

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Perkembangan baru dalam dunia perbankan di Indonesia menunjukkan prospek yang lebih baik sejak ditetapkannya Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan yang memperkenalkan sistem perbankan bagi hasil. Ketentuan ini menandai dimulainya era sistem perbankan ganda (*dual banking sistem*) di Indonesia, yaitu beroperasinya sistem perbankan umum dan sistem perbankan dengan prinsip bagi hasil. Bank Umum Konvensional diperbolehkan untuk melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu melalui pembukaan UUS (Unit Usaha Syariah).

Setelah sekitar lima tahun berlakunya UU No.7 Tahun 1992 pada tahun 1998 disahkan UU No.10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No.7 Tahun 1992 tentang perbankan. UU ini telah mengakui dengan tegas keberadaan bank syariah. Konsep perbankan Islam yang sebelumnya hanya disebutkan sebagai “bank berdasarkan prinsip bagi hasil” selanjutnya menjadi “bank berlandaskan prinsip syariah”. Dalam UU tersebut juga memberikan arahan bank-bank konvensional untuk membuka cabang syariah atau mengkonversi diri secara total menjadi bank syariah. Sehingga landasan yuridis eksistensi dan legitimasi bank syariah dalam tatanan hukum perbankan nasional sudah jelas. (Basir, 2009:2)

Berdasarkan undang-undang ini dimungkinkan bagi bank konvensional membuka kantor cabang syariah yang merupakan tonggak penting dimulainya awal sistem perbankan ganda di Indonesia, yaitu sebuah bank yang dapat beroperasi dengan dua sistem yang berbeda (*dual banking system*). Dalam sistem perbankan ganda ini, kedua sistem perbankan secara sinergis dan bersama-sama memenuhi kebutuhan masyarakat akan produk dan jasa perbankan, serta mendukung pembiayaan bagi sektor-sektor perekonomian nasional.

Undang-undang terbaru tentang perbankan syariah yaitu UU No. 21 tahun 2008 menyatakan bahwa bank syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) jo. Pasal 18 UU No. 21 Tahun 2008 yaitu menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS). (Basir, 2009:47). Adapun aspek yang membedakan antara kedua jenis bank syariah yaitu terletak pada skala atau ruang lingkup kegiatan usahanya.

Bank Umum Syariah merupakan lembaga keuangan perbankan yang bertugas menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali ke masyarakat, baik untuk yang menjalankan kegiatan produktif maupun konsumtif. Bank menyalurkan dananya melalui mekanisme pembiayaan. Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. (Nikensari, 2012:107)

Bank syariah memiliki jenis-jenis produk dan akad yang berbeda dengan bank konvensional, diantaranya terdapat jenis-jenis produk pada bank syariah yaitu penghimpunan dana melalui simpanan yaitu giro, tabungan, dan deposito (simpanan berjangka) yang menggunakan prinsip *wadī'ah yad al-dhamānah* (titipan), dan *mudrābah* (investasi bagi hasil). Kemudian pada produk penyaluran dalam bentuk skema pembiayaan, seperti skema jual beli/*albay'* (*murābahah*, *salam*, dan *istishnā*), sewa (*ijārah*), dan bagi hasil (*musyārakah* dan *mudhārabah*), serta produk pelengkap, yakni *fee based service*, seperti *hiwālah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (utang piutang), *wakālah* (perwakilan, *agency*), *kafālah* (garansi bank). (Muhammad, 2011:90-105)

Berdasarkan data *outlook* keuangan syariah tahun 2015 yang di *publish* oleh Otoritas Jasa Keuangan, total pembiayaan dari tahun 2012 ke tahun 2013 mengalami peningkatan sebesar 25.29 persen atau mengalami kenaikan *new market* sebesar Rp. 37.18 triliun, dari semula Rp. 147.00 triliun (2012) menjadi Rp. 184.18 triliun (2013). Kenaikan pembiayaan ini disumbangkan oleh: Bank Syariah Mandiri (Rp. 5.79 triliun), Bank Muamalat Indonesia (Rp. 8.92 triliun), Bank BNI Syariah (Rp. 3.61 triliun), dan Bank BRI Syariah (Rp. 2.76 triliun), Bank Mega Syariah (Rp. 971 miliar), Bank Jabar Banten Syariah (Rp. 659 miliar), Bank Syariah Bukopin (Rp. 633 miliar), Bank Panin Syariah (Rp. 1.08 triliun), Bank BCA Syariah (Rp. 413 miliar), dan Bank Victoria Syariah (Rp. 383 miliar). (www.ojk.go.id diakses tanggal 26/10/2015 pukul 15.13).

Salah satu produk dari bank syariah yang sangat diminati oleh masyarakat yang membutuhkan dana kaitannya dengan bank syariah adalah sistem pembiayaan murabahah. Menurut data Syariah Banking Statistik dari Bank Indonesia terbaru bulan Juni 2015 komposisi pembiayaan tertinggi ialah pada pembiayaan akad *murabahah* yaitu sebesar Rp.117.77 triliun, lebih tinggi jika dibandingkan dengan pembiayaan pada akad pembiayaan *mudharabah* yaitu Rp. 14.906 triliun dan akad *musyarakah* Rp. 54.033 triliun, akad *ijarah* sebesar Rp.11.561 triliun, *Qardh* Rp. 4.938 triliun dan *istishna* Rp. 678 triliun. (www.bi.go.id/SyariahBankingStatistik. diakses tanggal 16/10/201. pukul 15.13)

Murabahah menurut Muhammad Syaf'i Antonio dalam bukunya bank syariah dari teori ke praktik (cetakan II 2014:101), menyatakan *Bai' Al-Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan. Dalam proses pembiayaan, bank syariah membiayai sebagian atau seluruh pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri sebelum menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual, yaitu berupa harga pokok barang ditambah keuntungan. (Naja, 2011:44)

