya untuk mendapat pembiayaan. Hal ini dilakukan agar pihak Bank terhindar dari resiko kerugian ketika Nasabah default. Kemudian melakukan negosiasi baik spesifikasi barang, harga, jangka waktu cicilan. Setelah terjadi kesepakatan maka pihak Bank akan mengadakan akad pembiayaan *Murābahah* dengan Nasabah sekaligus akad wakalah dimana pihak Bank menunjuk Nasabah sebagai wakil dalam pembelian barang.

Selanjutnya akad yang terjadi pun sesuai dengan kehendak kedua belah pihak dengan kata lain tidak ada paksaan untuk melakukan transaksi. Apabila kedua belah pihak telah sepakat maka Bank dan Nasabah menandatangani berkas akad yang telah disediakan Bank dalam sebuah formulir dengan judul akad pembiayaan al-murabahah.

- c. Objek akad dalam contoh transaksi ini adalah sebuah rumah, yaitu objek akad yang sah untuk diperjualbelikan dan keberadaannya tidak menimbulkan kerugian bagi pihak manapun, dan ketika akad telah selesai barang dapat diserahkan terimakan. Dalam kasus ini ketika rumah sebagai objek akad maka serah terima dilakukan dengan menyerahkan kunci rumah.

Pihak Bank memberikan syarat kepada Nasabah untuk jenis barang yang dibiayai diajukan untuk pembelian barang konsumen (halal) dan untuk pembelian/memperoleh manfaat atas jasa (contoh: untuk biaya dana pendidikan).

- d. Tujuan akad, pembiayaan *Murābahah* pada umumnya, khususnya dalam kasus ini murni transaksi yang diperbolehkan syariat islam, seperti rumah, mobil, modal usaha, dan lain-lain

Dengan rincian tersebut maka akad *Murābahah* ini sudah bisa dikatakan *shahih* karena akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya, dan dapat berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dari akad ini. Seperti halnya yang tertuang dalam pasal 9 akad pembiayaan murabahah apa bila terjadi cidera janji maka Bank berhak menjual barang jaminan untuk melunasi hutang Nasabah dengan ketentuan yang telah disepakati.

C. Nilai Plus Minus *Murābahah*

Sesuai dengan watak dasar dunia bisnis (*tijarah*), transaksi *Murābahah* memiliki beberapa manfaat dan resiko yang harus dipahami dengan seksama agar sedini mungkin pelaku transaksi jual beli model ini bisa mengantisipasi kelemahan ataupun resiko yang dalam bertransaksi.

Secara umum *Murābahah* memberi memang telah banyak memberikan pemasukan secara finansial bagi pihak penjual termasuk diantaranya adalah Bank-Bank syari'ah. Karena adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada Nasabah. Selain itu, sistem *Murābahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di Bank syari'ah.³ Dan bagi pembeli -termasuk didalamnya adalah Nasabah-, munculnya praktek jual beli *Murābahah* juga memberikan sisi ruang positif berupa *kemaslahatan* dalam kehidupan sehari-hari. Inilah yang memang seharusnya terjadi dalam praktek jual beli secara umum, yaitu memperhatikan aspek manfaat dan *maslahat* bagi seluruh umat manusia.

Namun, dari beberapa nilai positif yang melekat dalam praktek *Murābahah*, masih saja ditemukan kemungkinan sisi minus dan resiko yang harus diantisipasi oleh kedua belah pihak –penjual dan pembeli- dalam transaksi *Murābahah*. Melihat pada

³ Hasil wawancara kedua dengan Bpk Akhmad Nurudin, kepala cabang Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur tanggal 19 Juni 2011.

contoh akad murabahah di Bank Syariah Mandiri diatas sekilas proses pembiayaan Murābahah ini terlihat sederhana, namun setelah penulis mengamati dan memperoleh hasilnya dari lapangan, kita dapat melihat bahwa ada beberapa poin dalam proses terjadinya akad murabahah itu yang bisa dikatakan sedikit berbeda dengan kaidah Fiqih yang berlaku, antara lain:

