

**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG YOGYAKARTA**

**TESIS**



**OLEH:**

**NAMA MHS. : ARMALELA**

**NO. POKOK MHS. : 13912053**

**BKU : HUKUM EKONOMI ISLAM**

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM  
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2015**



**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG YOGYAKARTA**

**Oleh:**

**Nama Mhs. : Armalela  
No. Pokok Mhs. : 13912053  
Bku : Hukum Ekonomi Islam**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
Kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

Pembimbing

**Drs Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**

Yogyakarta, 8 Juli 2015

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**



**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG YOGYAKARTA**

Oleh:

Nama Mhs. : Armalela  
No. Pokok Mhs. : 13912053  
Bku : Hukum Ekonomi Islam

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
Kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

Pembimbing

**Drs Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**

Yogyakarta, 8 Juli 2015

Mengetahui Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**



**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG YOGYAKARTA**

Oleh :

**Nama Mhs. : Armalela  
No. Pokok Mhs. : 13912053  
Bku : Hukum Ekonomi Islam**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 6 Agustus 2015**

Pembimbing

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Anggota Penguji 1

**Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M. Hum**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Anggota Penguji 2

**Dr. Drs. H. Rohidin, M.Ag.**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Mengetahui  
Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph. D.**



**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI  
CABANG YOGYAKARTA**

Oleh :

Nama Mhs. : Armalela  
No. Pokok Mhs. : 13912053  
Bku : Hukum Ekonomi Islam

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis, 6 Agustus 2015**

Pembimbing

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Anggota Penguji 1

**Dr. Anugur Rohim Faqih, S.H., M. Hum**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Anggota Penguji 2

**Dr. Drs. H. Rohidin, M.Ag.**

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Mengetahui

Ketua Program Pascasarjana Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph. D.**

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrahmannirrahim*

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : ARMALELA

No. Mhs : 13912053

adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN**  
**MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG**  
**YOGYAKARTA**

Karya Ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Pascasarjana Fakultas Hukum UII.  
Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas, saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menanda-tangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan Pascasarjana, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 6 Agustus 2015  
Yang membuat Pernyataan

Armalela

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 6 Agustus 2015  
Yang membuat Pernyataan



Armalela

## MOTTO

*“Katakanlah (wahai Muhammad) apakah sama orang-orang yang mengetahui dan orang-orang yang tidak mengetahui. Sesungguhnya orang yang berakallah yang dapat menerima pelajaran.” (Q.S. Al-Zumar: 9)*

*“Hai orang-orang yang beriman, apabila dikatakan kepadamu: “Berlapang-lapanglah dalam majlis”, maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: “Berdirilah kamu, maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”*

**(Q.S. Al Mujaadilah: 11)**

*Barang siapa menghendaki (kebahagiaan hidup) dunia maka hendaklah dengan ilmu pengetahuan. Dan barang siapa menghendaki (kebahagiaan hidup) akhirat, maka hendaklah dengan ilmu pengetahuan. Dan barang siapa menghendaki (kebahagiaan hidup) kedua-duanya maka hendaklah dengan ilmu pengetahuan. (Al Hadist)*

## **PERSEMBAHAN**

**Bismillah walhamdulillah, Tesis ini saya persembahkan kepada:**

**Ilahi Rabbi Allah SWT.**

**Kepada Nabi Muhammad SAW, dan keluarga beliau.  
Kepada para Sahabat, para Tabi'in, para Tabi Tabi'in, para Qura, para Muhadditsin, para Mufassirin, para Imam Mujtahidin, para Sufi, para Auliya Allah, para alim ulama dan guru-guru saya, dan para pengikut mereka semua hingga akhir zaman.**

**Kepada orang tua dan kakak-adik saya yang selalu memberi dukungan moril maupun materil. Dan persembahan spesial kepada yang selalu menyemangati dan menemani saya menulis tesis ini, yaitu suamiku tercinta bersama dua anak kami. Kepada saudara-saudara saya serta keluarga besar saya yang juga turut berkontribusi dalam penulisan tesis ini.**

**Dan yang takkan terlupakan, kepada almamater yang saya banggakan, Program Studi Magister Ilmu Hukum, Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.**

**Serta kepada teman dekat saya, para sahabat, dan teman seperjuangan, yang senantiasa memberikan dorongan dan semangat agar terus berjuang untuk menyelesaikan tesis ini.**

## KATA PENGANTAR



*Alhamdulillah wa al-shalah wa al-salam 'ala Rasulillah.*

Segala puji dan syukur bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam. Shalawat dan salam yang paling utama dan sempurna selalu tercurahkan kepada junjungan dan panutan kita, Nabi Muhammad SAW, yang diutus sebagai rahmat semesta alam, beserta seluruh keluarga dan sahabatnya.

Alhamdulillah, dengan izin dan rahmat Allah SWT akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir (tesis) ini, dengan judul “**Implementasi Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**”.

Tidak ada yang sempurna selain Allah SWT. Penulis sadar sekali bahwa tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna. Bagaimana pun upaya penulis—meski dibantu dari kalangan jin dan manusia—untuk menyempurnakan tesis ini, niscaya tetap tidak akan sempurna. Sebab manusia tidak diberikan ilmu oleh Allah kecuali hanya sedikit.

Akan tetapi meski demikian, penulisan tesis yang tidak sempurna ini tetap tidak akan terwujud dan selesai tanpa adanya bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Maka untuk itulah, penulis menghaturkan terimakasih banyak dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada seluruh pihak yang turut berkontribusi baik langsung atau tidak langsung di dalam penulisan tesis ini, di antaranya:

1. Kepada Bapak DR. H. Aunur Rohim. S.H. M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Kepada Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia sekaligus Dosen Pembimbing yang sangat sabar dan luar biasa membimbing penulis dalam menyelesaikan tesis ini hingga dinyatakan lulus.
3. Kepada Almarhum ayahanda dan Ibunda yang sangat penulis cintai dan banggakan dalam memberikan pendidikan bagi penulis.
4. Kepada kakak dan adik, yang telah banyak memberikan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
5. Yang sangat spesial dan istimewa, kepada suamiku tercinta dan tersayang dunia-akhirat, Edwin Bisri Mustofa, SH, beserta dua anak kami tercinta, Farica Azahra Hasna Bisri dan Muhammad Adhyastha Arkan Bisri, yang selama ini selalu setia dan sabar menemani, mendampingi, menyemangati penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Kepada seluruh dosen dan guru-guru saya yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu. Semoga ilmu mereka semua bermanfaat di dunia dan di akhirat. Amin.
7. Kepada seluruh teman dan sahabat di BKU Ekonomi Islam dan Angkatan 31 Program Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
8. Kepada semua pihak yang telah berkontribusi baik langsung atau tidak langsung dalam penulisan tesis ini.

Bagi yang membaca Kata Pengantar ini, penulis mohon supaya berkenan untuk membacakan surah al-Fatihah untuk mereka semua. Semoga kontribusi mereka terhadap tesis ini dibalas oleh Allah SWT dengan banyak keberkahan. Amin.

Walakhir, dengan segala kekurangannya, penulis hanya dapat berharap kepada Allah SWT, semoga tesis ini dapat bermanfaat di dunia dan akhirat, serta mendapat berkah dari-Nya.

Yogyakarta, 6 Agustus 2015

Armalela

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL TESIS.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN SURAT PERNYATAAN.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN MOTTO.....</b>	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Orisinalitas Penelitian .....	10
E. Kerangka Teori .....	12
F. Metode Penelitian .....	21
G. Sistematika Penulisan .....	23
<b>BAB II : TINJAUAN TENTANG PRINSIP SYARIAH DALAM</b>	
<b>AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH .....</b>	<b>25</b>
A. Tinjauan tentang Akad .....	25
B. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	59

C. Akad <i>Wakalah</i> dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	81
<b>BAB III : IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG YOGYAKARTA .....</b>	<b>87</b>
A. Tinjauan Umum tentang Bank Syariah Mandiri .....	87
B. Praktek Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta .....	92
C. Analisis dari Sudut Pandang Fatwa DSN MUI tentang Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta .....	114
<b>BAB IV : PENUTUP .....</b>	<b>121</b>
A. Kesimpulan .....	121
B. Saran .....	124

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul Implementasi Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta. Didalamnya dibahas permasalahan seputar akad, prinsip syariah dan pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah, sehingga memunculkan masalah yang perlu diteliti, dengan rumusan masalah sebagai berikut: bagaimanakah praktek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta dan apakah prinsip syariah sudah diimplementasikan dalam praktek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta. Untuk itu, penelitian ini mencoba menjawab dua pertanyaan pokok tersebut.

Penelitian ini didasarkan pada studi kepustakaan, wawancara dengan pihak yang berkompeten, dan observasi terlibat dari penulis sendiri. Analisa data menggunakan metode analisis yang bersifat yuridis normatif dan yuridis empiris yakni menggunakan dua metode pendekatan yang bersifat terpadu dari segi norma dan implementasi norma.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa masih terdapat ketentuan mengenai kepemilikan barang atau aset oleh bank yang belum sepenuhnya dikuasai oleh pihak bank pada saat penandatanganan akad *murabahah*, penyelesaian perselisihan yang masih menunjuk ke Pengadilan Negeri dan bukan ke Pengadilan Agama walaupun sudah ada UU Perbankan Syariah pasal 55 yang menyebutkan bahwa sengketa dibidang syariah diselesaikan oleh peradilan dilingkungan Pengadilan Agama (hal ini terlepas dari adanya asas kebebasan berkontrak diantara para pihak), serta belum adanya penunjukan Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebagai salah satu solusi jika ada sengketa. Selain itu kebolehan meminta uang muka juga belum sepenuhnya diterapkan oleh pihak bank, uang muka sendiri bertujuan untuk mengurangi resiko bank. Penandatanganan akad *wakalah* dilakukan setelah akad *murabahah*. Komposisi angsuran yang kurang mencerminkan prinsip keadilan bagi nasabah karena komposisi marjin pada awal angsuran yang lebih besar, walaupun tidak ada aturan mengenai hal tersebut. Selain beberapa hal tersebut, secara prinsip akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta sudah sesuai dengan prinsip syariah.

**Kata kunci** : akad, prinsip syariah, *murabahah*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Berkembangnya bank-bank syariah di negara-negara Islam berpengaruh ke Indonesia. Pada awal periode 1980-an, diskusi mengenai bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam mulai dilakukan. Pada awal pendirian Bank Muamalat Indonesia, keberadaan bank syariah ini belum mendapatkan perhatian yang optimal dalam tatanan industri perbankan nasional.<sup>1</sup>

Masyarakat Indonesia yang merupakan masyarakat, muslim terbesar di dunia, kehadiran bank yang berdasarkan syariah masih relatif baru, yaitu baru pada awal 1990-an.<sup>2</sup>

Landasan hukum operasi bank yang menggunakan sistem syariah ini hanya dikategorikan sebagai “*bank dengan sistem bagi hasil*”, tidak terdapat rincian landasan hukum syariah serta jenis-jenis usaha yang diperbolehkan. Hal ini sangat jelas tercermin dari UU Nomor 7 Tahun 1992, dimana pembahasan perbankan dengan sistem bagi hasil diuraikan hanya sepintas lalu dan merupakan sisipan belaka. Perkembangan perbankan syariah pada era reformasi ditandai dengan disetujuinya UU No. 10 Tahun 1998. Dalam undang-undang tersebut diatur dengan rinci

---

<sup>1</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm 26

<sup>2</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Edisi Revisi, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 244

landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Undang-undang tersebut juga memberikan arahan bagi bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau bahkan mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah. Peluang tersebut disambut antusias oleh masyarakat perbankan. Sejumlah bank mulai memberikan pelatihan dalam bidang perbankan syariah bagi para stafnya.<sup>3</sup>

Saat ini landasan hukum perbankan syariah semakin kuat dengan adanya UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (yang dalam tesis ini selanjutnya akan disebut sebagai UU Perbankan Syariah).

Perbankan adalah salah satu lembaga perekonomian yang memberikan sumbangsih yang cukup besar untuk kemakmuran rakyat. Terdapat dua jenis perbankan yakni perbankan konvensional dan perbankan syariah. Perbankan konvensional adalah perbankan yang menerapkan sistem bunga dalam sistem operasional sedangkan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalulintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

Sekilas tampak peran perbankan konvensional telah mampu memenuhi fungsi mobilisasi dan penyaluran dana masyarakat. Sistem perbankan Islam berbeda dengan sistem perbankan konvensional, karena sistem keuangan dan perbankan Islam merupakan subsistem dari suatu

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm 26

sistem ekonomi Islam yang cakupannya lebih luas. Perbankan Islam tidak hanya dituntut untuk menghasilkan profit secara komersial, namun juga dituntut secara sungguh-sungguh menampilkan realisasi nilai-nilai syariah. Di dalam perbankan konvensional terdapat kegiatan-kegiatan yang dilarang oleh syariat Islam, seperti menerima dan membayar bunga (riba), membiayai kegiatan produksi dan perdagangan barang-barang yang diharamkan seperti minuman keras (haram), kegiatan yang sangat dekat dengan *gambling (maisir)* untuk transaksi-transaksi tertentu dalam *foreign exchange dealing*, serta *highly and intended speculative transaction (gharar)* dalam *investment banking*.<sup>4</sup>

Setelah beberapa dekade sistem perbankan konvensional diterapkan di Indonesia ternyata tidak mampu memberikan solusi yang terbaik untuk rakyat. Apalagi di saat Indonesia dilanda oleh krisis moneter yang mengakibatkan proses pemulihan ekonomi sangat lamban. Hal ini karena belum Bergeraknya sektor riil di mana sektor ini hanya akan mampu bergerak jika mendapatkan kredit murah dari perbankan. Dari sinilah bank syariah dibutuhkan sebagai lembaga perbankan alternatif dan solusi dalam menyelesaikan problema ekonomi di Indonesia bahkan didunia.<sup>5</sup>

Bank Syariah sebagai salah satu aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam dalam mewujudkan nilai-nilai dan ajaran Islam yang mengatur

---

<sup>4</sup> Wirdyaningsih, Karnaen Perwaatmadja, Gemala Dewi, Yeni Salma Barlinti, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta : Kencana Prenada Media, 2005), hlm 38

<sup>5</sup> Ammirudin K, *Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum*, artikel pada jurnal *Al Risalah* Vol.11 Mei 2011,hlm.169.

bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek-aspek ajaran Islam yang *komprehensif* dan *universal*. *Komprehensif* berarti ajaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan termasuk bidang ekonomi, *universal* bermakna bahwa syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang perbedaan ras, suku, golongan, dan agama sesuai prinsip Islam sebagai “*rahmatan lil alamin*”.<sup>6</sup>

Tujuan dari dibentuknya bank syariah antara lain untuk mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalah secara Islam, untuk menciptakan suatu keadilan di bidang ekonomi, dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi agar tidak ada kesenjangan antara yang kaya dan miskin, untuk meningkatkan kualitas hidup umat.<sup>7</sup>

Perbankan Syari’ah dalam peristilahan Internasional dikenal sebagai *Islamic Banking* atau juga disebut dengan *interest – free banking*. Secara umum pengertian Bank Islam (*Islamic Bank*) adalah bank yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip Syari’at Islam. Saat ini banyak istilah yang diberikan untuk menyebut entitas Bank Islam selain istilah Bank Islam itu sendiri, yakni Bank Tanpa Bunga (*Interest – Free Bank*), Bank Tanpa Bunga (*Lariba Bank*), dan Bank Syari’ah (*Shari’a Bank*). Di Indonesia secara teknis yuridis penyebutan Bank Islam

---

<sup>6</sup> Dewi Nurul Musjtari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Parama Publishing, 2012), hlm 1

<sup>7</sup> Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI & Takaful di Indonesia)*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 1997), hlm 17

mempergunakan istilah resmi Bank Syari'ah, atau secara lengkap disebut Bank Berdasarkan Prinsip Syari'ah.<sup>8</sup>

Pada umumnya yang dimaksud dengan Bank Syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip Syari'ah.<sup>9</sup>

Menurut Pasal 1 angka (13) Undang-Undang Perbankan, Prinsip Syari'ah adalah aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara bank dan kegiatan lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan Syari'ah, antara lain pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, penyertaan modal, jual beli barang dengan memperoleh keuntungan, pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan, atau dengan adanya pemindahan kepemilikan dari barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain.

Fungsi Bank Syari'ah secara garis besar tidak berbeda dengan bank konvensional, yakni mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 4 UU Perbankan Syariah pasal 4 ayat 1 (satu) yang menyebutkan

---

<sup>8</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003), hlm.13

<sup>9</sup> Hari Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, (Jakarta: Ekonisia, 2002), hlm.27

Bank Syariah dan UUS wajib menjalankan fungsi menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat

Upaya mendorong pengembangan Bank Syari'ah dilaksanakan dengan memperhatikan bahwa serangkaian masyarakat muslim Indonesia pada saat ini tengah menantikan suatu sistem perbankan syari'ah yang sehat dan terpercaya untuk mengakomodasikan kebutuhan mereka akan jasa perbankan yang sejalan dengan prinsip syari'ah berdasarkan Al-Qur'an dan Hadist. Sebagai pengganti dari mekanisme bunga, sebagian ulama meyakini bahwa dalam pembiayaan proyek-proyek individual, instrumen yang paling baik adalah bagi hasil (*profit sharing*). Meskipun mekanisme bagi hasil saat ini telah menjadi metode unggulan bagi perbankan syariah, namun perlu ditegaskan bahwa posisi syariah yang juga berbasis pada prinsip kebebasan berkontrak adalah fleksibel. Semua jenis kontrak transaksi pada prinsipnya diperbolehkan, sepanjang (dalam hal transaksi keuangan) tidak berisi elemen riba atau *gharar*.<sup>10</sup>

Pengembangan lembaga-lembaga pendukung dalam menopang perbankan dan lembaga keuangan syariah saat ini mempunyai peranan penting dalam mendukung kegiatan perbankan syariah. Salah satu hal yang paling penting saat ini adalah aplikasi yang dituangkan dalam berbagai akad dan aspek legalnya. Hal ini perlu diketahui dan disosialisasikan kepada pelaku bisnis dan masyarakat yang menggunakan jasa perbankan syariah.

---

<sup>10</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta: Alfabeta, 1999), hlm 87

Produk yang ditawarkan oleh Bank Syari'ah kepada masyarakat pengguna jasa perbankan syari'ah adalah : (1) Produk *Funding* (pengumpulan dana), meliputi : giro *wadi'ah*, tabungan *mudharabah*, dan deposito *mudharabah* ; (2) Produk *Financing* (penyaluran dana atau pembiayaan), meliputi : (a) konsep jual beli : *al bai'u bithaman ajil*; *murabahah*; *bai'al salam* (b) konsep sewa-menyewa : *ijarah* ; dan (c) konsep pembiayaan bagi hasil : *mudharabah* dan *musyarakah*, (d) konsep kebajikan : *al-qardhul hasan*.<sup>11</sup>

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan/perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum positif belaka, tapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggungjawaban hingga *yaumul qiyamah* nanti.<sup>12</sup>

Salah satu produk perbankan syariah yang paling banyak ditawarkan adalah pembiayaan *murabahah*. Semenjak berdirinya bank syariah, instrumen yang paling banyak digunakan dibandingkan dengan instrumen yang ada lainnya adalah pembiayaan *murabahah*. Di Indonesia sendiri, berdasarkan data dari bank Indonesia akhir tahun 2010, jumlah

---

<sup>11</sup> Muhammad, *Konstruksi Mudharabah dalam Bisnis Syariah*, (Yogyakarta: BPFE, 2005), hlm 2 dan UU Perbankan Syariah Pasal 21

<sup>12</sup> <http://permodalan.bmt.com/wp-content/uploads/RekonstruksiMurabahahSebuahIjtihadSolusiPembiayaan.pdf>. Akses 21 Maret 2015

pembiayaan perbankan syariah yang menggunakan skim *murabahah* mencapai 61,7 persen dari total pembiayaan.<sup>13</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf d Undang-Undang Perbankan Syariah yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad pembiayaan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>14</sup>

Dikutip dari jurnal Anita Rahmawaty dengan judul Ekonomi Syariah : Tinjauan Kritis Produk *Murabahah* dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia. Dikatakan, mekanisme pembiayaan *murabahah* ini tidak lepas dari kecaman dan kritikan dari para ilmuwan Muslim sendiri. Mereka berpendapat bahwa bank-bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya ternyata bukannya meniadakan bunga dan membagi resiko, tetapi tetap mempertahankan praktek pembebanan bunga, namun dengan label Islam. Dari sudut pandang ekonomi, tidak ada perbedaan yang mendasar antara *mark up* dengan bunga. Perbedaan keduanya hanyalah menyangkut soal hukum antara kontrak hutang piutang dalam bunga dan kontrak jual beli dalam *mark up*.<sup>15</sup>

Di kalangan masyarakat awam sendiri, *Murabahah* sering dipersamakan dengan perjanjian kredit biasa, hanya pada namanya diganti akad *murabahah* atau jual beli. Padahal selain harga jual yang lebih mahal,

---

<sup>13</sup> Karnaen Perwataatmadja dan Muhammad Syafii Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1992), hlm 22

<sup>14</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>15</sup> Anita Rahmawaty, dalam Jurnal *Ekonomi Syariah : Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*, vol 1 no 2 Desember 2007

dari pada harga pada permohonan kredit di bank konvensional, dan juga pada prosedur pelaksanaannya terlihat tidak ada beda antara *murabahah* dengan kredit perbankan biasa.

