

MUH SHADIQUL FAJRI AF

**MURABAHAH
DI BANK SYARIAH**

FILOSOFIS INDONESIA PRESS

Murabahah di Bank Syariah
by Muh Shadiqul Fajri AF

Editor :
Ardi S.

Desain Cover :
Al-Farizi

Tata Letak :
Nuraini

Ukuran:
145 Hal, Uk: 15 x 21 cm

E-ISBN:

Hak Cipta 2024, Pada Penulis
Copyright © 2024 by Filosofis Indonesia Press
All Right Reserved

Hak cipta dilindungi undang-undang
Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau
memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini
tanpa izin tertulis dari Penerbit.

Diterbitkan:
FILOSOFIS INDONESIA PRESS
Jl. Wonosari KM 8 Nomor 70, Banguntapan, Bantul –
DI Yogyakarta, 55198
E-mail: filosofisid@gmail.com

Kata Pengantar

Selamat datang dalam buku yang membahas peran dan praktik Murabahah di Bank Syariah. Sebagai salah satu produk pembiayaan yang cukup populer dalam sistem keuangan berbasis syariah, Murabahah telah menjadi fokus utama bagi individu, pelaku bisnis, dan bahkan institusi keuangan. Melalui buku ini, pembaca akan dibimbing untuk memahami secara mendalam konsep, prinsip, serta implementasi dari pembiayaan Murabahah dalam konteks Bank Syariah.

Sejarah panjang perbankan syariah membawa kita pada pemahaman yang lebih dalam tentang landasan filosofis, praktik, dan evolusi yang terjadi dalam dunia keuangan Islam. Bab pertama buku ini akan membahas sejarah perkembangan Bank Syariah, memberikan konteks penting tentang bagaimana lembaga keuangan ini telah berkembang dari waktu ke waktu.

Untuk memahami sepenuhnya praktik Murabahah, pembaca harus memiliki pemahaman yang kuat tentang bank syariah itu sendiri. Oleh karena itu, bab-bab berikutnya akan membahas pengertian, fungsi, karakteristik, serta alur operasional bank syariah. Ini akan membantu pembaca memahami peran dan posisi bank syariah dalam sistem keuangan secara keseluruhan, serta menyoroti bagaimana bank

syariah berbeda dari lembaga keuangan konvensional.

Konsep dan prinsip dasar pembiayaan dalam Islam menjadi kunci dalam memahami Murabahah. Oleh karena itu, bab-bab selanjutnya akan mengulas prinsip penyaluran dana bank syariah, akad pelengkap pada pembiayaan, dan pengertian serta landasan hukum jual beli dalam Islam. Dari sini, pembaca akan diperkenalkan pada rukun dan syarat jual beli dalam Islam, serta berbagai jenis transaksi jual beli yang diperbolehkan dalam Islam.

Ketika pembaca memahami dasar-dasar pembiayaan dan prinsip-prinsip Islam terkait jual beli, pembahasan tentang konsep kepatuhan syariah atau Shariah Compliance menjadi relevan. Bab-bab selanjutnya akan menjelaskan sumber hukum dalam Islam, hukum akad dalam Islam, serta bagaimana konsep kepatuhan syariah diterapkan dalam praktik keuangan Islam.

Praktik pembiayaan Murabahah menjadi inti dari buku ini. Pembaca akan diajak melihat lebih dekat produk pembiayaan Murabahah dari sisi konsep, prinsip dasar, hingga prosedur pelaksanaannya. Studi kasus mengenai pembiayaan Murabahah di Indonesia juga akan memberikan pemahaman praktis tentang bagaimana produk ini diimplementasikan dalam konteks nyata.

Terakhir, buku ini akan membahas aspek-aspek spesifik terkait pembiayaan Murabahah, seperti konsep kepemilikan barang oleh bank dan uang muka pada KPR dalam bank syariah. Dengan demikian,

pembaca akan memiliki pemahaman yang komprehensif tentang pembiayaan Murabahah dalam konteks bank syariah.

Dengan harapan buku ini dapat menjadi panduan yang bermanfaat bagi pembaca yang ingin memahami lebih dalam tentang Murabahah di Bank Syariah. Selamat menikmati pembacaan dan semoga buku ini memberikan wawasan yang berharga serta inspirasi bagi Anda.

Penulis

2024

Daftar Isi

Sejarah Bank Syariah _____	1
Pengertian Bank Syariah _____	9
Fungsi Bank Syariah _____	11
Karakteristik Bank Syariah _____	15
Alur Operasional Bank Syariah _____	20
Prinsip Penyaluran Dana Bank Syariah _____	22
Akad Pelengkap pada Pembiayaan _____	59
Pengertian Jual Beli dalam Islam _____	69
Landasan Hukum Jual Beli dalam Islam _____	71
Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam _____	73
Jenis-Jenis Jual Beli dalam Islam _____	75
Konsep Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) _____	76
Sumber Hukum dalam Islam _____	79
Hukum Akad dalam Islam _____	86
Produk Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia _____	91
Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah _____	94
Prinsip Dasar Pembiayaan Murabahah _____	104
Pembiayaan Murabahah di Indonesia _____	116
Konsep Kepemilikan Barang oleh Bank _____	126
Uang Muka pada KPR dalam Bank Syariah _____	132

Sejarah Bank Syariah

Secara historis, ide dasar berdirinya Perbankan Islam berawal dari sistem bunga yang diterapkan pada sistem perbankan konvensional. Sistem bunga dianggap merupakan bagian dari riba yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam Alquran dan Hadis Nabi.

Para ahli ekonomi Muslim kemudian mencari solusi untuk dapat menjalankan dan mengembangkan sistem perbankan yang menerapkan sistem syariah. Namun, manakala dalam sistem perbankan konvensional terdapat sistem yang tidak bertentangan dengan prinsip dasar Islam, maka perbankan syariah boleh mengadopsinya.

Pendirian dan pengembangan lembaga perbankan syariah muncul akibat adanya dorongan untuk menerapkan prinsip Islam secara *kaffah*. Namun, para pemikir Muslim saat itu belum mengurai secara rinci terkait konsep perbankan syariah.

Upaya tersebut baru terwujud pada tahun 1940-an dengan berdirinya lembaga keuangan di Malaysia dan Pakistan yang fungsi utamanya untuk mengelola dana haji. Lembaga tersebut belum dinamakan *baitul tamwil* karena negara-negara tersebut masih di bawah kendali penjajahan bangsa Eropa.

Realisasi pendirian perbankan syariah terwujud

pada tahun 1963 dengan berdirinya Bank Islam pertama yang bernama *Mit Ghamr Local Saving Bank* di Mesir. Perbankan Islam yang beroperasi di daerah pedesaan ini didirikan oleh Ahmed Najjar dan menjadi pemicu bagi perkembangan sistem *fiscal* yang Islami.

Dibandingkan perbankan konvensional, perbankan syariah tercatat sebagai industri keuangan yang baru di dunia global. Walaupun demikian, perbankan syariah mampu bersaing dengan perbankan konvensional di berbagai negara. Pesatnya perkembangan ekonomi Islam di seluruh dunia saat ini merupakan hal yang menggembirakan.

Dalam tiga dekade terakhir, sektor keuangan syariah mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan. Berdasarkan data dari *World Islamic Banking Competitiveness Report* tahun 2016, terdapat lebih dari 400 institusi keuangan yang berbasis syariah bermunculan di 75 negara pada tahun 2015.

Saat ini terdapat 9 negara yang menjadi pusat perbankan syariah terbesar di dunia, yaitu Bahrain, Qatar, Indonesia, Arab Saudi, Malaysia, Uni Emirat Arab, Turki, Kuwait dan Pakistan.

Tidak hanya di negara yang penduduknya mayoritas Muslim, namun juga pada negara-negara yang didominasi oleh non-Muslim. Tahun 2015 yang lalu berdiri bank syariah pertama di Jerman bernama KT Bank AG yang sahamnya dimiliki oleh Kuvait Turk, bank Islam terbesar di negara Turki.

Jauh sebelum KT Bank AG berdiri di Jerman, pada tahun 2004 telah didirikan The Islamic Bank of

Britain (IBB) di Inggris dan di tahun yang sama telah berhasil menghimpun 50 ribu nasabah. IBB menjadi bank syariah pertama di benua eropa. Bahkan di London, Inggris, sejak tahun 2013 yang lalu telah dicanangkan sebagai ibukota keuangan Islam Barat yang diumumkan langsung oleh Perdana Menteri David Cameron. Berkembangnya perbankan syariah secara global disebabkan karena sistem perbankan syariah dianggap lebih adil dan stabil dalam menghadapi krisis ekonomi global.

Di Indonesia, inisiasi lahirnya perbankan syariah telah dimulai sejak tahun 1980 melalui ruang-ruang diskusi yang bertemakan bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam di Indonesia. Gagasan tersebut kemudian diujicobakan pada ruang lingkup yang relatif kecil diantaranya di Koperasi Ridho Gusti (Jakarta) dan *Bait at-Tamwil* Salman ITB (Bandung).

Tahun 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya pembentukan Bank Islam di Indonesia. Dari hasil lokarkarya tersebut dan melalui diskusi yang panjang, tepat tanggal 1 Mei 1992 secara resmi beroperasi Bank Islam pertama di Indonesia, yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI).

Diterbitkannya Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang *dual banking system* sebagai penyempurnaan dari Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 menandai lahirnya beberapa bank syariah lainnya.

Dua dekade terakhir, perbankan syariah di Indonesia telah mengalami ke- majuan yang signifi-

kan, baik dari aspek kelembagaan, regulasi, pengawasan serta literasi masyarakat terhadap perbankan syariah. Dukungan pemerintah terhadap perbankan syariah di Indonesia dibuktikan dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Dengan adanya landasan hukum tersebut, maka pengembangan perbankan syariah di Indonesia dapat lebih cepat. Dari data yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per Oktober 2019 tercatat sebanyak 14 perusahaan Bank Umum Syariah (BUS) dengan total asset sebesar Rp. 333.790 miliar dan sebanyak 20 Unit Usaha Syariah (UUS) dengan total asset sebesar Rp. 166.190 miliar.

Menjalankan operasional usahanya, bank syariah memiliki produk yang lebih variatif jika dibandingkan dengan produk bank konvensional. Dalam menghimpun dana masyarakat, bank syariah pada umumnya menggunakan dua pilihan skema akad, yaitu akad *Wadiah* (titipan) dan akad *Mudharabah* (bagi hasil).

Dalam bentuk penyaluran pembiayaan kepada masyarakat, bank syariah pada umumnya menggunakan skema *murabahah* (jual beli yang menyebutkan nilai keuntungan), *mudharabah* (bagi hasil), *musyarakah* (penyertaan modal), *ijarah* (sewa), *istisna'* dan *salam* (jual beli yang penyerahan barangnya ditangguhkan). Dari berbagai skema pembiayaan tersebut, skema *murabahah* merupakan skema pembiayaan yang dominan diterapkan oleh perbankan syariah.

Catatan perbankan syariah di Indonesia, akad

murabahah merupakan akad yang paling diminati. Data statistik Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada bulan Oktober 2019 menunjukkan bahwa pembiayaan piutang pada Pihak Ketiga Bukan Bank pada akad murabahah mencapai angka Rp 121.723 miliar untuk kategori Bank Umum Syariah, sedangkan untuk kategori Unit Usaha Syariah (UUS) mencapai angka Rp. 37.687 miliar.

Dominasi skema akad murabahah pada perbankan syariah menunjukkan bahwa skema tersebut menghasilkan profit yang besar. Ada beberapa alasan yang menjadikan skema murabahah lebih dominan, yaitu: *Pertama*, skema murabahah dinilai lebih rendah risiko dan memberi kepastian keuntungan (*profit*) yang ditetapkan di awal akad. *Kedua*, konsep skema murabahah lebih sederhana dan mudah dipahami oleh nasabah.

Salah satu perbankan syariah di Indonesia yang dominan menyalurkan pembiayaan kepada nasabah dengan skema murabahah adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Dalam laporan keuangan bulan Januari-Oktober 2019 yang dimiliki BMI tercatat piutang murabahah mencapai kisaran Rp 19 miliar. Angka ini lebih dominan jika dibandingkan skema pembiayaan bagi hasil yang hanya mencapai angka kisaran Rp 15 miliar.

Pemilihan skema akad murabahah sebagai produk utama dalam menjalankan bisnis perbankan syariah adalah sah. Namun, dalam penerapannya harus memperhatikan aturan dan mekanisme yang

sesuai dengan prinsip syariah Islam.

Kepatuhan terhadap prinsip syariah (*shariah compliance*) merupakan karakteristik pembeda antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Jika pada perbankan konvensional menilai kelayakan pembiayaan hanya dari aspek *businesswise*, maka pada perbankan syariah menilai kelayakan tidak hanya dari aspek *businesswise* namun juga pada aspek *syariah-wise*.

Shariah Compliance adalah salah bentuk *controlling* dalam menuntun apakah lembaga perbankan syariah telah menjalankan prinsip syariah. Jika dikaitkan dengan pembiayaan murabahah, maka *shariah compliance* memiliki fungsi pengendali agar praktek pembiayaan murabahah tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Beberapa penelitian mengungkapkan bahwa perkembangan sistem perbankan syariah secara global tidak hanya karena faktor populasi Muslim yang bertambah namun juga karena adanya kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah di dalamnya. Penelitian Ja'far Baehaqi mengungkap bahwa kehadiran perbankan syariah didasari oleh adanya motivasi keagamaan, yaitu keyakinan terhadap keharaman bunga bank dan kewajiban untuk menerapkan prinsip Islam secara *kaffah* termasuk dalam bidang ekonomi dan perbankan.

Penelitian Habib Ahmed tentang kepatuhan syariah dalam perpektif pengembangan produk perbankan syariah. Dalam penelitian tersebut, men-

jelaskan bahwa pertimbangan aspek kepatuhan syariah (*shariah compliance*) akan menentukan kehalalan pendapatan pada bank syariah.

Tidak hanya itu, ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah Islam akan menimbulkan efek yang negatif dalam pandangan masyarakat. Bahkan akan berdampak pada nilai loyalitas nasabah dan bahkan dikecam sebagai “*legal hypocrisy*” atau kemunafikan dalam hukum.

Hal ini didukung oleh hasil riset Bank Indonesia (BI) menyebutkan bahwa alasan utama nasabah memilih perbankan syariah adalah jaminan kehalalan produk dengan sistem yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Melekatnya label “Syariah” pada entitas perbankan syariah memberikan tanggung jawab yang besar pada entitas tersebut. Perbankan syariah dituntut untuk menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam setiap aktifitasnya. Karena itu, keabsahan dan pemenuhan terhadap kepatuhan syariah (*shariah compliance*) adalah keharusan. Realitas saat ini, ada dua pihak yang memberi pandangan tentang ke-syariahan entitas perbankan syariah.

Pihak pertama menganggap bahwa bank syariah dalam menjalankan aktivitasnya telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diawasi langsung oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) masing-masing entitas perbankan syariah. Sedangkan pihak kedua menganggap bahwa entitas perbankan syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah.

Pihak tersebut menganggap bahwa tidak ada perbedaan pada praktek perbankan syariah dan perbankan konvensional. Salah satu tuduhan pihak kedua terdapat pada skema alur pembiayaan dengan akad murabahah. Mereka menganggap bahwa perbankan syariah tidak memiliki usaha yang riil.

Bank syariah hanya memperdagangkan uang kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya sehingga *margin* yang dibayar oleh nasabah menyempurnai praktek riba dalam skema *bai' inah*. Selain itu, bank syariah juga dianggap menjual barang yang belum dimiliki secara sah. Pandangan negatif tersebut merupakan salah satu faktor penghambat pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia.

Pengertian Bank Syariah

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mendefinisikan Bank Syariah adalah bank yang menjalankan seluruh operasional usahanya berdasarkan prinsip syariah Islam. Prinsip Syariah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 adalah prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan menetapkan fatwa di bidang syariah.

Prinsip Syariah dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992) tentang Perbankan. Menjelaskan bahwa aturan perjanjian berdasarkan Hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau penyaluran pembiayaan aktifitas usaha yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang (*murabahah*), atau dengan pembiayaan barang berdasarkan prinsip sewa murni (*ijarah*).

Selain itu, undang-undang perbankan syariah tersebut juga mengamanatkan bank syariah untuk menerima dana zakat, infaq, sedekah, dan dana sosial lainnya dan menyalurkannya sesuai dengan tujuan dana masing-masing. Berdasarkan jenisnya, Bank

Syariah terdiri dari Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan

Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah bank Syariah yang dalam operasional- nya memberikan jasa lalu lintas pembayaran sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam operasionalnya tidak memberikan jasa lalu lintas pembayaran.

Fungsi Bank Syariah

Fungsi perbankan pada umumnya adalah menghimpun dana masyarakat dan menyalurkan dana kepada yang membutuhkan. Singkatnya, fungsi bank adalah mediator antara pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus fund*) dengan pihak yang membutuhkan dana (*deficit fund*). Namun, secara prinsip bank syariah memiliki aktifitas usaha yang lebih luas dari bank konvensional. Bank syariah memiliki fungsi sebagai manager investasi, investor, jasa layanan, dan sosial.

a. Fungsi Manager Investasi

Salah satu fungsi bank syariah adalah sebagai manager investasi. Bank syariah bertindak sebagai manager investasi dari *shohibul mal* (deposan) dengan dana yang terhimpun dikelola dengan prinsip *mudharabah* (bagi hasil). Besar kecilnya nilai bagi hasil yang akan diterima oleh deposan tergantung pada hasil usaha yang dihasilkan oleh bank syariah selaku *mudharib* (pengelola dana).