Konsep jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* dalam perbankan syariah dapat menjadikan transaksi yang ada di perbankan syariah terhindar dari riba, namun *murabahah* juga merupakan produk perbankan

syariah yang sering menjadi perdebatan di kalangan akademisi dan praktisi perbankan mengenai implementasi akad. Menurut Muhsin Hariyanto, dalam jurnal (*Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Praktik Perbankan Syari'ah di Indonesia*, 2012), yang dimaksud dengan modal (harga pokok, *ra's al-mal*) adalah jumlah yang harus dibayar oleh pembeli pertama berdasarkan yang ditentukan dalam akad. Jadi pengganti (*badal*) dari yang disebutkan dalam akad bukan modal (harga pokok). Jika dalam akad menggunakan rupiah sebagai harga pokok, maka jumlah harga itu tidak boleh diganti dengan dollar. Termasuk ke dalam pengertian modal (harga pokok) adalah biaya-biaya yang memang harus dikeluarkan oleh pembeli pertama dalam proses pembelian barang tersebut. Dalam akad *murabahah*, harus dijelaskan secara terpisah berapa harga pembelian dan berapa biaya-biaya. Tambahan *mark up* juga tidak boleh mengikuti *rate* bunga pada bank konvensional melainkan mengikuti harga barang di pasar dan harus dijelaskan kepada nasabah terkait penambahan *mark up* secara jelas.

Begitu juga dalam penelitian yang dilakukan oleh Sri Apriyanti Husain tentang “Penerapan PSAK 102 untuk pembiayaan *murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo” (2013) menyatakan praktik *murabahah* di lapangan tidak sesuai dengan teori yang ada. Bank yang seharusnya bertindak sebagai penjual, malah memberikan sejumlah dana kepada nasabah dan nasabah sendirilah yang membeli barangnya.

Dalam Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murabahah*, dinyatakan bahwa : “*Murabahah* adalah menjual suatu

barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”. Yang mana jual beli pada akad *murabahah* di sini harus ada obyek barang yang diperjualbelikan dan barang tersebut sudah dimiliki oleh bank syariah kemudian bank syariah menjualnya ke nasabah dengan tambahan *mark up* yang disepakati.

Dalam menjalankan sistem operasionalnya, bank syariah harus mematuhi prinsip syariah serta harus berlandaskan Fatwa DSN MUI. Seiring semakin berkembangnya bank syariah yang menyatakan konsep syariah pada praktiknya problematika yang terjadi dilapangan adalah bank syariah belum sepenuhnya syariah. Hal ini didasari dari sumber daya insani di perbankan syariah belum sepenuhnya memahami fatwa-fatwa DSN MUI.

Berdasarkan observasi yang dilakukan oleh penulis di beberapa bank syariah yang ada di Yogyakarta, produk pembiayaan dengan menggunakan *murabahah* merupakan produk yang paling banyak digunakan selama ini. Begitu juga pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta, kedua bank tersebut juga menawarkan beberapa jenis produk dengan menggunakan akad *murabahah* sehingga penulis tertarik melakukan penelitian di kedua bank tersebut yang mana diketahui merupakan bank yang telah lebih dari sepuluh tahun beroperasi dan memiliki pangsa pasar terbesar di Indonesia begitu juga di Yogyakarta. Penulis ingin mengetahui bagaimana dengan mekanisme penerapan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia Cabang Yogyakarta Apakah penerapannya telah sesuai dengan fatwa DSN MUI atau

belum, permasalahan dan kendala apasaja yang terdapat pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia cabang Yogyakarta.

Berdasarkan permasalahan-permasalahan diatas maka penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul **“ANALISIS PERBANDINGAN PENERAPAN AKAD MURABAHAH BERDASARKAN FATWA DSN MUI PADA BANK SYARIAH DI YOGYAKARTA. (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia)”**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang tersebut, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimanamekanisme penerapan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia di Yogyakarta berdasarkan fatwa DSN-MUI?
2. Bagaimana perbandingan penerapan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia di Yogyakarta?

C. TUJUAN

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kesesuaian mekanisme penerapan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia di Yogyakarta berdasarkan fatwa DSN-MUI
2. Untuk mengetahui perbandingan penerapan akad *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia di Yogyakarta

D. KEGUNAAN PENELITIAN

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, diantaranya:

1. Bidang Teoritis

Secara akademis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat sebagai bahan kajian dalam menambah khasanah ilmu pengetahuan dibidang ekonomi perbankan syariah terutama mengenai model penerapan akad pembiayaan *murabahah* dan kesesuaian Fatwa DSN-MUI, serta memberikan rangsangan dalam melakukan penelitian lanjutan dengan topik dan pembahasan yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Bidang Praktik

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan informasi dan masukan untuk praktisi bank syariah di Yogyakarta dalam menerapkan akad pembiayaan *murabahah* sehingga terhindar dari hal-hal yang tidak sesuai dengan prinsip syariah.

E. TINJAUAN PUSTAKA

Berikut ini adalah hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan penelitian ini:

Akhmad Faozan Jurnal *Asy-Syir'ah* Vol. 43 No. I, 2009 tentang *Murabahah dalam Hukum Islam dan praktik perbankan syari'ah serta permasalahannya*, hasil penelitian ini menunjukkan aplikasi pembiayaan *murabahah* pada bank syari'ah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh. Transaksi *murabahah* yang begitu mendominasi penyaluran dana pada bank syari'ah yang jumlahnya hampir mencapai tujuh puluh lima persen dari total pembiayaan dan adanya kesan bahwa semua transaksi penyaluran dana bank syari'ah *dimurabahahkan*, kemungkinan untuk menekan seminimal mungkin resiko yang akan menimpa bank dalam setiap penyaluran dananya. Selain itu, dibandingkan dengan mekanisme-mekanisme pembiayaan yang lain, *murabahah* adalah yang paling menguntungkan dan paling sedikit resikonya terhadap bank syari'ah.