Di Indonesia sendiri mengenai pembiayaan *murabahah* pada bank syariah sudah diatur baik dalam UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia maupun dalam KHES.

Tidak dapat dipungkiri dalam praktek pembiayaan *murabahah* terdapat permasalahan yang timbul. Hal ini bisa disebabkan karena adanya keengganan dari calon nasabah itu sendiri untuk memahami isi dari akad pembiayaan *murabahah*. Calon nasabah tersebut tidak memperdulikan apakah akad tersebut sudah sesuai dengan prinsip syariah atau belum. Pada saat pembiayaan *murabahah* tersebut sudah berjalan dan ditengah perjalanan terdapat sengketa barulah mereka mempermasalahkan isi akad pembiayaan yang ada. Dengan adanya permasalahan tersebut penulis tertarik untuk menulis tentang implementasi prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian di atas, penulis hendak mengajukan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah praktek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta?

2. Apakah prinsip syariah sudah diimplementasikan dalam praktek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk:

1. Mengetahui praktek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.
2. Mengetahui apakah prinsip syariah sudah diimplementasikan dalam praktek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

### **D. Orisinalitas Penelitian**

Sepanjang pengamatan penulis, belum terdapat penelitian yang dilakukan secara mendalam mengenai konsep akad pembiayaan *murabahah* ditinjau dari prinsip syariah. Dalam buku dari penulis Frank E Vogel dan Samuel L Hayes yang sudah diterjemahkan dengan judul Hukum Keuangan Islam (Konsep, Teori dan Praktek) menguraikan bahwa sejumlah lembaga keuangan utama di negara-negara Barat, Timur Tengah, dan Asia mengakui perbankan Islam sebagai satu peluang baru yang sangat penting bagi pertumbuhan ekonomi. Sejumlah ulama menyangsikan akseptabilitas salah satu bentuk keuangan Islam yang paling umum digunakan yaitu tipe pembiayaan jual beli *murabahah*. Tanpa kepemilikan, kontrak ini dipandang tidak lebih dari pinjaman konvensional

jangka pendek dengan suku bunga yang ditentukan lebih dulu dimasukkan ke dalam harga pembelian kembali inventaris tersebut oleh peminjam.

Transaksi *murabahah sintesis* ini tidak dapat diterima oleh seorang Muslim yang saleh, dan seiring dengan hal tersebut kini ada upaya menghindari segala jenis investasi *murabahah*. Bank Al-Rajhi, al-Baraka, dan Pemerintah Sudan merupakan sebagian lembaga yang berketetapan untuk menghapus setahap demi setahap transaksi *murabahah*. Perkembangan ini menimbulkan kesulitan seiring dengan beroperasinya perbankan Islam saat ini, pembiayaan jual beli *murabahah* merupakan satu alat yang sangat diperlukan. Transaksi *murabahah* memungkinkan perusahaan Islam untuk melakukan jual beli kredit kepada nasabah sekaligus memperoleh kredit dari pemasok untuk pembelian inventaris dan perlengkapan mereka sendiri.

Dr Muhammad Syafii Antonio, MEd dalam bukunya dengan judul *Islamic Banking (Bank Syariah dari Teori ke Praktek)*, membahas tentang betapa pentingnya akad pembiayaan, dimana dalam akad tersebut tidak hanya berdasarkan hukum positif belaka, tetapi akad tersebut haruslah memiliki pertanggungjawaban hingga *yaumul qiyamah* nanti. Dalam buku tersebut juga disebutkan mengenai rukun dan syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan akad.

Dalam tesisnya Sigit Purnomo yang berjudul *Penentuan Margin Keuntungan Antara Bai' dan Musytari Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta yang disimpulkan bahwa*

pelaksanaan pembiayaan murabahah yang ada terbebas dari unsur *Maisyir*, *Gharar*, Haram dan Riba dan telah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli *murabahah*. Kesepakatan penentuan margin keuntungan juga telah sesuai dengan syariah.

Prof Dr Syamsul Anwar, MA dalam bukunya yang berjudul Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat menguraikan bahwa perjanjian akad mempunyai arti penting dalam kehidupan masyarakat. Akad memfasilitasi dalam memenuhi berbagai kepentingan. Didalamnya juga dibahas mengenai pengertian akad, macam dan asas akad, terbentuknya akad, akibat hukum dan terminasi akad.

Dalam artikel Anita Rahmawaty dengan judul Ekonomi Syariah : Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia, dijelaskan bahwa ada kemiripan antara praktek pembiayaan murabahah pada Bank Syariah dengan *profit marginnya* pada pembiayaan kredit bank konvensional. Beliau menyatakan bahwa dalam perbankan, memiliki label syariah saja tidaklah cukup untuk menjadi bank syariah. Dalam tulisan tersebut juga adanya penawaran konsep *pricing* dalam kontrak *murabahah* yang diharapkan dapat mencerminkan nilai syariah dalam perbankan syariah.

## **E. Kerangka Teori**

### **1. Konsep Akad Syariah**

Untuk mendesain suatu akad pembiayaan syariah adalah memahami akad fiqih yang tepat. Penerapan sebuah transaksi tidak

boleh bertentangan dengan syariah Islam, baik dilarang karena haram selain zatnya, yakni mengandung *tadlis* (penipuan), *ihtikar* (monopoli atau menimbun), *ba'i najasy* (rekayasa pasar), *gharar* (ketidakjelasan), dan riba, maupun karena tidak sah akadnya, yakni rukun dan syarat yang tidak terpenuhi, terjadi *ta'alluq*, serta terjadi dua akad dalam satu transaksi secara bersamaan. Akad mengikat kedua belah pihak yang saling bersepakat, yakni masing-masing pihak terikat untuk melaksanakan kewajiban mereka masing-masing yang telah disepakati terlebih dahulu.<sup>16</sup>

Agar suatu akad dipandang sah harus diperhatikan rukun-rukun dan syarat-syarat akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan, sedangkan syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum *syari'* dan berada di luar hukum itu sendiri.

a. Rukun akad terdiri dari :

Rukun akad terdiri dari :<sup>17</sup>

- 1) Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighah al'-aqd*)
- 2) Pihak yang berakad (*Al'Aqidain*)
- 3) Obyek akad (*Ma'uqud 'Alaih*)

---

<sup>16</sup> [http://www.google.com/ Konsep/dan /Aplikasi /Akad /Murabahah/ pada /Perbankan/ Syariah/ di/ Indonesia.htm](http://www.google.com/Konsep/dan/Aplikasi/Akad/Murabahah/pada/Perbankan/Syariah/di/Indonesia.htm). Akses 22 Maret 2015

<sup>17</sup>M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 2

Agar suatu akad dapat dipandang sah, obyeknya memerlukan syarat-syarat sebagai berikut :<sup>18</sup>

- 1) Telah ada pada waktu akad diadakan
- 2) Dapat menerima hukum akad.
- 3) Dapat ditentukan dan diketahui.
- 4) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi.

Syarat subyek akad dalam Islam adalah kedua belah pihak memiliki kecakapan. Ukuran kecakapan dalam Islam adalah sebagai berikut :<sup>19</sup>

- 1) Kecakapan mendukung hak (*ahliyatul wujud*)
- 2) Kecakapan menggunakan hak terhadap orang lain (*ahliyatul 'ada*)

b. Macam-macam penghalang kecakapan itu adalah :<sup>20</sup>

Ada beberapa macam penghalang kecapakan antara lain gila, rusak akal, mabuk, tidur, pingsan, pemboros, dungu, utang, sakit yang menyebabkan kematian.

## 2. Tinjauan Umum Murabahah

Semula, *murabahah* bukanlah salah satu moda pembiayaan.

*Murabahah* pada dasarnya adalah merupakan salah satu moda jual

---

<sup>18</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Asas-Asas Hukum Muamalat Islam (Hukum Perdata Islam)*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), hlm. 78-81

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 33-37

<sup>20</sup> *Ibid*, hlm 72

beli dan bukan perjanjian pinjam meminjam. Namun guna menjembatani penggunaan moda pembiayaan yang ideal dalam ajaran Islam para cendekiawan muslim memberikan asesoris pembayaran secara tunda, maka dalam moda pembiayaan *murabahah* dikenal pembayaran secara kredit (tunda) selain yang tunai.<sup>21</sup>

*Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>22</sup>

Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik *murabahah* adalah sipenjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, (Yogyakarta : Asgard Chapter, 2010), hlm 79

<sup>22</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *OpCit*, hlm 101

<sup>23</sup> Adiwarmen A. Karim, *Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013), hlm 113

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab yaitu mazhab Syafi'i, mazhab Hanafi, mazhab Hambali, dan mazhab Maliki membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan ini harus dilakukan oleh pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna.<sup>24</sup>

### **3. Inovasi Produk Perbankan Syariah**

#### **1. Pentingnya bank syariah melakukan inovasi produk**

Tak bisa dibantah, bahwa terdapat hubungan yang kuat antara inovasi produk dengan pengembangan pasar bank syariah, Artinya, semakin inovatif bank syariah membuat produk, semakin cepat pula pasar berkembang. Maka, lemahnya inovasi produk

---

<sup>24</sup>*Ibid*, hlm 114

bank syariah, bagaimanapun berimbas secara signifikan kepada lambatnya pengembangan pasar.<sup>25</sup>

Dewan Syariah Nasional tidak menutup kemungkinan untuk menerima produk-produk luar. Namun, yang seyogyanya dilakukan oleh praktisi, yaitu melahirkan sendiri produk-produk keuangan yang berbasis kebutuhan lokal.<sup>26</sup>

Terdapat beberapa alasan mengapa kebutuhan masyarakat Indonesia akan jasa-jasa perbankan syariah makin meningkat, antara lain :<sup>27</sup>

- a. Untuk memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang menganggap bunga bank konvensional adalah riba.
- b. Mengakomodasi penampungan aliran modal dari pemilik dana dalam negeri dan dari lembaga-lembaga keuangan internasional yang mensyaratkan penerapan landasan syariah.
- c. Produk dan jasa perbankan syariah dapat lebih variatif, karena dapat merupakan kombinasi dari produk *commercial bank*, *finance company (ijarah)*, *investment bank (mudharabah dan musyarakah)*.

---

<sup>25</sup> [http:// www.iaei-pusat.org/article/perbankan/inovasi-produk-perbankan-syariah-bagian-1/](http://www.iaei-pusat.org/article/perbankan/inovasi-produk-perbankan-syariah-bagian-1/), akses 14 Mei 2015

<sup>26</sup> [m.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/dsn-dorong-produk-syariah-khas-indonesia/](http://m.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/dsn-dorong-produk-syariah-khas-indonesia/), akses 17 Mei 2015

<sup>27</sup> A Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), hlm 17

- d. Melengkapi pelayanan jasa dibidang perbankan selain jasa perbankan konvensional.
2. Konsep inovasi produk bank syariah

Kurangnya inovasi produk antara lain, dikarenakan kemampuan SDM yang masih terbatas. Masih banyak *officer* bank syariah yang belum memahami dengan baik konsep dan penerapan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional yang jumlahnya sudah mencapai 78 fatwa. Akibatnya, masih banyak fatwa DSN MUI yang belum diterapkan sebagian besar bank syariah, seperti pembiayaan rekening koran, pembiayaan multi jasa, *syirkah mutanaqishah*, *mudharabah musytarakah*, *ijarah muwazy*, *hiwalah* pada anjak piutang, *L/C* dan lain-lain.<sup>28</sup>

Berdasarkan pendapat diatas maka dalam melakukan inovasi produk bukan hanya dengan meniru atau merujuk produk-produk yang sudah dipraktekkan di luar negeri. Inovasi produk juga dapat dilakukan dengan menggali dan mengembangkan secara kreatif konsep-konsep fiqh muamalah.

Salah satu produk yang bisa dikembangkan di bank syariah adalah *syirkah mutanaqishah*. *Syirkah mutanaqishah* dapat

---

<sup>28</sup> Agustianto, *Inovasi Produk Perbankan Syariah (Bagian 1)*, <http://www.agustiantocentre.com/>, Agustianto adalah Dosen PascaSarjana, PSTTI, Universitas Indonesia

digunakan untuk pembiayaan properti, agar *pricenya* bisa kompetitif dengan konvensional. Hal ini dikarenakan *murabahah* kurang tepat untuk pembiayaan properti dengan tenor panjang, 7 sd 15 tahun. *Syirkah mutanaqishah* sudah difatwakan DSN melalui fatwa DSN No 73/2009.<sup>29</sup>

Hasil penelitian ilmiah di empat bank syariah di Jakarta, menunjukkan hampir 80 % design akad pembiayaan *take over* tidak sesuai dengan syariah. Kesulitan memahami design akad ini dikarenakan semua akadnya merupakan *hybrid contract (al-‘ukud al-murakkabah)*.<sup>30</sup>

Dalam pembiayaan, bank syariah banyak menerapkan *murabahah*, sebagai produk dominan. Padahal dalam jual beli dapat juga dikembangkan *bay’ mustarsal*, *bay’ taqsih*, bahkan *bay wafa’*, *bay istighlal* dan *bay tawarruq*.<sup>31</sup>

### 3. Pengaruh inovasi produk perbankan syariah terhadap akad

Dinyatakan dalam sebuah hadits bahwa Rasulullah SAW melarang adanya dua akad dalam satu kontrak. Anas bin Malik ra mengatakan bahwa jika seseorang membeli sebuah barang dari

---

<sup>29</sup> Agustiato, *Inovasi Produk Perbankan Syariah dari Aspek Pengembangan Fikih Muamalah*, <http://www.agustiantocentre/>, akses 20 Maret 2015

<sup>30</sup> Ibid

<sup>31</sup> Agustiato, *Model dan Skim Inovasi Produk Perbankan Syariah*, <http://www.agustiantocentre.com//>, akses 26 Maret 2015

orang lain dengan harga beli tunai 10 dinar atau harga beli kredit 15 dinar, maka transaksi tersebut tidak sah jika kedua akad itu (yaitu beli tunai dan beli kredit) menyatu dalam satu kesepakatan jual beli yang sama. Transaksi tersebut sah jika hanya satu harga saja yang disepakati secara eksplisit dalam kontrak.

Berdasarkan hadis tersebut, bisa disimpulkan bahwa pembiayaan multi akad diperbolehkan dalam ajaran Islam dengan catatan akad-akad tersebut bersifat independen, meskipun memiliki keterkaitan satu sama lain. Jika akad-akad tersebut tidak bersifat independen, maka tidak diperbolehkan

Meski ada multi akad yang diharamkan, namun prinsip dari multi akad ini adalah boleh dan hukum dari multi akad diqiyaskan dengan hukum akad yang membangunnya. Ketentuan ini memberi peluang pada pembuatan model transaksi yang mengandung multi akad. Menurut Ibnu Taimiyah, hukum asal dari segala muamalat di dunia adalah boleh kecuali yang diharamkan Allah dan RasulNya, tiada yang haram kecuali yang diharamkan Allah, dan tidak ada agama kecuali yang disyariatkan.<sup>32</sup>

---

<sup>32</sup> Hasanudin, *Multi Akad dalam Transaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga keuangan Syariah di Indonesia*, <http://muhsinhar.staff.umy.ac.id/multi-akad-al-uqud-al-murakkabahybrid-contracts-dalam-transaksi-syariah-kontemporer-pada-lembaga-keuangan-syariah-di-indonesia-2/>, akses 27 Maret 2015

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Objek Penelitian**

Akad Pembiayaan *Murabahah*, baik secara teoritis dari sudut pandang prinsip syariah maupun aplikasinya pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

### **2. Subjek Penelitian**

Subjek penelitian ini adalah pihak-pihak yang dipilih untuk memberikan pendapat, informasi, dan keterangan secara informal terhadap fokus masalah yang diteliti, yaitu staf dari Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta dan dari observasi pribadi penulis sendiri yang menjadi nasabah di Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

### **3. Sumber Data**

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang mengikat, terdiri dari: Undang-Undang Dasar 1945, Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, , Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Himpunan Fatwa DSN, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Bank Indonesia juga beberapa peraturan yang berhubungan dengan objek penelitian, Al Qur'an dan Hadist.
- b. Bahan Hukum Sekunder, yaitu penjelasan atas undang-undang terkait, buku-buku literatur, jurnal, artikel yang berkaitan dengan objek penelitian

- c. Bahan hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya kamus hukum, majalah hukum, jurnal hukum, dan seterusnya. Bahan hukum tersier juga dapat berasal diluar bidang hukum, misalnya dari bidang ekonomi, agama, dan lain sebagainya, yang dapat dipergunakan untu melengkapi ataupun menunjang data penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

- a. Studi Pustaka dan Dokumenter

Diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) atau studi dokumentasi dengan menelaah bahan-bahan yang sesuai dengan fokus penelitian.

- b. Wawancara

Fokus penelitian tesis ini diperoleh peneliti secara langsung dari subjek penelitian melalui wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

- c. Observasi

Observasi yang dilakukan oleh penulis adalah observasi terlibat. Dimana penulis juga menjadi nasabah pembiayaan *murabahah* untuk mengetahui proses dan prosedur dari awal sampai akhir.

#### 5. Metode Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian tesis ini adalah bersifat yuridis normatif dan yuridis empiris, yakni mengkaji fokus penelitian ini dengan menggunakan

dua metode pendekatan yang bersifat terpadu dari segi norma dan implementasi norma

#### 6. Analisis Data

Berdasarkan metode pendekatan diatas, dalam penelitian ini analisis data menggunakan analisis kualitatif, yaitu metode analisis data yang digunakan untuk menganalisis data yang diperoleh berdasarkan kualitas data. Data yang sudah dihimpun, dianalisis secara kualitatif untuk dapat memahami fokus penelitian secara mendalam, hasil analisis tersebut kemudian disusun secara sistematis yang dimaksudkan untuk memberikan gambaran secara komprehensif mengenai implementasi prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah*.

#### G. Sistematika Penulisan

Dalam rangka memberikan gambaran mengenai isi tesis ini secara menyeluruh, penulis telah membuat sistematika tesis sebagai berikut :

Bab I : Pendahuluan. Bab ini berisi tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan tentang Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah*. Bab ini berisi tentang Tinjauan Akad yang berisi tentang pengertian akad, syarat terjadinya akad, asas-asas hukum perjanjian Islam, klasifikasi hukum perjanjian Islam, cacat pada akad, berakhirnya akad, implementasi prinsip-prinsip perjanjian Islam dalam pembuatan perjanjian (*contract drafting*), akad

pembiayaan harus dibuat tertulis, komposisi suatu akad pembiayaan. Tinjauan tentang pembiayaan *Murabahah*, yang terdiri dari pengertian *murabahah*, bentuk pembiayaan *murabahah*, landasan hukum penerapan akad jual beli *murabahah* dalam praktik perbankan syariah, prinsip syariah dalam pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Tinjauan tentang akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah*.