Jika bank syariah menghimpun dana yang besar dari deposan, namun dalam penyaluran dananya kurang efektif, terjadi banyak wanprestasi atau gagal bayar yang berdampak pada sedikitnya pendapatan bank syariah yang diterima, maka nilai atau nominal

bagi hasil yang akan dibagikan antara bank syariah (*mudharib*) dengan deposan (*shohibul mal*) juga akan sedikit.

Sebaliknya, jika bank syariah melakukan penyaluran dana yang efektif, produktif serta kualitas pembiayaannya baik, maka akan berdampak pada besarnya pendapatan bank yang diterima sehingga nominal bagi hasil yang akan dibagikan antara bank syariah dan deposan juga akan besar.

Besarnya nominal penyaluran dana oleh bank syariah bukan menjadi indikasi besarnya bagi hasil yang akan diterima oleh deposan, akan tetapi kualitas dari penyaluran dana oleh bank syariah yang mempengaruhi nominal bagi hasil yang akan diterima oleh deposan. Begitu pula dengan besarnya porsi bagi hasil (nisbah) tidak menjamin deposan akan menerima bagi hasil yang besar. Semua hal tersebut dipengaruhi oleh hasil usaha yang akan dibagikan.

Dana deposan yang terhimpun di bank syariah disalurkan pada sektor riil yang tidak melanggar syariah yang akan membawa risiko kepada deposan sebagai *shohibul mal*. Inilah yang membedakan dengan bank konvensional, yaitu deposan sebagai pemilik dana tidak menanggung risiko karena pihak bank konvensional menjanjikan bunga tertentu kepada deposan baik dalam keadaan untung ataupun dalam keadaan merugi. Indikasi keberhasilan fungsi bank syariah sebagai manajer investasi adalah dengan adanya trend *return* bagi hasil yang terus naik dan adanya trend turunnya persentasi pembiayaan

yang bermasalah.

b. Fungsi Investor

Fungsi Investor bank syariah dapat dilihat pada penyaluran dananya, baik dengan prinsip jual beli maupun dengan prinsip penyertaan modal. Penyaluran dana oleh bank syariah dilakukan dengan prinsip yang telah ditetapkan dan tidak melanggar ketentuan syariah Islam.

Bank syariah berperan sebagai investor, maka bank syariah bersedia menerima risiko dari investasinya. Investasi yang dimaksud adalah investasi yang sesuai syariah dan hasil dari investasi tersebut dibagikan kepada *shahibul mal* atau Pemilik Dana (nasabah) dan kepada Bank Syariah sebagai *mudharib* sesuai dengan nisbah yang telah disepakati di awal akad.

c. Fungsi Jasa Perbankan

Fase awal lahirnya bank syariah di Indonesia, masyarakat menganggap bahwa bank syariah hanya melayani kegiatan sosial. Tentu anggapan ini keliru, faktanya bank syariah juga menjalankan fungsinya sebagai bank pada umumnya, yaitu memberikan layanan jasa perbankan, seperti transfer, kliring, menerbitkan cek dan bilyet giro, *payroll* gaji perusahaan hingga penerbitan Bank Garansi.

Di era digital saat ini, beberapa bank syariah

memberikan layanan *SMS banking*, *mobile banking*, hingga *internet banking*. Semua layanan tersebut bertujuan agar para nasabah mendapatkan kemudahan dalam mengatur keuangan.

d. Fungsi Sosial

Dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah mengamanahkan bank syariah untuk mengelola dana Zakat, Infaq, Sedekah dan dana *sosial* lainnya. Selain mengelola dana ZIS, bank syariah diharuskan berperan penting dalam mengembangkan sumber daya manusia dan berkontribusi dalam pemeliharaan dan pengembangan lingkungan.

Fungsi sosial bersifat melekat pada bank syariah dan tidak dapat dipisahkan dengan fungsi-fungsi yang lainnya.

Karakteristik Bank Syariah

Secara prinsip, bank syariah tidak sama dengan bank konvensional. Bank syariah menjalankan operasionalnya sesuai dengan tuntunan prinsip syariah. Karena itu, bank syariah memiliki karakteristik tertentu sebagai pembeda dengan bank konvensional. Karakteristik tersebut diantaranya:

a. Menghindari Unsur Maghrib

Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pasal 2 menjelaskan bahwa bank syariah dalam menjalankan operasionalnya menghindari unsur *maghrib*, yaitu *maisir*, *gharar*, *riba* dan *bathil*. Penjajarannya adalah sebagai berikut:

1) *Riba*

Yakni pengembalian dana yang melebihi pokok dalam transaksi pinjam-meminjam atau penambahan keuntungan pada transaksi pertukaran barang yang berbeda kualitas, kuantitas serta waktu transaksinya. Hal ini sesuai dengan larangan yang terdapat dalam QS. Ali Imran/3: 130.

Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan.”

2) *Maisir*

Yaitu transaksi yang terjadi dalam keadaan yang tidak pasti atau untung-untungan. Perbuatan *maisir* merupakan perbuatan keji yang harus di jauhi sesuai dengan perintah dalam QS. al-Maidah/5: 90.

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman!. Sesungguhnya meminum khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.

3) *Gharar*

Yaitu transaksi dengan objek yang tidak jelas atau tidak diketahui keberadaannya.

4) *Bathil*

Yaitu transaksi jual beli yang tidak memenuhi rukun dan syarat jual beli. Larangan memakan harta dengan cara yang *bathil* terdapat dalam QS. al-Baqarah/2: 188.

Artinya:

Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.

b. Uang Bukan Komoditas

Paradigma bank syariah terhadap uang tidak sama dengan paradigma bank konvensional terhadap uang. Jika bank konvensional memandang uang sebagai komoditas, maka di bank syariah uang dipandang sebagai alat tukar atau alat ukur nilai.

Dalam penyaluran dana kepada nasabah harus secara nyata sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Seperti, transaksi jual beli (murabahah, istishna, dan salam), transaksi sewa objek (Ijarah), atau dengan prinsip kongsi dengan pihak lain (musyarakah dan mudharabah).

c. Imbalan Bagi Hasil Kepada Deposan

Pemberian imbalan kepada deposan pada bank syariah, tergantung pada hasil usaha yang dihasilkan dari penyaluran dana kepada debitur sehingga terjadi perbedaan nominal yang diterima oleh deposan setiap bulan. Dalam prinsip syariah, bank syariah tidak diperbolehkan memberi janji berupa nominal tetap kepada deposan.

Kesepakatan pada awal akad hanyalah porsi bagi hasil antara bank syariah dan deposan yang dikenal dengan istilah *nisbah*. Sistem bagi hasil menjadikan bank syariah tidak pernah mengalami *negative spread*. Hal ini disebabkan karena bank syariah tidak memberikan imbalan kepada deposan yang lebih besar jumlahnya dari pendapatan bank syariah yang diperoleh dari penyaluran dana.

d. **Asas Transaksi Syariah**

Bank Syariah dalam menjalankan operasionalnya berlandaskan pada azas-azas transaksi sebagai berikut:

- 1) Prinsip *Ukhuwah*, yaitu menjunjung tinggi nilai kebersamaan dan tolong menolong sehingga tidak ada satu pihak pun yang dirugikan oleh pihak lain.
- 2) Prinsip Keadilan (*‘adl*), yaitu memberikan sesuatu kepada yang berhak menerimanya serta sesuai dengan porsinya.
- 3) Prinsip *Mashlahah*, yaitu memenuhi keseluruhan unsur yang menjadi tujuan ketetapan syariah (*maqhasid syariah*). Unsur tujuan ketetapan syariah merupakan pemeliharaan terhadap Agama, Akal, Keturunan, Jiwa, dan Harta.
- 4) Prinsip *Tawazun* (Seimbang), yaitu adanya keseimbangan antara aspek spiritual dan material, sektor keuangan dan sektor riil, serta aspek bisnis dan sosial. Keuntungan dari transaksi syariah tidak hanya dirasakan oleh pemegang saham, namun semua pihak mendapatkan manfaatnya.
- 5) Prinsip Universal, yaitu manfaat transaksi syariah dapat dirasakan oleh semua pihak tanpa memandang agama, suku dan ras. Hal ini sejalan dengan prinsip dasar ajaran Islam yang *rahmatan lil ‘alamin*.

Alur Operasional Bank Syariah

Secara umum, alur operasional bank syariah adalah sebagai berikut: *Pertama*, dalam menghimpun dana bank syariah menggunakan dua prinsip, yaitu prinsip *wadiah yad dhamanah* yang diterapkan pada tabungan wadiah dan giro wadiah serta prinsip *mudharabah mutlaqah* yang diterapkan pada tabungan mudharabah dan deposito mudharabah. Disinilah fungsi bank sebagai manager investasi.

Kedua, dana yang terhimpun disalurkan kepada pihak yang membutuhkan sesuai dengan prinsip syariah. Bank Syariah menyalurkan pembiayaan dengan tiga prinsip dasar, yaitu prinsip jual beli (murabahah, salam dan istishna), prinsip bagi hasil (mudharabah, musyarakah), prinsip *ujroh* (ijarah).

Ketiga, bank syariah memperoleh pendapatan dari penyaluran dana. Pendapatan dalam prinsip jual beli disebut margin, pendapatan dari prinsip bagi hasil disebut bagi hasil usaha dan pendapatan dari prinsip *ujroh* disebut upah sewa.

Pendapatan dari ketiga prinsip tersebut disebut pendapatan operasi utama. *Keempat*, penerimaan pendapatan dari operasi utama yang nyata-nyata terjadi, ini yang akan dibagikan antara *shohibul mal* dan *mudharib*.

Kelima, pendapatan bank syariah tidak hanya

diperoleh dari operasi utama, namun juga diperoleh dari operasi tambahan. Operasi tambahan yang dimaksud seperti *fee* transfer, *fee* kliring, *fee* payroll gaji, dan *fee* lainnya dari pelayanan jasa perbankan. Pendapatan dari operasi tambahan ini sepenuhnya menjadi hak bank syariah.

Prinsip Penyaluran Dana Bank Syariah

Sejatinya bank syariah tidak mengategorikan bidang usaha dalam penyaluran dana, baik itu sektor keuangan maupun sektor ril. Karena tujuan utama bank syariah adalah memberikan kemashlahatan kepada semua pihak.

Dalam penyaluran dana, bank syariah memegang teguh prinsip syariah. Ada tiga kelompok prinsip syariah dalam penyaluran dana oleh bank syariah, yaitu: prinsip jual beli (murabahah, istishna, salam), prinsip bagi hasil (mudharabah, musyarakah), dan prinsip *ujroh* (ijarah, ijarahmuntahiyah bittamlik). Prinsip-prinsip syariah tersebut akan dijabarkan sebagai berikut:

a. Prinsip Jual Beli

1) Murabahah

Peraturan Bank Indonesia, Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang yang ditambah dengan nilai margin keuntungan yang disepakati. Sedangkan dalam ilmu fiqih Islam, Murabahah adalah bentuk jual beli dimana penjual menyebutkan biaya perolehan barang dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.

Pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau dilakukan dikemudian hari sesuai dengan

kesepakatan dalam perjanjian. Allah swt, membolehkan praktek murabahah, sebagaimana tertuang dalam QS. al-Baqarah/2 : 275.

Artinya:

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

Skema akad murabahah juga disebutkan dalam QS. al-Nisa/4 : 29.

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang

kepadamu.

Selain dalil Alquran, terdapat juga beberapa hadis dari Rasulullah, diantaranya hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah; yaitu:

“Ada tiga hal yang mengandung berkah: Jual beli tidak secara tunai, Muqharadah/Mudharabah, dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).

Praktek perbankan syariah di Indonesia, murabahah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dalam fatwa tersebut, ketentuan umum murabahah terkait praktek perbankan syariah adalah:

- (a) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- (b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh ajaran agama Islam.
- (c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang kualifikasinya telah ditentukan atau disepakati.
- (d) Bank membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah atas nama bank sendiri yang pembeliannya harus sah dan terbebas dari praktek riba.
- (e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti pembelian dilakukan dengan skema utang.

- (f) Bank menjual barang tersebut kepada nasabah yang telah memesan sebelumnya dengan harga jual senilai harga pokok ditambah dengan keuntungan (margin). Bank harus memberi informasi secara terbuka kepada nasabah harga pokok barang dan segala biaya yang diperlukan.
- (g) Nasabah membayar harga barang tersebut pada jangka waktu yang telah disepakati.
- (h) Untuk mencegah terjadinya cacat akad, bank dapat mengadakan perjanjian khusus kepada nasabah.
- (i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah dalam hal membeli barang kepada pihak ketiga, maka akad murabahah dilakukan setelah barang telah dimiliki oleh bank secara prinsip.

Tidak hanya bank syariah yang diatur dalam fatwa tersebut, nasabah pun diharuskan memenuhi beberapa ketentuan sebagai berikut:

- (a) Nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan dan janji pembelian barang kepada bank.
- (b) Jika bank menerima permohonan nasabah tersebut, bank terlebih dahulu membeli barang/asset tersebut secara sah dengan pedagang.
- (c) Bank kemudian menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji beli yang telah disepakati sebelumnya, kemudian kedua pihak membuat akad jual beli.
- (d) Dalam skema jual beli ini, bank diperbolehkan

meminta uang muka kepada nasabah saat penandatanganan kesepakatan awal pemesanan.

- (e) Jika nasabah menolak membeli barang tersebut, maka biaya riil bank dapat diambil dari uang muka tersebut.
- (f) Jika nilai uang muka tersebut tidak mencukupi, maka bank dapat meminta sisa kerugiannya kepada nasabah.
- (g) Jika uang muka menggunakan kontrak *urbun*, maka: 1) Jika nasabah menyepakati untuk membeli barang tersebut, maka nasabah hanya membayar sisanya; dan 2) Jika nasabah membatalkan pembelian, maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank sebagai akibat dari pembatalan tersebut, jika nominalnya tidak mencukupi, maka bank dapat meminta selisihnya.

Adapun rukun pada akad murabahah yang harus dipenuhi oleh pihak penjual dan pembeli³⁷ adalah sebagai berikut:

- (a) Pelaku Akad, dalam hal ini *Ba'ī*, yaitu pihak pemilik barang yang akan dijual (penjual), dan *Musyṭari*, yaitu pihak yang membutuhkan barang untuk membelinya (pembeli).
- (b) Objek akad, dalam hal ini barang dagangan dan harga barang tersebut.
- (c) *Shigah*, yaitu kesepakatan dalam *ijab* dan *qabul*.

Sedangkan untuk syarat-syarat murabahah

menurut Syafi'i Antonio³⁸ adalah sebagai berikut:

- (a) Penjual harus memberi informasi biaya barang kepada nasabah.
- (b) Perjanjian pertama harus sah sesuai rukun yang telah ditetapkan.
- (c) Perjanjian harus terbebas dari unsur riba.
- (d) Penjual harus memberikan informasi yang jelas jika terjadi cacat pada barang yang telah dibeli.
- (e) Pembeli memberi informasi yang jelas semua yang terkait dengan transaksi pembelian, seperti jika pembelian dilakukan secara utang.

Selain fatwa di atas, setidaknya terdapat sembilan fatwa terkait akad murabahah yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.³⁹ Kesembilan fatwa tersebut adalah:

Pertama, fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah yang berisi tentang:

- (a) Ketentuan Umum Uang Muka
 - (1) Pada akad Murabahah, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) diper-bolehkan untuk meminta uang muka jika kedua pihak sepakat.
 - (2) Jumlah besaran uang muka disepakati bersama.
 - (3) Jika pihak nasabah membatalkan akad murabahah, maka pihak nasabah memberikan nilai ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
 - (4) Jika nominal uang muka lebih kecil dari nilai

kerugian, LKS boleh meminta nilai kekurangannya kepada nasabah.

(5) Apabila nilai uang muka lebih besar dari nilai kerugian, maka LKS harus mengembalikan nilai kelebihannya kepada pihak nasabah.

(b) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan diantara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Kedua, fatwa DSN-MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam Murabahah yang berisi tentang:

(a) Harga dalam akad jual beli merupakan jumlah yang disepakati kedua pihak, baik penjual maupun pembeli.

(b) Harga dalam akad murabahah merupakan harga beli dan biaya yang dibutuhkan dan margin keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

(c) Jika dalam skim murabahah, LKS mendapatkan potongan harga (diskon) dari pihak supplier, maka yang menjadi patokan adalah harga setelah diskon karena diskon adalah hak nasabah.

(d) Jika adanya diskon terjadi setelah akad, maka pembagian diskon tersebut berdasarkan perjanjian yang tercantum dalam akad.

(e) Pada akad murabahah, pembagian diskon setelah akad disepakati hendaknya diperjanjikan dan

disepakati.