- Ketika dalam akad wakalah Bank menunjuk Nasabah untuk mewakili Bank untuk membeli barang yang akan ditransaksikan kembali, pembelian yang seharusnya atas nama Bank tapi pada prakteknya langsung atas nama Nasabah. Oleh karena itu ketika terjadi akad pembiayaan Murābahah pada sebagian besar transaksi pihak Bank belum memiliki barang baik secara sifat ataupun dengan kepemilikan penuh. Hal ini dapat dilihat jelas jika barang yang beli adalah barang second : mobil, rumah, maka biaya balik nama akan ditanggung oleh Nasabah, dimana Nasabah langsung berhubungan dengan penjual, dalam kepengurusannya. Pada barang barupun pengurusan tersebut sepenuhnya ada ditangan Nasabah. Artinya yang terjadi antara Nasabah dan Bank hanya sampai ketika terjadi percairan uang/dana yang akan dipakai untuk pembelian barang yang dimaksud, bukan terjadi jual beli barang.
- Adanya anggapan masyarakat bahwa pembiayaan di Bank syari'ah jauh lebih mahal dan rumit dari pada kredit bunga tetap pada Bank konvensional. Hal ini disebabkan adanya biaya-biaya administrasi yaitu⁴:

- Biaya DP 30%

⁴ Data diperoleh tanggal 7 Desember dari salah seorang responden atau Nasabah pembiayaan Murābahah BSM atas nama H.M. Yusuf Masykuri Pedurangan Lor Semarang dengan jenis pembiayaan Murābahah konsumtif: pembiayaan rumah pada bulan Nopember 2011 di Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur

- Biaya materai 6 - 10 buah
- Biaya pajak
- Biaya asuransi
- Biaya notaris
- Biaya administrasi 1 - 1.5%

Semua biaya-biaya ini ditanggung oleh Nasabah dan dibayarkan secara cash, oleh karena itu dengan adanya biaya-biaya ini mendongkrak harga pembiayaan Murābahah semakin mahal, juga beban Nasabah yang harus menyediakan dana dadakan dan dengan jumlah yang cukup besar. Terkesan dalam hal ini margin yang diambil oleh pihak Bank murni sebagai keuntungan yang didalamnya tidak terdapat biaya-biaya dalam proses akad transaksi pembiayaan Murābahah tersebut, karena bisa dikatakan hampir semua biaya operasional akad pembiayaan Murābahah dibebankan pada Nasabah termasuk biaya materai dan pajak ditanggung oleh Nasabah, terlebih pada biaya pajak pihak Bank berlepas dari tanggungan biaya pajak tersebut. Hal inipun yang dapat memunculkan anggapan dikalangan masyarakat bahwa yang terjadi antara Bank dan Nasabah adalah bentuk pinjam meminjam uang, bukan bentuk jual beli lagi. Harga pembiayaan Murābahah yang sudah mahal semakin mahal lagi tergantung dari harga awal pembiayaan Murābahah yang disesuaikan dengan berapa lama jangka waktu cicilan yang dipilih oleh Nasabah, semakin lama jangka waktu maka semakin tinggi harga dari pembiayaan Murābahah, ditambah lagi dengan biaya-biaya tersebut.

Dalam perjalanannya, kebijakan akad *Murābahah* yang diterapkan oleh praktisi Bank Syariah Mandiri Kcp. Semarang Timur secara umum telah

berlandaskan teori hukum ekonomi Islam yang mengedepankan aspek *Maslahat dan Manfa'at*. Namun hal ini juga tidak menutup kemungkinan adanya kebijakan yang tidak sejalan dengan konstelasi hukum Islam seperti yang telah penulis sebutkan diatas dikarenakan latar belakang dan fenomena masyarakat yang complex.

Dengan menjadi nasabah bank syariah, masyarakat akan mendapatkan kebutuhan yang diinginkan, baik itu aksesibilitas, kualitas layanan, manfaat finansial, maupun pertimbangan agama. Bank syariah menjadi pilihan yang tepat untuk selalu menerapkan prinsip hidup yang bebas dari riba.



UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil pengamatan, dan penelitian dari berbagai sumber yang penulis lakukan selama ini tentang Akad *Murābahah* di Bank Syariah Mandiri KCP. Semarang Timur, maka ada beberapa *fundamental conclusions* yang dapat diambil, yaitu:

- **Pertama**, Akad *Murābahah* merupakan akad transaksi jual beli, dimana penjual harus memberikan informasi yang transparan kepada pembeli tentang harga pokok pembelian, margin yang diinginkan, informasi-informasi lainnya yang terkait dengan obyek yang ditransaksikan serta adanya serah terima barang dan kepemilikan penuh atas barang oleh pihak penjual.

Pembiayaan *Murābahah* terjadi ketika Nasabah datang untuk mengajukan permohonan fasilitas pembiayaan kepada Bank Syariah Mandiri KCP. Semarang Timur untuk membeli barang dan disetujui oleh Bank, maka Nasabah diminta untuk mengisi formulir dan melakukan akad yang sesuai dengan akad *murabahah* dalam kajian Fiqih. Pembiayaan *murabahah* tersebut harus berlangsung dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Nasabah mencari barang dan harga yang dibutuhkan pada supplier.

2. Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada Bank yang dimaksud. Jika sudah disetujui, Bank akan membeli produk dari supplier yang diinginkan oleh nasabah tersebut.
3. Nasabah melakukan pembayaran kepada Bank, mencakup biaya produk ke Bank dengan tambahan margin atau keuntungan untuk Bank. Apabila terjadi keterlambatan pembayaran angsuran, maka Nasabah akan dikenakan biaya administrasi yang dihitung sebagai dana sosial (*qard al-Hasan*).
4. Nasabah menyerahkan jaminan kepada Bank dengan maksud untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali atau pelunasan pembiayaan dan margin keuntungan kepada Bank dengan tepat waktu. Apabila terjadi cidera janji Bank berhak untuk menagih kepada Nasabah atau siapapun yang memperoleh hak dari Nasabah biaya angsuran tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran ataupun surat lainnya. Cidera janji tersebut apabila terjadi hal-hal dibawah ini:
 - a. Nasabah tidak melakukan pembayaran tepat pada waktu yang telah ditentukan sesuai dengan tanggal jatuh tempo yang tertera dalam surat sanggup membayar yang telah diserahkan Nasabah kepada Bank.
 - b. Dokumen-dokumen yang berkenaan dengan akad diketahui palsu atau tidak sah.

- c. Apabila dikemudian hari Nasabah tidak dapat atau tidak berhak menjadi Nasabah.
- d. Nasabah dinyatakan dalam keadaan pailit, atau dalam pengampunan, dibudarkan, insolvensi ataupun likuidasi.
- e. Apabila sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal berdasarkan putusan pengadilan atau badan arbitrac
- f. Apabila pihak yang mewakili Nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan pengadilan karena perbuatan kejahatan yang dilakukanya dengan ancaman ppenjara satu tahun atau lebih.
- g. Akibat dari cedera janji tersebut, Bank berhak menjual barang jaminan dan uang hasil dari penjualan digunakan untuk hutang atau sisa hutang Nasabah. Penjualan barang jaminan bisa dilakukan dengan cara lelang atau dibawah tangan. Jika penjualan barang jaminan melalu lelang, maka Nasabah harus menerima harga jadi sebagai harga jual barang jaminan. Apabila penjualan dilakukan dilakukan dibawah tangan maka Nasabah dan ban sepakat harga penjualan ditetapkan oleh Bank menurut harga pasar yang wajar menurut harga pasar ketika barang jaminan dijual. Dan apabila hasil penjualan tidak mencukupi untuk membayar hutang Nasabah maka Nasabah diwajibkan untuk melunasi sisa pembayaran, dan apabila hasil penjualan melebihi

dari tanggungan pembayaran hutang, maka Bank harus mengembalikan sisa penjualan tersebut kepada Nasabah.

5. Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami isi akad atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan akad ini, maka Nasabah dan Bank akan menyelesaikannya dengan cara kekeluargaan dengan melakukan musyawarah mufakat. Apabila dengan musyawarah mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati oleh kedua belah pihak, maka Nasabah dan Bank akan sepakat untuk menetapkan dan member kuasa kepada pengadilan negeri setempat untuk memberikan putusnya, menurut tata cara dan prosedur arbitrase yang berlaku di badan tersebut.

- *Kedua*, Dalam perjalanannya, akad dalam pembiayaan *Murābahah* yang dipraktikkan Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur ini sudah bisa dikatakan *shahīh* karena akad yang telah memenuhi rukun dan syaratnya, dan dapat berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan dari akad ini.

Kebijakan akad *Murābahah* yang diterapkan oleh praktisi Bank Syari'ah Mandiri KCP. Semarang Timur secara umum telah berlandaskan teori hukum ekonomi Islam yang mengedepankan aspek *Maslahat dan Manfa'at*. Namun hal ini juga tidak menutup kemungkinan adanya kebijakan yang tidak sejalan dengan konstelasi hukum Islam dikarenakan

latar belakang dan fenomena masyarakat yang complex. Diantaranya yaitu:

- a. Akad wakalah yang terjadi ketika Bank menunjuk Nasabah untuk mewakili Bank untuk membeli barang yang akan ditransaksikan kembali, pembelian yang seharusnya atas nama Bank tapi pada prakteknya langsung atas nama Nasabah. Oleh karena itu ketika terjadi akad pembiayaan Murabahah pada sebagian besar transaksi pihak Bank belum memiliki barang baik secara sifat ataupun dengan kepemilikan penuh. Hal ini dapat dilihat jelas jika barang yang beli adalah barang second : mobil, rumah, maka biaya balik nama akan ditanggung oleh Nasabah, dimana Nasabah langsung berhubungan dengan penjual, dalam kepengurusannya. Pada barang barupun pengurusan tersebut sepenuhnya ada ditangan Nasabah. Artinya yang terjadi antara Nasabah dan Bank hanya sampai ketika terjadi percairan uang/dana yang akan dipakai untuk pembelian barang yang dimaksud, bukan terjadi jual beli barang.
- b. Adanya anggapan masyarakat bahwa pembiayaan di Bank syari'ah jauh lebih mahal dan rumit dari pada kredit bunga tetap pada Bank konvensional. Hal ini disebabkan adanya biaya-biaya administrasi yaitu: Biaya DP 30%, Biaya materai 6 - 10 buah, Biaya pajak, Biaya asuransi, Biaya notaries, Biaya administrasi 1 - 1.5%. Semua biaya-biaya ini ditanggung oleh Nasabah dan dibayarkan secara cash, oleh

karena itu dengan adanya biaya-biaya ini mendongkrak harga pembiayaan *Murābahah* semakin mahal, juga beban Nasabah yang harus menyediakan dana dadakan dan dengan jumlah yang cukup besar.

B. Saran-saran

Adapun saran-saran yang dapat penulis kemukakan disini adalah:

- Hadirnya *Murābahah* sebagai produk baru rentang pembiayaan telah banyak memberikan kontribusi positif bagi perekonomian masyarakat Indonesia. Hanya saja, penulis kesulitan mendapatkan informasi secara utuh file Nasabah yang diperlukan, sekarena ada beberapa hal yang memang tidak boleh dikonsumsi selain karyawan Bank.
- Komentar atau kritik terhadap praktek pembiayaan *Murābahah* hendaknya harus terus di lakukan. Kenyataan ini penting, karena hal tersebut akan menjadikan praktek *Murābahah* semakin matang dan efisien.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Dimiyati, 2004, Murabahah Versus Kredit, Menara Tebuireng, Jurnal, Vol.1 No. 1, Tahun I, September..
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2001. *Bank Syariah Dai Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah*. 2007. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Arikunto, Suharsimi. 1986. *Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktik*, Jakarta: Bina Aksara.
- Assuyūthi, Jalaluddin Abdurrahman bin Abubakar. 2005. *Al-Asybah Wa an-nadhā'ir fī Qawā'id wa Furū' Fiqh as-Syafiyyah*, Beirut: dar Ibn Hazm.
- Azwar, Saifuddin. 2004. *Metode Penelitian*, Jogjakarta: Pustaka Pelajar.
- Bahaudin. 2003. "Evaluasi Praktek Produk Pembiayaan Murābahah Pada Bank Syariah: Studi Kasus Pada Bank BNI Syariah Yogyakarta", Tesis Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Basyir, Azhar. 2000. *Asas-asas Hukum Muamalat*, Yogyakarta: UII press.
- Chapra, M. Umer. 2001. *Masa Depan Ilmu Ekonomi: Sebuah Tinjauan Islam*, terj., Ikhwan Abidin B (Jakarta: Gema Insani Press.
- Fayadh, Atiyah. 1999. *At-Tatbiqāt al-Mashrūfiyyah li al-Bai'i al Murābahah: Fi Dou'i al- Fiqh al-Islamī*, Kairo, Dar an-Nasr.
- Ghazali. t.tt. Al-, *Al-Mustasfa*, Beirut: Dar al-Fikr, .
- Hadi,Sutrisno. 1968. *Metodologi Research*, Yogyakarta: Yayasan Penerbitan FIP-IKIP.
- Hamudah, Mahmud dan Mustafa Sulaiman. 1999. *Adwā' 'Ala al-Mu'aamalāt al-Māliyah fī Islam*, Oman : Muassasah al-Waraq.
- Hasanudin, Habib Nazir Muhamad. 2008. *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Bandung: Kafa Publishing.
- Hermawan, Asep. 2005. *Penelitian Bisnis: Paradigma Kuantitatif*, Jakarta: Grasindo.

- Jazirī, Abdurrahman al. 2000. *Al Fiqh 'Alā Madzāhib al-arba'ah*, Kairo: Dar al-Fajr li at-Turats.
- Karim, Adiwarman A. 2008, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- , 2009, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Kasanī, Alauddin Abī Bakar bin Mas'ūd al-. tth. *Bada'i Sannai'*, Beirut: Maktabah al-Ilmiyah.
- M. Zen, A. Patra dkk. 2007. (ed)., *Panduan Bantuan Hukum di Indonesia* Jakarta: Yayasan Obor.
- Mahfudh, Sahal. 2007. *Nuansa Fikih Sosial*, Yogyakarta: LKiS.
- Majalah *Majma' al-Fiqh al-Islāmy*. 1988. Kuwait: t.p.
- Mannan, M. Abdul. 1997. *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa.
- Maududi, Abul A'la, t.tt, *Islamic Law and Constitution*, Lahore: Islamic Publication,.
- Mervyn K. Lewis dan Latifa M. Algaoud. 2007. *Perbankan Syariah: Prinsip Praktek dan Prospek*, terj., Burhan Subrata, Jakarta: PT.Serambi Ilmu Semesta.
- Munawwir, Ahmad Warson. 2007. *Kamus Arab-Indonesia*, Surabaya: Pustaka Prograssif.
- Naisaburī, Abī al-Husain Muslim bin al-Hajjāj al-. 1993. *Sahih al-Muslim*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Naqvi, Syed Nawab. 2009. *Menggagas Ilmu Ekonomi Islam*, terj: M. Saiful Anam dan Muhammad Ufuqul Mubin, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Nasution, Khoiruddin .2010. *Pengantar Studi Islam*, Yogyakarta : Taffaza.
- Nawawi, Hadari dan Mimi Martini. 1994. *Penelitian Terapan*, Yogyakarta: Gajahmada Univ.
- Nawawi, Hadawi. 1998. *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Jakarta : Gajah Mada University.