Bab III : Pembahasan. Bab ini berisi tinjauan umum tentang Bank Syariah Mandiri, Praktek Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, Analisi dari sudut pandang Fatwa DSN MUI tentang implementasi prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

Bab IV : Penutup. Bab ini berisi tentang kesimpulan dan saran.

**BAB II**  
**TINJAUAN TENTANG PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD**  
**PEMBIAYAAN MURABAHAH**

**A. Tinjauan tentang Akad**

1. Pengertian Akad

Secara etimologis perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'*, atau Akad. Dalam bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak, perjanjian, atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih, mengikatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih.<sup>33</sup>

Pengertian akad terdapat dalam Pasal 1 angka 13 UU Perbankan Syariah, akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.<sup>34</sup>

Dalam Al Quran sendiri setidaknya ada 2 (dua) istilah yang berkaitan dengan perjanjian yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata *'ahd* (*al-'ahdu*). Al Quran memakai kata pertama dalam perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al Quran berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian.<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, cetakan 1, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007, hlm 49-50

<sup>34</sup> Pasal 1 angka 13 UU Perbankan Syariah

<sup>35</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op Cit*, hlm 50

Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al-Ahdu'* dapat dikatakan sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yang dapat diartikan sebagai suatu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu, dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan pihak lain. Janji hanya mengikat bagi orang yang bersangkutan, sebagaimana yang telah diisyaratkan dalam Al Qur'an Surat Ali Imran ayat 76.<sup>36</sup>

Rumusan akad diatas mengindikasikan bahwa perjanjian harus merupakan perjanjian kedua belah pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri tentang perbuatan yang akan dilakukan dalam suatu hal yang khusus setelah akad secara efektif diberlakukan. Dengan demikian akad diwujudkan dalam *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya kesukarelaan secara timbal balik terhadap perikatan yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang harus sesuai dengan kehendak syariat.<sup>37</sup>

Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu perikatan antara ijab dan kabul dengan cara yang dibenarkan oleh syara' yang menetapkan adanya akibat-akibat hukum pada obyeknya. Ijab adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan, sedang kabul adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup>*Ibid*

<sup>37</sup>*Ibid*, hlm 50

<sup>38</sup>Ahmad Azhar Basyir, *Op Cit*, hlm.42

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Dalam ketentuan Pasal 1 ayat (3) dikemukakan bahwa akad adalah perjanjian tertulis yang memuat ijab (penawaran) dan kabul (penerimaan) antara bank dengan pihak lain yang berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Menurut Pasal 1 ayat 13 UU Perbankan Syariah, pengertian akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

## **2. Syarat Terjadinya Akad**

Agar suatu akad dipandang sah harus diperhatikan rukun-rukun dan syarat-syarat akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam sesuatu hal, peristiwa atau tindakan, sedangkan syarat adalah sesuatu yang tergantung padanya keberadaan hukum syari' dan berada di luar hukum itu sendiri.

### **a. Rukun akad terdiri dari :**

Rukun akad terdiri dari pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighah al'-aqd*), pihak yang berakad (*al 'aqidain*), obyek akad (*mauqud 'alaih*):<sup>39</sup>

---

<sup>39</sup>M Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.2

1) Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighah al'-aqd*)

*Sighat al-'aqd* adalah suatu ungkapan para pihak yang melakukan akad berupa ijab dan kabul. Ijab adalah suatu pernyataan janji atau penawaran dari pihak pertama untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu. Kabul adalah suatu pernyataan menerima dari pihak kedua atas penawaran yang dilakukan oleh pihak pertama.

Ijab dan kabul dapat dilakukan dengan empat cara berikut ini :<sup>40</sup>

- a) Lisan. Para pihak mengungkapkan kehendaknya dalam bentuk perkataan secara jelas. Dalam hal ini akan sangat jelas bentuk ijab dan kabul yang dilakukan oleh para pihak.
- b) Tulisan. Adakalanya, suatu perikatan dilakukan secara tertulis. Hal ini dilakukan oleh para pihak yang tidak dapat bertemu langsung dalam melakukan perikatan, atau untuk perikatan-perikatan yang sifatnya lebih sulit, seperti perikatan yang dilakukan oleh suatu badan hukum.
- c) Isyarat. Suatu perikatan tidaklah hanya dilakukan oleh orang normal, orang cacat pun dapat melakukan suatu perikatan (akad). Apabila cacatnya adalah berupa tuna wicara, maka dimungkinkan akad dilakukan dengan isyarat, asalkan para pihak yang melakukan perikatan tersebut memiliki pemahaman yang sama.

---

<sup>40</sup> Ibid, hlm 3

d) Perbuatan. Perikatan dapat pula dilakukan dengan cara perbuatan saja, tanpa secara lisan, tertulis ataupun isyarat. Adanya perbuatan memberi dan menerima dari para pihak yang telah saling memahami perbuatan perikatan tersebut dan segala akibat hukumnya.

2) Pihak yang berakad (*Al'Aqidain*)

*Al'Aqidain* adalah para pihak yang melakukan akad. Sebagai pelaku dari suatu tindakan hukum tertentu, yang dalam hal ini tindakan hukum akad, dari sudut hukum adalah sebagai subjek hukum. Subjek hukum ini terdiri dari dua macam yaitu manusia dan badan hukum.<sup>41</sup>

i. Manusia

Manusia sebagai subjek hukum perikatan adalah pihak yang sudah dapat dibebani hukum yang disebut *mukallaf*. Para ahli Ushul Fiqh telah membagi kapasitas hukum seseorang kedalam 4 tahap subjek hukum yaitu :

- i) *Marhalah al-janin*. Tahap ini dimulai sejak masa janin sudah berada dalam kandungan hingga lahir dalam keadaan hidup. Dalam tahap ini, janin dapat memperoleh hak namun tidak dapat mengemban kewajiban hukum.
- ii) *Marhalah al-Saba*. Tahap ini dimulai sejak manusia lahir dalam keadaan hidup hingga berusia 7 tahun. Hak dan

---

<sup>41</sup> Ibid, hlm 4

kewajiban yang menyangkut harta miliknya dilaksanakan melalui walinya.

iii) *Marhalah al-Tamyiz*. Tahapan ini dimulai sejak seorang berusia 7 tahun hingga masa pubertas. Seseorang yang mencapai tahap ini dapat memperoleh separuh kapasitasnya sebagai subjek hukum.

iv) *Marhalah al-Bulugh*. Pada tahap ini seseorang telah mencapai *aqil baligh* dan dalam keadaan normal dianggap telah menjadi *mukallaf*.

v) *Daur al-Rushd*. Pada tahap ini seseorang telah sempurna sebagai subjek hukum, dikarenakan telah mampu bersikap tindak demi keamanan dalam mengelola dan mengontrol harta dan usaha/bisnisnya dengan bijaksana.

## ii. Badan Hukum

Badan hukum adalah badan yang dapat dianggap bertindak dalam hukum dan mempunyai hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan perhubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Badan hukum berbeda dengan manusia sebagai subjek hukum dalam hal-hal sebagai berikut :<sup>42</sup>

1) Hak-hak badan hukum berbeda dengan hak-hak yang dimiliki manusia, seperti hak berkeluarga, hak pusaka, dan lain-lain.

---

<sup>42</sup> Ibid, hlm 5

- 2) Badan hukum tidak hilang dengan meninggalnya pengurus badan hukum.
  - 3) Badan hukum diperlukan adanya pengakuan hukum.
  - 4) Ruang gerak badan hukum dalam bertindak hukum dibatasi oleh ketentuan-ketentuan hukum dan dibatasi dalam bidang-bidang tertentu.
  - 5) Tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh badan hukum adalah tetap, tidak berkembang.
  - 6) Badan hukum tidak dapat dijatuhi hukuman pidana, tetapi hanya dapat dijatuhi hukuman perdata.
- 3) Obyek akad (*Ma' uqud 'Alaih*)

*Ma' uqud' alaih* adalah sesuatu yang dijadikan objek akad dan dikenakan padanya akibat hukum yang ditimbulkan.

Menurut Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), rukun akad ada 4 (empat), yaitu :<sup>43</sup>

- 1) Pihak-pihak yang berakad
- 2) Objek Akad
- 3) Tujuan pokok akad
- 4) Kesepakatan

---

<sup>43</sup> Pasal 22 KHES

Ad. 1) Pihak-pihak yang berakad

Yaitu orang, persekutuan, atau badan usaha yang memiliki kecakapan dalam melaksanakan perbuatan hukum.<sup>44</sup>

Ad. 2) Objek Akad

Objek akad adalah *amwal* atau jasa yang dihalalkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak.<sup>45</sup>

Ad. 3) Tujuan Pokok Akad

Akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.<sup>46</sup>

Ad. 4) Kesepakatan

Yang dimaksud kesepakatan adalah kesepakatan melakukan perikatan (*sighat al-aqd*). *Sighat al-aqd* biasanya diwujudkan dalam bentuk ijab kabul.<sup>47</sup>

Menurut Hirsanuddin, rukun akad terdiri dari *al-aqid* (pelaksana akad), *sighat* (berupa ijab qabul), dan *al-ma'uqud alaih* (objek).

---

<sup>44</sup> Pasal 23 KHES

<sup>45</sup> Pasal 24 KHES

<sup>46</sup> Pasal 25 KHES

<sup>47</sup>Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), hlm 28

Apabila akad sudah memenuhi ketiga rukun tersebut maka sudah dapat dikatakan sebagai akad karena substansi dari akad sudah ada.<sup>48</sup>

b. Syarat Akad

1) Syarat Objek Akad

Agar suatu akad dapat dipandang sah, obyeknya memerlukan syarat-syarat sebagai berikut :<sup>49</sup>

a) Telah ada pada waktu akad diadakan

Obyek akad harus telah berwujud pada waktu akad diadakan. Barang yang belum wujud tidak dapat menjadi obyek akad sebab hukum dan akibat akad tidak tergantung pada sesuatu yang belum berwujud. Dalam hal obyek akad tidak memerlukan kepastian seketika dan berdasarkan atas pengalaman yang telah menjadi adat kebiasaan yang diterima umum kepastian pada masa mendatang akan diperoleh, syarat wujud ketika diadakan akad itu dapat ditentukan.

b) Dapat menerima hukum akad.

Para fuqaha sepakat bahwa sesuatu yang tidak dapat menerima hukum akad tidak dapat menjadi obyek.

---

<sup>48</sup> Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia (Pembiayaan Bisnis dengan Prinsip Kemitraan)*, (Yogyakarta: Genta Press, 2008), hlm 7-8

<sup>49</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op cit*, hlm. 78-81

c) Dapat ditentukan dan diketahui.

Obyek akad harus dapat ditentukan dan diketahui oleh dua belah pihak yang melakukan akad. Ketidakjelasan obyek akad mudah menimbulkan sengketa dikemudian hari. Oleh karenanya tidak memenuhi syarat sebagai obyek akad. Adanya syarat ini diperlukan agar pihak-pihak yang bersangkutan dalam melakukan akad benar-benar atas kerelaan bersama. Kejelasan tidak mesti terhadap semua satuan yang akan menjadi obyek akad, tetapi cukup dengan sebagian saja, apabila obyek itu merupakan suatu jenis yang dapat diketahui contohnya atau keterangan yang jelas tentang sifat-sifatnya.

d) Dapat diserahkan pada waktu akad terjadi.

Obyek akad harus dapat diserahkan pada waktu akad terjadi, tetapi hal ini tidak berarti harus dapat diserahkan seketika, yang dimaksud adalah pada saat yang telah ditentukan dalam akad. Obyek akad dapat diserahkan karena memang benar-benar ada dibawah kekuasaan pihak yang bersangkutan.

## 2) Syarat Subyek Akad

Syarat subyek akad dalam Islam adalah kedua belah pihak memiliki kecakapan. Ukuran kecakapan dalam Islam adalah sebagai berikut:<sup>50</sup>

### a) Kecakapan mendukung hak (*ahliyatul wujud*)

Setiap orang selagi masih hidup dipandang mendukung hak. Bahkan anak dalam kandungan pun dipandang cakap mendukung hak yang menjadi kepentingannya. Tetapi harus dibedakan antara kecakapan orang yang hidup dengan kecakapan anak dalam kandungan. Kecakapan orang hidup adalah kecakapan yang sempurna, sedangkan kecakapan anak dalam kandungan adalah kecakapan tak sempurna yaitu ia hanya cakap mendukung hak yang diperuntukkan baginya seperti hak menerima wasiat, hak waris, hak menerima hasil wakaf, hak keturunan, dan sebagainya.

### b) Kecakapan menggunakan hak terhadap orang lain (*ahliyatul 'ada*)

*Ahliyatul 'ada* adalah kecakapan menggunakan hak terhadap orang lain atau dengan kata lain kecakapan melakukan perbuatan-perbuatan hukum. Perbuatan-perbuatan hukum

---

<sup>50</sup> *Ibid*, hlm. 33-37

dalam bidang mu'amalah amat tergantung dengan adanya kecakapan ini.

Ada beberapa hal yang menjadi penghalang kecakapan orang melakukan perbuatan hukum. Penghalang itu ada yang berakibat mengurangi, menghilangkan, atau merubah kecakapan. Ada pula diantara penghalang itu yang merupakan hasil tindakan manusia.

Macam-macam penghalang kecakapan itu adalah :<sup>51</sup>

a) Gila

Yaitu gila asal (turunan) atau gila yang akan datang kemudian yang sama sekali menghilangkan kesadaran dan kemampuan membedakan antara baik dan buruk, merupakan salah satu penghalang kecakapan. Orang gila hukumnya sama dengan anak-anak belum tamyiz. Semua tindakannya tidak mempunyai akibat hukum sama sekali.

b) Rusak akal

Penderita rusak akal (*ma'tuh*) ialah orang-orang yang kadang-kadang nampak seperti orang sehat akal dan kadang-kadang nampak seperti orang gila. *Ma'tuh* kadang-kadang disamakan dengan anak-anak belum tamyiz, bergantung pada keadaan

---

<sup>51</sup> *Ibid*, hlm. 72

kesadaran akalnya pada waktu melakukan suatu perbuatan hukum.

c) Mabuk

Keadaan mabuk menghilangkan kesadaran dalam jangka waktu tertentu. Dalam keadaan mabuk, orang dipandang kehilangan kecakapan. Segala macam tindakan yang dilakukan orang dalam keadaan mabuk tidak mempunyai akibat hukum.

d) Tidur

Orang dalam keadaan tidur dipandang tidak cakap melakukan perbuatan hukum, sebab orang tidur sama sekali kehilangan kesadaran yang memungkinkan menggunakan pertimbangan akalnya.

e) Pingsan

Keadaan pingsan menghilangkan kesadaran. Oleh karena itu orang dalam keadaan pingsan sama hukumnya dengan orang dalam keadaan tidur yang kehilangan kecakapan untuk sementara waktu.

f) Pemboros

Orang pemboros disebut *safih*, yaitu orang yang tidak pandai membelanjakan hartanya dengan tepat, sesuai dengan pertimbangan akal yang sehat. Menurut para fuqaha, untuk menjaga agar jangan sampai harta si *safih* habis dihambur-

hamburkan, hendaklah ia ditaruh dibawah pengampuan dan perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukannya tidak diluluskan, kecuali apabila nyata-nyata menguntungkan baik keutungan duniawi maupun ukhrawi.

Orang *safih* dipandang masih mempunyai kemampuan pertimbangan akal, tetapi tidak pandai menggunakannya dengan baik.

g) Dunggu

Keadaan dunggu disebut *ghaflah*, yaitu keadaan tidak pandai melakukan perbuatan hukum dalam bidang mu'amalah, hingga mudah tertipu. Untuk menjaga keselamatan harta bendanya orang dalam keadaan *ghaflah* hendaklah ditaruh di bawah pengampuan seperti halnya orang pemboros. Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan hanya dapat diluluskan apabila nyata-nyata menguntungkan.

h) Utang

Utang yang menjadi penghalang kecakapan orang melakukan perbuatan hukum ialah yang sampai menyebabkan si berutang jatuh pailit. Perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan orang yang dinyatakan jatuh pailit yang menyangkut kebendaan tidak dapat diluluskan, kecuali apabila mendapat izin dari para

berpiutang sebab sejak seseorang dinyatakan jatuh pilit, harta bendanya pindah menjadi hak para berpiutang.

i) Sakit yang menyebabkan kematian

Penyakit dipandang menyebabkan kematian apabila memenuhi dua syarat sebagai berikut :<sup>52</sup>

- a) Menurut keterangan dokter ahli yang dapat dipercaya bahwa penyakit itu biasanya mengakibatkan kematian penderitanya.
- b) Penderitanya meninggal dalam keadaan sakit terus-menerus dideritanya, tanpa diselai masa sembuh dalam kurun waktu kurang lebih satu tahun.

Menurut Ulama Hanafiah, syarat sahnya akad, apabila terhindar dari 6 (enam) hal, yaitu :<sup>53</sup>

- a) *Al-Jahalah* (ketidakjelasan tentang harga, jenis dan spesifikasinya, waktu pembayaran, atau lamanya opsi, dan penanggung jawab).
- b) *Al-Ikrah* (keterpaksaan).
- c) *Attauqit* (pembatasan waktu)
- d) *Al-Gharar* (ada unsur kemudharatan)
- e) *Al-Syarthu al-fasid* (syarat-syaratnya rusak, seperti pemberian syarat terhadap pembeli untuk menjual kembali barang yang

---

<sup>52</sup> Ibid, hlm 73

<sup>53</sup> Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), hlm 53-54

dibelinya tersebut kepada penjual dengan harga yang lebih murah).

### 3. Asas-Asas Hukum Perjanjian Islam

Asas berasal dari bahasa Arab yaitu *asasan* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Kaitannya dengan hukum perikatan Islam, ada beberapa asas yang dikenal yaitu :<sup>54</sup>

#### i. Asas Ilahiah

Kegiatan muamalat, termasuk perbuatan perikatan tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Sehingga manusia memiliki tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibatnya, manusia tidak akan berbuat sekendak hatinya, karena segala perbuatannya akan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

#### ii. Asas Kebebasan (*Al-Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada para pihak untuk melakukan suatu perikatan. Apabila telah disepakati bentuk dan isinya, maka perikatan itu mengikat para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan segala hak dan kewajibannya. Namun kebebasan ini tidak absolut. Sepanjang tidak bertentangan dengan syari'ah Islam, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.

---

<sup>54</sup>Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: Diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2005), hlm. 30-37

iii. Asas Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*)

Setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing-masing didasarkan pada asas persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kezaliman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

iv. Asas Keadilan (*Al-'Adalah'*)

Bersikap adil sering kali Allah tekankan kepada manusia dalam melakukan perbuatan karena adil menjadikan manusia lebih dekat kepada takwa.

v. Asas Kerelaan (*Al-Ridho*)

Tidaklah dibenarkan bahwa suatu perbuatan muamalat, dilakukan dengan pemaksaan ataupun penipuan. Jika hal ini terjadi, dapat membatalkan perbuatan tersebut. Unsur sukarela ini menunjukkan keikhlasan dan itikad baik dari para pihak.

vi. Asas Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*)

Jika kejujuran tidak diterapkan dalam perikatan, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu jika terdapat ketidakjujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara para pihak. Perbuatan muamalat dapat dikatakan benar apabila memiliki manfaat bagi para pihak yang melakukan perikatan dan juga bagi masyarakat

dan lingkungannya. Sedangkan perbuatan muamalat yang mendatangkan *madharat* adalah dilarang.

vii. Asas Tertulis (*Al-Kitabah*)

Dalam QS.Al-Baqarah (2) : 282-283, disebutkan bahwa Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi-saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perikatan, dan yang menjadi saksi.