Ubaedul Mustofa (2012) Jurusan Muamalah IAINWalisongo Semarang tentang *studi analisis pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syari'ah (m2s) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu* dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu belum memenuhi ketentuan syari'ah. Hal ini terjadi karena dari segi syarat rukunnya ada beberapa aspek

yang belum sesuai dengan ketentuan syari'ah, dikarenakan dalam pelaksanaan akad ada tambahan berupa akad *wakalah* yang pelaksanaannya dilakukan bersamaan. Selain itu dari segi barang yang diperjual-belikan tidak jelas, karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak bank hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja. Dari segi penentuan keuntungan juga masih tergantung dengan lamanya waktu peminjaman dan tingkat plafon peminjaman, bukan bergantung pada pembelian barang yang riil sehingga menjadikan seperti riba. Ketidaksesuaian beberapa syarat tersebut lebih dipengaruhi karena pihak Bank Mega Syari'ah tidak mengikuti prosedur pelaksanaan akad *murabahah* sebagaimana yang telah diatur oleh Dewan Syari'ah Nasional dalam fatwanya Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dimana seluruh aspek operasionalnya sebenarnya sudah diatur didalam fatwa tersebut.

Aulia Hanum (2015) dalam karya ilmiah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Brawijaya tentang *Analisis Kesyariahan Akad Murabahah Bil Wakalah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia, Bank BRI Syariah, Bank Syariah Mandiri, dan Bank CIMB Niaga, Cabang Malang)*. Hasil dari penelitian Aulia Hanum menyatakan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara penerapan *murabahah* dengan prinsip syariah yang ada. Bahwa dalam penerapannya melanggar beberapa prinsip *murabahah* dari segi jaminan, dan mekanismenya di keempat bank yang diteliti, dan dari segi akad ada dua bank yang masih tidak sesuai dengan prinsip syariah *murabahah*. Selain itu penelitian ini juga mendapatkan bahwa *murabahah* KPP (*Hybrid Contract*

murabahah walwakalah), bisa dikatakan tidak sah karena tidak memenuhi syarat dari jual beli *murabahah*.

Bagya Agung Prabowo Jurnal Hukum No. 1 Vol. 16 Januari 2009: 106–126 *Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan Malaysia)* Fakultas Hukum UII Yogyakarta menyatakan bahwa peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil risiko atasnya. Kerja bank (*ba'i*) hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen. Kontrak *murabahah* umumnya ditanda-tangani sebelum *ba'i* mendapatkan barang yang dipesan oleh pembeli, dalam kontrak tersebut pembeli yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengiriman barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. Pembeli sendirilah yang menanggung semua tanggungjawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. *Ba'i* tidak berkeinginan memikul tanggungjawab yang terkait dengan barang, karena itu segala risiko yang terkait dengannya yang secara teoritis harus ditanggung *ba'i*, secara efektif telah dihindarkan. Pembeli menyelesaikan kerugian tersebut bukan dengan *ba'i* akan tetapi dengan pihak *supplier*. Akad *murabahah* pada bank syariah di Malaysia berbeda dengan bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad *murabahah* dalam transaksi jual-beli sebagai salah satu bentuk produk pembiayaan, di Negara Malaysia produk ini lebih banyak diterapkan menggunakan akad *ba'i Inah*. *Ba'i Inah* secara umum

dapat digambarkan sebagai berikut: Salah satu bank Islam di Malaysia menjual barang dagangannya kepada nasabah (customer) dengan harga yang sudah disepakati yaitu RM 50.000 dan diangsur sampai batas waktu tertentu, lalu bank membelinya kembali dari customer dengan harga yang lebih murah yaitu RM 40.000. Dengan demikian, barang dagangan semula tetap kembali ke pihak penjual.

Penelitian ini berbeda dengan penelitian sebelumnya, sebab sepanjang penelusuran dan pengetahuan penulis tidak ditemukan penelitian yang khusus mengkaji tentang analisis perbandingan penerapan akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN MUI studi kasus pada Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia di Yogyakarta. Penelitian ini membahas mengenai bagaimana mekanisme penerapan kesesuaian akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN MUI dan permasalahan penerapan akad *murabahah* pada praktik di perbankan syariah dengan membandingkan penerapan akad *murabahah* apakah telah sesuai dengan fatwa DSN MUI, objek penelitian yang digunakan pun berbeda yaitu penulis membandingkan penerapan akad *murabahah* antara Bank Syariah Mandiri Dan Bank Muamalat Indonesia Syariah cabang Yogyakarta.

F. KERANGKA TEORITIK

1. Bank Syariah

Bank syariah sebagai lembaga intermediasi menerima pendanaan dari nasabah dan meminjamkannya kepada nasabah (unit ekonomi) lain yang membutuhkan dana. Atas pendanaan para nasabah itu bank memberi imbalan berupa bagi hasil. Demikian pula, atas pemberian pembiayaan itu bank mewajibkan bagi hasil kepada para peminjam. Peran bank syariah dianggap mampu untuk memenuhi kebutuhan manusia, dan aktivitas perbankan dapat dipandang sebagai wahana bagi masyarakat modern untuk membawa mereka kepada pelaksanaan kegiatan tolong-menolong dan menghindari adanya dana-dana yang menganggur. Selain itu bank syariah juga menyediakan produk-produk jasa yang dapat dimanfaatkan oleh nasabahnya. (Wardah Yuspin, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 10, No. 1, Maret 2007: 55 – 67)

Secara umum keseluruhan transaksi di perbankan syariah dapat dibagi menjadi tiga bagian besar, yakni: (Zulkifli & Sunarto, 2003:60)

a. Produk pembiayaan

Produk-produk yang tergabung di sini adalah produk yang bertujuan untuk membiayai kebutuhan masyarakat. Dalam sistem perbankan syariah pembiayaan dibedakan menjadi tiga bagian:

- 1) Berdasarkan prinsip jual beliyaitu: *murabahah, salam, ishtishna*.
- 2) Prinsip bagi hasil yaitu: *musyarakah dan mudharabah*
- 3) Prinsip sewa menyewa: *ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik*.