- Nawawi, Imam Abi Zakaria Muhyiddin bin Syaraf an-. tth. *al-Majmu' Syarāh al-Muhadzab li as-Syairazī*, tt: dar-Alfikir.
- Nazir, Habib dan Muhammad Hasanuddin. 2008. *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, ed. uhammad hasanuddin, bandung: Kafa Publishing.
- Nazir, Moh. 2003. *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nuh, Abd. Bin dan Oemar Bakry. 1964. *Kamus Arab, Indonesia, Inggris*, cet. III Jakarta: Mutiara.
- Perwataatmadja, Karnaen & M. Syafi'i Antonio. 1992. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf.
- Pusdiklat Teknis Peradilan MA RI. 2009. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah*, Pusdiklat Teknis Peradilan MA RI.
- Qazwini, Muhammad bin Yazid Abu Abdullah al-. tth. *Sunan Ibnu Majah*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Ridha, Muhammad Rasyid. 2005. *Tafsir al-Manār*, Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah.
- Sabiq, Syayyid. 2005. *Fiqh as-Sunnah*, Kairo: Maktabah Dar at-Turats.
- Saeed, Abdullah. 2004. *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Jakarta, Paramadina.
- Shan'ānā, Imam Muhammad bin Ismail al Amīr al Yamanī as-. 2000. *Subul as-Salām: Sarh Bulugh al Marām*, Beirut: Dar al-Fikr.
- Sholihin, Ahmad Ifham. 2010. *Buku Pintar Ekonomi Syari'ah*, Jakarta: Gramedia.
- Singarimbun, Masri. 1989. *Metode Penelitian Survei*, Jakarta : LPES.
- Soekanto, Soerjono. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : UI Press.
- Sudijono, Anas. 1981. *Diklat Metodologi Research dan bimbingan skripsi*, Yogyakarta: U.D Ramah.
- Sumitro, Warkum. 1996. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait: BMUI dan Takaful di Indonesia*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Syāfi'i, Al-. 1973 .*al-Umm*, Beirut: dar al ma'rifah.

- Syarbini, Muhammad as. 1933. *Mugnī Muhtāj*, Mesir: Maktabah Albani.
- Syaukani. 1996. Muhammad bin Ali bin Muhammad as-, *Nail al-Authār*, Kairo: Dar al-Khair.
- Syibly, M. Roem. 2008. *Menjawab Keraguan Berekonomi Syariah*, ed: Nur Kholis Yogyakarta: MSI UII-Safria Insania Press.
- Syihab, M. Quraish. 2000. *Tafsir al-Misbah*, Jakarta: Lentera Hati.
- Towana, Muhammad Musa. 1972. *al-Ijtihad: Madha Hajātinā Ilaihi fī Hadhā al-‘Asr*. Beirut: Dar al-Kutub al-Hadithah.
- Williams, David dalam Lexy Moeleong..1995. *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murābahah*, Yogyakarta: UII Press.
- Zuhaili, Wahbah. 2002. *al-Fiqh al-Islām Wa adīlatuh*, Kairo: Dar al-Fikr.
- Irfan Syauqi, “Purifikasi Bank Syariah”, opini, www.republika.com. diakses tanggal : 25 Agustus 2010
- Islamic Dubai Bank., *Fatawā as-Syar’iyyah fī al-Amāl al-Mashrafiyah*, Buletin yang diterbitkan Bank.

UNIVERSITAS
ISLAM
INDONESIA

CURRICULUM VITAE

Nama : Zakiyyah Munawaroh, Lc.
Tempat/Tanggal Lahir : Madinah, 15 Pebruari 1985.
Alamat Asal : Pedurungan Lor 36 Pedurungan Lor Semarang 50192
e-Mail : bintang_jatuh111@yahoo.com.
Alamat Jogja : Jl Kromo Upas No 48 dabag Condong catur.
Nama Ayah : H. M. Yusuf Masykuri, Lc.
Nama Ibu : Hj. Haritsah, S.IP.

Riwayat Pendidikan:

- ✦ Sekolah Dasar Negeri 02 Penggaron lulus Tahun 1996.
- ✦ Madrasah Tsanawiyah Lulus tahun 1999.
- ✦ Sekolah Menengah Atas Negeri 1 Pegandon lulus 2002.
- ✦ S1 Al-Azhar Cairo University 2007.