#### 4. Klasifikasi Hukum Perjanjian Islam

Klasifikasi hukum perjanjian Islam adalah sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a. Akad dilihat dari segi keabsahannya, terdiri dari :
  - 1) Akad *shahih*, yaitu akad yang memenuhi rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu berlaku mengikat bagi pihak-pihak yang berakad
  - 2) Akad tidak *shahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad.
- b. Akad dilihat dari sifat mengikatnya, terdiri dari :
  - 1) Akad yang mengikat secara pasti, artinya tidak boleh *difasakh* (dibatalkan secara sepihak)
  - 2) Akad yang tidak mengikat secara pasti, yaitu akad yang dapat *difasakh* oleh dua pihak atau oleh satu pihak.

---

<sup>55</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, hlm 60

- c. Akad dilihat dari bentuknya, terdiri dari :
- 1) Akad tidak tertulis, yaitu akad yang dibuat secara lisan saja dan biasanya terjadi pada akad yang sederhana, misalnya : jual beli kebutuhan konsumsi sehari-hari
  - 2) Akad tertulis, yaitu akad yang dituangkan dalam bentuk tulisan/akta baik akta otentik maupun akta bawah tangan. Akad yang dibuat secara tertulis biasanya untuk akad-akad yang kompleks atau menyangkut kepentingan publik, misalnya akad wakaf, akad jual-beli ekspor impor, dan sebagainya.
- d. Akad dalam sektor ekonomi, dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :
- 1) Akad *Tabarru*  
Adalah jenis akad yang berkaitan dengan transaksi *nonprofit*/transaksi yang tidak bertujuan semata-mata untuk mendapatkan laba atau keuntungan. Yang termasuk dalam akad *tabarru* ini adalah *al-Qard*, *ar-Rahn*, *Hiwalah*, *Wakalah*, *Kafalah*, *Wa'diah*, *Hibah*, *Hadiyah*, *Waqaf*, dan *Shadaqah*.
  - 2) Akad *Mu'awadah*/Akad *Tijarah*  
Adalah akad yang bertujuan untuk mendapatkan imbalan berupa keuntungan tertentu. Atau dengan kata lain akad ini menyangkut transaksi bisnis dengan motif untuk memperoleh laba (*profit oriented*). Yang termasuk akad *mu'awadah* ini adalah akad yang berdasarkan prinsip jual beli (*al-Bay Al Murabahah* dengan mark

*up, akad salam, dan akad isthisna*), akad yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*Al-Mudharabah* dan *Al-Musyarakah*), akad yang berdasarkan prinsip sewa-menyewa (*Ijarah* dan *Ijarah wa Isthisna*)

Menurut Hirsanuddin akad dikategorikan kepada beberapa bagian, yaitu:<sup>56</sup>

a. Berdasarkan ketentuan valid dan tidak validnya, yaitu :

1) Akad shahih (*valid contract*), yaitu setiap akad yang menjadi sebab yang legal untuk melahirkan pengaruhnya dengan cara diucapkan oleh orang yang mempunyai wewenang, sah hukumnya, selamat dari segala cacat dalam rukun dan sifatnya.

Akad shahih juga bisa diartikan setiap akad yang selamat dari segala aib dan menimbulkan akibat.<sup>57</sup>

2) Akad tidak shahih, yaitu akad yang tidak memenuhi unsur dan syaratnya. Akad ini berdampak hukum tidak sah

b. Berdasarkan penamaannya, yaitu :

1) Akad *musamma*, yaitu akad yang telah ditetapkan syara' dan telah ada hukum-hukumnya, seperti jual beli, hibah, dan *ijarah*.

2) Akad *ghairu musamma*, yaitu akad yang belum ditetapkan oleh syara' dan belum ditentukan hukum-hukumnya.

3) Berdasarkan motifnya, yaitu :

1) Akad *tabarru* adalah segala macam perjanjian yang pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan.

---

<sup>56</sup> Hirsanuddin, *Op Cit*, hlm 57-59

<sup>57</sup> Abdul Azis Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, (Jakarta: Amzah, 2010), hlm 19

Akad juga dapat diklasifikasikan berdasar tujuan dan alasan dilaksanakannya akad, yaitu akad kepemilikan (*'uqud at-tamlikat*), akad melepaskan hak (*'uqud al-isqathat*), akad pemberian izin (*'uqud al-ithlaqat*), akad pembatasan (*'uqud al-taqyidat*), akad kepercayaan (*'uqud al-tausiqat*), akad kerjasama (*'uqud al-isyтираq*), akad penjagaan atau simpanan (*'uqud al-isyтираq*).<sup>58</sup>

Berdasarkan zatnya, akad dikategorikan menjadi :<sup>59</sup>

- a. Akad *'Ainiyah*, yaitu akad yang disyaratkan dengan penyerahan barang-barang seperti jual beli.
- b. Akad *Ghair 'Ainiyah*, yaitu akad yang tidak disertai dengan penyertaan barang-barang, karena tanpa penyerahan barang-barang pun akad sudah selesai, seperti akad amanah.

## 5. Cacat Pada Akad

Merupakan hal-hal yang merusak terjadinya akad karena tidak terpenuhinya unsur sukarela dari pihak-pihak yang bersangkutan. Hal-hal yang dipandang merusak terjadinya akad adalah :<sup>60</sup>

---

<sup>58</sup> Fathurrahman Djamil, *Op Cit*, hlm 69

<sup>59</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), hlm 53

<sup>60</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op Cit*, hlm 101-104

a. Paksaan

Unsur paksaan mengakibatkan akad yang dilakukan menjadi tidak sah, karena untuk sahnya suatu akad harus terjadi dengan sukarela antara pihak-pihak yang bersangkutan.

b. Kekeliruan

Kekeliruan yang dimaksud ialah kekeliruan yang terjadi pada obyek akad yang mungkin terjadi pada jenisnya atau sifatnya.

c. Penipuan atau pemalsuan

Yaitu menyembunyikan cacat pada obyek akad agar tampak tidak seperti yang sebenarnya.

d. Tipu muslihat

Tipu muslihat dalam akad terjadi apabila misalnya ada orang yang sedang menawar harga barang, tetapi oleh penjualnya ada seseorang yang sengaja dibuat menjadi calo untuk menawar lebih dari tawaran orang itu sehingga orang itu terpedaya mau menambah tawaran sebelumnya.

## 6. Berakhirnya Akad

Akad akan berakhir jika dipenuhi hal-hal sebagai berikut :<sup>61</sup>

a. Berakhirnya masa berlaku akad

Biasanya dalam suatu perjanjian telah ditentukan saat kapan perjanjian akan berakhir, sehingga dengan lampaunya waktu maka secara otomatis perjanjian akan berakhir. Kecuali kemudian ditentukan lain oleh para pihak.

b. Dibatalkan oleh para pihak yang berakad atau terjadinya pembatalan atau pemutusan akad (*fasakh*)

Hal ini biasanya terjadi jika salah satu pihak melanggar ketentuan perjanjian atau salah satu pihak mengetahui jika dalam pembuatan perjanjian terdapat unsur kekhilafan atau penipuan.

c. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.

Hal ini berlaku padaperikatan untuk berbuat sesuatu. Jika perjanjian dibuat dalam hal memberikan sesuatu dalam bentuk uang/barang maka perjanjian tetap berlaku bagi ahli warisnya.

Suatu akad dipandang berakhir apabila telah tercapai tujuannya. Selain telah mencapai tujuannya akad dipandang berakhir juga. Apabila terjadi *fasakh* atau telah berakhir waktunya.

---

<sup>61</sup> Abdul Ghafur Anshari, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Yogyakarta: UGM Press, 2010), hlm 37

*Fasakh* terjadi dengan sebab-sebab sebagai berikut :<sup>62</sup>

- a. *Difasakh* karena adanya hal-hal yang tidak dibenarkan syara', misalnya jual beli barang yang tidak memenuhi syarat kejelasan.
- b. Dengan sebab adanya *khiyar*, baik *khiyar rukyat*, *cacat syarat*, atau *majlis*.
- c. Salah satu pihak dengan persetujuan pihak lain membatalkan, karena merasa menyesal atas akad yang baru saja dilakukan.
- d. Karena kewajiban yang ditimbulkan oleh adanya akad tidak dipenuhi oleh pihak-pihak bersangkutan.
- e. Karena habis waktunya.

Berakhirnya akad (*intiha al-'aqdi*), menurut Fathurrahman Djamil adalah dengan 3 (tiga) cara : yaitu berakhirnya masa berlaku akad, dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, salah satu pihak yang berakad meninggal dunia.<sup>63</sup>

Dalam praktek perbankan, berakhirnya akad pembiayaan antara lain disebabkan karena pembayaran, pembaruan utang (novasi), perjumpaan utang (kompensasi), dan pembebasan utang.<sup>64</sup>

Yang dimaksud dengan pembayaran dalam perjanjian pembiayaan adalah pemenuhan perjanjian secara sukarela, yaitu debitur

---

<sup>62</sup> Ahmad Azhar Basyir, *Op Cit*, hlm. 84

<sup>63</sup> Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, Kompilasi Hukum Perikatan Mariam Darus Badrulzaman*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm 259

<sup>64</sup> A Wangsawidjaja, *OpCit*, hlm 239

melunasi/mengembalikan pembiayaan secara baik kepada bank syariah berikut imbalannya berupa *fee/ujrah* ataupun bagi hasil.<sup>65</sup>

## **7. Implementasi Prinsip-Prinsip Perjanjian Islam dalam Pembuatan Perjanjian (*Contract Drafting*)**

Berdasarkan pada pengertian akad/perjanjian, rukun dan syarat sahnya perjanjian, asas-asas hukum yang mendasarinya. Dalam perjanjian menurut hukum Islam harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :<sup>66</sup>

a. Dari segi subyek atau pihak-pihak yang akan mengadakan akad/perjanjian.

Subyek hukum yang mengadakan perjanjian harus sudah cakap melakukan perbuatan hukum, terdapat identitas para pihak dan kedudukan masing-masing dalam perjanjian secara jelas, dan perlu adanya kejelasan terhadap tempat dan saat perjanjian itu dibuat.

b. Dari segi tujuan dan obyek akad/perjanjian

Dalam sebuah perjanjian perlu disebutkan secara jelas tujuan dari dibuatnya suatu perjanjian dan jangan sampai membuat sebuah perjanjian dengan obyek yang bertentangan dengan ketentuan hukum Islam atau '*urf*' (kebiasaan/akad) yang sejalan dengan ajaran Islam, meskipun dalam perjanjian Islam dianut asas kebebasan berkontrak sebagai asas yang fundamental dalam hukum perjanjian.

---

<sup>65</sup> Ibid

<sup>66</sup> Abdul Ghofur Anshari, *Op Cit*, hlm 62-63

- c. Perlu adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu perjanjian, jumlah biaya, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, dan obyek yang diperjanjikan dan cara-cara pelaksanaannya.
- d. Perlu adanya persamaan, kesetaraan, kesederajatan, dan keadilan diantara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban diantaranya, serta dalam hal penyelesaian permasalahan terkait dengan adanya wanprestasi dari salah satu pihak.
- e. Pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa (*Choice of Law and Choice of Forum*), harus dicantumkan dalam perjanjian, misalnya dengan mencantumkan klausul “bahwa dalam hal terjadi sengketa dikemudian hari para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan berdasarkan hukum Islam di Badan Arbitrase Syariah Nasional yang wilayah hukumnya meliputi tempat dibuatnya perjanjian ini.

#### **8. Akad Pembiayaan Harus dibuat Secara Tertulis**

Keharusan perjanjian dibuat secara tertulis didasarkan pada surat Al Baqarah ayat 282 yang menyebutkan bahwa dalam bermuamalah tidak secara tunai untuk jangka waktu tertentu, hendaklah dituliskan, dibacakan, dan ada 2 (dua) orang saksi.<sup>67</sup>

Berdasarkan pengertian pembiayaan dalam pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah, maka dapat disimpulkan bahwa akad pembiayaan merupakan hubungan muamalah tidak secara tunai. Karena dalam pengertian mengenai pembiayaan tersebut, pihak lain yang menerima dana

---

<sup>67</sup> Al Qur'an Surat Al Baqarah ayat 282

pembiayaan dari bank atau nasabah penerima fasilitas wajib untuk mengembalikan dana tersebut kepada bank setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>68</sup>

Berdasarkan UU tentang Perbankan Syariah pasal 1 angka 13 yang dimaksud akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.

Ketentuan dalam pasal 1865 KUH Perdata jo. Pasal 163 HIR, setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.

## **9. Komposisi suatu akad pembiayaan**

Sampai saat ini belum ada standar baku mengenai komposisi suatu akad pembiayaan. Dalam praktik, pada umumnya komposisi akad pembiayaan mengacu kepada format Akta Notaris dengan penyesuaian seperlunya sesuai dengan kebijakan pada masing-masing bank syariah.<sup>69</sup>

Dalam PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, sebagaimana telah diubah dengan PBI No. 10/16/PBI/2008, tidak mengatur mengenai komposisi suatu akad bank syariah.

---

<sup>68</sup> Pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah

<sup>69</sup> A Wangsawidjaja, *Op Cit*, hlm 166

Pencantuman kalimat *bismillahirrahmaanirrahiim* dan landasan syariah tentang ayat yang berisi ayat Al Qur'an atau Hadist yang berhubungan dengan judul akad pada akta perbankan syariah tidak hanya sebagai pembeda saja dengan akta-akta perbankan konvensional. Meskipun tidak dicantumkan kalimat tersebut dari segi akta sudah pasti berbeda dengan akta perbankan konvensional.<sup>70</sup>

Dalam praktik, suatu akad pembiayaan yang ditandatangani bank syariah dan nasabah penerima fasilitas (debitur) pada umumnya telah dibuat oleh masing-masing bank dalam bentuk perjanjian baku (standar kontrak), dan mempunyai komposisi berupa judul, komparisi, isi perjanjian, dan penutup<sup>71</sup>.

a. Judul Akad

Judul akad mencerminkan secara umum materi yang diatur dalam suatu akad pembiayaan. Pencantuman judul akad pembiayaan sebaiknya disesuaikan dengan terminologi kodifikasi produk-produk penyaluran dana sebagaimana tercantum dalam peraturan Bank Indonesia, sehingga akad-akad pembiayaan mempunyai judul misalnya: Akad Pembiayaan *Murabahah*.

b. Komparisi

Dalam suatu perjanjian atau akad, komparisi adalah bagian dari suatu perjanjian atau akad yang memuat keterangan tentang orang

---

<sup>70</sup> Habib Adjie, Muhammad Hafidh, *Akta Perbankan Syariah yang selaras Pasal 38 UUJN-P*, Edisi Revisi, (Semarang: Pustaka Zaman, 2014), hlm 63

<sup>71</sup> A Wangsawidjaja, *Op Cit*, hlm 166

(identitas nama, alamat), dasar hukum yang memberikan kewenangan yuridis para pihak, dan kedudukan para pihak yang menghadap atau bertindak melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan perjanjian atau akad tersebut. Dalam membuat komparasi harus disebutkan :

- 1) Nama orang yang bertindak dan identitasnya
- 2) Kedudukan orang tersebut dalam melakukan tindakan hukum menandatangani akad/perjanjian, yaitu bertindak untuk diri sendiri, sebagai kuasa, atau dalam jabatannya mewakili suatu badan hukum bertindak untuk dan atas nama badan hukum tersebut.

Penulisan alamat perlu dicantumkan secara benar karena beberapa pertimbangan, antara lain akan memudahkan surat-menyurat (korespondensi), dan bila terjadi sengketa dengan nasabah yang bersangkutan akan memudahkan pemanggilan para pihak oleh pengadilan sehingga menghindarkan resiko keliru penyampaian atau menghindarkan resiko kemungkinan gugatan tidak dapat diterima, walaupun kemungkinan terakhir ini kecil karena kesalahan ini tidak menyangkut materi dan bisa diperbaiki.

c. Isi Akad

Isi akad merupakan bagian yang didalamnya memuat klausul-klausul yang dengan tegas mengatur hal-hal yang diperjanjikan dan disepakati oleh para pihak. Klausul-klausul baku dalam akad pembiayaan tidak boleh bertentangan dengan prinsip syariah dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Klausul baku adalah

setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.

Akad pembiayaan yang baik sekurang-kurangnya memuat klausul-klausul sebagai berikut :<sup>72</sup>

1) Klausul tentang jumlah pembiayaan

Adanya klausul tentang jumlah pembiayaan penting dicantumkan dalam akad untuk menentukan objek akad berupa besarnya maksimum pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah penerima fasilitas. Klausul ini sekaligus menunjukkan besarnya pokok pembiayaan yang harus dikembalikan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank syariah pada saat jatuh tempo fasilitas.

2) Jangka waktu pembiayaan

Jatuh tempo atau jangka waktu dalam suatu akad pembiayaan mutlak harus dicantumkan untuk kepastian hukum timbulnya hak bank untuk menuntut pelunasan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah. Sebaliknya tanggal jatuh tempo fasilitas pembiayaan tersebut adalah batas waktu bagi nasabah untuk melunasi seluruh kewajibannya kepada bank syariah. Dalam suatu

---

<sup>72</sup> *Ibid*, hlm 176-187

akad pembiayaan juga dicantumkan klausul percepatan (*acceleration clause*).

3) Klausul tentang imbalan

Dalam memberikan pembiayaan kepada nasabahnya, dalam pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah disebutkan, bank syariah boleh mendapatkan imbalan baik berupa *ujrah* ataupun bagi hasil.<sup>73</sup>

Klausul tentang imbalan dalam akad pembiayaan merupakan hal yang penting dan harus dicantumkan secara tegas, kecuali untuk pinjaman tertentu yang tidak mensyaratkan adanya imbalan.

4) Klausul tentang *representation and warranties*

Keputusan pemberian pembiayaan oleh bank syariah didasarkan pada analisis terhadap data yang disampaikan oleh nasabah kepada bank, baik data keuangan maupun non keuangan. Untuk menjamin dan meyakinkan bank bahwa data yang disampaikan oleh nasabah tersebut betul-betul valid dan benar, maka bank pada umumnya mensyaratkan adanya klausul tentang jaminan (*representation and warranties*) dari nasabah.

5) Klausul tentang *Pre-Disbursement atau Conditions Precedent*

Klausul ini mengatur tentang syarat yang harus dipenuhi nasabah sebelum pembiayaan direalisasikan, misalnya wajib menyampaikan rincian penggunaan dana, telah menandatangani pengikatan agunan, agunan telah ditutup asuransinya, dan sebagainya. Klausul ini

---

<sup>73</sup> Pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah

merupakan salah satu upaya pelaksanaan prinsip kehati-hatian oleh bank, sebagai tindakan preventif yang bertujuan untuk mengamankan fasilitas pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah.

6) Klausul tentang *Affirmative Covenant*

Klausul ini mengatur tentang kewajiban-kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk melakukan hal-hal tertentu, agar bank dapat melakukan pengawasan pasif terhadap kegiatan usaha nasabah dan mengantisipasi resiko selama fasilitas pembiayaan belum lunas.

7) Klausul tentang *Negative Covenant*

Klausul ini memuat hal-hal yang tidak boleh dilakukan oleh nasabah penerima fasilitas yang dapat merugikan dan/atau menimbulkan kesulitan bagi bank selama perjanjian pembiayaan berlaku.

8) Klausul tentang *Event of Default* atau *Trigger Clause*

Klausul ini menentukan suatu peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk mengakhiri fasilitas pembiayaan secara sepihak dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding* pembiayaan.

- 9) Klausul tentang agunan pembiayaan dan asuransi barang agunan dengan syarat *banker's clause*

Klausul ini memuat informasi tentang agunan yang diserahkan oleh nasabah penerima fasilitas kepada bank berikut jenis pengikatannya, agunan pembiayaan dapat berupa barang tetap atau barang bergerak. Barang agunan yang *insurable* wajib ditutup asuransi dengan syarat *banker's clause* oleh nasabah pada asuransi syariah yang disetujui oleh bank dan biaya premi asuransi atas beban nasabah.