Pembiayaan dalam perbankan syariah mencakup beberapa macam sebagai berikut: (Muhammad Syafi'I Antonio, 2014: 171-174)

- 1) *Al-murabahah*, yaitu adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.
- 2) *Bai' as-salam (in front payment sale)*, yaitu pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayarannya dimuka.
- 3) *Bai' al-istishna*, yaitu kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembeli akhir.
- 4) *Al-mudharabah*, yaitu *akad* kerja sama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul mal*) menyediakan dana seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian *mudharib* akan ditanggung pemilik modal (*shahibul mal*).
- 5) *Musyarakah*, yaitu *akad* kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu diaman masing-masing pihak

memberikan kontribusi dana (atau amal/*prestise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.

- 6) *Musyarakah mutanaqishah*, yaitu *akad* kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (bank) menurunkan jumlah partisipasinya.
- 7) *Ijarah*, bank syariah yang mengoperasikan *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik *operasional lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *al-ijarah al-muntahia bittamlik*, yaitu *akad* sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.

b. Produk dana

Produk-produk yang tergabung disini adalah produk yang bertujuan untuk menghimpun dana masyarakat. Dalam sistem perbankan syariah simpanan diterima berdasarkan prinsip *wadiah* dan *mudharabah*.

c. Produk jasa

Produk-produk yang tergabung disini adalah produk yang dibuat untuk melayani kebutuhan masyarakat yang berbasis pendapatan tanpa *exposure* pembiayaan.

2. PEMBIAYAAN

a. Pengertian pembiayaan

Pembiayaan atau *financing* menurut Muhammad (2002: 17) yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Sedangkan menurut Ismail (2011:105) menyatakan pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi dua, yaitu: (Antonio, 2014:160)

1) Pembiayaan Produktif

Yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas yaitu untuk meningkatkan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.

2) Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, baik yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

b. Unsur – unsur pembiayaan (Ismail, 2011: 107-108).

- 1) Bank Syariah
- 2) Mitra Usaha/Partner
- 3) Kepercayaan (Trust)
- 4) Akad
- 5) Risiko
- 6) Jangka waktu
- 7) Balas Jasa

c. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dana dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat disini yaitu individu, pengusaha, lembaga, badan usaha dan lainnya. (Ismail, 2011:108)

d. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan pada bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain: (Ismail, 2011:113-117)

1) Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.

a) Pembiayaan Investasi

Pembiayaan Investasi merupakan pembiayaan dengan aset tetap yang mempunyai nilai ekonomis lebih dari satu tahun, yang ditujukan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin dan peralatan, pembelian alat angkutan dan perluasan usaha.

b) Pembiayaan Modal Kerja

Modal kerja dalam habis dalam satu siklus karna modal kerja merupakan pembiayaan jangka pendek yaitu paling lama satu tahun. Untuk kebutuhan bahan baku, biaya upah, pembelian barang dagangan dan kebutuhan lainnya dalam skema satu tahun.

c) Pembiayaan konsumsi

Untuk kebutuhan pembelian barang-barang pribadi tidak untuk konsumsi.

2) Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.

a) Pembiayaan jangka pendek

Pembiayaan dengan siklus satu tahun. Biasanya untuk pembiayaan modal kerja.

b) Pembiayaan jangka menengah

Pembiayaan dengan siklus tiga tahun. Biasanya untuk pembiayaan modal kerja, investasi dan konsumsi.

c) Pembiayaan jangka panjang

Pembiayaan dengan siklus lebih dari tiga tahun. Biasanya untuk pembiayaan investasi.

3) Pembiayaan dilihat dari sektor usaha.

a) Sektor Industri

b) Sektor Perdagangan

c) Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan dan Perkebunan

- d) Sektor jasa
 - e) Sektor Perumahan
 - 4) Pembiayaan dilihat dari segi jaminan
 - a) Pembiayaan dengan jaminan
 - b) Pembiayaan tanpa jaminan
 - 5) Pembiayaan dilihat dari segi jumlahnya.
 - a) Pembiayaan Retail
 - b) Pembiayaan Menengah
 - c) Pembiayaan Koporasi
- e. Pembiayaan Jual beli**

Jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh pihak penjual dan pembeli atas suatu barang dan jasa menjadi objek transaksi jual beli. Pembiayaan yang menggunakan akad jual beli pada bank syariah terdapat tiga jenis pembiayaan yaitu pembiayaan *Murabahah*, *istishna* dan *salam*.

3. PEMBIAYAAN MURABAHAH

Pembiayaan *murabahah* disini bank bertindak sebagai penjual dimana jika pembeli atau nasabah ingin membeli barang misalnya rumah atau mobil maka nasabah akan melakukan jual beli dengan bank syariah, bank mendapatkan laba (*mark up*) penjualan atas barang bukan tambahan yang disyaratkan. Besarnya *mark up* untuk setiap pembiayaan berbeda, besar kecilnya *mark up* dipengaruhi oleh besar kecilnya resiko yang

ditanggung oleh pembiayaan tersebut. Besarnya *mark up* tidak ditentukan oleh lamanya jatuh tempo pembiayaan, hal ini yang membedakannya dengan kredit pada bank konvensional.