- (f) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi per- selisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Ketiga, fatwa DSN-MUI Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda Pembayaran berisi tentang:

- (a) Sanksi yang dimaksud adalah sanksi yang dikeluarkan oleh LKS ke- pada nasabah yang dikategorikan mampu membayar, tetapi menunda pembayaran dengan sengaja.
- (b) Nasabah dengan kategori tidak/belum mampu membayar yang di- akibatkan oleh *force majeure* tidak dikenakan sanksi.
- (c) Nasabah dengan kategori mampu namun menunda-nunda pembayar- an dan tidak mempunyai itikad yang baik untuk membayar utangnya dapat dikenai sanksi.
- (d) Sanksi berdasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu agar nasabah lebih disiplin untuk melaksanakan kewajibannya.
- (e) Sanksi berupa denda sejumlah uang yang nilainya ditentukan atas dasar kesepakatan yang dibuat saat akad ditandatangani.
- (f) Dana yang bersumber dari denda tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial.
- (g) Apabila salah satu pihak melalaikan

kewajibannya atau terjadi per- selisihan diantara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Keempat, fatwa DSN-MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Mura- bahah yang berisi tentang: (a) Jika pada skim mura- bahah nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, maka LKS dapat memberika n potongan dari nilai total pembayaran dengan syarat hal tersebut tidak dijanjikan dalam akad; dan (b) Nilai besaran potongan berdasarkan ke- bijakan dan pertimbangan dari LKS.

Kelima, fatwa DSN-MUI Nomor 43/DSN-MUI/ VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*) yang berisi tentang:

(a) Ketentuan Umum:

- (1) Ganti rugi hanya dikenakan kepada pihak yang sengaja melaku- kan penyimpangan pada ketentuan akad yang menyebabkan kerugian pada pihak lain.
- (2) Kerugian yang dimaksud pada poin a adalah kerugian riil yang dihitung secara jelas.
- (3) Kerugian riil yang dimaksud pada poin b merupakan biaya-biaya yang dikeluarkan dalam proses penagihan hak yang seharusnya dibayarkan.

- (4) Nilai besaran ganti rugi adalah sesuai dengan kerugian riil yang dialami dalam transaksi tersebut dan bukan merupakan kerugian yang diperkirakan terjadi karena adanya peluang yang hilang.
 - (5) Ganti rugi hanya dikenakan pada akad utang-piutang seperti murabahah, salam, ishtisna' dan ijarah.
 - (6) Pada akad musyarakah dan mudharabah, aturan ganti rugi hanya dikenakan oleh *shohibul maal* atau salah satu pihak dalam musyarakah jika keuntungannya jelas tetapi tidak dibayarkan.
- (b) Ketentuan Khusus
- (1) Ganti rugi yang diterima oleh LKS dapat diakui sebagai pendapatan.
 - (2) Nilai besaran ganti rugi berdasarkan pada kerugian riil dan cara pembayarannya sesuai dengan kesepakatan bersama.
 - (3) Nilai besaran ganti rugi tidak boleh tercantum dalam akad.
 - (4) Pihak yang melanggar akad bertanggung jawab atas biaya perkara dan biaya lain yang muncul akibat proses penyelesaian perkara.
- (c) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam, fatwa DSN-MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah yang berisi tentang:

- (a) LKS dapat memberikan potongan dari nilai total kewajiban pembayaran dalam skim akad Murabahah kepada nasabah yang melakukan pembayaran tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan bayar.
- (b) Nilai besaran potongan berdasarkan kepada kebijakan LKS.
- (c) Pemberian potongan tidak diperjanjikan dalam akad.
- (d) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Ketujuh, fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah yang Tidak Mampu Membayar yang berisi tentang, LKS melakukan penyelesaian skim murabahah bagi nasabah yang tidak mampu menyelesaikan pembiayaannya dengan jumlah dan waktu yang disepakati dengan ketentuan:

- (a) Jaminan atau objek murabahah dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan nilai harga pasar yang disepakati.
- (b) Nasabah melunasi utangnya kepada pihak LKS dari hasil penjualan.

- (c) Jika nilai hasil penjualan melebihi nilai sisa utang, maka LKS wajib mengembalikan sisanya kepada nasabah.
- (d) Jika nilai hasil penjualan lebih kecil dari nilai sisa utang, maka sisa utang menjadi utang nasabah.
- (e) Jika nasabah tetap tidak mampu melunasi utangnya, maka LKS boleh membebaskannya.
- (f) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Kedelapan, fatwa DSN-MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah yang berisi tentang, LKS boleh melakukan *rescheduling* tagihan pada skim murabahah untuk nasabah yang tidak dapat menyelesaikan pembiayaannya sesuai nominal jumlah dan waktu yang disetujui bersama dengan syarat:

- 1) Tidak terjadi penambahan pada jumlah tagihan yang tersisa.
- 2) Beban biaya yang timbul dari proses penjadwalan kembali adalah biaya riil.
- 3) Perpanjangan tenggang waktu pembayaran didasari oleh kesepakatan bersama.
- 4) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi perselisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan

man melalui musyawarah.

Kesembilan, fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah yang berisi tentang, LKS dapat mengkonversi akad murabahah dengan akad yang baru untuk nasabah yang tidak dapat menyelesaikan pembiayaan dari nominal jumlah dan waktu yang disepakati bersama, tetapi nasabah masih prospektif, dengan syarat:

- (a) Akad Murabahah dihentikan dengan cara:
 - (1) Objek/jaminan Murabahah dijual oleh pihak nasabah kepada LKS sesuai dengan harga pasar.
 - (2) Hasil penjualan nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS.
 - (3) Jika hasil penjualan melebihi nilai sisa utang maka kelebihanannya dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau menjadi modal dari akad mudharabah dan musyarakah.
 - (4) Jika hasil penjualan lebih kecil dari nilai sisa utang, maka sisa utang tetap terhitung utang nasabah dan cara pelunasannya disepakati bersama antara LKS dan Nasabah.
- (b) LKS dan Nasabah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
 - (1) Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN MUI Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah.
 - (2) Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dengan merujuk kepada fatwa DSN MUI Nomor 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Ijarah Muntahiya

bi al-Tamlik.

- (3) Musyarakah dengan merujuk kepada fatwa DSN MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.
- (c) Apabila salah satu pihak melalaikan kewajibannya atau terjadi per- selisihan di antara semua pihak, maka diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.

Memberikan gambaran yang lebih detail terkait alur transaksi jual beli dengan skema akad murabahah dapat dilihat dalam gambar berikut:

1) Skema Fiqih Akad Murabahah

Gambar 2.1 Skema Fiqih Akad Murabahah

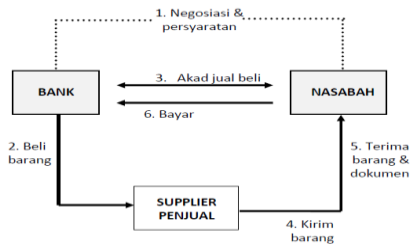


Keterangan:

- (a) Penjual dan pembeli bernegosiasi terhadap barang yang akan diperjualbelikan.

- (b) Akad jual beli antara penjual dan pembeli dengan harga yang telah disepakati.
- (c) Penjual menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang disepakati.
- (d) Pembeli menerima barang dan dokumen dari penjual.
- (e) Pembeli melakukan pembayaran kepada penjual.

2) Skema Teknis Akad Murabahah pada Perbankan Syariah



Gambar 2.2 Skema Teknis Akad Murabahah Perbankan Syariah

Keterangan:

- (a) Nasabah mengajukan kepada Bank untuk membeli suatu barang. Bank memberi persyaratan atas permohonan tersebut dan melakukan negosiasi harga.
- (b) Bank melakukan pembelian barang dari *supplier* dengan spesifikasi yang diajukan oleh nasabah.
- (c) Bank dan Nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang diajukan oleh Nasabah.
- (d) *Supplier* mengirim barang kepada nasabah.
- (e) Nasabah menerima barang tersebut dan dokumen pelengkapanya.
- (f) Nasabah melakukan pembayaran (margin + pokok) kepada bank secara angsur dengan jangka waktu yang disepakati.

Pendapatan bank pada skema akad murabahah dapat diakui bila kewajiban nasabah telah terbayar. Semua biaya administrasi yang timbul diakui sebagai pendapatan bank.

2) Istishna

Istishna berarti “meminta untuk dibuatkan”. Secara terminologi *istishna* adalah akad jual beli dimana produsen (shani’) berkewajiban untuk membuat suatu barang dari pemesan (mustashni’). Sedangkan dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI), *istishna*’ didefinisikan sebagai jual beli barang dalam bentuk pesanan dengan spesifikasi dan persyaratan yang disepakati dan pembayaran yang disepakati.

Dalam teknis perbankan, Bank Syariah bertindak

sebagai *shani'* dan nasabah bertindak sebagai *mustashni'*. Bank syariah terkadang meminta pihak ketiga untuk membuat pesanan dari nasabah, maka akad ini disebut sebagai *Istishna' Paralel*.

Jual beli *istishna'* telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 06 tahun 2000 tentang Jual Beli *Istishna'*. Dalam fatwa tersebut terdapat beberapa hal yang menjadi ketentuan jika memilih skema *istishna'* dalam transaksinya: *Pertama*, ketentuan pembayaran adalah sebagai berikut: 1) Alat pembayaran diketahui bentuknya, baik berupa barang, uang, atau manfaat; 2) Pembayaran sesuai dengan kesepakatan; dan 3) Pembayaran bukan untuk pembebasan hutang.

Kedua, ketentuan tentang barang sebagai berikut: 1) spesifikasinya jelas dan dapat diakui sebagai hutang; 2) harus dapat dijelaskan ciri-cirinya; 3) penyerahan dilakukan di kemudian hari; 4) tempat dan waktu penyerahan ditetapkan berdasarkan kesepakatan; 5) pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerimanya; 6) barang tidak boleh dipertukarkan, kecuali yang sejenis sesuai kesepakatan; dan 7) jika terdapat cacat atau spesifikasinya tidak sesuai kesepakatan, maka pemesan bisa memilih untuk melanjutkan atau membatalkan akad.

Penerapan akad *istishna'* kesepakatan antara bank dan nasabah mempengaruhi dalam mengambil keputusan dan kelancaran urusan. Seluruh pihak mempunyai hak dan kewajiban yang sama dan saling menjaga amanah. Bank memiliki hak jaminan bahwa

harga yang telah di- sepakati akan dibayar tepat waktu dan nasabah memperoleh jaminan penyerahan barang sesuai spesifikasinya dan tepat waktu.

Berikut gambaran yang lebih detail terkait alur transaksi jual beli dengan skema akad *istishna'* dapat dilihat pada gambar-gambar berikut:

a) Skema Fiqih *Istishna'*, seperti Gambar 2.3.

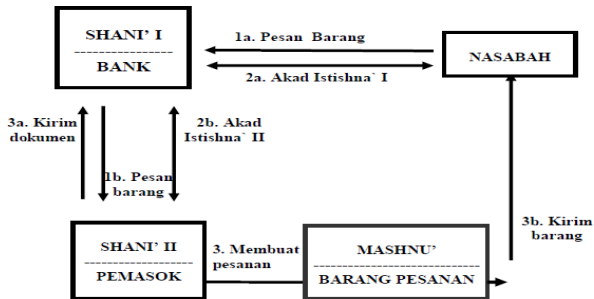
Keterangan:

- (1) Mustashni' atau Pemesan melakukan pemesanan barang kepada Shani' atau Pembuat Barang.
- (2) Terjadi akad *istishna'* antara Pemesan dan Pembuat Barang.
- (3) Pembuat Barang membuat Mashnu' (Barang Pesanan) sesuai spesifikasi yang diminta oleh Pemesan.
- (4) Barang Pesanan dikirim kepada Pemesan.



Gambar 2.3 Skema Fiqih *Istishna'*

b) Skema Istishna' Paralel pada Perbankan



Gambar 2.4. Skema Istishna' Paralel pada Teknis Perbankan

Keterangan:

1. Nasabah memesan barang kepada Bank
2. Bank melakukan pemesanan kepada Pemasok untuk membuat barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah.
3. Bank melakukan akad dengan Nasabah
4. Bank melakukan akad dengan Pemasok.
5. Pemasok membuat pesanan sesuai dengan spesifikasi
6. Setelah selesai, Pemasok mengirim dokumen kepada Bank
7. Pemasok melakukan serah terima barang kepada Nasabah.

Akad istishna' menimbulkan kewajiban moral bagi perusahaan dalam memproduksi barang pesanan. Sebelum produksi dimulai, semua pihak dapat membatalkan akad dengan memberitahukan kepada pihak yang lain. Namun, jika produksi telah dimulai, maka akad istishna' tidak dapat dibatalkan secara

sepihak.

3) Salam

Dalam Peraturan Bank Indonesia, *Salam* dimaknai sebagai jual beli barang melalui skema pemesanan dengan spesifikasi tertentu dan pembayaran secara tunai diawal akad secara penuh. Sedangkan dalam terminologi fiqih adalah penjualan barang yang disebutkan ciri-cirinya sebagai syarat jual beli dan barang tersebut dalam tanggungan penjual yang pembayarannya saat akad dilakukan.

Dilihat secara terminologi, *istishna'* dan *salam* memiliki kesamaan yaitu objek jual beli harus melalui proses pemesanan terlebih dahulu dengan spesifikasi tertentu. Perbedaannya terdapat pada metode pembayarannya, akad *salam* pembayarannya secara penuh diawal sebelum barang diterima, sedangkan akad *istishna'* pembayarannya dapat dilakukan diawal, ditengah atau setelah barang diterima.

Skema akad *salam* telah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 05/DSN-MUI/IV/2000 tentang Jual Beli Salam. Dalam fatwa tersebut diatur beberapa ketentuan: *Pertama*, ketentuan tentang pembayaran, yaitu: a) alat pembayaran di- ketahui jumlah dan bentuknya; b) pembayaran dilakukan pada saat akad terjadi; dan c) pembayaran bukan dalam bentuk pembebasan hutang.

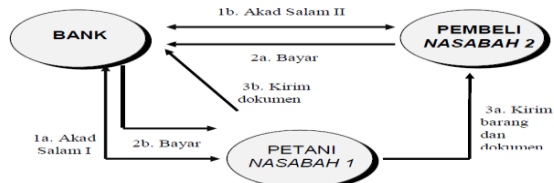
Kedua, ketentuan barang adalah sebagai berikut:
a) jelas spesifikasi nya dan dapat diakui sebagai

hutang; b) dapat dijelaskan ciri-cirinya; c) penyerahan dilakukan kemudian; d) tempat dan waktu penyerahan ditetapkan berdasarkan kesepakatan; e) pembeli tidak boleh menjual barang sebelum menerima; f) jika penjual menyerahkan barang dengan kualitas yang lebih tinggi dari kesepakatan awal, penjual tidak boleh meminta tambahan biaya; g) jika penjual menyerahkan barang yang kualitasnya lebih rendah dari kesepakatan awal, dan pembeli rela menerimanya, maka pembeli tidak boleh meminta diskon; h) jika penjual dapat menyerahkan barang lebih cepat dari waktu yang disepakati dengan spesifikasi yang sesuai dengan kesepakatan, maka penjual tidak boleh meminta tambahan harga; i) jika sebagian atau seluruh barang tidak tersedia pada waktu penyerahan dengan spesifikasi yang tidak sesuai dengan kesepakatan dan pembeli tidak rela menerimanya, maka pembeli bisa memilih dua pilihan: (1) membatalkan akad dan meminta uang dikembalikan, dan (2) menunggu hingga barang tersedia.

Penggunaan akad *salam* lebih banyak diterapkan pada pembelian dan penjualan hasil produksi pertanian, perkebunan dan juga peternakan.

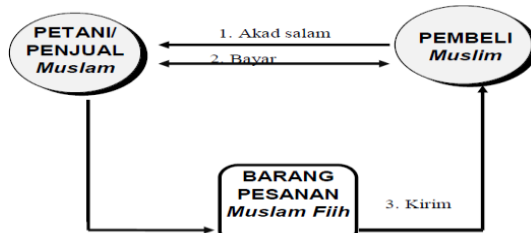
Untuk memberikan gambaran yang lebih detail terkait alur transaksi jual beli dengan skema akad *Salam* dapat dilihat dalam gambar berikut:

1) Skema Fiqih Salam



Gambar 2.5 Skema Fiqih Salam

2) Skema Salam Paralel pada Teknis Perbankan



Gambar 2.6 Skema Salam Paralel pada Perbankan
Perbankan dalam prakteknya, akad salam disebut salam parallel.

Salam Paralel adalah pelaksanaan dua akad salam secara simultan. Bank sebagai produsen menerima pesanan dari nasabah kemudian bank menyerahkan kepada produsen lain untuk membuatnya.

Salam Paralel dapat dilakukan dengan syarat: a) akad yang kedua antara bank dan produsen terpisah dari akad pertama antara bank dan nasabah; dan b) akad kedua dilakukan setelah akad pertama sah.

b. Prinsip Bagi Hasil

1. Mudharabah

Dalam terminologi fiqih, *mudharabah* adalah

akad kerjasama antara dua pihak dimana pihak pertama bertindak sebagai *shohibul mal* (Pemilik Modal) dan pihak kedua bertindak sebagai *mudharib* (Pengelola Dana) yang keuntungannya dibagi kepada kedua pihak sesuai dengan kesepakatan dalam akad.⁴⁷ Sedangkan menurut glosarium Bank Indonesia, *Mudharabah* adalah penanaman dana dari *shohibul mal* atau Pemilik Dana kepada *mudharib* atau Pengelola Dana dalam melakukan kegiatan usaha tertentu dengan metode bagi untung dan rugi (*profit and loss sharing*) atau metode bagi pendapatan (*revenue sharing*) berdasarkan nisbah yang disepakati di awal akad.⁴⁸

Mudharabah dalam teknis perbankan adalah akad kerjasama antar bank dan nasabah dimana bank bertindak sebagai Penyedia Dana dan Nasabah bertindak sebagai Pengelola Dana yang digunakan untuk meng-embankan usahanya. Keuntungan dari hasil usaha dibagi berdasarkan porsi/nisbah yang telah disepakati pada awal akad.