- 10) Klausul tentang pemberian kuasa kepada bank

Klausul kuasa (*wakalah*) ini memberikan hak kepada bank untuk mendebit rekening giro dan/atau rekening nasabah penerima fasilitas lainnya yang ada pada bank untuk pembayaran kewajiban nasabah, misalnya imbalan, denda, biaya asuransi, dan ongkos-ongkos lainnya.

- 11) Klausul tentang hak-hak bank untuk melakukan pengawasan

Klausul ini memberikan kewenangan kepada bank untuk melakukan pengawasan, baik langsung maupun tidak langsung, terhadap pembiayaan yang diberikan.

- 12) Klausul tentang penyelesaian perselisihan

Klausul ini lazimnya menyatakan bahwa apabila terdapat perselisihan dalam pelaksanaan akad pembiayaan maka akan diselesaikan secara musyawarah dan mufakat terlebih dahulu.

Apabila tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah tersebut, maka sengketa akan diselesaikan melalui peradilan umum, peradilan agama, Badan Arbitrase, atau alternatif penyelesaian sengketa. Untuk kepastian hukum dan agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, maka dalam klausul mengenai penyelesaian sengketa hanya dicantumkan satu dari lembaga tersebut, misalnya pengadilan negeri, pengadilan agama, BANI, Basyarnas, atau salah satu dari lembaga alternatif penyelesaian sengketa.

### 13) Klausul lain-lain (*miscellaneous*)

Klausul ini memuat ketentuan-ketentuan lain yang disepakati dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak, misalnya mengenai alamat surat-menyurat antara nasabah dan bank.

Menurut Mardani, susunan akta perjanjian, lazimnya dibuat dengan susunan antara lain sebagai berikut :<sup>74</sup>

a. Judul kontrak atau perjanjian (*heading*)

Judul kontrak misalnya pembiayaan *Musyarakah*.

b. Bagian pembukaan (*opening*)

Biasanya dimulai dengan tulisan “*Bismillahirrahmaanirrahiim*” dan dicantumkan ayat Al Qur’an atau Hadist yang berhubungan dengan judul kontrak.

---

<sup>74</sup> Mardani, *Op Cit*, hlm 76-79

c. Pendahuluan

Biasanya memuat tentang tempat waktu penyusunan kontrak diadakan, identitas para pihak, pernyataan maksud atau tujuan dari masing-masing pihak yang menjadi bahan pertimbangan untuk mengadakan penyusunan kontrak.

d. Isi atau materi kontrak atau perjanjian

Biasanya berupa ketentuan umum yang berisi tentang definisi istilah-istilah penting yang digunakan dalam kontrak.

e. Isi perjanjian

Pada bagian ini para pihak mencantumkan segala hal atau isi pokok-pokok klausul yang dianggap perlu yang merupakan kehendak mereka.

f. Penutup (*closure*)

Pada bagian ini biasanya memuat tentang perjanjian ini dibuat dua lembar dan keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama, perjanjian ini dibuat dengan materai yang cukup.

g. Penandatanganan (*Atteestation*)

Perjanjian ini ditandatangani oleh para pihak dan 2 (dua) orang saksi.

## **B. Pembiayaan *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

Akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Produk dari bank yang didasarkan pada akad jual beli ini terdiri dari *murabahah*, *salam*, dan

*istishna*. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 angka d UU Perbankan Syariah yang menyebutkan: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.<sup>75</sup>

Al Quran tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, walaupun disana terdapat sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi dan perdagangan. Hadist Nabi Muhammad SAW juga tidak ada yang memiliki rujukan langsung tentang *murabahah*. Para ulama generasi awal seperti Malik dan Syafi'i yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan satu Hadist pun.<sup>76</sup>

*Murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Obyeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor. *Salam* adalah jual beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran tunai terlebih dahulu secara penuh. *Istishna* didefinisikan sebagai kegiatan jual beli barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati dengan pembayaran sesuai dengan kesepakatan.<sup>77</sup>

---

<sup>75</sup> Pasal 19 ayat 1 huruf d UU Perbankan Syariah

<sup>76</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: AMP YKPN, 2003), hlm 119

<sup>77</sup> Abdul Ghofur, *Op Cit*, hlm 100

*Murabahah* didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.<sup>78</sup>

Dalam Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf d Undang-Undang Perbankan Syariah yang dimaksud akad *murabahah* adalah akad pembiayaan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>79</sup>

Pengertian *Murabahah* juga dapat ditemukan pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (yang selanjutnya dalam tesis ini disebut KHES) pada Buku II Bab I Pasal 20 ayat 6. *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau labi bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>80</sup>

Sedangkan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dalam pasal 1

---

<sup>78</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), hlm 13

<sup>79</sup> Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>80</sup> Pasal 20 ayat 6 KHES

ayat 7, pengertian *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.<sup>81</sup>

*Murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Komposisi pembiayaan yang diberikan BUS dan UUS (dalam milyar rupiah)						
Akad	2011	2012	2013	Des 2014	Jan 2015	Feb 2015
<i>Mudharabah</i>	10.229	12.023	13.625	14.354	14.207	14.147
<i>Musyarakah</i>	18.960	27.667	39.874	49.387	49.416	49.686
<i>Murabahah</i>	56.365	88.004	110.565	117.371	115.979	116.268
<i>Salam</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Istishna</i>	326	376	582	633	630	645
<i>Ijarah</i>	3.839	7.345	10.481	11.620	11.418	11.367
<i>Qardh</i>	12.937	12.090	8.995	5.965	5.628	5.429
<i>Lainnya</i>	0	0	0	0	0	0
<i>Total</i>	102.655	147.505	184.122	199.330	197.279	197.543

Sumber : Bank Indonesia<sup>82</sup>

## 2. Bentuk pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yaitu *murabahah* tanpa pesanan dan *murabahah* berdasarkan pesanan.<sup>83</sup>

<sup>81</sup> Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 pasal 1 ayat 7

<sup>82</sup> Statistik Perbankan Syariah

<sup>83</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Cetakan 1 (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm 34

a. *Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan maksudnya adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank (*ba'i*) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* model ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan

*Murabahah* berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan kesepakatan bersama, dimana pemesan (*nasabah/musyitari*) meminta bank (*bai*) untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak *mustyari*. *Musyitari* menjanjikan kepada *ba'i* untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut.

*Murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus dibeli, dan *murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.<sup>84</sup>

Sedangkan jika dilihat dari cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan

---

<sup>84</sup> Wiroso, *Op Cit*, hlm 38

pembayaran tangguh. Yang paling banyak dijalankan oleh bank syariah sat ini adalah *Murabahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh.<sup>85</sup>

### **3. Landasan Hukum Penerapan Akad Jual Beli *Murabahah* dalam Praktik Perbankan Syariah**

#### a. Landasan Syariah Akad Jual Beli

Landasan hukumnya dapat dijumpai dalam :

##### 1) Al Qur'an, yaitu surat An Nisa ayat 29 yang artinya :

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu”.

Selain itu dalam Surat Al Baqarah ayat 257 juga dikatakan bahwa: “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

##### 2) Al Hadist

a) Hadist Nabi dari Abu Said Al Khudri, bahwa Rasulullah SAW bersabda, “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban)

b) Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah, Nabi SAW bersabda, “ Ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli tidak secara tunai, *muqaradah* (*mudharabah*), dan mencampur gandum

---

<sup>85</sup> *Ibid*, hlm 28

dan jewawut untuk kepentingan rumah tangga, bukan untuk dijual” HR Ibnu Majah dari Shuhaib)

- c) Hadist Nabi riwayat Tirmidzi dari Amr bin Auf :  
“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin, kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal dan menghalalkan yang haram”.
- d) Hadist Nabi riwayat Jamaah : “Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...”

- 3) Sunnah. Kegiatan jual beli merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW. Sejak kecil beliau telah ikut pamannya untuk melakukan perniagaan.
- 4) Ijmak. Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan.

b. Landasan Hukum Positif Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan Syariah di Indonesia

c. Beberapa landasan hukum tentang pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :<sup>86</sup>

- 1) Pasal 36 huruf b PBI No. 6/24PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, yang intinya

---

<sup>86</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op Cit*, hlm 104

menyatakan bahwa bank wajib menerapkan prinsip syariah dan prinsip kehati-hatian dalam kegiatan usahanya yang meliputi penyaluran dana melalui prinsip jual beli berdasarkan akad *murabahah*.

- 2) Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 yang intinya menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembelinya dengan harga yang lebih sebagai laba.
- 3) Pasal 1 ayat 25 huruf (c) undang undang tentang perbankan syariah, yang menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna*.
- 4) Pasal 19 ayat 1 huruf (d) undang-undang perbankan, disebutkan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi meyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 5) Pasal 20 angka 6 Peraturan Mahkamah Agung No 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, disebutkan bahwa *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang

dilakukan oleh *shahib al-mal* (pemilik modal) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.

#### **4. Prinsip Syariah dalam Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah**

UU No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pasal 1 angka 13, menyebutkan pengertian prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).<sup>87</sup>

Menurut UU Perbankan Syariah dalam pasal 1 angka 12, prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

---

<sup>87</sup> Pasal 1 angka 13 UU No 10 tahun 1998 tentang Perbankan

Sedangkan dalam PBI No 6/24/PBI/2004 tentang Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah menyatakan bahwa kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah adalah kegiatan usaha perbankan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 13 UU No 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan UU No 10 tahun 1998.

Sistem ekonomi syariah menekankan konsep manfaat pada kegiatan ekonomi yang lebih luas, bukan hanya manfaat disetiap akhir kegiatan, melainkan pada setiap proses transaksi.<sup>88</sup>

Realisasi dari konsep syariah, pada dasarnya sistem ekonomi/perbankan syariah memiliki tiga ciri yang mendasar, yaitu : prinsip keadilan, menghindari kegiatan yang dilarang, dan memperhatikan aspek kemanfaatan.<sup>89</sup>

Ada beberapa prinsip bisnis syariah yang harus dipedomani dalam pembuatan kontrak syariah, diantaranya:<sup>90</sup>

- a. Prinsip *'an-taradhin* (saling rela dalam akad)
- b. Prinsip *'al-'I'timad'alaan-nafs* (kewirausahaan)
- c. Prinsip *at-ta'awwun* (saling menguntungkan dalam hal-hal yang bermanfaat)
- d. Prinsip *'al-mas'uliyah* (tanggung jawab)

---

<sup>88</sup> Zainudin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm 20

<sup>89</sup> *Ibid*

<sup>90</sup> Mardani, *Ibid*, hlm 76

- e. Prinsip *al-tasyir* (kemudahan), karena segala kegiatan muamalah dibolehkan sepanjang tidak ada larangan.
- f. Prinsip *al-idariyah* (administrasi keuangan yang benar dan transparan)
- g. Prinsip *al-takaful al-ijtima'i* (tanggungjawab sosial)
- h. Prinsip *al-ikhtiyat* (kehati-hatian)

Prinsip-prinsip yang dapat diambil dalam nas dan harus melekat pada setiap kegiatan muamalah (keperdataan), termasuk dalam kontrak bisnis syariah antara lain: prinsip tauhid, keadilan (*al-'adalah*), *Amr al-ma'ruf nahi al munkar*, kebebasan/kemerdekaan (*al-huriyyah*), persamaan atau egalite (*al-musawah*), tolong-menolong (*al-ta'awun*), toleransi (*al-tasamuh*), prinsip musyawarah (*al-syura*), suka rela (*'an-taradhin/al-rida*), tertulis (*al-kitabah*), kejujuran, dan kebenaran (*al-sidq*).<sup>91</sup>

- a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah

Menurut fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/ 2000 tentang *Murabahah*, disebutkan mengenai ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah yaitu :

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank mempunyai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

---

<sup>91</sup> Aunur Rohim Faqih, Ringkasan Disertasi *Kontrak Bisnis Syariah Studi Mengenai Penerapan Prinsip-Prinsip Syari'ah dalam Pembiayaan pada Bank Syariah di Indonesia*, hlm 5-6

- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Beberapa tahapan dalam proses transaksi jual beli *murabahah* yang dilakukan antara bank syariah dan nasabah :<sup>92</sup>

- 1) Nasabah melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada ditangan bank syariah. dalam negosiasi ini, bank syariah

---

<sup>92</sup> Wiroso, *Op Cit*, hlm 39

sebagai penjual harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjualbelikan beserta keadaan barangnya.

- 2) Apabila kedua belah pihak sepakat, tahap selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual beli *murabahah* tersebut.
- 3) Tahap berikutnya bank syariah menyerahkan barang yang diperjualbelikan (yang diserahkan dari penjual ke pembeli adalah barang). Dalam penyerahan barang ini, hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang, misalnya sampai tempat pembeli atau sampai tempat penjual saja. Hal ini akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang.
- 4) Setelah penyerahan barang, pembeli atau nasabah melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

b. Rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*

- 1) Rukun dalam jual beli

Menurut jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli, yaitu :<sup>93</sup>

- a) Orang yang menjual
- b) Orang yang membeli
- c) Sighat

---

<sup>93</sup>Bagya Agung Prabowo, *Op Cit*, hlm 31

d) Barang atau sesuatu yang diakadkan

Keempat rukun tersebut telah disepakati oleh jumhur ulama untuk setiap jenis akad.<sup>94</sup>

2) Syarat transaksi *murabahah*

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *murabahah* adalah :<sup>95</sup>

a) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah* seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyra'*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi, jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

b) Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

---

<sup>94</sup> *Ibid*, hlm 31

<sup>95</sup> *Ibid*, hlm 32 dan Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk lembaga Keuangan Syariah, Edisi Pertama, 2001. Diterbitkan atas kerjasama Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, hlm 17

c) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

d) Kontrak harus bebas dari riba

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *murabahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

e) Transaksi pertama haruslah sah secara syara' (rukun yang ditetapkan)

Apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

f) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika penjual tidak memberitahu harga pertama kepada nasabah, tidak menjelaskan adanya cacat atas barang, dan tidak menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian

misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang, maka pembeli memiliki pilihan :<sup>96</sup>

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.
- c) Membatalkan kontrak.

Dalam bukunya Nurul Huda dan Mohamad Heykal, disebutkan ada beberapa syarat agar *murabahah* dapat dilaksanakan yaitu :<sup>97</sup>

- a) Pihak yang berakad
  - i. Cakap hukum
  - ii. Sukarela (*ridha*), tidak dalam keadaan dipaksa/terpaksa/ dibawah tekanan
- b) Objek yang diperjualbelikan
  - i. Tidak termasuk yang diharamkan/dilarang
  - ii. Bermanfaat
  - iii. Penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
  - iv. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
  - v. Sesuai spesifikasinya yang diterima pembeli dan diserahkan penjual

---

<sup>96</sup> Edukasi Profesional Syariah, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, cetakan I (Renaissance, 2005), hlm 27

<sup>97</sup> Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana, 2000), hlm 46

c) *Akad/sighat*

- i. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
- ii. Antara ijab kabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati
- iii. Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang
- iv. Tidak membatasi waktu, misal : saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan, setelah itu jadi milik saya kembali.

c. Fatwa DSN MUI tentang potongan pelunasan, uang muka, diskon, jaminan, dan sanksi dalam pembiayaan *murabahah*

1) Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*

Beberapa hal yang terkait dengan potongan pelunasan dalam *murabahah*, sesuai dengan Fatwa Dewan Islam No. 23/DSN-MUI/III/2002 tanggal 28 Maret 2002 :

- a) Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga keuangan Islam boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad

- b) Besarnya potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan kepada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Islam (LKS)
- 2) Uang Muka Dalam *Murabahah*<sup>98</sup>
- Sesuai Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 :
- a) Dalam akad pembiayaan *murabahah*, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat
  - b) Besarnya jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan
  - c) Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut
  - d) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah
  - e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah

Tentang uang muka dalam *murabahah*, KHES pasal 121 juga menjelaskan bahwa penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli *murabahah*. Sedangkan dalam Pasal 122 dinyatakan bahwa jika pembeli kemudian menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil penjual harus dibayar dari uang muka tersebut. Kemudian pasal 123 disebutkan jika nilai uang

---

<sup>98</sup>*Ibid* hlm 47 dan Fatwa DSN No 13/DSN-MUI/IX/2000

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

### 3) Diskon dalam *Murabahah*

Sesuai fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 :<sup>99</sup>

- a) Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah
- b) Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai kesepakatan
- c) Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah
- d) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- e) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjian dan ditandatangani

### 4) Jaminan

Sesuai Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* disebutkan bahwa : Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar

---

<sup>99</sup> Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000

nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang

Sedangkan KHES pasal 127 menyebutkan bahwa penjual dapat meminta pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya dalam akad *murabahah*.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dikatakan bahwa jaminan tidak termasuk rukun atau syarat *murabahah*. Jaminan semata ada agar pemesan barang serius dengan pesannya, dan merupakan salah satu cara yang ditempuh oleh bank syariah untuk mengurangi resiko jika nasabah tidak memenuhi kewajibannya dengan menjual jaminan tersebut untuk memenuhi kewajiban nasabah tersebut.

Jaminan diperbolehkan dalam Islam, berdasarkan AlQuran Surat Al Baqarah ayat 283 :

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

Hadist dari Aisyah, bahwasanya Nabi Muhammad SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan. (HR Bukhari, Muslim, dan Nasa’i)

Menurut objeknya, jenis jaminan dapat dibagi menjadi tiga yaitu jaminan barang, jaminan orang (*personal guarantee*), dan

perusahaan (*public guarantee*). Jaminan berupa barang dapat dibagi menjadi dua yaitu jaminan barang tidak bergerak seperti tanah dan bangunan dengan diikat Akta Pendirian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Memegang Hak Tanggungan (SKMHT) dan barang bergerak seperti peralatan, mesin, kendaraan dan persediaan dengan diikat secara fidusia.<sup>100</sup>

#### 5) Sanksi dalam *Murabahah*

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 128 menyebutkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah boleh melakukan konversi dengan membuat akad baru bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *murabahahnya* sesuai jumlah dan waktu yang disepakati, dengan syarat yang bersangkutan masih prospektif. Pada pasal 129 kemudian dijelaskan bahwa akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad, dan dalam pasal 130 disebutkan apabila ternyata hasil penjualan tersebut melebihi sisa hutang maka kelebihan tersebut dikembalikan kepada nasabah, sedangkan apabila hasil penjualan tersebut lebih kecil dari sisa hutang, maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan (pasal 131). Jika salah satu pihak

---

<sup>100</sup>Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Islam*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm 126

konversi *murabahah* tidak dapat menjalankan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan (pasal 133).

Dewan Syariah Nasional MUI dalam fatwanya No 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, membolehkan bank syariah mengenakan denda kepada nasabah yang mampu tapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Sanksi didasarkan pada pendekatan *ta'zir*, yaitu untuk membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya, dan berbentuk sejumlah uang yang besarnya ditentukan sesuai kesepakatan antara bank syariah dan nasabah.

Apabila nasabah tidak mampu membayar kewajibannya karena bangkrut atau benar-benar tidak mampu secara ekonomi (bukan karena lalai), maka pihak bank syariah harus menunda penagihan hutang sampai nasabah tersebut mampu untuk membayar dan tidak diperkenankan untuk menerapkan denda atau sanksi. Hal ini berdasarkan QS Al Baqarah ayat 280 : “Dan jika (orang yang berhutang) dalam kesukaran, berilah tangguh sampai berkelapangan...”.

Salah satu cara untuk mengetahui apakah seorang nasabah termasuk mampu atau tidak mampu, dapat dilakukan jika bank syariah dengan nasabah mempunyai hubungan kemitraan. Bank

syariah dapat mengetahui keadaan nasabah yang sebenarnya dengan melakukan interaksi, melakukan kunjungan silaturahmi, dan menciptakan suasana keterbukaan dengan pihak nasabah.

### **C. Akad *Wakalah* dalam Pembiayaan *Murabahah***

Untuk mencapai suatu tujuan sering diperlukan pihak lain untuk mewakilinya melalui akad *wakalah*, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Praktek *wakalah* pada LKS dilakukan sebagai salah satu bentuk pelayanan jasa perbankan pada nasabah.<sup>101</sup>

Terhadap praktek ini MUI dalam fatwanya menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.<sup>102</sup>

Berdasarkan fatwa tersebut, pemberian kuasa *wakalah* dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum akad jual beli *murabahah* terjadi.