Murabahah adalah bentuk jual beli barang dengan tambahan harga atas harga pembelian yang pertama secara jujur. *Murabahah* menurut para ulama adalah akad jual beli dimana penjual menyebutkan harga beli barang yang akan dijual kepada pembeli dan penjual mensyaratkan laba atas penjualan dalam jumlah tertentu yang disepakati. Karena dalam *murabahah* terdapat adanya keuntungan yang disepakati. Wiroso (2005:13) menyatakan karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan biaya tersebut.

Ba'i murabahah menurut (Antonio, 2014:60) merupakan kegiatan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang dibeli di tambah keuntungan yang diinginkan. Menurut Karim (2004:33) *murabahah* adalah *akad* jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli.

Akad *murabahah* yaitu pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan. Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi atau konsumsi yang sifatnya bergantung kepada

nasabah, mungkin barangnya bisa habis seketika atau akan digunakan untuk hal lainnya. Misalnya, membeli bahan bangunan untuk membangun rumah, membeli mobil, kebutuhan pendidikan anak, bahkan untuk keperluan lainnya yang tentunya barang yang dimaksud akan semakin jelek termakan waktu. (Abdulah dan Saebani, 2014:131)

Merujuk Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *murabahah*, dinyatakan bahwa :“*Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”

Dalam penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepadapembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagaikeuntungan yang disepakati.

Dalam pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokokbarang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Bank syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan *murabahah* menetapkan syarat syarat dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah, yaitu:(Prabowo,2012:60)

- 1) Umum, tidak untuk kaum muslim saja

- 2) Cakap hukum, sesuai KUHP perdata
- 3) Memenuhi 5C yaitu: *Character* (watak), *Collateral* (jaminan), *Capital* (modal), *Condition of economy* (prospek usaha) dan *Capability* (kemampuan).
- 4) Memenuhi ketentuan BI dan pemerintah sesuai UU No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan.
- 5) Jaminan, biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada *mark up*) maka pihak bank mengenakan uang muka senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.

Persyaratan pengajuan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah di Indonesia adalah sebagai berikut:(Prabowo,2012:61-62)

- 1) Syarat untuk pegawai
 - a) Asli SK Pertama, SK terakhir, Taspen dan copynya
 - b) Fotocopy KTP, surat nikah, Kartu Keluarga
 - c) Slip gaji terakhir
 - d) Fotocopy agunan
 - e) Rincian penggunaan dana
 - f) Denah (rumah dan agunan)
 - g) Pas foto
- 2) Syarat untuk wiraswasta
 - a) Usaha harus sudah berjalan minimal 2 tahun

- b) Surat Keterangan Usaha
- c) Fotocopy KTP, surat nikah, Kartu Keluarga
- d) Fotocopy agunan
- e) Rincian penggunaan dana
- f) Denah (rumah dan agunan)
- g) Mengisi formulir pembiayaan
- h) Pas foto

Catatan: untuk pembiayaan >100 juta ditambah NPWP, SIUP, dan TDP dan untuk motor kolektif/instansi minimal 5 orang

a. Landasan Hukum *Murabahah*

- 1) Pengaturan dalam hukum positif (Prabowo,2012:29)
 - a) Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan;
 - b) pasal 1 angka 7 Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.
 - c) PBI No.9/PBI/2007 jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
 - d) Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;

- e) Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.
 - f) Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
 - g) Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah
- 2) Landasan Syariah

Secara umum para pakar ekonomi perbankan syari'ah berpendapat bahwa membolehkan jual beli *murabahah* sebagai transaksi pembiayaan dalam perbankan, dalam hal ini mereka berpedoman pada Al-Qur'an dan Hadis. Adapun penulis tidak menemukan secara khusus ayat Al-Qur'an ataupun hadis yang membahas tentang *murabahah* tersebut. Yang lebih banyak ditemukan adalah ayat Al-Qur'an dan Hadis mengenai jual beli secara umum, seperti secara umum dibahas tentang dibolehkannya jual beli yaitu pada:

a) Al-Qur'an

Dalam surat Al-Baqarah(2) ayat 275 disebutkan:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
 مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
 وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
 إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS.Al-Baqarah: [2]:275).

Dalam surat An-Nisa (4) ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
 تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
 رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan

jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”(An-Nisa [4] : 29)

Dari ayat di atas diterangkan bahwa *al-bai'* yang artinya jual beli disamakan dengan *murabahah*, para ulama mengartikannya sebagai penjualan barang sebagai biaya atau harga pokok barang tersebut. Dan apabila transaksi yang dilakukan oleh penjualan dan pembelian tidak disepakati bersama, ini sudah termasuk riba. Maka dapat disimpulkan bahwa *murabahah* yang dilakukan adalah suatu pembelian suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba

b) Hadis Nabi SAW

Selain ayat Al-Quran, dasar hukum sekaligus dalil bolehnya jual beli adalah hadis Rasulullah SAW yang berkaitan langsung dengan jual beli diantaranya :

Hadis:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَأٰلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ, (رواه البيهقي وابن ماجه
وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'ad Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “*sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.*” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)

Dari hadis diatas menyatakan jual beli jika diimplikasikan ke bank yariah maka harus sesuai kesepakatan antara kedua belah pihak yaitu nasabah dan bank harus sama-sama rela dan suka sama suka tanpa ada unsur keterpaksaan. Kemudian ada hadis lain yang sering dipakai oleh para akademisi dalam bukunya, yaitu HR. Ibnu Majah dari Shuhaib(no. 2 : 289)

Hadis:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكََةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقْرَضَةُ, وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِأَلِ الْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“ *Nabi saw bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah : jual beli secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampurkan gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.* “ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

Akan tetapi diatas yang merupakan hadis yang sering digunakan ini adalah hadis doif *jiddan* menurut al-Albani karena melalui shalih bin Shuhaib yang *majhul* (tidak dikenal) dan Abdurahim bin Dawud yang lemah. Maka saran dari penulis sebaiknya hadis yang digunakan adalah hadis yang pertama saja atau dengan menggunakan landasan Al-Quran saja sudah cukup.

c) Ijma

Dasar hukum *murabahah* menurut ijma' para ulama adalah umat Islam telah berkonsesus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain, oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah, dengan demikian maka mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya.

Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).

d) Fatwa DSN MUI

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah* yaitu sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebasriba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- 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 utang.
- 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 mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan *murabahah* kepada nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.

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

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Dalam penelitian ini untuk menjawab pertanyaan atas permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini maka penulis menganalisis permasalahan berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang murabahah yaitu fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah, berikut ini rincian fatwa yang akan dibahas :

- 1) Fatwa terkait mekanisme penerapan akad *murabahah* fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Ketentuan Umum:
 - i. Tentang ketentuan barang yang diperjualbelikan : Angka 1 dan 2: Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah

yang bebas riba. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

- ii. Tentang harga : Angka 3 menyatakan bahwa “Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya”.
- iii. Tentang obyek akad : Angka 4 menyatakan bahwa “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.
- iv. Tentang terbuka dalam penyampaian terkait jual beli pada Angka 5 dan Angka 6 menyatakan bahwa : “Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang”. Dan “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.
- v. Tentang jangka waktu dan harga dalam fatwa angka ke 7 menyatakan bahwa “Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati”
- vi. Tentang mekanisme akad murabahah yang menggunakan akad wakalah pada angka 9 menyatakan 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”. Dan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUIIXII/2012 angka 4 : “*At-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) adalah murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah --setelah barang menjadi milik LKS-- dengan pembayaran secara angsuran”.

2) Fatwa terkait uang muka dalam *murabahah* fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 *Kedua* : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

Angka 4: Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Angka 5 : Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

Angka 6 : Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Angka 7: Jika uang muka memakai kontrak ‘*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka

- a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Fatwa terkait Jaminan dalam Murabahah fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Ketentuan *Ketiga*:
- i. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - ii. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Fatwa terkait Utang dalam Murabahah fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Ketentuan *Keempat* :
- i. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
 - ii. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

- iii. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- 5) Fatwa terkait Penundaan Pembayaran dalam Murabahah Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000:
- i. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
 - ii. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 6) Fatwa terkait kegagalan pengembalian atau *non performingloan* dalam *mabahah* fatwa Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Ketentuan *Keenam menyatakan bahwa* "Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan".
- 7) Denda dalam *murabahah* dalam Fatwa DSN No: 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran, Ketentuan umum menyatakan bahwa :

- i. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- ii. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- iii. Dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial.

8) Penentuan keuntungan dalam *murabahah*:

Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah menyatakan bahwa : angka 5 “Harga Jual (*tsaman*) adalah harga pokok ditambah keuntungan”. Dan pada Kedua Ketentuan Hukum “Metode pengakuan keuntungan *Murabahah* dan Pembiayaan Murabahah boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku dikalangan LKS”.

b. Bentuk Pembiayaan *Murabahah*

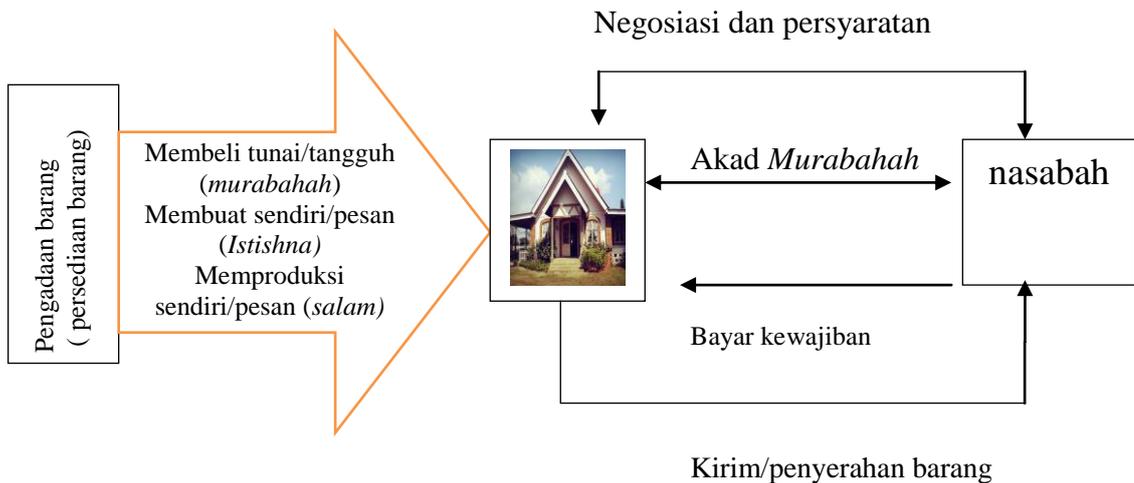
Barikut ini adalah jenis-jenis pembiayaan *murabahah* pada bank syariah yaitu sebagai berikut: (Prabowo, 2012:36-38)

1) *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah ada pesanan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank (*ba'i*) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* model ini tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Proses transaksi *murabahah* bank (*ba'i*) dan nasabah (*musytari*) sebagai berikut:

- a) Nasabah melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada ditangan bank. Pada proses negosiasi ini bank harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang dan keadaan barang yang diperjualbelikan.
- b) Apabila telah sepakat maka bank dan nasabah selanjutnya melakukan akad untuk transaksi jual-beli.
- c) Tahap selanjutnya bank menyerahkan barang ke nasabah
- d) Selanjutnya nasabah melakukan pembayaran harga jual barang yang dapat dilakukan secara tunai maupun tangguh.