Pengalaman Organisasi :

- ✦ Bendahara Organisasi daerah (ORDA) KSW (2005-2006).
- ✦ Guru Madrasah Diniah Ponpes At Thohiriyyah Semarang (2007-Sekarang).
- ✦ Pengurus Harian Lembaga Kursus Bahasa Arab as-Syahid (2009-hingga sekarang).



PT Bank Syariah Mandiri
KCP Semarang Timur
Ruko Jl. Majapahit No. 339
Kav. A Gemah Pedurungan
Semarang 50191
Telp. : (024) 76747824
Fax. : (024) 76747825
www.syariahmandiri.co.id

SURAT KETERANGAN
Nomor : 13/382-3/364

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Akhmad Nurudin
Jabatan : Kepala Kantor Cabang Pembantu
Alamat : PT Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur
Ruko Jl. Majapahit 339 Kav. A Semarang

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa :

Nama : Zakiyyah Munawaroh
NIM : 07913159
Konsentrasi : Ekonomi Islam Program Pasca Sarjana Magister Studi Islam
Universitas : Universitas Islam Indonesia

Telah mengadakan observasi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur dengan obyek penelitian "Akad Murabahah dan Penerapannya pada Perbankan Syariah" (studi di Bank Syariah Mandiri KCP Semarang Timur), dengan catatan hasil observasi hanya untuk kepentingan study dan tidak untuk dipublikasikan.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 14 April 2011

PT Bank Syariah Mandiri
KCP Semarang Timur

PT BANK SYARIAH MANDIRI
KCP SEMARANG TIMUR

Akhmad Nurudin
Kepala KCP

Hasil Wawancara dengan Bapak Akhmad Nurudin
Kepala Cabang Bank Syari'ah Mandiri Kcp. Semarang Timur

Tanggal 14 April 2011.

1. Seperti yang sudah diketahui sah atau tidaknya suatu transaksi dapat dilihat dari proses pembuatan akad tersebut, menurut anda apakah ada ketentuan khusus yang berhubungan dengan akad pembiayaan?
2. Apa syarat bagi nasabah agar dapat mencairkan dana pembiayaan setelah semua akad pembiayaan murabahah tersebut selesai?
3. Apa saja kewajiban nasabah sebagai akibat yang timbul dari kontrak tersebut?
4. Apakah jaminan juga dibutuhkan dalam pembiayaan murabahah ini, padahal jika melihat dari sifat asli jual beli murabahah adalah termasuk jual beli amanah, dimana harus ada unsure saling percaya dari dua belah pihak?
5. Apa yang dilakukan oleh pihak bank jika ada nasabah yang melakukan cidera janji (tidak membayar angsuran)?

- Tanggal 19 Juni 2011

1. Bagaimana menurut pendapat anda tentang konsep murabaha yang diaplikasikan di Bank Syariah Mandiri Kcp. Semarang Timur?
2. Sejauhmana skim murabahah diaplikasikan di Bank Syariah Mandiri Kcp. Semarang Timur dibandingkan produk bank yang lain?
3. Bagaimana menurut anda kelebihan dan kekurangan prodik pembiayaan murabahah?

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH

No.

BISMILAAHIRRAHMAANIRRAHIIM

“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-Nisaa’ 4 : 29)

AKAD PEMBIAYAAN al-MURABAHAH ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini, ... tanggal bulan tahun..... oleh dan antara pihak-pihak :

1. PT BANK SYARIAH MANDIRI, di
yang dalam hal ini diwakili oleh
Selanjutnya disebut “BANK”.
2.
.....
dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama
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, 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 sepersetujuan 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 Hadist (Sunnah) yang mengatur segala hal yang mencakup bidang 'ibadah mahdhah dan 'ibadah muamalah.
3. Barang adalah : Barang yang dihalalkan berdasar 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.
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 berdasar Surat

Persetujuan Prinsip dari BANK kepada NASABAH, maksimum sebesar pembiayaan.