Secara etimologis, *wakalah* mempunyai beberapa arti, yaitu penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandat. Secara etimologis, *wakalah* adalah akad

---

<sup>101</sup> Dikutip dari Fatwa DSN MUI No 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah* hal menimbang.

<sup>102</sup> Dikutip dari Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bagian pertama angka 9

penyerahan kekuasaan. Pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai wakilnya dalam bertindak.<sup>103</sup>

Seorang wakil tidak boleh terlalu bebas menjalankan serah terima jual beli, selama tidak menyalahi tiga syarat berikut:<sup>104</sup>

1. Hak yang diserahkan adalah perkara yang memang benar-benar bisa diwakilkan.
2. Akad *wakalah* sewaktu-waktu bisa dibatalkan apabila salah satu pihak merasa keberatan untuk menjalankannya.
3. Seorang wakil harus memenuhi syarat terpercaya, tidak menanggung resiko bila terjadi kerugian karena lengah, tidak membuat pernyataan yang memberatkan pihak pertama, dan dalam akad jual beli tidak boleh sembarangan melakukan serah terima dengan pihak lain.

Akad *Wakalah* dalam praktek perbankan hanya ada dalam sistem perbankan syari'ah. Akad *Wakalah* adalah merupakan proses perwalian/perwakilan. Artinya Bank Syari'ah bekerja untuk mewakili nasabah dalam melakukan suatu, artinya pihak bank mewakili nasabah untuk membeli suatu barang. Pengertian *wakalah* dalam perbankan pemberian kuasa kepada pihak bank untuk mewakili nasabah membeli suatu barang yang diinginkan. Didalam pelaksanaan akad *wakalah* terdapat juga akad *murabahah*.

---

<sup>103</sup> Dikutip dari buku milik Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2013), hlm 182 dengan pengarang asli Hasbie Ash-Shiddiqie, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Jakarta: Bulan Bintang, 1984) hlm 91

<sup>104</sup> Marjuqi Yahya, *Panduan Fiqih Imam Syafi'i*, (Jakarta: Al Maghfirah, 2012), hlm 95

Pembiayaan *Murabahah* dalam praktek perbankan syariah merupakan proses jual beli dengan cara pembayaran angsuran antara nasabah dengan bank.<sup>105</sup>

Beberapa landasan hukum *wakalah*<sup>106</sup> :

1. Landasan berdasarkan Al Quran

- a. Surat An Nisaa ayat 35 : “Maka, kirimkanlah seorang hakim laki-laki dan seorang hakim dari keluarga wanita”.
- b. Surat Al Baqarah ayat 283 : “Maka, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, hendaklah yang dipercaya itu menunaikan amanatnya dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya”.
- c. Surat Al Maidah ayat 2 : “Dan tolong menolonglah dalam (mengerjakan) kebajikan dan taqwa, dan janganlah tolong menolong dalam (mengerjakan) dosa dan pelanggaran”.

2. Landasan berdasarkan hadis Nabi

Seorang laki-laki datang kepada Nabi SAW. Untuk menagih utang kepada beliau dengan cara kasar, sehingga para sahabat berniat untuk menanganinya. Beliau bersabda, “biarkanlah dia, sebab pemilik hak berhak untuk berbicara; “lalu sabdanya, “berikanlah (bayarkanlah) kepada orang ini unta umur setahun seperti untanya (yang dihitung itu). ”Mereka menjawab, “kami tidak mendapatkannya kecuali yang

---

<sup>105</sup> Aminah, Jurnal Kajian Yuridis Akad Wakalah Pada Pembiayaan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah ) Dan Kaitannya dengan Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Batam, hlm 5

<sup>106</sup> Dikutip dari buku Abdullah Amrin, *Strategi Pemasaran Asuransi Syariah*, (Jakarta: PT Grasindo, 2007), hlm 2-3 dan Al Quran Surat An Nisa ayat 35, Surat Al Baqarah ayat 283, Surat Al Maidah ayat 2

lebih tua. “Rasullulah kemudian bersabda, “berikanlah kepadanya. Sesungguhnya orang yang paling baik di dalam membayar. (HR Bukhari dari Abu Hurairah)

3. Landasan *ijma* atau mufakat

Hukum *wakalah* dalam landasan *ijma* adalah sunnah, dikarenakan terdapat nilai-nilai yang mengandung unsur tolong-menolong (*ta'awun*) yang didasarkan atas kebaikan dan *taqwa*.

4. Landasan fiqih atau hukum

Landasan fiqih adalah segala sesuatu muamalah boleh dilakukan selama tidak ada suatu dalil yang mengharamkannya.

Dilihat dari ruang lingkupnya, bentuk-bentuk akad *wakalah* dapat dibedakan antara lain :<sup>107</sup>

1. *Wakalah Muthlaqah*, yaitu perwakilan yang tidak terikat syarat tertentu.
2. *Wakalah Muqayyadah*, yaitu perwakilan yang terikat oleh syarat-syarat yang telah ditentukan dan telah disepakati bersama.

*Wakalah* dalam transaksi *Murabahah* dimungkinkan dengan kriteria boleh dan tidak boleh. Boleh dalam artian dibenarkan secara hukum syariat jika akad *wakalah* terjadi sebelum akad *Murabahah* disepakati. Tidak boleh, kalau *wakalah* terjadi setelah akad *Murabahah* disepakati bersama oleh para pihak (Lembaga Keuangan Islam dan nasabah).<sup>108</sup>

Fatwa DSN MUI No 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*, yang pada butir pertama menetapkan ketentuan sebagai berikut :

---

<sup>107</sup> Mardani, *Op Cit*, hlm 185

<sup>108</sup> Sugeng Widodo, *Op Cit*, hlm 102

1. Pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad)
2. *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak

Rukun dan syarat *Wakalah* diatur dalam Fatwa DSN MUI tentang *Wakalah* butir kedua.

1. Syarat-syarat *muwakkil* (yang mewakilkan)
  - a. Harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkkan.
  - b. Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
  - a. Cakap hukum
  - b. Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
  - c. Wakil adalah orang yang diberi amanat
3. Hal-hal yang diwakilkan
  - a. Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili
  - b. Tidak bertentangan dengan syari'ah Islam
  - c. Dapat diwakilkan menurut syari'ah Islam

Dalam tulisan Lukita Tri Prakasa yang berjudul “*Murabahah* menuju pembiayaan yang murni Syariah”, menyatakan bahwa langkah pemberian *wakalah* kepada nasabah, oleh sebagian akademisi dianggap bahwa Bank

Syariah terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati menerapkan media *wakalah* pembelian barang ini. Karena menurut beliau, akad *murabahah* seringkali mendahului pemberian *wakalah* dan *dropping* dana pembelian barang. *Dropping* dana pembelian barang dilakukan setelah akad *Murabahah* ditanda tangani.<sup>109</sup>

Bank Indonesia melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 tentang standarisasi akad, BI menegaskan kembali penggunaan media *wakalah* dalam *Murabahah* pada pasal 9 ayat 1 butir d yaitu dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dalam penjelasan ayat tersebut ditegaskan bahwa akad *Wakalah* harus dibuat terpisah dengan Akad *Murabahah*. Disebutkan juga yang dimaksud dengan prinsip barang milik bank dalam *wakalah* pada akad *murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian.

---

<sup>109</sup> [Irmadevita.com/2007/murabahah menuju pembiayaan yang murni syariah/](http://Irmadevita.com/2007/murabahah%20menuju%20pembiayaan%20yang%20murni%20syariah/), akses 31 Mei 2015

**BAB III**

**IMPLEMENTASI PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN**

**MURABAHAH PADA BANK SYARIAH MANDIRI CABANG**

**YOGYAKARTA**

**A. Tinjauan Umum Tentang Bank Syariah Mandiri**

1. Sejarah dan Visi Misi Bank Syariah Mandiri

a. Sejarah Bank Syariah Mandiri

Krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi dimensi termasuk dalam bidang politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat. Dunia usaha pun tidak luput dari akibat tersebut.<sup>110</sup>

Salah satu bank konvensional, PT. Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (merger) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut

---

<sup>110</sup> [www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/](http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/), tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.25

juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri sebagai pemilik mayoritas baru BSB.<sup>111</sup>

Sebagai tindak lanjut dari keputusan merger, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah, yang bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri. Tim pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU Perbankan Syariah sebagai momentum yang tepat untuk melakukan konversi BSB menjadi bank syariah. BSB berubah menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri berdasar Akta Notaris Sutjipto, SH No. 23 tanggal 8 September 1999.<sup>112</sup>

b. Visi dan Misi Bank Syariah Mandiri<sup>113</sup>

1) Visi

Memimpin pengembangan peradaban ekonomi yang mulia

2) Misi

a) Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan di atas rata-rata industri yang berkesinambungan.

b) Mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen UMKM.

---

<sup>111</sup> Ibid

<sup>112</sup> Ibid

<sup>113</sup> [www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/visi-dan-misi/](http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/visi-dan-misi/), tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.40

- c) Mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat.
- d) Meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.
- e) Mengembangkan nilai-nilai syariah universal.

## 2. Prinsip Operasional Bank Syariah Mandiri

Dalam melakukan kegiatan operasionalnya, Bank Syariah Mandiri menganut prinsip-prinsip sebagai berikut :<sup>114</sup>

### a. Prinsip keadilan

Prinsip ini tercermin dari penerapan imbalan atas dasar bagi hasil dan pengambilan margin keuntungan yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

### b. Prinsip kemitraan

Bank syariah menempatkan nasabah penyimpanan dana, nasabah pengguna dana, maupun bank pada kedudukan yang sama dan sederajat dengan mitra usaha. Hal ini tercermin dalam hak, kewajiban, resiko dan keuntungan yang berimbang di antara nasabah penyimpan dana, nasabah pengguna dana maupun bank. Dalam hal ini bank berfungsi sebagai intermediary institution lewat skim-skim pembiayaan yang dimilikinya.

---

<sup>114</sup> [www.syahiahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/prinsip-operasional/](http://www.syahiahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/prinsip-operasional/), tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.54

c. Prinsip keterbukaan

Melalui laporan keuangan bank yang terbuka secara berkesinambungan, nasabah dapat mengetahui tingkat keamanan dan kualitas manajemen bank.

d. Universalitas

Bank dalam mendukung operasionalnya tidak membedakan suku, agama, ras dan golongan agama dalam masyarakat dengan prinsip Islam sebagai rahmatan lil'alam.

3. Produk Bank Syariah Mandiri

Produk tabungan dan produk pembiayaan Bank Syariah Mandiri, antara lain:<sup>115</sup>

a. Produk Tabungan di Bank Syariah Mandiri

- 1) Tabungan BSM, yaitu tabungan dalam mata uang rupiah yang penarikan dan penyetorannya dapat dilakukan setiap saat selama jam buka kas di konter BSM atau melalui ATM.
- 2) BSM Tabungan Mabrur, yaitu tabungan dalam mata uang rupiah untuk membantu pelaksanaan haji.
- 3) BSM Tabungan Investa Cendekia, yaitu tabungan berjangka untuk keperluan uang pendidikan dengan jumlah setoran bulanan tetap (*installment*) dan dilengkapi dengan perlindungan asuransi.

---

<sup>115</sup> [www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk-perbankan/](http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk-perbankan/), tanggal akses 05 Mei 2015 jam 14.12

- 4) BSM Tabungan Berencana, yaitu tabungan berjangka yang memberikan nisbah bagi hasil serta kepastian pencapaian target dana yang ditetapkan.
  - 5) BSM Tabungan Simpatik, yaitu tabungan berdasarkan prinsip *wadiah* yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat berdasarkan syarat-syarat yang disepakati.
  - 6) Tabunganku, yaitu tabungan untuk perorangan dengan persyaratan mudah dan ringan yang diterbitkan secara bersama oleh bank-bank di Indonesia guna menumbuhkan budaya menabung dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat.
  - 7) BSM Deposito, yaitu investasi berjangka waktu tertentu dalam mata uang rupiah yang dikelola berdasarkan prinsip *mudharabah muthlaqah*.
- b. Produk Pembiayaan di Bank Syariah Mandiri
- 1) Pembiayaan Griya BSM, adalah pembiayaan jangka pendek, menengah, atau panjang untuk membiayai pembelian rumah tinggal (konsumtif), baik baru maupun bekas, dilingkungan developer maupun non developer, dengan sistem *murabahah*.
  - 2) Gadai emas BSM, adalah produk pembiayaan atas dasar jaminan berupa emas sebagai salah satu alternatif memperoleh uang tunai dengan cepat. Akad yang digunakan adalah akad *Qardh wal Ijarah*.

- 3) *Mudharabah* BSM, adalah pembiayaan dimana seluruh modal kerja yang dibutuhkan nasabah ditanggung oleh bank. Keuntungan yang diperoleh dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- 4) *Musyarakah* BSM, adalah pembiayaan khusus untuk modal kerja, dimana dana dari bank merupakan bagian dari modal usaha nasabah dan keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati.
- 5) *Murabahah* BSM, adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati.
- 6) Talangan Haji BSM, adalah pinjaman dana talangan dari bank kepada nasabah khusus untuk menutupi kekurangan dana untuk memperoleh porsi/*seat* haji.

## **B. Praktek Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**

### **1. Tahapan Pra Akad Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**

Berdasarkan hasil wawancara dengan staf bagian pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, proses pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta mempunyai sistem dan

prosedur yang harus dipenuhi oleh pihak nasabah. Hal ini bertujuan untuk mengurangi peluang untuk terjadinya pembiayaan macet.<sup>116</sup>

Inisiatif pengajuan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta tidak hanya datang dari pihak nasabah, tetapi juga dapat muncul dari pihak bank itu sendiri dalam hal ini oleh marketingnya. Nasabah tersebut bisa perorangan maupun badan hukum.

Berdasarkan laporan neraca Bank Syariah Mandiri dari Desember 2010 sampai Februari 2015, dapat diketahui bahwa *murabahah* merupakan merupakan produk pembiayaan yang paling banyak. Hal ini dapat dilihat pada tabel di bawah ini:

Pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syariah Mandiri (dalam milyar rupiah)							
Akad	Feb 2015	Jan 2015	Des 2014	Des 2013	Nov 2012	Des 2011	Des 2010
<i>Murabahah</i>	32.748	32.801	33.714	33.207	26.475	19.773	12.681
<i>Salam</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Istishna</i>	32	33	34	57	66	66	76
Pendapatan <i>Ijarah</i>	111	111	88	67	59	62	33
<i>Mudharabah</i>	2.918	3.021	3.164	3.908	4.355	4.671	4.240
<i>Musyarakah</i>	7.871	7.498	7.645	7.338	6.368	5.428	4.590
Pinjaman <i>Qardh</i>	3.252	3.399	3.667	5.613	5.897	6.529	2.258

Sumber: [www.syariahamandiri.co.id](http://www.syariahamandiri.co.id)<sup>117</sup>

<sup>116</sup> Wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta bagian pembiayaan pada tanggal 27 April 2015

<sup>117</sup> [www.syariahamandiri.co.id/jumlah+pembiayaan+yang+diberikan/](http://www.syariahamandiri.co.id/jumlah+pembiayaan+yang+diberikan/), akses tanggal 6 Agustus 2015, jam 16.00

Berdasarkan hasil penelitian, beberapa syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta adalah :<sup>118</sup>

1. Membuka rekening giro / tabungan di PT. Bank Syariah Mandiri.
2. Membuat surat permohonan pembiayaan. Surat permohonan pembiayaan ini berisi tentang gambaran usaha nasabah, tujuan pembiayaan, dan jumlah pembiayaan yang diinginkan.
3. Mengisi formulir permohonan pembiayaan

Nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *mudharabah*, terlebih dahulu harus mengisi formulir permohonan pembiayaan.

Formulir aplikasi pembiayaan (FAP) berisi tentang :

a. Permohonan nasabah

Yang terdiri dari bentuk pengajuan (baru/perubahan/take over), jenis pembiayaan, tujuan pembiayaan (misal untuk modal kerja, investasi), jumlah pembiayaan yang diajukan, jangka waktu

b. Data pribadi pemohon

Yang terdiri dari nama, jenis kelamin, gelar, status perkawinan, tempat/tanggal lahir, pendidikan, nama ibu kandung, agama, no KTP/SIM/Pasport, tanggal berlaku KTP, No NPWP, jumlah tanggungan keluarga, alamat tempat tinggal, alamat surat menyurat, telepon rumah/HP, status rumah, menempati rumah sejak.

---

<sup>118</sup> Wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta bagian pembiayaan pada tanggal 27 April 2015

c. Data usaha

Yang terdiri dari bentuk usaha, nama badan usaha, group usaha, jumlah karyawan, status tempat usaha, alamat tempat usaha, nilai persediaan barang dagangan posisi terakhir, realisasi penjualan per bulan selama 1 tahun terakhir, biaya operasional, umum dan administrasi, rencana penjualan 1 tahun mendatang, persentase kepemilikan, berusaha sejak, bidang usaha, no telepon dan fax, bidang usaha, ditempati sejak,

d. Data keluarga

Yang terdiri dari nama istri/suami, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, penghasilan perbulan, nama waris, hubungan, no KTP/SIM/identitas lainnya, tanggal berlaku identitas sampai dengan.

e. Data kerabat yang dapat dihubungi

Yang terdiri dari nama, hubungan, alamat rumah, nama waris, hubungan, no KTP/SIM/Identitas lainnya, tanggal berlaku sampai dengan.

f. Data penghasilan

Yang terdiri dari omzet penjualan per hari, omzet penjualan per bulan, laba usaha per bulan, penghasilan lain bersih per bulan, total penghasilan bersih per bulan, biaya hidup keluarga per bulan, total penghasilan ditabung perbulan, kesanggupan mengangsur per bulan, data pinjaman di bank lain atau leasing.

g. Data kekayaan dan data simpanan

h. Data pekerjaan bagi yang berstatus pegawai

Yang terdiri dari jenis pekerjaan, departemen/instansi/kantor, jenis pekerjaan, nama atasan langsung, posisi, alamat tinggal, gaji bersih per bulan, penghasilan bersih lain per bulan, total penghasilan bersih per bulan, kesanggupan mengangsur per bulan, jabatan.

i. Data agunan

Yang meliputi informasi mengenai jenis agunan, lokasi/type/tahun, bukti kepemilikan, atas nama.

j. Pengesahan berkas

Berupa tandatangan pemohon dan pasangan (apabila sudah menikah)

Selain harus memenuhi beberapa syarat tersebut, nasabah juga harus menyediakan data yang diperlukan, antara lain :<sup>119</sup>

1. Untuk nasabah perorangan, dibagi menjadi 2 yaitu :

a. Wiraswasta/profesi

- 1) Foto kopi KTP/identitas pemohon dan suami/istri
- 2) Foto kopi surat nikah/cerai (apabila ada)
- 3) Foto kopi kartu keluarga
- 4) Surat keterangan usaha dari Rt/Rw setempat
- 5) Surat izin usaha dari pengelola pasar bagi pedagang pasar
- 6) NPWP untuk limit pembiayaan >50 juta

---

<sup>119</sup> *Ibid*

- 7) Bukti pembayaran PBB tahun terakhir dari rumah atau tempat usaha milik sendiri (bila ada)
- 8) Bukti pembayaran rekening listrik PLN dari rumah atau tempat usaha milik sendiri/sewa/kontrak
- 9) Usaha telah berjalan minimal 2 tahun
- 10) Foto kopi agunan (bisa berupa bukti kepemilikan tanah/bangunan, BPKB, bukti penguasaan lapak/los pasar, bukti penguasaan kios pasar, faktur dan kuitansi mesin.

b. Pegawai

- 1) Foto kopi KTP/identitas pemohon dan suami/istri
- 2) Foto kopi surat nikah/cerai (apabila ada)
- 3) Foto kopi kartu keluarga
- 4) NPWP untuk limit pembiayaan >50 juta
- 5) Bukti pembayaran PBB tahun terakhir dari rumah atau tempat usahamilik sendiri (bila ada)
- 6) Bukti pembayaran rekening listrik PLN dari rumah atau tempat usaha milik sendiri/sewa/kontrak
- 7) Asli surat keterangan bekerja/foto kopi SKEP terakhir
- 8) Asli slip gaji terakhir
- 9) Status pegawai tetap dengan masadinas minimal 1 (satu) tahun
- 10) Foto kopi agunan (bisa berupa bukti kepemilikan tanah/bangunan, BPKB, bukti penguasaan lapak/los pasar, bukti penguasaan kios pasar, faktur dan kuitansi mesin

2. Untuk nasabah badan usaha
  - a. Foto kopi KTP/identitas pemohon dan suami/istri
  - b. Foto kopi surat nikah/cerai (apabila ada)
  - c. Akte pendirian/perubahan perusahaan
  - d. Usaha telah berjalan minimal 2 tahun
  - e. NPWP untuk limit pembiayaan >50 juta
  - f. Bukti pembayaran PBB tahun terakhir dari rumah atau tempat usahamilik sendiri (bila ada)
  - g. Bukti pembayaran rekening listrik PLN dari rumah atau tempat usaha milik sendiri/sewa/kontrak
  - h. Foto kopi agunan (bisa berupa bukti kepemilikan tanah/bangunan, BPKB, bukti penguasaan lapak/los pasar, bukti penguasaan kios pasar, faktur dan kuitansi mesin.