Pengelolaan dana perbankan syariah dengan skema akad mudharabah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Mudharabah. Dalam fatwa tersebut diatur ketentuan umum sebagai dasar pelaksanaan pembiayaan sebagai berikut:

- (a) Pembiayaan mudharabah disalurkan oleh bank syariah kepada pihak nasabah untuk usaha yang produktif.

- (b) Bank Syariah membiayai 100% kebutuhan usaha nasabah, sedangkan nasabah bertindak sebagai pengelola usaha.
- (c) Jangka waktu usaha, metode pencairan dana, serta nisbah bagi hasil ditentukan berdasarkan kesepakatan kedua pihak.
- (d) Nasabah sebagai Pengelola Dana boleh melakukan berbagai jenis usaha yang disepakati bersama sesuai syariah; Dalam hal ini, Bank Syariah tidak terlibat dalam manajemen perusahaan nasabah tetapi memiliki hak untuk melakukan pengawasan dan pembinaan.
- (e) Jumlah dana pembiayaan dalam bentuk tunai bukan dalam bentuk piutang.
- (f) Bank Syariah menanggung semua resiko kerugian atas skema akad mudharabah kecuali jika nasabah melakukan kelalaian yang disengaja atau menyalahi kesepakatan.
- (g) Bank Syariah dapat meminta jaminan dari *mudharib* atau pihak ketiga. Jaminan hanya dapat dicairkan apabila nasabah sebagai mudharib terbukti menyalahi perjanjian dalam akad.
- (h) Kriteria usaha, prosedur pembiayaan, dan skema nisbah bagi hasil diatur oleh Bank Syariah dengan memperhatikan fatwa DSN-MUI.
- (i) Biaya operasional sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah.
- (j) Dalam hal Bank Syariah tidak memenuhi kewajiban atau melanggar kesepakatan, maka

Nasabah berhak meminta ganti rugi pada biaya yang telah dikeluarkan.

Banyak pihak berharap bahwa bank syariah dapat menyalurkan lebih banyak dana dengan skema akad mudharabah, namun kenyataannya Data Statistik Otoritas Jasa Keuangan bulan Oktober 2019 menunjukkan bank syariah hanya menyalurkan pembiayaan sebesar Rp 6.027 miliar dengan skema mudharabah.

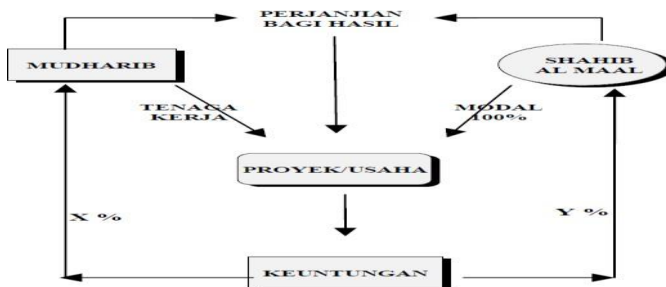
Hal ini dapat dimaklumi karena penyaluran skema akad mudharabah ini memerlukan kejujuran, amanah dan transparansi pengelola usaha (nasabah). Perintah untuk menunaikan amanah dengan baik tertuang dalam QS. al-Baqarah/2 : 283.

Artinya:

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.”

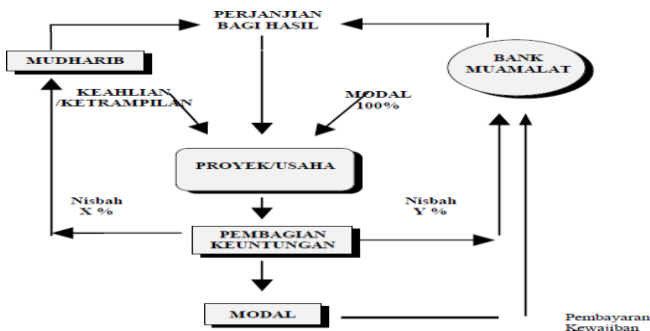
Gambaran detail terkait skema transaksi akad mudharabah dapat dilihat dari gambar berikut ini:

(a) Skema Fiqih Mudharabah



Gambar 2.7 Skema Fiqih Mudharabah

(b) Skema Mudharabah dalam Perbankan



Gambar. 2.8 Skema Mudharabah dalam Perbankan

Keterangan:

- (1) Bank Syariah bertindak sebagai Shahibul Mal (Penyedia Dana) dan nasabah sebagai Mudharib (Pengelola Usaha).
- (2) Bagi Hasil dihitung berdasarkan nisbah yang disepakati (Nasabah = X% dan Bank = Y %).

Hasil usaha yang diperoleh adalah hasil dari pengelolaan dana dengan skema mudharabah dengan

persyaratan:

- (a) Perhitungan dihitung dari total pendapatan dengan menggunakan metode *Revenue Sharing* atau *Profit and Loss Sharing*.
- (b) Landasan perhitungan *cash flow* disepakati bersama.
- (c) Bagi hasil dibagi secara periodik sesuai dengan kesepakatan.
- (d) Besaran bagi hasil sesuai dengan nisbah yang disepakati di awal.
- (e) Bagi hasil hanya diberikan kepada Bank dan Nasabah, selain dari pihak tersebut tidak berhak menerimanya.
- (f) Bila terjadi kegagalan usaha atau kerugian akibat kelalaian mudharib (nasabah), maka kerugian tersebut di bawah tanggungan mudharib dan menjadi piutang Bank.

2. Musyarakah

Musyarakah berasal dari kata *syirkah* yang bermakna percampuran. Sedangkan menurut istilah musyarakah adalah kerjasama yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk melakukan kongsi dalam perserikatan modal dan keuntungan.

Dalam teknis perbankan, musyarakah merupakan pembiayaan yang berasaskan kerjasama antara bank syariah dengan satu pihak atau lebih dan setiap pihak menyetorkan modal dalam jumlah tertentu sesuai dengan kesepakatan.

Kongsi modal tersebut digunakan untuk menge-

lola suatu usaha yang sesuai dengan prinsip syariah. Pembagian keuntungan sesuai dengan nisbah yang disepakati dan jika terjadi kerugian maka ditanggung bersama sesuai dengan porsi modal.

Adapun bentuk-bentuk *syirkah* dapat digolongkan ke beberapa bagian, yaitu:

- (k) *Syirkah al-'Inan*, yaitu penggabungan modal dua pihak atau lebih yang jumlahnya tidak harus sama.
- (l) *Syirkah al-Mufawadhah*, yaitu penggabungan modal dari beberapa pihak dimana kualitas dan kuantitasnya harus sama dan keuntungan dibagi rata.
- (m) *Syirkah al-Abdan*, yaitu perserikatan dalam bentuk kerja yang hasilnya dibagi bersama.
- (n) *Syirkah al-Wujuh*, yaitu perserikatan tanpa modal.
- (o) *Syirkah al-Mudharabah*, yaitu perserikatan antara pemilik modal dan seseorang yang memiliki keahlian tertentu yang keuntungannya dibagi bersama.

Ketentuan umum penyaluran dana dengan skema akad musyarakah diatur dalam fatwa DSN-MUI Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah. Adapun ketentuan tersebut sebagai berikut:

- (a) Pernyataan ijab dan qabul oleh seluruh pihak harus memperhatikan hal-hal berikut: 1) tujuan akad harus dinyatakan secara eksplisit (jelas), 2) penerimaan dan penawaran dilakukan saat akad,

dan 3) akad dituangkan secara tertulis.

- (b) Pihak yang berakad harus cakap hukum dan memperhatikan hal-hal berikut: 1) memiliki kompetensi dalam memberikan atau diberikan kuasa perwakilan, 2) setiap pihak memiliki hak mengatur asset dalam mengelola bisnis, dan 3) setiap pihak atau mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk keperluan pribadi.
- (c) Objek akad terdiri dari:
 - 1) Modal
 - (a) Modal harus uang tunai, emas atau yang nilainya sama.
Modal dapat berupa asset perdagangan seperti property dan sebagainya. Jika berbentuk asset, terlebih dahulu dinilai dan disepakati oleh para pihak.
 - (b) Seluruh pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan atau memberikan kepada pihak lain, kecuali jika ada kesepakatan seluruh pihak.
 - (c) Dalam hal menghindari penyimpangan, Bank Syariah dapat meminta jaminan.
 - 2) Kerja
 - (a) Keterlibatan para pihak pada pekerjaan adalah dasar pelaksanaan musyarakah.
 - (b) Pihak yang melaksanakan kerja dalam musyarakah bertindak atas nama pribadi dan wakil dari pihaknya. Kedudukan masing-masing dalam struktur kerja dijelaskan dalam akad.

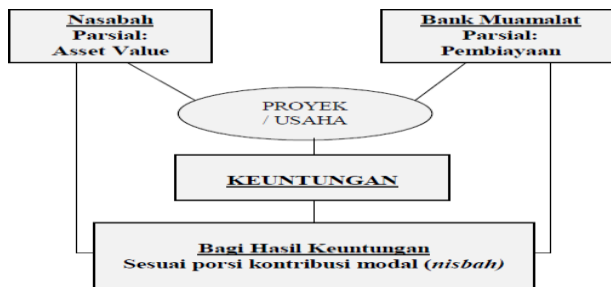
3) Keuntungan

- (a) Keuntungan dihitung secara jelas untuk menghindari sengketa pada saat alokasi keuntungan.
- (b) Setiap keuntungan dibagi secara proporsional dan tidak ada jumlah yang ditetapkan di awal bagi satu pihak.
- (c) Salah satu pihak bisa mengusulkan bahwa jika keuntungan berlebih dalam jumlah tertentu dapat diberikan kepadanya.
- (d) Sistem pembagian keuntungan tertulis jelas dalam akad.

4) Biaya operasional dan Sengketa

- (a) Biaya operasional diambil dari modal bersama.
- (b) Apabila terjadi perselisihan, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah jika tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah.

Memberikan gambaran detail terhadap skema musyarakah dapat dilihat dari gambar-gambar berikut:



Gambar 2.9 Skema Akad Musyarakah

Keterangan:

- (1) Bank Syariah dan Nasabah sebagai pemilik

dana sesuai dengan kemampuan masing-masing.

- (2) Keuntungan usaha berdasarkan perhitungan *profit sharing*.

Pencatatan laporan keuangan, pendapatan bank syariah diakui bila pembagian bagi hasil telah dilakukan. Laba pembiayaan skema musyarakah diakui sebesar bagian bank sesuai dengan nisbah yang disepakati di awal dan perhitungan rugi diakui secara proporsional sesuai kontribusi modal.

c. Prinsip *Ujroh*

1) Ijarah

Dalam bahasan ilmu fiqh, ijarah adalah jenis akad yang digunakan untuk menjual manfaat dengan cara penggantian. “Manfaat” yang dimaksud adalah kegunaan, yaitu barang yang memiliki manfaat dan tidak mengalami perubahan atau musnah selama dalam proses digunakan. Manfaat tersebut tidak dalam bentuk zatnya melainkan sifatnya dan pembayarannya disebut sewa.

Praktek Ijarah telah ada sejak zaman dahulu dan hal tersebut dijelaskan dalam QS. al-Baqarah/2 : 233.

Terjemahan:

Dan ibu-ibu hendaklah menyusukan anak-anaknya selama dua tahun penuh, yaitu bagi yang ingin menyusui secara sempurna. Dan kewajiban ayah menanggung nafkah dan pakaian mereka dengan cara

patut. Seseorang tidak dibebani lebih dari kesanggupannya. Janganlah seorang ibu menderita kesengsaraan karena anaknya dan jangan pula seorang ayah (menderita) karena anaknya. Ahli waris pun (berkewajiban) seperti itu pula. Apabila keduanya ingin menyepi (sebelum dua tahun) dengan persetujuan dan permusyawaratan antara keduanya, maka tidak ada dosa atas keduanya. Dan jika kamu ingin menyusukan anakmu dengan orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.

Selain penjelasan Alquran tersebut diatas, konsep ijarah juga telah diterapkan oleh para sahabat Rasulullah. Dalam hadis yang diriwayatkan oleh Abu Daud dan An-Nasai dari Saad bin Abi Waqqash berkata:

Dahulu kami menyewa tanah dengan membayar dari tanaman yang tumbuh. Namun, Rasulullah melarang kami dan memerintahkan agar membayar dengan uang emas atau perak.

Glosarium Bank Indonesia mengemukakan Ijarah adalah sewa-menyewa, yaitu perpindahan hak guna manfaat berupa barang atau jasa dalam jangka waktu yang disepakati dengan mekanisme pembayaran sewa tanpa adanya pemindahan kepemilikan barang tersebut. Dari seluruh pemaknaan tersebut dapat disimpulkan bahwa Ijarah merupakan akad sewa menyewa suatu manfaat barang tanpa ada kesepaka-

tan peminda han hak milik barang.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 09/DSN-MUI/ IV/2000 tentang Pembiayaan Ijarah terdapat ketentuan. *Pertama*, Rukun dan Syarat Ijarah:

- (a) Terdapat pernyataan Ijab dan Qabul.
- (b) Pihak yang berakad terdiri dari; Pemberi Sewa (Pemilik Barang) dan Penyewa (Pengambil manfaat dari barang).
- (c) Objek Akad, yaitu Pembayaran berupa sewa dan Manfaat dari penggunaan barang.
- (d) Manfaat penggunaan barang dalam akad Ijarah adalah objek akad yang harus dijamin karena merupakan rukun yang harus dipenuhi sebagai ganti dari sewa dan bukan barang itu sendiri.
- (e) Terdapat Sighat Ijarah, yaitu berupa pernyataan dari kedua pihak yang berakad, baik dengan cara verbal atau dengan cara yang lain, yang berisi penawaran dari Pemilik Barang dan penerimaan yang dinyatakan oleh pihak Penyewa Barang.

Kedua, Ketentuan Objek Ijarah antara lain:

- (a) Objek akad Ijarah adalah manfaat dari pemakaian barang dan jasa.
- (b) Manfaat barang yang dimaksud harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam akad.
- (c) Pemenuhan manfaat hanya yang bersifat dibolehkan.
- (d) Kemampuan dalam pemenuhan akad harus nyata dan sesuai dengan prinsip syariah.
- (e) Manfaat wajib dikenali secara fisik dan tidak

terdapat unsur ketidak-tahuan yang akan mengakibatkan sengketa.

- (f) Jenis manfaat dan jangka waktunya dinyatakan dengan jelas.
- (g) Sewa merupakan sesuatu yang dijanjikan dan dibayar oleh nasabah kepada LKS sebagai pembayaran atas manfaat barang atau jasa. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat juga dijadikan sebagai sewa dalam akad Ijarah.
- (h) Pembayaran sewa dibolehkan dalam bentuk jasa atau manfaat lain dari jenis yang serupa dengan objek akad.
- (i) Fleksibility dalam menentukan sewa dapat diadakan dalam bentuk waktu, jarak dan tempat.

Dalam praktek perbankan syariah, Ijarah adalah akad perjanjian antara bank sebagai penyedia barang atau jasa dan nasabah sebagai penyewa barang atau jasa sedangkan pihak bank mendapatkan imbalan jasa atas barang yang disewakannya.

2) Ijarah Muntahiyah bit Tamlik

Ijarah Muntahiyah bit Tamlik (IMBT) merupakan akad sewa yang pada akhir masa sewa terjadi pemindahan kepemilikan barang kepada penyewa. Secara singkat, IMBT memiliki dua kontrak, yaitu sewa menyewa dan jual beli diakhir masa sewa.⁵⁹ Ketentuan tentang akad *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 27/DSN-MUI/III/2002.

Adapun ketentuan dalam fatwa tersebut adalah:

- (a) Semua syarat dan rukun yang terdapat pada akad Ijarah (fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku juga pada akad IMBT ini.
- (b) Perjanjian untuk melakukan akad IMBT secara bersama disepakati ketika akad Ijarah disetujui.
- (c) Hak dan Kewajiban seluruh pihak dijelaskan dalam akad.
- (d) Pihak yang melakukan akad IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan skema jual beli maupun hibah, dapat dilakukan apabila masa Ijarah telah selesai.
- (e) Janji pemindahan kepemilikan disetujui di awal akad Ijarah disebut Wa'ad (Janji) yang bersifat tidak mengikat. Apabila janji yang dimaksud ingin dilaksanakan, maka wajib ada akad pemindahan kepemilikan setelah masa Ijarah selesai.

Memberikan gambaran yang jelas perihal akad ijarah, objek ijarah terhadap penentuan harga sewa ijarah diberikan contoh,⁶⁰ yaitu: Bank Syariah memiliki asset bergerak berupa mobil dengan harga perolehan Rp 180 juta per unit. Secara umum, diketahui penyusutan aktiva tetap untuk jenis mobil ditetapkan masa ekonomis selama 5 tahun.