Alur murabahah tanpa pesanan (Bagya Agung Prabowo, 2012:34-35)



Gambar 1.1 : Alur murabahah tanpa pesanan

Pada alur pembiayaan ini Ba'i (pihak Bank) disini telah menyiapkan barang sebelum trasaksi murabahah dilakukan.

2) *Murabahah* dengan Pesanan

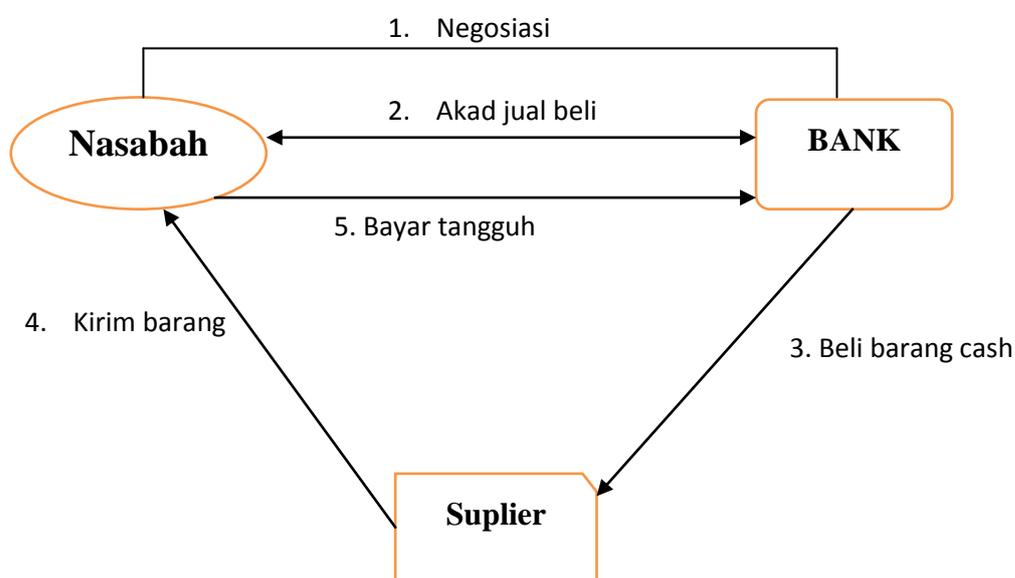
Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan dimana kedua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan/nasabah meminta bank/*ba'i* untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak bank. Apabila bank syariah melaksanakan *murabahah* dengan pesanan, terdapat beberapa resiko yang terkandung dalam transaksi tersebut antara lain:

a) *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat

Resiko yang timbul bagi bank setelah bank membeli barang sesuai pesanan dan nasabah membatalkan barang yang dipesan tersebut.

b) *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat

Disini resiko bank lebih kecil karena bank dapat meminta uang muka ke nasabah yang harus disetor ke bank.

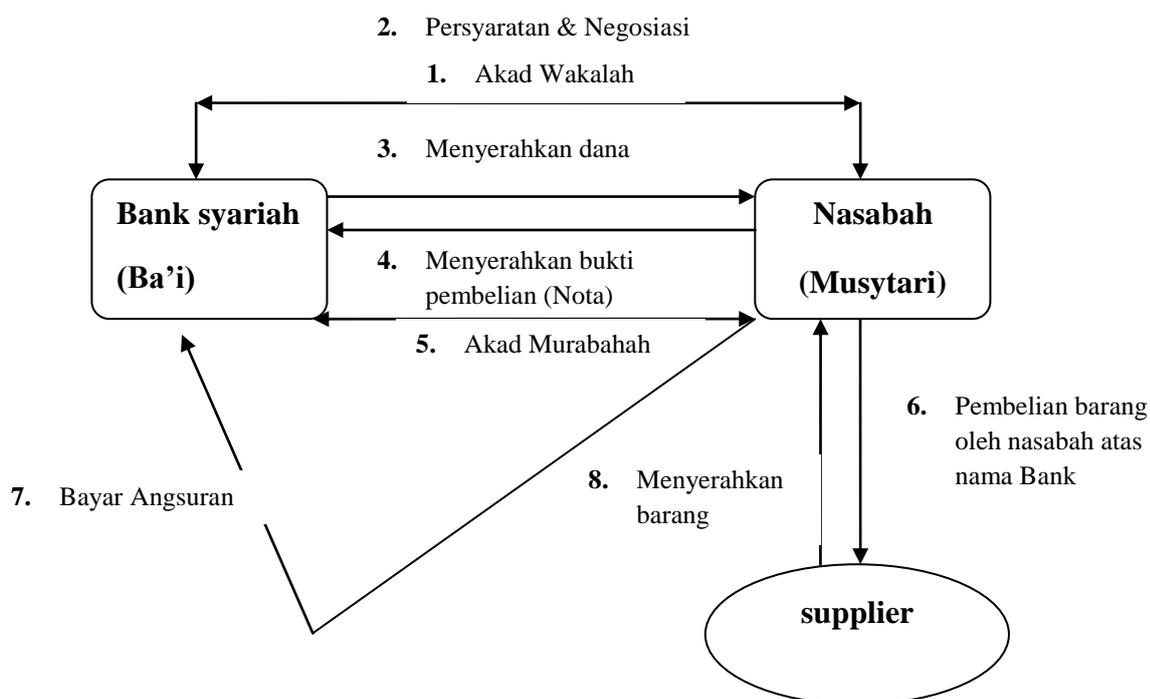


Gambar 1.2: alur pembiayaan *murabahah* dengan Pesanan

3) *Murabahah* dengan menggunakan akad wakalah

Dalam praktiknya penerapan pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* terus mengalami perubahan dengan beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Pada kenyatannya penerapan akad *murabahah* pada bank syariah umumnya adalah dengan menggunakan akad *wakalah* sebagai tambahan di dalamnya, akad *wakalah* merupakan akad dari bank

yang memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli barang tersebut atas nama bank.