Setelah nasabah melengkapi data yang diperlukan, maka untuk mendukung kebenaran data yang diperoleh tersebut, dalam hal ini analisis bank dapat melakukan investigasi data. Investigasi data dapat dilakukan dengan melakukan survey. Survey ini dilakukan dengan melakukan kunjungan lapangan dan wawancara.

Prinsip yang digunakan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta untuk menganalisis pembiayaan adalah prinsip 5C, yang meliputi :<sup>120</sup>

---

<sup>120</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Edisi Keenam, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005), hlm 104-105

1. *Character* (karakter)

Adalah suatu keyakinan bahwa sifat, atau watak dari orang-orang yang akan diberikan pembiayaan benar-benar dapat dipercaya. Hal ini tercermin dari latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti cara hidup, keadaan keluarga, hobby dan sosial standingnya.

2. *Capacity* (kapasitas/kemampuan)

Adalah analisis tentang kemampuan dalam menjalankan usahanya selama ini. Ini berhubungan dengan kemampuan dalam mengembalikan pembiayaan yang disalurkan.

3. *Capital* (modal)

Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan (neraca dan laporan laba rugi) dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. *Capital* juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.

4. *Collateral* (jaminan)

Merupakan jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik. Jaminan hendaknya melebihi jumlah pembiayaan yang diberikan.

5. *Condition* (kondisi)

Dalam menilai pembiayaan hendaknya juga dinilai kondisi ekonomi dan politik sekarang dan dimasa yang akan datang sesuai sektor masing-masing, serta prospek usaha dari sektor yang dijalankan.

Selain dengan cara survey, investigasi data yang dilakukan oleh Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta juga dapat dilakukan melalui :<sup>121</sup>

1. BI (Bank Indonesia) *Checking*

BI *Checking* dilakukan untuk mengetahui riwayat pembiayaan yang telah diterima oleh nasabah berikut status yang ditetapkan oleh BI.

2. Pengecekan relasi usaha nasabah

3. Menilai jaminan

Jumlah pembiayaan yang diberikan tergantung dari nilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, yaitu sekitar 70 % dari nilai jaminan. Dalam pembiayaan *murabahah* ini, jaminan yang diperlukan bisa berupa tanah/bangunan, BPKB, penguasaan lapak/los, penguasaan kios pasar, faktur dan kuitansi mesin. Jaminan bisa berupa BPKB kendaraan yang dibeli nasabah dengan catatan kendaraan tersebut adalah kendaraan keluaran tahun sekarang dikurangi 5 tahun, misal jika sekarang tahun 2015 maka kendaraan yang bisa dijaminan adalah minimal tahun 2010.

Setelah analis bank melakukan investigasi terhadap data yang diberikan oleh calon nasabah dan merasa data tersebut sudah cukup, maka selanjutnya data yang sudah lengkap tersebut akan dibuatkan NAP (Nota Akta Pembiayaan).

---

<sup>121</sup> Wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta pada tanggal 27 April 2015

Isi dari NAP antara lain :<sup>122</sup>

1. Informasi calon nasabah

Meliputi jumlah permohonan, jangka waktu, tujuan pembiayaan, jaminan.

2. Hasil skoring

Hasil skoring menunjukkan permohonan pembiayaan tersebut diterima atau ditolak.

3. Penjelasan aspek-aspek pembiayaan

a. Analisa aspek karakter dan manajemen

1) Profesionalisme

Profesionalisme usaha nasabah menggunakan sistem pengelolaan secara sederhana dan memisahkannya dengan keuangan pribadi.

2) Reputasi

Yaitu berupa fasilitas pembiayaan di Bank Syariah Mandiri atau di bank lain baik atas nama calon nasabah maupun suami/istri.

b. Analisa aspek yuridis

Yaitu berupa adanya legalitas usaha

---

<sup>122</sup> *Ibid*

c. Analisa aspek teknis

Analisa ini menunjukkan prospek usaha yang dijalankan saat ini masih menjanjikan dan dapat digunakan sebagai mata pencaharian keluarga.

d. Analisa aspek pemasaran

Yang menunjukkan pangsa pasar calon nasabah memang sudah ada dan telah memiliki pelanggan.

e. Analisa aspek keuangan

f. Analisa aspek jaminan

Yang berupa data agunan, nilai pasar, bobot likuidasi, dan nilai likuidasi.

g. Mitigasi dan resiko

1) Mitigasi, setiap transaksi keuangan dapat disetorkan ke rekening nasabah satu minggu sekali, Pelayanan prima oleh nasabah kepada pelanggan, supaya pelanggan dapat bertambah banyak.

2) Resiko, nasabah tidak bisa memenuhi kewajibannya di BSM atau pembayaran angsuran melewati tanggal jatuh tempo, adanya usaha sejenis yang bermunculan di sekitar tempat usaha.

h. Usulan pembiayaan

NAP yang telah dibuat tersebut, selanjutnya di bawa dan dirapatkan ke Komite Pembiayaan. Komite Pembiayaan adalah pejabat yang

berwenang untuk memutuskan pembiayaan. Hasil akhir dari Komite Pembiayaan dapat berupa penolakan atau persetujuan pembiayaan.

Didalam Komite Pembiayaan, jika pembiayaan tersebut disetujui, biasanya akan diperoleh persyaratan-persyaratan tambahan yang harus dipenuhi pada persetujuan suatu proposal pembiayaan. Tambahan persyaratan tersebut harus dilakukan secara tertulis didalam proposal pembiayaan, disertai persetujuan anggota Komite Pembiayaan.

## **2. Proses Penyusunan Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**

Setelah permohonan disetujui, tindakan selanjutnya adalah pembuatan akad pembiayaan *Murabahah*.

Syarat – syarat penandatanganan akad pembiayaan *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta adalah sebagai berikut :<sup>123</sup>

- a. Mengembalikan asli Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) yang telah ditandatangani nasabah diatas materai.
- b. Menyerahkan dana untuk biaya administrasi, asuransi dan lain-lain.
- c. Menyerahkan surat pernyataan dan kuasa.
- d. Nasabah telah membuka rekening di BSM.

Untuk format akad pembiayaan *murabahah*, Bank Syariah Mandiri sudah memiliki format tersendiri. Nasabah tidak dilibatkan dalam proses pembuatan isi dari akad pembiayaan *murabahah*. Sehingga nasabah

---

<sup>123</sup> *Ibid*

tinggal tanda tangan dalam akad tersebut dengan terlebih dahulu dibacakan isi akadnya.

Isi dari akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta antara lain :<sup>124</sup>

- a. Tanggal dibuat dan ditandatanganinya akad pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh para pihak, yaitu pihak pertama adalah bank dan pihak kedua adalah nasabah.
- b. Beberapa definisi kata-kata yang digunakan dalam akad pembiayaan *murabahah*.
- c. Jumlah pembiayaan dan penggunaannya, yang meliputi harga pokok, margin bank, harga jual, angsuran pendahuluan, pembiayaan diangsur, pembiayaan bank, dan terbilang.
- d. Ketentuan tentang syarat penarikan pembiayaan.
- e. Jangka waktu dan cara pembayaran serta denda keterlambatan.
- f. Tempat pembayaran angsuran.
- g. Ketentuan tentang biaya (jasa notaris dan jasa lainnya), potongan, dan pajak.
- h. Jaminan. Dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, jaminan mutlak diperlukan.
- i. Ketentuan tentang cidera janji.

---

<sup>124</sup> Isi akad pembiayaan *murabahah* penulis ambil dari akad milik penulis sendiri karena penulis juga salah satu nasabah pembiayaan Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

- j. Akibat cidera janji, bank berhak menjual barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah.
- k. Ketentuan tentang pengakuan dan jaminan. Berisi tentang nasabah menjamin bahwa segala dokumen dan akta yang ditandatangani yang berkaitan dengan akad tidak melanggar peraturan yang ada. Nasabah juga menjamin bahwa barang yang dibeli dari pihak ketiga bebas dari tuntutan.
- l. Tentang pembatasan terhadap tindakan nasabah. Berupa : membuat utang pada pihak lain, memindahkan kedudukan/lokasi barang atau jaminan.
- m. Ketentuan tentang resiko, yaitu nasabah berkewajiban melakukan pemeriksaan terhadap fisik barang maupun sahnyanya dokumen dan membebaskan bank dari segala resiko tersebut.
- n. Asuransi. Kewajiban nasabah untuk mengikatkan diri pada asuransi berdasar syariah yang telah ditunjuk oleh bank atas barang dan jaminan dalam pembiayaan.
- o. Izin kepada bank untuk melakukan pengawasan terhadap barang jaminan.
- p. Jika terjadi perselisihan maka bank dan nasabah akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah dan mufakat. Jika musyawarah dan mufakat tidak berhasil maka nasabah dan bank sepakat untuk menunjuk Pengadilan Negeri setempat untuk memberikan putusannya.

- q. Lain-lain. Yang berisi jika terjadi perubahan kebijakan di bank karena perubahan kondisi makro, perubahan regulasi, pemerintah dan atau likuiditas bank maka bank berhak menunda pencairan atas sebagian atau seluruh sisa plafon pembiayaan. Dan nasabah membebaskan bank dari segala tuntutan ganti rugi apapun atas kejadian tersebut.
- r. Hal pemberitahuan. Setiap pemberitahuan yang berhubungan dengan akad telah disampaikan secara baik dan sah. Didalamnya termuat nama nasabah, alamat nasabah, nama bank, alamat bank.
- s. Penutup. Tentang jika ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur maka bank dan nasabah akan mengaturnya bersama secara musyawarah mufakat dalam suatu Addendum. Tiap addendum merupakan satu kesatuan yang tidak terpisah dengan akad.
- t. Tanda tangan nasabah dan suami/istri diatas materai serta tanda tangan bank yang diwakili oleh pejabat yang terkait.

Sebelum nasabah menandatangani akad, pihak bank akan memberitahukan terlebih dahulu jumlah marjinnya. Dalam hal ketentuan mengenai marjin yang menentukan adalah pihak Bank Syariah Mandiri. Untuk prosentase marjin ini mengikuti jumlah plafon pembiayaan yang diminta. Ketentuan jumlah prosentase marjin sudah ditetapkan oleh Bank Syariah Mandiri pusat.

Komposisi dari angsuran adalah pokok dan marjin. Pada awal angsuran, komposisi jumlah pokok dan marjin diibaratkan seperti piramida terbalik, yaitu jumlah pokok lebih sedikit daripada jumlah marjinnya.

Tetapi diakhir periode pembiayaan, jumlah pokoknya yang banyak sedangkan jumlah marjinnya 0 (nol).<sup>125</sup>

Komposisi jumlah angsuran seperti piramida terbalik, menurut penulis agak merugikan pihak nasabah. Karena jika nasabah melunasi pembiayaan pada periode awal pembiayaan maka nasabah akan rugi. Hal ini karena jumlah pokok yang berkurang masih sedikit. Pada periode awal angsuran, yang dibayar oleh nasabah akan lebih banyak untuk membayar marjinnya.<sup>126</sup>

Dalam pembiayaan *murabahah* ini pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, ada yang disertakan akad *wakalah* dan ada yang tidak. Setelah akad pembiayaan *murabahah* ditandatangani oleh nasabah dan akad *wakalah* jika ada, maka Bank akan melakukan pencairan dana melalui rekening nasabah yang ada di BSM.

Syarat-syarat pencairan pembiayaan adalah sebagai berikut :<sup>127</sup>

1. Menandatangani akad / perjanjian pembiayaan.
2. Menyetorkan dana untuk biaya administrasi, asuransi, dan lain-lainnya.
3. Menyetorkan bukti asli jaminan yang akan diagunkan dan menandatangani surat kuasa jual.

---

<sup>125</sup> Penulis dasarkan pada tabel angsuran *murabahah*.

<sup>126</sup> Hal ini penulis dasarkan pada pengalaman penulis juga yang pernah bekerja di perbankan konvensional yang menerapkan sistem angsuran piramida terbalik.

<sup>127</sup> Wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta pada tanggal 04 Mei 2015

4. Nasabah telah dicover asuransi jiwa pada perusahaan asuransi syariah rekanan BSM dengan Banker's Clause BSM.
5. Nasabah telah menandatangani tanda terima uang nasabah dan jadwal angsuran.

Pada pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ini, Akad *wakalah* tidak digunakan untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan untuk pembelian kendaraan mobil atau motor. Untuk pembelian kendaraan tersebut, bank sudah bekerjasama dengan dealer. Sehingga ketika nasabah menginginkan pembiayaan *murabahah* dengan tujuan tersebut, nasabah tinggal menyebutkan jenis kendaraan, warna, tahun (untuk kendaraan bekas, terdapat ketentuan minimal tahun pembuatan). Dalam pengajuan pembiayaan *murabahah* di BSM Cabang Yogyakarta ini, nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *murabahah*, sebelumnya harus mempunyai *self financing* (dana pribadi) sebesar minimal 15% dari total pembiayaan yang diperlukan. Hal ini mengacu pada ketentuan Bank Indonesia tentang *self financing*. Ketentuan tersebut berlaku bagi semua pembiayaan *murabahah* dengan tujuan apapun.

Menurut penulis, pembuktian bahwa nasabah telah mempunyai dana pribadi sebesar minimal 15% dari total pembiayaan *murabahah* yang diperlukan khususnya dengan tujuan modal kerja agak sulit untuk dibuktikan. Hal ini karena pihak Bank dalam menentukan plafon pembiayaan salah satunya berdasarkan pada RAB (Rencana Anggaran Belanja) yang dibuat oleh nasabah. Nasabah bisa saja melakukan *mark up*

terhadap jumlah biaya barang yang akan dibeli. Sehingga nasabah tidak perlu memiliki *self financing* sejumlah yang ditetapkan. Dalam hal ini nasabah tidak mempunyai kewajiban untuk menyetorkan *self financing* nya.<sup>128</sup>

Ketentuan *self financing* ini didasarkan pada Peraturan Bank Indonesia No 5/8/PBI/2003 tentang Penerapan Manajemen Resiko bagi Bank Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia No 11/25PBI/2009, Peraturan Bank Indonesia No 13/23/PBI/2011 tentang Penerapan Manajemen Resiko bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Walaupun dalam fatwa DSN MUI tidak ditemukan adanya ketentuan mengenai *self financing*, tetapi mengatur mengenai kebolehan LKS untuk meminta uang muka.

Setelah nasabah membayar biaya yang dipersyaratkan seperti administrasi yaitu sebesar 1% dari plafon, jasa notaris, asuransi, dll maka dilakukanlah akad pembiayaan *murabahah* pembelian kendaraan tersebut. Penandatanganan akta pengikatan jaminan dilakukan bersamaan pada saat penandatanganan akad pembiayaan.

Menurut Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, meskipun telah ada UU Perbankan Syariah, ketentuan dalam penjaminan tersebut masih menggunakan UUHT yang tidak syariah dan SKMHT serta APHTnya tidak syariah juga. Contohnya dalam SKMHT dan UUHT misalnya masih ada kalimat : pelunasan utang, perjanjian utang-piutang, kreditor, debitor

---

<sup>128</sup> Berdasar observasi penulis sebagai nasabah pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta.

dan kredit dalam lembaga yang melaksanakan kegiatan secara konvensional. Padahal kata-kata tersebut tidak dikenal dalam akad Perbankan Syariah.<sup>129</sup>

Setelah akad ditandatangani, selanjutnya bank akan mencairkan dana pembiayaan ke rekening nasabah. Selanjutnya, setelah dana masuk, maka nasabah diminta untuk melakukan penarikan dana tersebut.

Dana yang sudah ditarik tersebut digunakan oleh bank untuk melakukan pembayaran ke dealer. Pembayaran ke pihak dealer dilakukan pihak oleh bank. Selain dengan cara penarikan tunai oleh nasabah, cara pembayaran ke dealer juga bisa dilakukan dengan cara *auto debet* dari rekening nasabah ke rekening dealer rekanan. Baik dengan cara tunai maupun autodebet, pihak bank pada hari yang sama setelah pembayaran, harus langsung meminta ke pihak dealer data berupa *cover note* dan kuitansi pembayaran atas nama bank. Nasabah sebelumnya juga sudah membuat pernyataan bahwa sebelum jangka waktu pembiayaan berakhir, BPKB tidak bisa diambil. Jika administrasi dan pembayaran dengan dealer sudah selesai, maka kendaraan akan diantar oleh pihak dealer ke tempat nasabah.

Untuk pembiayaan *murabahah* yang menggunakan akad *wakalah*, biasanya untuk modal kerja. Sebagai contoh, calon nasabah adalah pemilik toko besi. Ketentuan mengenai *self financing* minimal 15% dari kebutuhan juga harus terpenuhi. Jika semua persyaratan sudah terpenuhi, maka bank

---

<sup>129</sup> Habib Adjie dan Muhammad Hafidh, *Op Cit*, hlm 71

akan melakukan pencairan pembiayaan sesuai dengan RAB yang telah dibuat. Setelah dana masuk ke rekening nasabah, untuk pembelian barang-barang yang diperlukan oleh nasabah tersebut bank menyerahkan sepenuhnya ke pihak nasabah. Tetapi bank meminta bukti kuitansi dari pembelian barang-barang tersebut. Bank memberi waktu maksimal 1 bulan kepada nasabah untuk memenuhinya. Untuk kasus tersebut, jaminan yang digunakan adalah jaminan yang menjadi milik nasabah. Berdasarkan hasil wawancara, akad *murabahah* dilakukan penandatanganan terlebih dahulu, baru setelah itu penandatanganan akad *wakalah*.

Pembiayaan *murabahah* dengan tujuan investasi, misalnya untuk pembelian tanah, dalam hal jaminan, nasabah menggunakan jaminan milik sendiri maka waktu maksimal untuk proses jual beli tanah adalah 1 minggu. Tetapi jika jaminan yang digunakan adalah tanah yang dibeli tersebut, maka saat penandatanganan akad pembiayaan *murabahah*, tanah tersebut harus sudah siap balik nama.

### **3. Tahapan Pasca Penandatanganan Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**

Ditandatanganinya akad pembiayaan *murabahah* memberikan konsekuensi baik kepada bank maupun kepada nasabah. Pihak bank akan melakukan pemantauan dan pengawasan terhadap aktivitas usaha nasabah. Hal ini dilakukan sebagai salah satu pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Dengan adanya pemantauan secara rutin maka akan bisa melakukan deteksi dini terhadap menurunnya kondisi usaha nasabah atau adanya

penyimpangan yang dilakukan oleh nasabah. Tentang prinsip kehati-hatian terdapat dalam Pasal 35 ayat 1 UU Perbankan Syariah yang berbunyi:<sup>130</sup>

“ Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian”.