Bank Syariah akan menyewakan mobil tersebut dengan *return* sebesar 20%, maka:

- (a) Jika bank syariah menyewakan dengan skema

akad ijarah tanpa ada pemindahan kepemilikan, maka yang dapat dilakukan oleh bank syariah adalah sebagai berikut: (1) Bank Syariah membuat kebijakan untuk mobil tersebut penyusutannya dihitung untuk masa 5 tahun, sehingga beban penyusutan per tahun adalah: $180.000.000/5 = 36.000.000,-$; (2) Beban penyusutan dapat dijadikan sebagai harga pokok sewa. Karena itu, perhitungan harga sewa sama dengan perhitungan harga jual beli, yaitu harga pokok ditambah keuntungan. Sehingga harga sewa dapat dihitung sebagai berikut:

Harga Pokok Sewa: 36.000.000,-

Return 20% : 7.200.000,-

Harga Sewa/Tahun : 42.200.000,-

Dan, (3) dalam akad Ijarah, keuntungan yang akan dibagikan kepada pemodal disebut Pendapatan Netto Ijarah, dengan perhitungan:

Harga Sewa : 42.200.000,-

Harga Pokok Sewa : 36.000.000,-

Pendapatan Netto Ijarah : 7.200.000,-

- (b) Jika bank syariah menyewakan dengan skema akad Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) dengan adanya opsi pemindahan kepemilikan, maka yang dapat dilakukan oleh bank syariah adalah: (1) masa sewa dalam IMBT adalah 2 tahun maka masa penyusutan dihitung selama 2 tahun. Sehingga beban penyusutan selama 2 tahun adalah: $180.000.000/2 = 90.000.000,-$; (2) maka harga sewa IMBT menjadi:

Harga Pokok Sewa: 90.000.000,-

Return 20% : 18.000.000,-

Harga Sewa / Tahun: 108.000.000,-

Dan, (3) perhitungan pendapatan yang dapat dibagikan ke pemodal adalah:

Harga Sewa: 108.000.000,-

Harga Pokok Sewa: 90.000.000,-

Pendapatan Netto Ijarah: 18.000.000,-

Dalam ilustrasi diatas, penyusutan dilakukan dengan tujuan untuk pengurangan resiko yang timbul dari asset tersebut dan hal ini menjadi dasar dalam ijarah tidak perlu dilakukan penyisihan kerugian dalam sistem perbankan syariah.

Akad Pelengkap pada Pembiayaan

Mempermudah pelaksanaan pembiayaan, perbankan syariah pada umumnya membutuhkan akad pelengkap selain dari akad utama yang disebutkan dalam pembahasan sebelumnya. Akad pelengkap tersebut tidak bertujuan untuk mencari keuntungan, namun dibolehkan untuk meminta biaya yang nyata-nyata dibutuhkan untuk pelaksanaan akad tersebut. Akad pelengkap yang dimaksud adalah:

a. Wakalah

Wakalah adalah pen delegasian seseorang untuk menggantikan kedudukan orang yang mendelegasi-kannya untuk mengerjakan suatu tugas. Wakalah merupakan akad atau perjanjian untuk memberikan kuasa untuk menjadi wakil dalam menjalankan tugas pihak yang diwakili.

Dalam glosarium Peraturan Bank Indonesia menjelaskan bahwa akad wakalah adalah akad pemberian kuasa oleh satu pihak kepada pihak yang lain dalam perkara-perkara yang boleh diwakilkan. Sedangkan dalam Klausul 2/1 Standar Syariah No. 23 yang diterbitkan oleh AAOIFI wakalah merupakan perbuatan satu pihak yang mewakilkan kepada pihak lain dan bertindak atas nama yang mewakilkan menyangkut pokok bahasan terkait perwakilan.

Dalam perbankan syariah, pihak nasabah

bertindak sebagai *muwakil* sedangkan pihak bank syariah bertindak sebagai *Wakil*, dan objek perwakilan disebut *taukil*. Adapun ayat Alquran yang menjelaskan tentang konsep wakalah terdapat dalam QS. Al-Kahfi/18 :19.

Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar diantara mereka saling bertanya. Salah seorang di antara mereka berkata: "Sudah berapa lama- kah kamu berada (disini?)". Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari".

Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia menetapkan ketentuan akad wakalah dalam fatwa Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 dengan ketentuan sebagai berikut: *Pertama*, ketentuan umum wakalah:

- 1) Ijab dan Qabul harus dinyatakan oleh seluruh pihak sebagai wujud keinginan mereka dalam berakad.
- 2) Wakalah yang membutuhkan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua, Rukun dan Syarat wakalah:

- 1) Syarat-syarat yang mewakilkan (muwakil), yaitu:
 - (a) Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap yang ia wakilkkan.
 - (b) Mukalaf atau anak yang telah cukup usianya (mumayyiz), yakni dalam hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan dalam menerima hadiah.
- 2) Syarat-syarat yang mewakili (Wakil), yaitu:
 - (a) Paham Hukum.
 - (b) Mampu melaksanakan tugas yang diwakilkkan kepadanya.
 - (c) Wakil adalah pihak yang diberi amanat.
- 3) Hal-hal yang diwakilkkan
 - (a) Tidak melanggar syariat Islam
 - (b) Objeknya jelas bagi orang yang mewakili.
 - (c) Dapat diwakilkkan sesuai dengan prinsip syariah Islam.

Dari segi jenisnya, wakalah dapat dibagi menjadi 2 tipe, yaitu:

- 1) Wakalah *Muthlaqah*, yaitu akad wakalah yang tidak memberi syarat tertentu, tidak terikat waktu dan tidak terikat dalam keadaan tertentu.
- 2) Wakalah *Muqayyadah*, yaitu akad wakalah yang memiliki keterikatan tertentu, baik dari segi waktu maupun syarat tertentu.⁶⁵

Peranan perbankan syariah dalam menjalankan operasionalnya banyak terlibat dengan konsep akad wakalah karena fungsi bank syariah sebagai intermediasi antara deposan dan debitur. Pada proses

penyaluran pembiayaan, akad wakalah menjadi pilihan utama dengan tujuan efisiensi dalam proses dimana nasabah bertindak sebagai wakil dari bank syariah.

Selain pada produk pembiayaan, beberapa produk juga terikat dengan akad wakalah, seperti *payment point*, *payroll* gaji, transfer dana, dan sebagainya. Dalam kasus ini, pihak bank syariah bertindak sebagai wakil dari nasabah.

Dalam konsep hukum positif yang berlaku di Indonesia, Wakalah atau perjanjian pemberian kuasa dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu:

- 1) Kuasa Umum, yaitu pemberian kuasa kepada pihak lain yang di- formulasikan dengan konteks kata-kata yang umum yang meliputi segala kepentingan. Kuasa umum ini, hanya terkait pada tindakan pengurusan sehingga tidak ada tindakan yang sifatnya mengalihkan atau membebani hak.
- 2) Kuasa Khusus, yaitu pemberian kuasa kepada pihak lain yang bersifat khusus dimana dalam surat kuasa tersebut terdapat kata-kata kuasa khusus. Perbuatan yang dapat digunakan pada surat kuasa khusus antara lain: mengajukan perkara kepengadilan dan pengalihan kepemilikan barang, baik dengan jalan menjual, hibah maupun mewakafkan.

b. Kafalah

Secara etimologi kafalah bermakna menjamin.

Dalam termino logi muamalah kafalah adalah bertanggung jawab sebagai penjamin atas pihak yang dijamin dalam hal utang atau hak kepada pihak ketiga sehingga hak atau utang dibawah tanggung jawab penjamin. Dalam glosarium Bank Indonesia, kafalah merupakan akad penjaminan yang diberikan oleh penjamin kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua sebagai pihak yang dijamin. Pengalihan tanggung jawab seseorang yang dijamin kepada tanggung jawab pihak yang menjamin.

Menurut Syafi'i Antonio, kafalah adalah jaminan yang diserahkan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk melaksanakan kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung. Uraian-uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian penjaminan merupakan akad perjanjian yang bersifat pelengkap dari perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokoknya sehingga keberadaannya sangat bergantung pada perjanjian pokoknya. Dasar hukum perihal akad pemberian penjaminan ini dijelaskan dalam QS. Yusuf/12 : 72.

Artinya:

Penyeru-penyeru itu berseru: "Kami kehilangan piala raja, dan siapa yang dapat mengembalikannya akan memperoleh bahan makanan (seberat) beban unta, dan aku menjamin terhadapnya".

Selain penjelasan ayat Alqur'an, konsep penjaminan juga dijelaskan dalam hadis Rasulullah yang artinya:

"Telah dihadapkan jenazah seorang laki-laki

dihadapan Rasulullah, lalu Beliau bertanya, “Apakah dia memiliki warisan?”. Para sahabat menjawab, “tidak”. Rasulullah bertanya lagi, “Apakah dia memiliki utang?”. Sahabat menjawab, “Ya, sebanyak tiga dinar”. Rasulullah pun memerintahkan para sahabat untuk menshalatinya (tetapi beliau sendiri menolaknya). Abu Qatadah kemudian berkata, “Saya menjamin utangnya, ya Rasulullah.” Maka Rasulullah pun menyalati mayat tersebut” (HR Bukhari).

Dewan Syariah Nasional mengatur ketentuan kafalah dalam fatwa Nomor 11/DSN-MUI/IV/2000 tentang Kafalah. Adapun substansi dalam fatwa tersebut. *Pertama*, ketentuan umum kafalah: 1) Para pihak harus menyatakan Ijab dan Qabul sebagai indikasi keinginan mereka dalam mengadakan akad; 2) Dalam akad kafalah, penjamin dapat mensyaratkan imbalan yang tidak mem- beratkan; dan 3) Akad kafalah dengan syarat imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua, Rukun dan Syarat Kafalah:

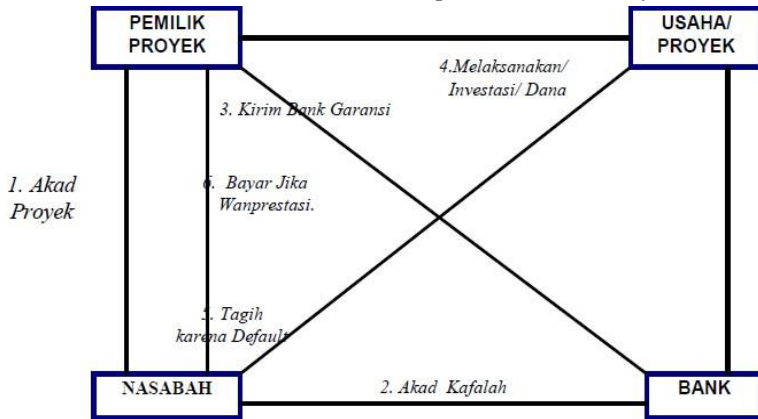
- 1) Pihak Kafil (penjamin)
 - (a) Telah dewasa (baligh) dan berakal sehat.
 - (b) Memiliki hak penuh melakukan tindakan hukum pada urusan hartanya dan *ridha* dengan tanggungan kafalah tersebut.
- 2) Pihak yang berutang (*ashiiil, makfuul ‘anhu*)
 - (a) Dapat menyerahkan tanggungannya kepada penjamin.
 - (b) Dikenal oleh penjamin.
- 3) Pihak yang berpiutang (*makfuul lahu*)

- (a) Identitasnya diketahui.
 - (b) Mampu hadir pada waktu akad pemberian kuasa.
 - (c) Berakal sehat.
- 4) Objek penjaminan (*makfuul bihi*)
- (a) Merupakan tanggungan pihak yang berutang baik berupa benda, pekerjaan maupun uang.
 - (b) Dapat dilaksanakan oleh penjamin.
 - (c) Merupakan piutang mengikat yang tidak dapat dihapus kecuali dengan jalan dibebaskan atau dibayar.
 - (d) Harus jelas nilainya, jumlahnya dan ciri-cirinya.
 - (e) Tidak melanggar prinsip syariah Islam.

Kafalah dalam teknis perbankan syariah berbentuk sebagai bank garansi. Bank garansi merupakan tindakan dari pemberi garansi dalam hal ini bank syariah untuk menjamin bahwa apabila seseorang atau pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka bank syariah sebagai pemberi garansi akan mengambil alih kewajiban tersebut.

Pemberian garansi ini merupakan bagian dari produk layanan jasa perbankan yang ditawarkan kepada nasabah dan mendapatkan imbalan jasa dari produk tersebut. Penerapan akad kafalah tersebut diatur dalam Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008. Untuk lebih memahami teknis kafalah dalam perbankan syariah, dapat melihat gambar berikut ini:

Gambar 2.10. Skema Kafalah pada Perbankan Syariah



c. Sharf

Secara etimologi, *Sharf* diartikan sebagai penukaran, penambahan, atau transaksi jual beli. Secara terminologi, *sharf* merupakan perjanjian jual beli valuta dengan valuta lainnya. Pendapat lain menganggap bahwa *sharf* adalah transaksi pertukaran emas dengan perak atau pertukaran mata uang asing dimana mata uang asing dipertukarkan dengan mata uang *domestic* atau mata uang asing lainnya.

Landasan syari'i praktek *Sharf* bersumber dari hadis Rasulullah yang artinya:

“Jual beli emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma, dan anggur dengan anggur harus dipertukarkan dengan sejenisnya dan setara dari tangan ke tangan (kontan). Jika jenisnya berbeda, maka juallah sekehendakmu dengan syarat harus tunai.”

Produk jasa perbankan syariah berdasarkan akad

sharf mendapatkan landasan hukum melalui fatwa DSN MUI Nomor 28/DSN-MUI/III/2002 tentang Jual Beli Mata Uang (al-Sharf). Adapun substansi fatwa tersebut adalah sebagai berikut:

Pertama, Transaksi jual beli mata uang dibolehkan dengan ketentuan sebagai berikut: 1) tidak bertujuan untuk spekulasi (untung-untungan); 2) berdasarkan kebutuhan transaksi atau berjaga-jaga (simpanan); 3) jika objek transaksi adalah mata uang sejenis maka nilainya wajib sama dan kontan; dan 4) jika berbeda jenis, maka dilakukan dengan nilai kurs yang berlaku pada saat transaksi dan secara kontan.

Kedua, jenis-jenis transaksi Valuta Asing: 1) Transaksi SPOT, yaitu pembelian dan penjualan valas yang penyerahannya pada saat itu (*over the counter*) atau penyelesaiannya paling lama dalam dua hari. Status hukumnya adalah boleh. Hal tersebut dianggap tunai, sedangkan waktu tenggang dua hari dihukumi sebagai proses penyelesaian yang tidak terhindarkan dan merupakan transaksi internasional;

2) Transaksi FORWARD, yaitu pembelian dan penjualan valas dimana nilainya ditetapkan saat sekarang dan diberlakukan pada waktu yang akan datang. Hal ini dihukumi Haram karena harga yang digunakan untuk transaksi adalah harga yang diperjanjikan padahal harga disaat penyerahan belum tentu sama dengan nilai yang diperjanjikan;

3) Transaksi SWAP, yaitu kontrak pembelian dan penjualan valas dengan menggunakan harga spot yang dikombinasikan dengan transaksi *Forward*. Hal

ini dihukumi haram karena mengandung unsur spekulasi (maisir); dan

4) Transaksi OPTION, yaitu kontrak untuk mendapatkan hak dalam rangka pembelian dan penjualan valas yang tidak harus dilakukan atas sejumlah unit valas pada jangka waktu dan harga tertentu. Hal ini dihukumi haram karena mengandung unsur spekulasi (maisir).

Praktek perbankan syariah, akad *sharf* berupa jasa tukar menukar valuta asing yang berdasarkan pada nilai kurs jual dan nilai kurs beli pada mata uang. Pihak LKS mendapatkan keuntungan dari selisih antara nilai kurs jual dan nilai kurs beli ditambah dengan biaya administrasi yang besarnya ditentukan oleh kebijakan setiap LKS. Penerapan akad *sharf* pada LKS diatur dan berpedoman Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 10/14/DPbS tertanggal 17 Maret 2008.76

Pengertian Jual Beli dalam Islam

Jual beli dalam istilah ilmu fihi disebut sebagai *al-bai'* yang memiliki arti menjual, menukar, mengganti sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan menurut istilah jual beli adalah menukar barang dengan uang atau barang dengan barang dengan cara melepaskan melepaskan status hak milik dari satu pihak kepada pihak yang lain atas dasar saling merelakan. Beberapa pandangan ulama tentang jual beli, yaitu:

- a) Menurut Muhammad Ibnu Qasim al-Ghazzi jual beli adalah memiliki suatu harta dengan mengganti sesuatu atas izin *syara* atau sekedar memiliki manfaatnya saja yang diperbolehkan *syara* untuk selamanya dengan melalui pembayaran yang berupa uang.
- b) Menurut Imam Taqiyuddin jual beli adalah saling menukar harta, saling menerima dengan ijab qabul dengan cara yang sesuai dengan *syara*.
- c) Menurut Zakaria al-Anshari jual beli adalah saling menukar benda lain dengan cara yang dibolehkan.
- d) Menurut Sayyid Sabiq jual beli adalah pertukaran benda dengan benda yang lain dengan memindahkan hak milik dengan cara yang diperbolehkan.

- e) Menurut Ibnu Qudamah Jual beli adalah tindakan saling menukar harta dengan harta dan terjadi pemindahan kepemilikan. Dalam definisi ini lebih menekankan kepada status kepemilikan karena tukar menukar harta dan tidak terjadi pemindahan kepemilikan disebut sewa-menyewa.