Gambar 1.3 alur penerapan akad murabahah menggunakan akad wakalah

Berbagai tipe praktik jual beli *murabahah* di atas dilatarbelakangi motivasi yang bermacam-macam. Adakalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi *supplier* agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan

nota pembelian kepada pihak bank (Tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli *murabahah* (tipe I), di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara *murabahah* maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari *supplier* ke bank dan dari bank ke nasabah. (tulisan dari Pajar Rahmatuloh pasca sarjana Universitas Islam Bandung di post Oleh admin pada tanggal 17/02/2015)

Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan *murabahah* semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli *murabahah*. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa ” Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang ”. Di lihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi

perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli *murabahah* tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.

Berikut tentang perbedaan praktik *murabahah* klasik menurut teori dan praktik *murabahah* yang diterapkan di Bank Syariah :

Tabel: 1.1 Perbedaan Praktik *Murabahah* Klasik dan Terapan di Bank Syariah

Karakteristik	Praktik <i>Murabahah</i> Klasik	Praktik <i>Murabahah</i> di Bank Syariah
Tujuan transaksi	Kegiatan Jual Beli.	Pembiayaan dalam rangka penyediaan barang/ fasilitas.
Tahapan transaksi	Dua tahapan	Satu Tahapan
Proses transaksi	-Penjual membeli barang dari produsen -Penjual menjual barang kepada konsumen	Lembaga keuangan dalam hal ini bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk kemudian dijual kembali kepada nasabah tersebut.
Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual pada saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan	Barang belum jelas dimiliki oleh penjual pada saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan
Sifat pemesanan barang oleh nasabah	Tidak tertulis, Mengikat dan tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
Perhitungan margin	-Perhitungan laba dihitung menggunakan biaya transaksi <i>rill</i> -Perhitungan keuntungan merupakan lumpsum	-Perhitungan laba menggunakan <i>benchmark</i> atas <i>rate</i> yang berlaku di pasar uang -Perhitungan laba dihitung menggunakan

	dan <i>wholesale</i>	persentase annum dan dihitung berdasarkan <i>outstanding</i> pembiayaan
Pengungkapan harga pokok dan margin	Harus transparan	Harus transparan
Tempo	Sangat pendek	Jangka panjang
Cara pembayaran	<i>Cash and carry</i>	Jatuh tempo dan angsuran
Jaminan	Tidak ada jaminan	Ada jaminan
Sumber : dari Aulia Hanum, 2015		

c. Rukun *Murabahah* (Abdullah dan Saebani, 2014:132)

- 1) *Ba'i* adalah penjual/pihak bank (pihak yang memiliki barang)
- 2) *Musytari* adalah pembeli/nasabah (pihak yang akan membeli barang)
- 3) *Mabi'* adalah barang yang akan diperjualbelikan.
- 4) *Tsaman* adalah harga
- 5) *Ijab qabul* adalah pernyataan timbang terima

d. Syarat *Murabahah*

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan *murabahah* adalah:

- 1) Syarat Pihak yang berakad : (*Baai' dan Musytari*) cakap hukum
- 2) Syarat *Mabii'* :
 - a) *Mabii'* Tidak termasuk yang diharamkan / dilarang (*maal ghair mutaqawwim*)
 - b) Penyerahan *mabii'* dari penjual ke pembeli dapat dilakukan

- c) *Mabii'* merupakan hak milik penuh penjual
 - d) Spesifikasi *mabii'* harus jelas dari aspek kuantitas, kualitas.
- 3) Syarat *Tsaman* :
- a) Harga Jual barang yang terdiri dari harga beli barang oleh penjual (*as-sir*) ditambah dengan jumlah keuntungan (*ribhun*).
Tsaman yang akan disepakati harus jelas jumlahnya.
 - b) Pembeli harus mengetahui jumlah keuntungan (*ribhun*) yang diperoleh penjual.
- 4) Syarat *Sighat* :
- a) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
 - b) Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal / kejadian yang akan datang.

G. SISTEMATIKA PEMBAHASAN

Sistematika pembahasan ini bertujuan untuk memberikan gambaran tentang alur dari awal hingga kesimpulan akhir. Secara garis besar penelitian ini dibagi menjadi 4 bab, yang secara singkat dapat dijelaskan sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini akan menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, tinjauan pustaka, kajian teori dan sistematika pembahasan.

BAB II : METODE PENELITIAN

Bab ini berisi tentang Konsep penelitian, Jenis dan sumber Data, Objek dan Waktu Penelitian, Teknik Pengumpulan Data, Keabsahan dan Kredibilitas dan Analisis Data dengan menggunakan teknik analisis deskriptif kualitatif.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini menguraikan gambaran umum yang berisi profil dari Bank Syariah Mandiri dan Bank Muamalat Indonesia serta hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan berdasarkan ruang lingkup objek penelitian dan hasil dari penelitian yang penulis lakukan.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini berisi tentang kesimpulan yang diperoleh dari hasil analisis pada bab-bab sebelumnya dan memberikan saran yang perlu diambil oleh pihak-pihak terkait dengan hasil penelitian serta keterbatasan dalam penelitian berisi hambatan selama penelitian.