Pihak nasabah yang sudah menerima pembiayaan berkewajiban untuk membayar angsuran sesuai dengan waktu yang telah disepakati. Pembayaran dapat dilakukan pada seluruh cabang Bank Syariah Mandiri yang ada di Indonesia. Pihak bank juga memberi fasilitas kepada nasabah berupa angsuran dapat diambil kerumah atau ketempat usaha nasabah dengan disertai tanda terima uang dari bank.

Bank kadang kala masih memberi toleransi kepada nasabah yang melakukan pembayaran tidak tepat pada tanggal jatuh tempo tiap bulan yang disepakati. Asalkan keterlambatan tersebut tidak dalam waktu yang lama. Atas keterlambatan tersebut, nasabah akan dikenakan biaya administrasi sebesar 0,00069% X nominal angsuran (perhari), terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakan pembayaran kembali.<sup>131</sup>

Dalam hal nasabah tidak dapat memenuhi kewajiban karena kemampuan membayar berkurang yang disebabkan usaha menurun, bank mempunyai fasilitas berupa *reschedulling* (penjadwalan ulang). Hal ini didasarkan pada Fatwa DSN No. 48/DSN/MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah yang menyebutkan bahwa LKS

---

<sup>130</sup> Pasal 35 ayat 1 UU Perbankan Syariah

<sup>131</sup> Dikutip dari Akad Pembiayaan *Murabahah* milik penulis

boleh melakukan penjadwalan kembali (*reschedulling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati.<sup>132</sup>

Beberapa ketentuan tentang penjadwalan kembali adalah tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa, pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil, dan perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>133</sup>

Dalam hal keterlambatan pembayaran angsuran karena nasabah itu sendiri yang memang sengaja hendak mangkir dari kewajibannya, maka pihak bank terlebih dahulu akan melakukan musyawarah dengan nasabah untuk mencari solusi. Jika musyawarah tidak berhasil, bank bisa memberikan Surat Peringatan (SP) 1 (satu) sampai 3 (tiga). Setelah surat peringatan diberikan pun nasabah tetap mangkir, maka pihak bank akan menjual barang jaminan.

Uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan bank untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang nasabah kepada bank. Jika penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar utang nasabah kepada bank, maka nasabah tetap bertanggungjawab melunasi sisa

---

<sup>132</sup> Fatwa DSN No. 48/DSN/MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

<sup>133</sup> Ibid

utangnya yang belum dibayar sampai lunas. Apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah utang atau sisa utang, maka bank akan menyerahkan kelebihan tersebut kepada nasabah.<sup>134</sup>

### **C. Analisis dari Sudut Pandang Fatwa DSN MUI tentang Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta**

Beberapa Praktek dalam Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta dan analisis dari sudut pandang Fatwa DSN tentang hal-hal sebagai berikut:

#### 1. Dalam akad pembiayaan *murabahah* disebutkan:

“bahwa, berdasarkan ketentuan syariah, 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 persetujuan dan sepengetahuan bank”.

Dalam fatwa DSN MUI No. DSN 4/DSN/MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pada ketetapan kedua disebutkan bahwa jika bank menerima permohonan pembelian suatu barang atau aset oleh nasabah kepada bank, maka bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada

---

<sup>134</sup> Dikutip dari pasal 9 pada Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri tentang akibat cedera janji

nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

Berdasarkan fatwa DSN tersebut, maka ada ketidaksesuaian dalam praktek pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Hal ini bisa dilihat dari bunyi pasal yang ada pada akad tersebut. Dari pasal tersebut disimpulkan bahwa barang atau aset belum menjadi milik bank pada saat penandatanganan akad pembiayaan yang berakhir pada pencairan pembiayaan.

Dalam praktek, juga penulis temui bahwa dalam hal pembelian kendaraan, bank melakukan pencairan pembiayaan terlebih dahulu. Setelah itu baru bank melakukan pembayaran kepada dealer rekanan. Setelah dilakukan pembayaran ke dealer barulah bank resmi menjadi pemilik dari kendaraan tersebut.

Pembiayaan *murabahah* dengan tujuan modal kerja juga tidak jauh berbeda. Pembelian barang-barang yang menjadi kebutuhan nasabah dilakukan setelah pencairan pembiayaan. Sehingga bank dalam hal ini tidak pernah menjadi pemilik dari barang-barang tersebut, baik itu dibuktikan dengan adanya transferan dana dari bank ke pedagang maupun benar-benar secara nyata sebagai pemilik barang. Dalam hal ini nasabah setelah menerima pencairan pembiayaan, akan membeli sendiri barang yang menjadi kebutuhannya. Bank hanya meminta kuitansi

sebagai bukti adanya pembelian barang tersebut. Menurut penulis hal ini sangat rawan penyimpangan.<sup>135</sup>

2. Dalam pasal 15 Akad pembiayaan *murabahah* tentang penyelesaian perselisihan disebutkan :

- “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 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 setempat untuk memberikan putusannya, menurut tata cara dan prosedur yang ditetapkan oleh dan berlaku di Pengadilan Negeri tersebut”.

Dalam fatwa DSN MUI No.4/DSN/MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada ketentuan kelima disebutkan bahwa jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Fatwa DSN MUI No.47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar pada ketentuan penutup disebutkan bahwa jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jikaterjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

---

<sup>135</sup> Penulis ambil dari observasi penulis

Hal yang sama juga terdapat pada Fatwa DSN MUI No.48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah pada ketentuan penutup.

Pasal 55 UU Perbankan Syariah menyebutkan :

Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

Berdasarkan fatwa DSN, praktek pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dalam hal penyelesaian perselisihan kurang mencerminkan prinsip syariah. Hal ini karena untuk menyelesaikan perselisihan masih mengikuti seperti yang berlaku pada perbankan konvensional, jika musyawarah tidak tercapai maka akan menunjuk Pengadilan Negeri setempat untuk memberikannya.<sup>136</sup> Walaupun dalam melakukan suatu akad ada kebebasan berkontrak, alangkah baiknya karena ini adalah perbankan syariah, dan saat ini sudah ada lembaga Arbitrase Syariah Nasional, untuk penyelesaian sengketa dicantumkan juga lembaga Arbitrase ini sebagai salah satu solusi.

Penunjukkan Pengadilan Negeri, menurut penulis juga agak kurang sesuai. Dalam UU Perbankan Syariah pasal 55 sebagaimana tersebut diatas, disebutkan mengenai penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama.

### 3. Ketentuan mengenai uang muka dalam pembiayaan *murabahah*

Berdasar pengalaman penulis, pada saat akan penandatanganan akad, penulis hanya membayar biaya administrasi sebesar 1% dari plafon, jasa

---

<sup>136</sup> Pasal 15 akad pembiayaan *murabahah* tentang penyelesaian perselisihan

notaris, asuransi, dan materai. Pembiayaan *murabahah* yang penulis punya adalah dengan tujuan modal kerja. *Self financing* yang dimiliki penulis seolah-olah dianggap sudah ada, hal ini dibuktikan dengan tidak diwajibkannya untuk menyetorkan terlebih dahulu. Sedangkan untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor, nasabah wajib memiliki *self financing* sebesar minimal 15% dari pembiayaan yang diperlukan. *Self financing* untuk pembelian kendaraan bermotor harus disetorkan ke rekening nasabah di BSM. Hal ini juga penulis dasarkan pada wawancara dengan staf Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta. Ketentuan *self financing* tersebut terdapat pada peraturan Bank Indonesia.

Fatwa DSN MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 sudah mengatur tentang uang muka dalam *murabahah*. Dalam fatwa tersebut disebutkan dalam akad pembiayaan *murabahah*, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Fatwa tersebut bertujuan untuk mengurangi resiko yang diderita oleh bank. Berdasarkan uraian diatas, pihak bank belum menerapkan sepenuhnya ketentuan tentang uang muka.

4. Praktek penggunaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta

Salah satu bunyi dalam akad pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

“bahwa, berdasarkan ketentuan syariah, 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

Dalam fatwa DSN MUI No.4 /DSN/MUI/IV/2000 tentang Murabahah angka 9 disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Dapat disimpulkan bahwa dalam praktek penggunaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta masih kurang sesuai dengan prinsip syariah. Hal ini disebabkan akad *wakalah* baru ada setelah akad pembiayaan *murabahah* ditandatangani. Sehingga ketentuan bahwa bank secara prinsip harus sudah memiliki barang atau aset yang hendak dibiayai menjadi tidak terpenuhi.

##### 5. Komposisi angsuran

Komposisi angsuran pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, terdiri dari pokok dan marjin. Pada awal angsuran, jumlah pokok lebih sedikit daripada marjin. Sehingga pada periode awal, angsuran yang dibayarkan oleh nasabah lebih banyak digunakan untuk membayar marjin. Secara otomatis, jika

nasabah melakukan pelunasan pada awal periode pembiayaan maka sisa pokoknya masih banyak.

Salah satu ciri mendasar pada realisasi konsep syariah dalam sistem ekonomi/perbankan syariah adalah prinsip keadilan.<sup>137</sup> Berdasarkan prosentase pokok dan margin yang ada pada komposisi angsuran pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta, penulis merasa belum memenuhi prinsip keadilan. Karena akan merugikan bagi para nasabah yang melakukan pelunasan pada periode awal pembiayaan *murabahah*. Hal ini terlepas dari tidak adanya atyran mengenai penentuan mengenai prosentase pokok dan margin.

---

<sup>137</sup> Zainudin, *Loc Cit*, hlm 20

## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. KESIMPULAN

1. Praktek Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta
  - a. Dalam pembiayaan *murabahah* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor maupun untuk pembelian barang atau aset lain, ketentuan tentang kepemilikan barang terlebih dahulu belum sepenuhnya diterapkan. Hal ini karena proses pembelian barang baru dilakukan setelah adanya pencairan pembiayaan ke rekening nasabah.
  - b. Penyelesaian perselisihan dalam pasal 15 akad pembiayaan *murabahah* menyebutkan jika musyawarah mufakat antara bank dan nasabah tidak tercapai maka akan menunjuk Pengadilan Negeri untuk memberikan putusannya.
  - c. Uang muka hanya diberlakukan untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor. Untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan yang lain belum sepenuhnya diterapkan.
  - d. Penandatanganan akad *wakalah* dilakukan setelah penandatanganan akad *murabahah*.
  - e. Komposisi angsuran pembiayaan *murabahah* terdiri dari pokok dan marjin. Pada periode awal angsuran jumlah pokok akan lebih sedikit dari marjin. Jumlah pokok akan naik seiring dengan berjalannya bulan angsuran.

2. Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta
  - a. Fatwa DSN MUI No 4 /DSN/MUI/IV2000 tentang *murabahah* menyebutkan bahwa jika bank menerima pembelian suatu barang atau aset oleh nasabah maka bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah kepada pedagang dan nasabah harus menerima (membeli)nya dengan perjanjian yang telah disepakatinya. Dikaitkan dengan point (a) diatas, maka ada kurang kesesuaian dengan aturan yang ada dalam fatwa DSN MUI tersebut. Hal ini karena barang atau aset belum menjadi milik bank pada saat penandatanganan akad pembiayaan *murabahah*.
  - b. Di Indonesia terdapat lembaga penyelesaian perselisihan sengketa dibidang syariah yaitu Badan Arbitrase Syariah Nasional. Dalam fatwa DSN MUI juga menyebutkan jika terdapat perselisihan maka penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional. Dalam pasal 55 UU Perbankan Syariah disebutkan bahwa penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan peradilan agama. Dikaitkan dengan poin (b) diatas, maka ketentuan dalam fatwa DSN MUI dan UU Perbankan Syariah belum terealisasi. Penunjukkan pengadilan negeri setempat untuk memberikan putusannya, menggambarkan bahwa sedikit banyak masih terpengaruh dengan praktek perbankan konvensional.

- c. Fatwa DSN MUI No 13/DSN/MUI/IX/2000 membolehkan LKS untuk meminta uang muka pada nasabah. Hal tersebut bertujuan untuk mengurangi resiko bank. Dikaitkan dengan poin (c) diatas, bank belum sepenuhnya memanfaatkan kebolehan meminta uang muka, karena uang muka hanya diberlakukan pada pembiayaan *murabahah* dengan tujuan kendaraan bermotor. Dengan tidak dimintanya uang muka untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan yang lain, resiko yang diterima bank pun akan lebih besar.
- d. Dalam fatwa DSN MUI tentang *murabahah* disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dikaitkan dengan poin (d) diatas ketentuan yang ada belum dilaksanakan sepenuhnya oleh pihak bank. Karena penandatanganan akad *wakalah* dilakukan setelah penandatanganan akad *murabahah*.
- e. Salah satu ciri mendasar pada realisasi konsep syariah dalam sistem ekonomi/perbankan syariah adalah prinsip keadilan. Dikaitkan dengan poin (e) diatas, prinsip keadilan belum sepenuhnya terlihat dari komposisi angsuran yang ada pada pembiayaan *murabahah*. Penetapan komposisi angsuran yang menetapkan pada periode awal marjin lebih besar dari pada pokok dan akan menurun seiring berjalannya bulan, akan sedikit merugikan nasabah, dalam hal nasabah akan melakukan pelunasan pada periode awal. Karena

jumlah pokok yang dibayarkan akan masih banyak. Walaupun disatu sisi pihak bank akan lebih untung dengan komposisi tersebut.

Secara prinsip, diluar masalah tersebut diatas, penulis merasa dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri Cabang Yogyakarta sudah sesuai dengan prinsip syariah.

## **B. SARAN**

Adanya fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional bertujuan agar dalam praktik perbankan syariah sesuai dengan prinsip syariah yang ada. Oleh karena itu, penulis berharap kedepannya pihak bank lebih mencermati lagi ketentuan tentang harus dikuasainya terlebih dahulu barang atau asset yang hendak diberikan pembiayaan *murabahah*. Dalam hal penyelesaian perselisihan, lebih baik jika dicantumkan juga alternatif penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas). Pihak bank seyogyanya mengganti penunjukkan Pengadilan Negeri menjadi Pengadilan Agama. Karena sudah jelas diatur dalam UU Perbankan Syariah.

Kebolehan untuk meminta uang muka kepada nasabah pembiayaan *murabahah*, bisa dijadikan dasar bagi pihak bank untuk memintanya untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan apapun. Hal tersebut bertujuan untuk mengurangi resiko pembiayaan *murabahah* yang ada.

Walaupun terdapat kebebasan pihak bank untuk membuat komposisi angsuran, alangkah lebih baiknya jika tetap memperhatikan prinsip keadilan bagi nasabah.

## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013
- Adjie Habib dan Hafidh, Muhammad, *Akta Perbankan Syariah yang Selaras Pasal 38 UUJN-P*, Edisi revisi, Semarang: Pustaka Zaman, 2014
- Agustianto, *Inovasi Produk Perbankan Syariah (Bagian 1)*, <http://www.agustiantocentre.com/>, Agustianto adalah dosen Pasca Sarjana PSTTI Universitas Indonesia, akes 20 Maret 2015
- , *Model Dan Skim Inovasi Produk Perbankan Syariah*, <http://www.agustiantocentre.com/>, akses 26 Maret 2015
- Ali Hasan, M, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003
- Aminah, *Jurnal Kajian Yuridis Akad Wakalah pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan Kaitannya dengan Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Batam*
- Ammirudin, K, *Jurnal Perbankan Islam dalam Perspektif Hukum*, artikel pada jurnal Al Risalah vol 11 Mei 2011
- Amrin, Abdullah, *Strategi Pemasaran Asuransi Syariah*, Jakarta: PT Grasindo, 2007
- Anita Rahmawaty, *Jurnal Ekonomi Syariah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia*, vol 1 no 2 Desember 2007
- Anshori, Abdul Ghofur, *Perbankan Syariah di Indonesia*, cetakan 1, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007
- , *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, 2010
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Arifin, Zainul, *Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005
- , *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta: Pustaka Alvabet, 2005
- Azzam, Abdul Aziz Muhammad, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi dalam Fiqh Islam*, Jakarta: Amzah, 2010
- Basyir, Ahmad Azhar, *Asas-Asas Hukum Muamalat Islam (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Dewi, Gemala, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, Jakarta: Diterbitkan atas kerjasama dengan Badan Penerbit Fakultas Hukum UI, 2005

- Djamil, Fathurrahman, *Hukum Perjanjian Syariah, Kompilasi Hukum Perikatan Mariam Darus Badruzaman*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001)
- , *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012
- Edukasi Profesional Syariah, *Cara Mudah Memahami Akad-Akad Syariah*, Cetakan 1, Renaisan, 2005
- Faqih, Aunur Rohim, Ringkasan Disertasi *Kontrak Bisnis Syariah Studi Mengenai Penerapan Prinsip-Prinsip Syari'ah dalam Pembiayaan pada Bank Syariah di Indonesia*, Fakultas Hukum UII, 2014
- Hasanudin, *Multi Akad dalam Trasaksi Syariah Kontemporer pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia*, <http://muhsinharstaffumy.ac.id/multi-akad-al-uqud-al-murakkabahybrid-contract-dalam-transaksi-syariah-kontemporer-pada-lembaga-keuangan-syariah-di-indonesia>, akses 27 Maret 2015
- Hirsanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia (Pembiayaan Bisnis dengan Prinsip Kemitraan)*, Yogyakarta: Genta Press, 2008
- Huda, Nurul dan Heykal, Mohamad, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis*, Jakarta: Kencana, 2000
- [http://permodalanbmt.com/wp-content/uploads/rekonstruksi\\_murabahah\\_sebuah\\_ijtihad\\_solusi\\_pembiayaan.pdf](http://permodalanbmt.com/wp-content/uploads/rekonstruksi_murabahah_sebuah_ijtihad_solusi_pembiayaan.pdf), akses 21 Maret 2015
- <http://www.google.com/konsep/dan/aplikasi/akad/murabahah/pada/perbankan/syariah/di/indonesia.htm/>, akses 22 Maret 2015
- <http://www.iaei-pusat.org/article/perbankan/inovasi-produk-perbankan-syariah-bagian-1/>, akses 14 Mei 2015
- [irmadevinta.com/2007/murabahah menuju pembiayaan yang murni syariah](http://irmadevinta.com/2007/murabahah_menuju_pembiayaan_yang_murni_syariah), akses 31 Mei 2015
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Edisi Keenam, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005
- , *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2013
- [m.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/dsn-dorong-produk-syariah-khas-indonesia/](http://m.republika.co.id/berita/koran/syariah-koran/dsn-dorong-produk-syariah-khas-indonesia/), akses 17 Mei 2015
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013
- Mustjari, Dewi Nurul, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktek Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Parama Publishing, 2012
- Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2003
- , *Konstruksi Mudharabah dalam Bisnis yariah*, Yogyakarta: BPFE, 2005
- Perwaatmadja, Karnaen dan Antonio, Muhammad Syafii, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: Dana Bakti Wakaf, 1992

- Prabowo, Bagya Agung, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Cetakan 1, Yogyakarta: UII Press, 2012
- Sjahdeini, Sutan Remi, *Perbankan Islam*, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999
- Sudarsono, Hari, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Jakarta: Ekonisia, 2002
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008
- Sumitro, Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait (BAMUI dan Takaful di Indonesia)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1997
- Wangsawidjaja, A, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012
- Widodo, Sugeng, *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Asgard Chapter, 2010
- Wirduyaningsih dan Perwaatmadja, Karnaen (ed), *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005
- Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005
- [www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/](http://www.syariahmandiri.co.id/category/info-perusahaan/profil-perusahaan/sejarah/), tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.25
- ,category/info-perusahaan/profil-perusahaan/visi-dan-misi/, tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.40
- ,category/info-perusahaan/profil-perusahaan/prinsip-operasional/, tanggal akses 05 Mei 2015 jam 13.54
- ,category/info-perusahaan/profil-perusahaan/produk-perbankan/, tanggal akses 05 Mei 2015 jam 14.12
- ,jumlah+pembiayaan+yang diberikan/, tanggal akses 6 Agustus 2015, jam 16.00
- Zainudin, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008