Pemaknaan jual beli yang mengikutkan kalimat “atas dasar kerelaan” menjadikan kerelaan sebagai sesuatu yang *urgent* menurut syariat Islam. Jual beli tanpa dasar kerelaan adalah jual beli yang *fasid*. Kerelaan dalam proses jual beli tidak harus terucap oleh lisan. Perkataan “saya jual” atau “saya beli” dapat dipandang sebagai bentuk dari kerelaan.

Landasan Hukum Jual Beli dalam Islam

Terdapat beberapa dalil dalam Alquran dan Hadis yang menjelaskan tentang praktek jual beli, diantaranya:

- a. QS. al-Baqarah/2 : 275.

Artinya:

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.”

- b. QS. al-Nisa/4 : 29.

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu

membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

- c. Hadis yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad. Seseorang pernah bertanya kepada Rasulullah saw:

“Wahai Rasulullah, Mata pencaharian apakah yang paling baik? Beliau bersabda, Pekerjaan seorang laki-laki dengan tangannya dan dari hasil jual-beli yang diberkahi (HR Ahmad).”

Dari keterangan dalil-dalil tersebut di atas maka dapat disimpulkan bahwa hukum praktek jual beli adalah boleh (mubah), namun hukum tersebut dapat berubah jika tidak terpenuhi rukun dan syarat dalam jual beli.

Rukun dan Syarat Jual Beli dalam Islam

Hukum praktek jual beli adalah *mubah* (boleh) jika dalam prosesnya memenuhi rukun dan syaratnya. Secara bahasa rukun dimaknai sebagai sesuatu yang harus dipenuhi untuk menyatakan pekerjaan tersebut sah. Sedangkan syarat merupakan segala sesuatu yang perlu atau harus ada.

Dalam istilah fiqh, rukun merupakan sesuatu yang menjadi penentu keberadaan sesuatu dan menjadi bagian dari sesuatu tersebut. Sedangkan syarat merupakan sesuatu yang menjadi penentu keberadaan sesuatu namun bukan menjadi bagian dari sesuatu tersebut. Jika rukun jual beli tidak terpenuhi, maka jual beli tersebut dihukumi *batal*. Dan jika syarat jual beli tidak terpenuhi, maka jual beli tersebut dikategorikan *fasad*.

Rukun jual beli terdiri dari tiga hal, yaitu: 1) Adanya dua belah pihak yang berakad dan memiliki kecakapan (berakal). 2) Adanya barang yang dijualbelikan yang sesuai dengan *syara*. Dan 3) Terdapat *sighat* baik berupa perkataan maupun tulisan termasuk dalam bentuk isyarat saling memberi antara kedua belah pihak.

Adapun yang menjadi syarat jual menurut jumbuh ulama adalah sebagai berikut: *Pertama*, syarat yang

berkaitan dengan pelaku jual beli, yaitu: a) kedua pihak melakukan jual beli atas dasar ridha atau sukarela tanpa paksaan dari pihak manapun; dan b) kedua pihak memiliki kecakapan dalam melakukan praktek jual beli.

Kedua, syarat yang berkaitan dengan objek jual beli, yaitu: a) objek atau barang yang diperjualbelikan memiliki manfaat dan tidak termasuk barang haram; b) objek jual beli telah dimiliki secara penuh atau seseorang yang mendapatkan kuasa untuk menjual dari pemilik barang; c) objek jual beli harus diserahkan.

Barang yang tidak dapat diserahkan mengandung unsur spekulasi/*gharar* yang diharamkan dalam prinsip syariah; dan d) objek jual beli dan nilai pembayarannya diketahui dan disepakati oleh kedua pihak.

Jenis-Jenis Jual Beli dalam Islam

Menurut Imam Taqiyuddin jual beli dapat dibedakan menjadi tiga jenis jika ditinjau dari segi objek jual beli. Tiga jenis tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Objeknya kelihatan. Jual beli objek atau barangnya kelihatan dapat dimaknakan bahwa pada saat proses jual beli berlangsung objek yang diperjualbelikan terlihat di depan mata. Misalnya, proses jual beli yang terjadi di pasar atau swalayan.
- b) Sifat Objeknya Disebutkan dalam Perjanjian. Proses jual beli jenis ini hanya menyebutkan sifat dan atau contoh barangnya saja. Praktek jual beli seperti ini dapat ditemukan pada praktek jual beli *online*, pesan makanan, dan lain-lain dimana objek jual beli hanya menampilkan gambar dan spesifikasinya. Hal ini dibolehkan dalam Islam.
- c) Objeknya Tidak Jelas. Praktek jual beli seperti ini dilarang dalam Islam karena mengandung unsur *gharar*. Misalnya, membeli kacang yang masih tertimbun di dalam tanah atau membeli ikan yang masih di dalam kolam.

Konsep Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance)

Kata “kepatuhan” berasal dari akar kata “patuh” yang berarti “taat terhadap aturan”. Kata “kepatuhan” diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris sebagai “*Compliance*” yang berarti “*meeting rules and standards*” (memenuhi aturan dan standar).

Dalam pengelolaan perusahaan, Kepatuhan (*compliance*) adalah ketaatan pada suatu standar atau hukum yang telah diatur dan diterbitkan oleh sebuah lembaga yang berwenang dalam bidang tertentu dimana ruang lingkup aturan tersebut dapat bersifat nasional maupun internasional.⁹³ Sedangkan kata “Syariah” dapat dimaknai sebagai “jalan lurus yang harus diikuti”.⁹⁴ Makna ini sejalan dengan ayat di dalam Alquran yang terdapat pada QS. al-Jaziyah/45: 18.

Artinya:

“Kemudian Kami jadikan kamu (Muhammad) mengikuti syariat (peraturan) dari urusan (agama itu), maka ikutilah syariat itu dan janganlah kamu ikuti keinginan orang-orang yang tidak mengetahui.”

Imam al-Qurthubi mendefinisikan kata “syariah” sebagai hukum Islam yang bersumber dari firman Allah swt, kepada umat manusia. Beberapa kalangan ulama memaknai kata ini sebagai perintah Allah yang diwahyukan kepada Nabi Allah Swt.

Secara komprehensif makna kata “syariah” dapat didefinisikan sebagai seluruh ajaran Islam yang diwahyukan kepada Nabi Muhammad saw, baik yang tercantum dalam Alquran maupun dideduksi ke dalam seluruh tindakan Nabi yang disebut sebagai Sunnah.

Secara garis besar, komponen syariah terbagi menjadi 3 bagian, yaitu: *Pertama, al-ahkam al-’Itiqadiyah*, yaitu hukum yang membahas tentang ketauhidan dan keyakinan kepada Allah swty. *Kedua, al-ahkam al-akhlaqiyah*, yaitu hukum yang membahas tentang etika dan moral seperti kejujuran serta kebenaran. *Ketiga, al-ahkam al-’amaliyah*, yaitu hukum yang membahas tentang perbuatan individu dan hubungan individu dengan individu yang lain yang dalam penerapannya disebut ilmu *fiqh*.

Jika dilihat dari ketiga komponen syariah tersebut, maka komponen yang berkaitan dengan pembahasan sistem ekonomi syariah adalah komponen ketiga, yaitu *al-ahkam al-’amaliyah* atau disebut dengan *fiqh*.

Kepatuhan Syariah adalah salah satu aspek pembeda antara perbankan konvensional dan perbankan syariah. Kepatuhan Syariah merupakan bagian tata kelola manajemen resiko pada entitas perbankan syariah.

Fungsi kepatuhan syariah bersifat *preventif* dan menjadi unsur utama dalam pengelolaan operasional perbankan syariah dalam memastikan bahwa kebijakan, ketentuan dan prosedur yang diterapkan oleh perbankan syariah telah sesuai dengan prinsip-

prinsip syariah Islam, Peraturan Bank Indonesia, Fatwa MUI, serta penetapan hukum yang ditetapkan standar internasional *Islamic Financing Service Board* (IFSB), *Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) dan *Syariah Supervisory Board* (SSB).

Sumber Hukum dalam Islam

Para ulama membagi sumber-sumber hukum dalam Islam menjadi beberapa kategori. Alquran dan Sunnah Nabi dianggap sebagai sumber primer, sedangkan sumber lain yang merupakan hasil penalaran yang mengandalkan kekuatan nalar disebut sumber sekunder. Adapun sumber-sumber hukum Islam tersebut adalah:

a) Alquran

Secara bahasa, kata “Alquran” berasal dari kata “qora’a yang bermakna membaca atau mengkaji. Alquran merupakan sumber utama hukum syariah dan menjadi rujukan dan otoritas dari sumber lain. Para ulama menyepakati bahwa Alquran selama ini didefinisikan sebagai *kalamullah* yang diturunkan kepada Nabi Muhammad saw, melalui perantara malaikat Jibril *Alaihissalam*.

Ayat-ayat hukum di dalam Alquran dianggap sebagai pedoman perilaku bagi seluruh manusia yang menyangkut seluruh aspek kehidupan. Ayat-ayat hukum tersebut menjelaskan kriteria dalam membedakan baik dan benar, halal dan haram, serta baik dan buruk dari setiap aspek kehidupan. Ayat-ayat dalam Alquran tidak seluruhnya menjelaskan perkara-perkara secara rinci dan detail, hanya beberapa perkara saja yang dielaborasi secara detail.

Umumnya, ayat- ayat Alquran menjelaskan prinsip dasar secara umum yang dapat digunakan sebagai panduan dasar dalam menyelesaikan perkara-perkara kontemporer. Berikut salah satu contoh ayat hukum yang terdapat di dalam Alquran yang terdapat dalam QS. al-Baqarah/2 : 282.

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman!. Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berhutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia mengurangi sedikitpun dari padanya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akalnya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mendiktekan, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu bosan menuliskannya, baik kecil

maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika hal itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, jika kamu tidak menulisnya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah; Allah mengajarmu; dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.

b) Hadis

Sumber hukum Islam kedua yang merupakan sumber hukum primer setelah Alquran adalah Hadis. Hadis adalah segala sesuatu yang dikisahkan dari Nabi Muhammad saw, baik dari sisi tindakannya, perkataan atau apa pun yang Beliau setujui secara implisit. Kedudukan hadis yang merupakan sumber hukum kedua setelah Alquran dijelaskan dalam QS. al-Nisa/4 : 59.

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, taatilah Allah dan taatilah Rasul (Nya), dan ulil amri di antara kamu. Kemudian jika kamu berlainan pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Quran) dan Rasul (sunnahnya), jika

kamu benar-benar beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.

Fungsi hadis sebagai sumber hukum kedua setelah Alquran ada tiga hal, yaitu: Pertama, hadis berfungsi menjelaskan lebih detail makna ayat-ayat di dalam Alquran. Sebagai contoh, ayat Alquran menyampaikan tentang perintah shalat tidak menjelaskan secara detail tentang tata cara shalat dan waktu pelaksanaannya. Untuk mendapatkan penjelasan tentang tata cara dan waktu pelaksanaan shalat harus merujuk kepada hadis Nabi Muhammad saw.

Kedua, hadis berfungsi sebagai pendukung segala putusan yang terdapat di dalam Alquran. Contohnya, larangan memakan harta secara batil yang terdapat dalam QS. al-Baqarah/2 : 188.

Artinya:

Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.

Ayat tersebut didukung oleh hadis yang memiliki makna yang serupa yaitu “Harta seorang Muslim terlarang untuk Muslim yang lain, kecuali terdapat persetujuannya”. Ketiga, hadis juga berfungsi sebagai

sumber tersendiri dalam hukum Islam yang tidak terdapat di dalam Alquran. Contohnya adalah hadis yang melarang kaum pria untuk mengenakan sutra dan emas.

c) Ijma'.

Ijma' merupakan sumber ketiga dari hukum Islam. Ijma' bukan merupakan bagian langsung dari wahyu Allah swt, sebagaimana pada Alquran dan Hadis Rasulullah saw. Secara bahasa, ijma' berasal dari kosakata bahasa Arab "ajma'a" yang memiliki arti "mengumpulkan, menentukan, dan menyepakati".

Istilah, ijma' adalah kesepakatan *mujtahidin* komunitas atau cendekiawan Muslim tentang hal apapun pada periode waktu setelah Rasulullah saw, wafat. Para ulama sepakat bahwa panduan ijma' yang benar terjadi pada periode *khulafa' al-Rasyidin*. Hal ini disebabkan karena para ulama di kalangan sahabat berkumpul di Madinah sehingga memudahkan mereka untuk berkomunikasi dan membahas segala perkara yang timbul di antara umat Muslim.

Setelah periode sahabat yang disertai dengan terjadinya perluasan kekuasaan Islam membuat beberapa ulama memilih untuk tinggal di daerah lain seperti Syam dan Kuffah. Inilah yang menjadi penyebab para ulama di masa itu mengalami kesulitan untuk berkumpul dan membahas perkara yang timbul di kalangan umat Islam. Karena itu, berkembanglah *ijtihad* individu dan memutuskan metodologi tersendiri sehingga melahirkan berbagai

aliran dalam hukum Islam (mazhab).

Kecenderungan pada metodologi ijma' menjadi melemah dan jauh dari bentuk aslinya sebagaimana yang terjadi di masa *khulafa al-Rasyidin*. Untuk menghidupkan kembali serta mereformasi ijma', maka saat ini berbagai platform diupayakan, seperti mendirikan *Majma' al-Fiqhi al-'Alami* atau Dewan Fatwa yang berfungsi untuk mengeluarkan fatwa-fatwa yang resmi dan dianggap mengikat kalangan umat Islam.

Para ulama memberikan persyaratan agar ijma' dapat dikatakan shahih. Syarat tersebut adalah: 1) terdapat sejumlah ulama yang memiliki kualifikasi yang mumpuni terkait isu yang ditemukan; 2) semua ulama harus mencapai suatu konsensus pada sebuah opini yuridis ketika isu tersebut muncul tanpa memandang aliran mazhab; dan 3) kesepakatan ulama tersebut didemonstrasikan melalui opini dalam bentuk lisan maupun tulisan.

d) Qiyas (Penalaran Analogi)

Secara bahasa, Qiyas diartikan “mengukur kualitas sesuatu”. Sedangkan secara istilah, qiyas adalah pengembangan nilai syariah dari kasus aslinya untuk suatu kasus yang baru dimana kasus baru tersebut memiliki *'illat* yang sama seperti kasus aslinya.

Kasus asli diatur sesuai dengan teks Alquran maupun hadis Nabi, dan qiyas bertujuan untuk menghasilkan putusan yang sama pada kasus yang

baru berdasarkan '*illat*' pada kasus aslinya. Qiyas merupakan pengembangan hukum yang telah ada dan tidak membuat hukum yang baru.

Hukum Akad dalam Islam

a) Konsep Akad

Secara bahasa, akad adalah perjanjian, kontrak atau persetujuan yang dilakukan seseorang atau lebih yang mengikat dirinya terhadap seseorang atau lebih. Menurut Ahmad Azhar Basyir, akad adalah suatu ikatan antara ijab dan qabul yang sesuai dengan prinsip Islam yang menghasilkan sebab-sebab hukum pada objeknya.

Dalam glosarium Bank Indonesia sebagaimana yang tercantum dalam PBI 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Serta Pelayanan Jasa Perbankan mengemukakan bahwa akad adalah kesepakatan secara tertulis antara pihak Bank dan Pihak Nasabah yang berisi hak dan kewajiban setiap pihak berdasarkan prinsip syariah.

b) Keabsahan Hukum Akad dalam Islam

Suatu akad dapat dikatakan sah jika rukun dan syaratnya terpenuhi. Adapun rukun dan syarat dalam akad adalah sebagai berikut:

- (1) Rukun akad terdiri dari:
 - (a) Ijab dan Qabul, yaitu adanya pernyataan serah dan terima baik secara lisan, tulisan, isyarat ataupun yang serupa.
 - (b) *Shighat al-Aqad*, yaitu pernyataan

pengikatan diri pada akad dimana para pihak menyampaikan *term and condition* dari akad yang dapat menimbulkan akibat hukum.

- (c) *Al-Ma'qud alaih* (Objek akad), yaitu objek pada akad baik berupa barang ataupun jasa dan harga serta manfaat dari objek tersebut.
 - (d) *Maudhu' al-aqad* (Tujuan Akad), yaitu sebab terjadinya akad. Tujuan akad harus sesuai dengan prinsip syariah Islam.
 - (e) *Al-'aqidain* (Pihak yang berakad), yaitu pihak-pihak yang mengadakan akad, baik diri sendiri atau dengan kuasa yang bertindak atas nama pihak yang berakad.
- (2) Adapun syarat-syarat dalam akad yang menghasilkan akibat hukum adalah:
- (a) Ijab dan Qabul dinyatakan oleh pihak yang mencapai usia *tamyiz*, yaitu memahami apa yang diucapkan. Singkatnya, pihak yang berakad telah cakap hukum.
 - (b) Ijab dan Qabul tertuju pada objek dalam perjanjian.
 - (c) Ijab dan Qabul memiliki hubungan langsung dalam suatu pertemuan apabila seluruh pihak sama-sama hadir.

c) Prinsip Dasar Akad dalam Islam

Akad dalam hukum Islam dibangun atas berbagai asas yang melekat pada suatu perjanjian sebagai

prinsip dasar. Prinsip dasar tersebut antara lain:

- (1) *Al-Hurriyah* (Kebebasan), yaitu kebebasan untuk seluruh pihak dalam membuat akad, bebas menentukan objek akad, bebas memilih kepada siapa berakad dan bebas menentukan cara penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan.
- (2) *Al-Musawah* (Kesetaraan), yaitu seluruh pihak berada pada kedudukan yang sama sehingga dalam menentukan sesuatu dalam akad memiliki kedudukan yang seimbang.
- (3) *Al-Ridha* (Kerelaan), yaitu segala yang tercantum di dalam akad dilakukan atas dasar kesepakatan dan kerelaan oleh seluruh pihak tanpa ada paksaan dari pihak manapun.
- (4) *Al-'adalah* (Keadilan), yaitu akad dibuat untuk mendatangkan keuntungan yang adil dan tidak merugikan salah satu pihak.
- (5) *Al-Shiddiq* (Kejujuran), yaitu akad yang di dalamnya tidak mengandung unsur kebohongan atau manipulasi. Hendaknya seluruh pihak yang berakad menyampaikan hal-hal yang terkait dengan akad secara transparan.
- (6) *Al-Kitabah* (Tertulis), yaitu akad harus dituangkan dalam tulisan dengan tujuan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Hal ini sesuai perintah Allah swt, di dalam QS. al-Baqarah/2 : 282-283.