7. Margin Keuntungan adalah : Sejumlah uang sebagai keuntungan BANK atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam Akad ini, yang harus dibayar oleh NASABAH kepada BANK sesuai dengan 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 instrumen 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 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 khusus 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 sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan

sekaligus jumlah kewajiban NASABAH kepada BANK
sebelum Jangka Waktu Akad ini

Pasal 2

PEMBIAYAAN DAN PENGGUNAANNYA

BANK berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli barang, dan NASABAH berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk menerima pembiayaan tersebut dari dan karenanya telah berutang kepada BANK sejumlah sebagai berikut :

Harga Pokok	: Rp XXX
Margin	: Rp XXX
	(+)
Harga Jual	: Rp XXX
Angsuran Pendahuluan	: Rp XXX
	(-)
Pembayaran yang diangsur	: Rp XXX
Terbilang (.....)	

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 prasyarat 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 dari saat pembayaran harus dilakukan.
- Menyerahkan 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 sebagian atau seluruh Pembiayaan, NASABAH berkewajiban membuat dan menandatangani Tanda Bukti Penerimaan uangnya, dan menyerahkannya 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 sebagian atau seluruh 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 (.....) bulan terhitung dari tanggal 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 administrasi dan biaya lainnya berdasarkan Akad ini dan sisanya baru dihitung sebagai pembayaran angsuran/pelunasan atas harga pokok barang 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 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 Rp (.....) 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 di kantor BANK atau di tempat 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.
- 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 berdasarkan 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 Pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Akad ini, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan 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 :

-
-
-

Pasal 8

CEDERA 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 kepada BANK 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 di bawah 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 pengampunan, dibubarkan, insolvensi dan/atau likuidasi;
- NASABAH atau Pihak Ketiga telah memohon kepailitan terhadap NASABAH;
- 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 berdasar 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.

Pasal 9

AKIBAT CEDERA 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 di muka 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 dijual.
- 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, serta untuk menjalankan usahanya.
- NASABAH menjamin, bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani oleh NASABAH berkaitan dengan Akad ini, keberadaannya 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 dapat menghalang-halangi pelaksanaannya.
- NASABAH menjamin, bahwa pada saat penandatanganan Akad ini para pemegang saham, Direksi serta para anggota Komisaris perusahaan NASABAH telah mengetahui dan memberikan persetujuannya terhadap Akad ini, dan demikian pula NASABAH menjamin dan karenanya membebaskan BANK dari segala gugatan atau tuntutan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap NASABAH.

- 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 ke waktu 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 berlakunya Akad ini, NASABAH, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari BANK, tidak akan melakukan sebagian atau seluruhnya dari perbuatan-perbuatan sebagai berikut :

- melakukan akuisisi, merger, restrukturisasi dan/atau konsolidasi perusahaan NASABAH dengan perusahaan atau perorangan lain ;
- menjual baik sebagian atau seluruh asset perusahaan NASABAH yang nyata-nyata akan mempengaruhi kemampuan atau cara membayar atau melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK, kecuali menjual barang dagangan yang menjadi kegiatan usaha NASABAH ;
- membuat utang lain kepada Pihak Ketiga ;
- mengubah Anggaran Dasar, susunan pemegang saham, Komisaris, dan/atau Direksi perusahaan NASABAH ;
- melakukan investasi baru, baik yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengan tujuan perusahaan NASABAH ;
- memindahkan 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 atas sebagian atau seluruh harta kekayaannya.

Pasal 12

RISIKO

NASABAH atas tanggung jawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, baik terhadap keadaan fisik barang maupun terhadap sahnyanya 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 risiko sepenuhnya menjadi tanggung jawab NASABAH, dan karena itu pula NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membebaskan BANK dari segala risiko 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 (*bankers claus*).

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 maupun barang jaminan, serta pembukuan dan catatan pada setiap saat selama berlangsungnya Akad ini, dan kepada wakil BANK tersebut diberi hak untuk memuat photo copy dari pembukuan dan catatan yang bersangkutan.

Pasal 15

PENYELESAIAN PERSELISIHAN

- Apabila terjadi perbedaan pendapat dalam memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan Akad 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 belah pihak, maka dengan ini NASABAH dan BANK sepakat untuk menunjuk dan menetapkan serta memberi kuasa kepada PENGADILAN NEGERI