Artinya:

Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, meka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang itu mengimlakka n (apa yang akan ditulis itu), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripada hutangnya. Jika yang berhutang itu orang yang lemah akal nya atau lemah (keadaannya) atau dia sendiri tidak mampu mengimlakkan, maka hendaklah walinya mengimlakkan dengan jujur. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). Jika tak ada dua oang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya. Janganlah saksi-saksi itu enggan (memberi keterangan) apabila mereka dipanggil; dan janganlah kamu jemu menulis hutang itu, baik kecil maupun besar sampai batas waktu membayarnya. Yang demikian itu, lebih adil di sisi Allah dan lebih menguatkan persaksian dan lebih dekat kepada tidak (menimbulkan) keraguanmu. (Tulislah mu'amalah-mu itu), kecuali jika mu'amalah itu perdagangan tunai yang kamu jalankan di antara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu, (jika) kamu tidak menulisnya. Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli; dan janganlah penulis dan saksi saling sulit menyulitkan. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sesungguhnya hal itu adalah suatu kefasikan pada

dirimu. Dan bertakwalah kepada Allah, Allah mengajarmu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu. Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.-

d) Masa Berakhirnya Akad

Akad atau perjanjian yang dibuat oleh seluruh pihak yang berakad akan berakhir jika memenuhi dari salah satu hal berikut ini:

- (1) Berakhirnya masa berlaku akad. Lazimnya, dalam setiap akad ditentukan waktu kapan akad tersebut berakhir, jika waktu yang disepakati tersebut terlampaui maka secara otomatis akad tersebut telah berakhir.
- (2) Dibatalkan oleh Pihak yang Berakad. Biasanya pembatalan akad terjadi jika salah satu atau seluruh pihak melanggar ketentuan akad atau terdapat unsur kekeliruan atau penipuan pada akad.

Salah Satu Pihak Meninggal Dunia. Akad yang berakhir jika salah satu pihak meninggal dunia hanya

berlaku pada perikatan yang membutuhkan kemampuan atau kompetensi khusus. Sedangkan jika akad yang menyangkut pemberian barang atau uang, misalnya pada akad utang-piutang, maka akad tersebut tetap berlaku dan diambil alih oleh ahli waris.

Produk Pembiayaan Bank Muamalat Indonesia

Produk pembiayaan Bank Muamalat Indonesia dibagi menjadi dua (2) segmentasi, yaitu *Consumer* dan *Corporate*. Untuk segmentasi *consumer* terdiri dari tiga jenis produk, yaitu KPR iB Muamalat, Pembiayaan iB Muamalat Pensiun, dan Pembiayaan iB Muamalat Multiguna. Sedangkan untuk segmentasi *corporate* terdiri dari empat jenis produk, yaitu Pembiayaan iB Muamalat Asset Refinance Syariah, Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja, Pembiayaan iB Muamalat Investasi, Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis. Penjelasan detail masing-masing produk adalah sebagai berikut:

a) **KPR iB Muamalat**

Pembiayaan KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk membantu nasabah memiliki rumah tinggal, rumah susun, dan

apartemen. Produk ini juga mengakomodir renovasi dan pembangunan serta pengalihan (*take over*) dari bank lain dengan pilihan akad *Murabahah* atau *Musyarakah Mutanaqishah* (kerjasama sewa).

b) Pembiayaan iB Muamalat Pensiun

Pembiayaan iB Muamalat Pensiun adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan di hari tua dengan prinsip syariah yang menyenangkan. Produk ini dapat digunakan untuk pembelian dan renovasi rumah tinggal, pembelian kendaraan, biaya umroh, dan biaya pendidikan anak. Pilihan akad pada produk ini adalah *Murabahah* dan *Ijarah* Multijasa.

c) Pembiayaan iB Muamalat Multiguna

iB Muamalat Multiguna adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan barang konsumtif seperti kepemilikan sepeda motor, renovasi rumah, biaya pendidikan dan pembelian perabot rumah tangga. Pilihan akad pada produk ini adalah *Murabahah* dan *Ijarah* Multijasa.

d) Pembiayaan iB Muamalat *Asset Refinance* Syariah

Produk iB Muamalat *Asset Refinance* Syariah adalah produk pembiayaan untuk nasabah non-individu (berbentuk badan hukum perseroan terbatas) yang bertujuan untuk membiayai perusahaan yang

telah memiliki i asset produktif atau asset proyek usaha berjalan atau terikat kontrak dengan *bowheer*.

e) **Pembiayaan iB Muamalat Modal Kerja**

Produk Modal Kerja adalah produk untuk membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan dalam modal kerja usaha. Produk ini diperuntukkan kepada individu pemilik usaha maupun badan usaha yang telah memiliki izin usaha di Indonesia.

f) **Pembiayaan iB Muamalat Investasi**

Pembiayaan investasi adalah produk yang diperuntukkan kepada nasabah dalam memenuhi kebutuhan dalam investasi usaha. Produk ini diperuntukkan kepada individu pemilik usaha maupun badan usaha yang telah memiliki izin usaha di Indonesia.

g) **Pembiayaan iB Muamalat Hunian Syariah Bisnis**

Pembiayaan Hunian Syariah Bisnis adalah pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk membeli maupun membangun *property* atau pengalihan *takeover* untuk memenuhi kebutuhan bisnis. Produk ini diperuntukkan kepada nasabah yang berbentuk badan usaha yang terdaftar resmi di Indonesia.

Prosedur Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah

1. Persyaratan Calon Nasabah

Bank Muamalat Indonesia telah menetapkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah yang akan menggunakan fasilitas pembiayaan. Persyaratan tersebut nantinya akan dijadikan sebagai bahan pertimbangan oleh Komite Pembiayaan yang telah ditunjuk oleh Bank Muamalat Indonesia sebelum dilakukan *dropping* dana pembiayaan. Adapun persyaratan yang dimaksud adalah sebagai berikut:

a) Usia Calon Nasabah.

Usia calon nasabah minimum 21 tahun dan pada saat jatuh tempo pembiayaan maksimum berusia 55 tahun bagi pegawai dan 60 tahun bagi wiraswasta. Bagi nasabah yang berstatus pegawai dari instansi atau perusahaan yang memiliki ketentuan usia pensiun dibawah 55 tahun, maka pada saat jatuh tempo pembiayaan tidak boleh melebihi usia pensiun yang berlaku pada instansi atau perusahaan nasabah yang bersangkutan.

Sebaliknya, bagi nasabah yang pada saat jatuh tempo pembiayaan dapat melebihi ketentuan usia maksimum diatas wajib melampirkan bukti bahwa akan tetap bekerja di instansi atau perusahaan yang

sama dan bukti tersebut dapat diverifikasi kebenarannya dan selanjutnya akan diputuskan oleh komite pembiayaan.

b) Ketentuan Pekerjaan

Jenis pekerjaan calon nasabah merupakan unsur penting dalam pengajuan pembiayaan. Karena dari jenis pekerjaan ini, pihak komite pembiayaan dapat menganalisa kemampuan nasabah dalam menyelesaikan pembiayaannya. Untuk menjaga kehalalan pendapatan bank, pihak Bank Muamalat Indonesia memberikan notifikasi khusus pada aspek kesyariahan *industry* atau pekerjaan calon nasabah. Jenis *industry* atau pekerjaan calon nasabah yang tidak dapat dibiayai oleh pihak Bank Muamalat Indonesia seperti Bartender, Rentenir, Pegawai Hotel Melati, dan lainnya.

Bank Muamalat Indonesia memberikan persyaratan yang berbeda untuk setiap jenis pekerjaan, baik itu pegawai tetap, pegawai kontrak serta professional dan wiraswasta. Bagi calon nasabah yang telah menjadi pegawai tetap kriterianya adalah memiliki masa kerja minimum 1 (satu) tahun termasuk masa kerja sebelum diangkat menjadi pegawai tetap. Apabila di perusahaan saat ini masa kerja di bawah 1 (satu) tahun, maka calon nasabah setidaknya memiliki pengalaman 1 (satu) tahun di perusahaan sebelumnya.

Bagi calon nasabah dengan status pegawai kontrak kriterianya adalah memiliki pengalaman

kerja minimum 2 (dua) tahun di perusahaan saat ini bekerja atau memiliki masa kerja minimum 1 (satu) tahun di perusahaan saat ini dengan memiliki pengalaman kerja minimum 2 (dua) tahun sebagai pegawai kontrak atau tetap di perusahaan sebelumnya. Apabila masa kerja minimum 6 (enam) bulan di perusahaan saat ini, maka calon nasabah harus memiliki pengalaman kerja minimum 5 (lima) tahun sebagai pegawai kontrak atau tetap di perusahaan sebelumnya.

Apabila calon nasabah berasal dari kalangan profesional atau wira - swasta, maka calon nasabah harus memiliki pengalaman di bidangnya minimum 2 tahun berturut-turut yang dibuktikan dengan dokumen legalitas izin usaha atau praktek minimum diterbitkan oleh kelurahan tempat usaha atau praktek beroperasi. Usaha calon nasabah tersebut telah beroperasi secara menguntungkan yang dibuktikan dengan *historical cash flow* yang dapat memenuhi kewajiban angsuran.

c) Ketentuan Penghasilan

Penghasilan calon nasabah dibagi menjadi dua kriteria, yaitu pendapatan *fix-income* dan pendapatan *non-fix income*. Pendapatan *fix income* adalah pendapatan yang diperoleh oleh calon nasabah dengan kisaran nominal yang dapat dipastikan setiap bulan.

Pendapatan jenis ini diperoleh bagi calon nasabah yang berstatus pegawai, baik tetap maupun kontrak.

Sedangkan pendapatan *non-fix income* adalah pendapatan yang diperoleh oleh calon nasabah dengan kisaran nominal yang tidak dapat dipastikan setiap bulan. Pendapatan jenis ini diperoleh bagi nasabah yang bekerja sebagai wiraswasta.

Bagi pendapatan *fix income* yang diakui oleh komite pembiayaan adalah pendapatan yang tercermin pada nominal *Take Home Pay* (THP). THP adalah pendapatan bersih yang terdiri dari gaji pokok ditambah dengan tunjangan-tunjangan lain yang diterima setiap bulan dan telah dikurangi potongan-potongan wajib perusahaan seperti iuran BPJS Kesehatan dan Ketenagakerjaan, iuran koperasi, Jaminan Hari Tua (JHT), dan lainnya.

Minimum THP yang harus dimiliki oleh calon nasabah adalah sebesar 3 (tiga) juta rupiah perbulan. Bagi pendapatan *non-fix income* dihitung dari laporan keuangan atau rekening koran usaha calon nasabah dalam 6 bulan terakhir.

Penghasilan nasabah merupakan salah satu aspek penting dalam analisa kelayakan pembiayaan. Karena itu, Bank Muamalat Indonesia menerapkan persyaratan yang cukup ketat perihal pendapatan calon nasabah. Salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh calon nasabah adalah memiliki pendapatan yang tercatat di dalam rekening bank.

Terdapat pendapatan rutin yang diterima setiap bulan, maka calon nasabah wajib melampirkan dokumen pendukung yang dapat diverifikasi kebenarannya. Dalam Perhitungan pendapatan

nasabah digunakan sistem *cash ratio*.

d) Ketentuan Uang Muka

Ketentuan lain yang harus dipenuhi oleh calon nasabah adalah ketentuan terkait besaran uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah. Ketentuan Uang Muka yang diterapkan oleh Bank Muamalat Indonesia mengacu pada Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 21/13/PBI/ 2019 tentang Rasio *Financing To Value* (FTV) untuk pembiayaan *property* dan Uang Muka untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor.

Rasio FTV adalah angka rasio antara nilai maksimal pembiayaan yang dapat diberikan oleh pihak bank terhadap nilai agunan *property* berdasarkan hasil penilaian terbaru. Sedangkan Uang Muka adalah pembayaran di awal sebesar persentase tertentu dari nilai pembelian *property* atau kendaraan bermotor yang dananya berasal dari nasabah.

Berdasarkan pada ketentuan tersebut ditetapkan nilai minimum uang muka untuk pemberian *property* adalah 15% dari nilai agunan sedangkan nilai minimum uang muka untuk pembelian kendaraan bermotor adalah 10% dari harga kendaraan.

2. Proses Pembiayaan

Bank Muamalat Indonesia melalui Dewan Pengawas Syariah (DPS) mengakomodir penerapan pembiayaan skema akad murabahah dengan dua cara, yaitu *Murabahah* tanpa *wakalah* dan *Murabahah bil*

wakalah.

a) Murabahah Tanpa *Wakalah*

Murabahah tanpa menggunakan tambahan akad *Wakalah* adalah proses jual beli antara pihak bank dan *supplier* tanpa menggunakan perantara (wakil). Alur skema pembiayaan murabahah tanpa menggunakan akad *wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut:

- (1) Nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan. Pihak bank akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah.
- (2) Setelah nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang diminta oleh pihak bank, selanjutnya pihak bank akan menganalisa untuk memutuskan apakah menerima atau menolak permohonan tersebut.
- (3) Setelah memberikan persetujuan, pihak bank akan memberikan *offering letter* atau Surat Persetujuan Pembiayaan yang berisi informasi tentang nominal *plafond* pembiayaan, harga beli dan harga jual barang, margin keuntungan yang akan diterima oleh bank, jangka waktu pembiayaan, dan mekanisme pembayaran angsuran serta informasi sanksi keterlambatan pembayaran angsuran. Setelah itu, nasabah melakukan pemesanan barang kepada bank dan mengisi form *promise to purchase*.

- (4) Pihak bank membeli barang kepada *supplier* secara non-tunai dengan menyerahkan *Purchase Order* (PO) yang berdasarkan pada *offering letter*, Surat Pemesanan Barang, dan *Form Promise to Purchase* dari nasabah.
- (5) Pihak *supplier* memberikan *invoice* tagihan barang kepada pihak bank.
Dengan adanya *invoice* tagihan, maka barang secara prinsip diakui menjadi milik bank.
- (6) Kemudian pihak bank melakukan akad murabahah dengan nasabah.
Dalam tahap ini nasabah menandatangani dokumen akad murabahah dan lampirannya berupa Surat Kuasa Debet (SKD). SKD diperlukan karena dana *dropping* terlebih dahulu mengalir ke rekening nasabah lalu kemudian dilakukan pemindahbukuan ke rekening *supplier* sebagai penguat pembuktian hukum.
- (7) Setelah menerima dana *dropping tersebut*, pihak *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah beserta dokumen pendukungnya.
- (8) Pihak bank melakukan pengecekan atas barang yang dibeli dan nasabah menandatangani Surat Tanda Terima Barang (STTB).

b) Murabahah *bil Wakalah*

Murabahah *bil wakalah* adalah proses jual beli antara pihak bank dan pihak *supplier* di mana pihak bank menggunakan perantara (wakil) dalam proses

pembelian. Umumnya, calon nasabah itu sendiri yang bertindak sebagai wakil bank. Alur skema pembiayaan murabahah *bil wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia adalah sebagai berikut:

- (1) Nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan. Pihak bank akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah.
- (2) Setelah nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang diminta oleh pihak bank, selanjutnya pihak bank akan menganalisa untuk memutuskan apakah menerima atau menolak permohonan tersebut.
- (3) Setelah memberikan persetujuan, pihak bank akan memberikan *offering letter* atau Surat Persetujuan Pembiayaan yang berisi informasi tentang nominal *plafond* pembiayaan, harga beli dan harga jual barang, margin keuntungan yang akan diterima oleh bank, jangka waktu pembiayaan, dan mekanisme pembayaran angsuran serta informasi sanksi keterlambatan pembayaran angsuran. Setelah itu, nasabah melakukan pemesanan barang kepada bank dan mengisi form *promise to purchase*.
- (4) Pihak bank memberikan kuasa pembelian barang kepada pihak nasabah melalui akad *wakalah* sehingga setiap kegiatan atau komunikasi yang dilakukan oleh nasabah kepada *supplier* adalah bagian dari tugas nasabah sebagai wakil dari

bank. Sebagai wakil, nasabah dapat memberikan talangan kepada bank guna pembayaran uang muka pembelian barang.

- (5) Nasabah melakukan pembelian barang secara non-tunai dengan mengirimkan *Purchase Order* (PO) kepada pihak *supplier*.
- (6) *Supplier* memberikan *invoice* tagihan kepada nasabah sebagai wakil bank sehingga secara prinsip barang telah menjadi milik bank.
- (7) Setelah barang secara prinsip telah dimiliki oleh pihak bank, pihak bank melakukan akad murabahah dengan pihak nasabah. Dalam tahap ini nasabah menandatangani dokumen akad murabahah dan lampirannya berupa Surat Kuasa Debet (SKD). SKD diperlukan karena dana *dropping* terlebih dahulu mengalir ke rekening nasabah lalu kemudian dilakukan pemindahbukuan ke rekening *supplier* sebagai penguat pembuktian hukum.
- (8) Setelah menerima dana *dropping* tersebut, pihak *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah beserta dokumen pendukungnya.
- (9) Pihak bank melakukan pengecekan atas barang yang dibeli dan nasabah menandatangani Surat Tanda Terima Barang (STTB).

Prinsip Dasar Pembiayaan Murabahah

Bank Muamalat Indonesia mengimplementasikan aspek spiritual berdasarkan iman dan takwa pada seluruh ruang lingkup operasional perusahaan, termasuk pada produk pembiayaan dengan skema akad murabahah. Standar operasional pembiayaan disusun berdasarkan peraturan pemerintah (melalui Bank Indonesia dan Otoritas Jasa Keuangan) dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia.

Bank Muamalat Indonesia memiliki komitmen untuk selalu memastikan produk dan layanan berdasarkan pada prinsip-prinsip dalam syariah Islam. Hal ini dilakukan agar tata kelola perusahaan dapat berjalan dengan baik yang sesuai dengan prinsip syariah. Pada pelaksanaan proses pembiayaan murabahah, Bank Muamalat Indonesia berpedoman pada dua prinsip dasar yaitu prinsip dasar halal dan prinsip dasar *thoyyib*.

a. Prinsip Dasar Halal

Prinsip dasar halal dalam tata kelola perusahaan Bank Muamalat Indonesia dilakukan untuk menghindari unsur-unsur transaksi yang dilarang dalam Alquran, antara lain:

- 1) Riba

Ulama kontemporer mengelompokkan riba menjadi dua, yaitu riba utang-piutang dan riba jual-beli. Riba utang-piutang terdiri dua jenis: riba *qardh* dan riba *jahiliyyah*. Sedangkan riba jual-beli terdiri dari: riba *fadh*l dan riba *nasi'ah*.

- (a) Riba *Qardh* adalah suatu manfaat atau kelebihan tertentu yang dipersyaratkan kepada pihak yang berhutang.
- (b) Riba *Jahiliyyah* adalah kelebihan yang dibayarkan oleh pihak yang berhutang akibat keterlambatan pembayaran utang dari waktu yang ditetapkan.
- (c) Riba *Fadh*l adalah pertukaran barang yang sejenis dengan kadar yang berbeda dan barang yang dipertukarkan merupakan jenis barang ribawi.
- (d) Riba *Nasi'ah* adalah penanguhan penyerahan jenis barang ribawi yang dipertukarkan dengan barang ribawi lainnya. Penangguhan tersebut dapat mengakibatkan perbedaan atau adanya tambahan antara penyerahan saat ini dan penyerahan saat kemudian.

Pelarangan praktek riba dalam Alquran terdapat dalam QS al-Baqarah/2: 275

Artinya:

“Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat

peringatan dari tuhan-nya, lalu dia berhenti, maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”

2) *Maisir*

Maisir juga diartikan sebagai praktek judi merupakan salah satu jenis perbuatan yang diharamkan di dalam Alquran. Praktek judi melanggar prinsip dasar keadilan sehingga akan ada pihak yang selalu dirugikan. Larangan praktek judi terdapat dalam QS al-Maidah/5: 90

Artinya:

Wahai orang-orang yang beriman! Sesungguhnya (meminum) khamar, berjudi, (berkorban untuk) berhala, mengundi nasib dengan panah, adalah termasuk perbuatan syaitan. Maka jauhilah perbuatan-perbuatan itu agar kamu mendapat keberuntungan.

3) *Gharar*

Ibnu Qoyyim menerjemahkan *gharar* sebagai sesuatu yang tidak dapat ditentukan peneriman-nya baik barang tersebut ada maupun tidak ada seperti menjual hewan liar yang belum ditangkap meskipun wujudnya terlihat. Serupa dengan itu, Ibnu Taimiyah memberikan defenisi *gharar* sebagai ketidakpastian yang timbul dari suatu akad. Sedangkan Ibnu Hazm memandang *gharar* akibat ketidaktahuan salah satu

pihak yang berakad tentang objek akad tersebut.¹⁴⁴ Larangan praktek *gharar* terdapat dalam QS al-Baqarah/2: 188.

Terjemahan:

Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.

Dan juga larangan Rasulullah saw dari hadis yang diriwayatkan oleh Abu Hurairah ra, dia berkata:

“Rasulullah saw, melarang jual beli dengan cara hashah, yaitu dengan melempar batu, dan jual beli dengan unsur gharar (tipuan)”. (HR. Muslim No. 2783).

Menjaga kemurnian dan kehalalan pendapatan, Bank Muamalat Indonesia menghindari penyaluran pembiayaan pada pekerjaan atau bisnis usaha calon nasabah yang melanggar aspek kesyariahan, seperti bartender, pekerja hotel melati, rentenir, *night club*, restoran yang menyajikan makanan haram, dan lainnya.

Hal tersebut berdasarkan firman Allah swt, dalam QS al-Baqarah/2: 168.

Artinya:

Wahai manusia! Makanlah dari (makanan) yang halal dan baik yang terdapat di bumi, dan janganlah kamu mengikuti langkah-langkah setan. Sungguh, setan itu adalah musuh yang nyata bagimu.

Karena itu, pada tahapan awal proses pembiayaan unit bisnis wajib melakukan identifikasi aspek kesyariahan pada objek pembiayaan, pekerjaan dan tempat bekerja calon nasabah. Jika objek pembiayaan, pekerjaan dan/atau tempat bekerja calon nasabah mengandung unsur *maisir*, *gharar*, riba, haram, dan batil, maka proses pembiayaan tidak dapat dilanjutkan.

4) *Dzalim*

Secara etimologi kata *dzalim* bermakna gelap. Sedangkan secara terminology, kata *dzalim* adalah menempatkan sesuatu bukan pada tempatnya. Bentuk kezaliman dibagi ke dalam dua kategori, yaitu kezaliman terhadap diri sendiri dan kezaliman terhadap orang lain.

Kezaliman pada diri sendiri muncul akibat maksiat atau dosa yang dilakukan oleh individu itu sendiri, sedangkan kezaliman terhadap orang lain muncul akibat adanya kelalaian atau tidak menunaikan hak orang lain yang sifatnya wajib ditunaikan.

Ancaman terhadap para pelaku kezaliman telah banyak disampaikan di dalam Alquran, diantaranya pada QS Hud/11: 18.

Artinya:

Dan siapakah yang lebih zalim daripada orang yang membuat-buat kebohongan terhadap Allah? Mereka itu akan dihadapkan kepada Tuhan mereka, dan para saksi akan berkata: "Orang-orang inilah yang telah berdusta terhadap Tuhan mereka". Ingatlah, laknat

Allah (ditimpakan) atas orang-orang yang zalim.

Lawan kata dari *dzalim* adalah *al-adlu* (keadilan) sehingga satu-satunya cara untuk menghindari kezaliman adalah dengan menegakkan keadilan (*al-adlu*). Pada proses penyaluran pembiayaan, cerminan prinsip dasar adil terdapat pada keterbukaan seluruh informasi perihal pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah.

Keterbukaan informasi tersebut ter-tuang dalam surat persetujuan pembiayaan (*Offering Letter*) yang diterbitkan oleh pihak bank setelah adanya persetujuan pembiayaan dari komite pembiayaan. Informasi di dalam surat persetujuan pembiayaan tersebut berisi tentang data nasabah, jenis akad, jumlah plafond, total margin, nominal dan jangka waktu angsuran, objek pembiayaan, objek agunan, denda keterlambatan angsuran, dan informasi lain yang dianggap penting untuk diketahui oleh nasabah. Adanya keterbukaan informasi tersebut bertujuan agar tidak terdapat pihak yang dirugikan di dalam proses pembiayaan baik pihak nasabah maupun pihak bank.

5) *Tabdzir* (berlebih-lebihan)

Kata *tabdzir* dan segala bentuk derivasinya disebutkan dalam Alquran sebanyak tiga kali dalam satu surah, yaitu QS al-Isra/17: 26-27.

Artinya:

Dan berikanlah kepada keluarga-keluarga yang dekat akan haknya, kepada orang miskin dan orang yang dalam perjalanan dan janganlah kamu menghambur-

*hamburkan (hartamu) secara boros. Se-
sungguhnya pemboros-pemboros itu adalah saudara-saudara setan
dan setan itu adalah sangat ingkar kepada Tuhannya.*

Al-Shabuni menafsirkan ayat tersebut diatas bahwa jangan membelanjakan harta pada sesuatu yang tidak mendatangkan ketaatan kepada Allah Swt. Jika membelanjakan harta pada sesuatu yang menimbulkan maksiat, maka hal tersebut termasuk perbuatan menghambur-hamburkan harta (membadzir).

Al-Razi mendefinisikan *tabdzir* sebagai tindakan merusak harta dengan cara membelanjakan secara boros. Sedangkan menurut al-Qardhawi, *tabdzir* adalah menghambur-hamburkan harta kekayaan tanpa mendatangkan ganjaran pahala didalamnya.

Pada proses penyaluran pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia mencegah agar tidak terjadi praktek *tabdzir*. Pencegahan tersebut dalam bentuk penyaluran besaran pembiayaan yang disesuaikan dengan kebutuhan nasabah meskipun memiliki kemampuan bayar yang melebihi besaran kebutuhan.

6) *Risywah* (sogok-menyogok)

Secara terminologi, *risywah* adalah memberikan sesuatu baik berupa harta maupun benda lainnya kepada pemegang kekuasaan atau kebijakan yang bertujuan untuk menghalalkan yang batil atau sebaliknya untuk mendapatkan manfaat dengan cara yang tidak sah. Praktek *risywah* diharamkan oleh Allah swt, sebagaimana yang terdapat dalam QS al-

Baqarah/2:188.

Artinya:

Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang bathil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebahagian daripada harta benda orang lain itu dengan (jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui.

Praktek *risywah* merupakan penyakit lama umat manusia bahkan telah ada sebelum Islam datang. Hal tersebut telah menjadi penyakir kronis di tengah-tengah umat Yahudi. Karena itu, Allah swt, melabeli kaum Yahudi sebagai pemakan *risywah* sebagaimana QS al-Maidah/5: 42.

Artinya:

Mereka itu adalah orang-orang yang suka mendengar berita bohong, banyak memakan yang haram (uang sogok). Jika mereka (orang Yahudi) datang kepadamu (untuk meminta putusan), maka putuskanlah (perkara itu) diantara mereka, atau berpalinglah dari mereka; jika kamu berpaling dari mereka maka mereka tidak akan memberi mudharat kepadamu sedikitpun. Dan jika kamu memutuskan perkara mereka, maka putuskanlah (perkara itu) diantara mereka dengan adil, sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang adil.

Proses penyaluran fasilitas pembiayaan, praktek *risywah* sangat memungkinkan terjadi. Karena itu, Bank Muamalat Indonesia melarang seluruh

karyawan untuk menerima segala bentuk hadiah dari calon nasabah yang mengajukan fasilitas pembiayaan. Menerima hadiah merupakan bentuk pelanggaran keras yang melanggar etika perbankan dan mendapat ancaman sanksi pemutusan hubungan kerja.

b. Prinsip Dasar *Thoyyib*

Selain berpegang teguh pada prinsip dasar halal, Bank Muamalat Indonesia juga memiliki prinsip bahwa setiap penyaluran pembiayaan berdasarkan asas prinsip dasar *thoyyib*. Prinsip dasar *thoyyib* mengandung pengertian yang mencakup segala nilai-nilai kebaikan yang merupakan nilai tambah dari hal-hal yang halal dalam rangka pencapaian *maqhasid syariah* yaitu keamanan dan kesejahteraan untuk masyarakat secara luas. *Thoyyib* memiliki dua aspek, yaitu *ihsan* dan *tawazun*.

1) *Ihsan*

Ihsan adalah melakukan yang terbaik dan menghindari perilaku yang dapat merusak kehidupan. Kata *ihsan* menurut ar-Raghib al-Ashfahani sebagaimana dikutip oleh M Quraish Shihab adalah memperlakukan orang lain lebih baik dari perlakuannya kepada diri sendiri.

Sedangkan menurut al-Harrali, *ihsan* adalah puncak kebaikan amal perbuatan. Bank Muamalat Indonesia menekankan kepada seluruh karyawannya untuk bekerja secara professional dan memaksimalkan seluruh potensi yang dimiliki serta

menghindari tindakan-tindakan yang dapat merugikan perusahaan. Perintah untuk berbuat *ihsan* terdapat di dalam QS al-Qashash/28: 77.

Artinya:

Dan carilah pada apa yang telah dianugerahkan Allah kepadamu (kebahagiaan) negeri akhirat, dan janganlah kamu melupakan bahagianmu dari (kenikmatan) duniawi dan berbuat baiklah (kepada orang lain) sebagaimana Allah telah berbuat baik, kepada-mu, dan janganlah kamu berbuat kerusakan di (muka) bumi. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berbuat kerusakan.

Kata *ihsan* bersumber dari sebuah Hadis Rasulullah saw, ketika didatangi oleh Malaikat Jibril as yang bertanya tentang perkara Iman, Islam, dan *Ihsan*. Dalam Hadis tersebut menerangkan makna kata *ihsan*, yaitu beribadah kepada Allah swt, seolah-olah engkau melihat-Nya, jika engkau tidak melihat-Nya maka sesungguhnya Dia melihatmu.

Proses penyaluran pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia, prinsip *ihsan* tercermin pada pemberlakuan *Service Level Agreement* (SLA) pada setiap divisi yang terkait dengan penyaluran pembiayaan. SLA merupakan patokan batas waktu dokumen di proses (*deadline*) dan menjadi indikator penilaian kinerja setiap divisi.

Tujuan pemberlakuan SLA tersebut agar setiap divisi dapat bekerja secara optimal dan maksimal. Selain itu, SLA juga bertujuan agar nasabah dapat memperoleh kepastian dalam pengajuan pembiayaan

dengan cepat.

2) *Tawazun*

Tawazun adalah neraca keseimbangan yang mencakup keseimbangan antara spiritual dan material, dunia dan akhirat. Dalam aspek penyaluran pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia menerapkan asas *tawazun* atau keseimbangan pada penyaluran pembiayaan kepada sektor finansial dan sektor riil, menjaga keseimbangan antara resiko dan hasil serta menjaga keseimbangan antara *profit* dan *ta'awun* (tolong-molong). Perintah *tawazun* terdapat dalam QS al-Rahman/55: 6-8.

Artinya:

Dan tumbuh-tumbuhan dan pohon-pohonan keduanya tunduk kepada-Nya. Dan Allah telah meninggikan langit dan Dia meletakkan neraca (keadilan). Supaya kamu jangan melampaui batas tentang neraca itu.

Bersikap *tawazun* dapat dimaknai sebagai penyeimbangan antara perkara dunia dan akhirat. Rasulullah Saw., memerintahkan umatnya untuk bersikap *tawazun* dalam beribadah. Hal tersebut tercermin dalam sebuah hadis yang mengisahkan tiga orang mendatangi rumah istri Rasulullah Saw., untuk menanyakan tentang ibadah beliau.

Kemudian ketiga orang tersebut memberikan tanggapan yang berbeda-beda. Orang pertama mengatakan bahwa akan menjauhi wanita dan tidak menikah sepanjang hidupnya, orang kedua

mengatakan bahwa akan berpuasa setiap hari seumur hidupnya, dan orang ketiga mengatakan bahwa akan melakkan shalat sepanjang malam selama-lamanya. Maka Rasulullah saw, melarang hal tersebut karena merupakan sikap yang berlebih-lebihan dan menyalahi sunnah Rasulullah saw.

Penerapan prinsip *tawazun* di Bank Muamalat Indonesia tercermin pada program *Corporate Social Responsibility* (CSR). Profit yang diperoleh dari penyaluran pembiayaan tidak dimanfaatkan sepenuhnya oleh pihak Bank Muamalat Indonesia. Terdapat porsi dari profit tersebut yang harus disalurkan melalui program CSR yang dikelola oleh lembaga amal di bawah naungan Bank Muamalat Indonesia sendiri, yaitu Baitumamal Muamalat (BMM).

Pembiayaan Murabahah di Indonesia

Bank Muamalat Indonesia memiliki dua jenis skema pembiayaan murabahah, yaitu Mura-bahah tanpa *Wakalah* dan Murabahah *bil Wakalah*. Namun, pada umumnya skema murabahah *bil wakalah* merupakan skema yang paling dominan diterapkan. Bahkan seluruh pembiayaan murabahah yang pernah disalur- kan oleh Bank Muamalat Cabang Makassar menerapkan skema murabahah *bilwakalah*.

Menyertakan akad *wakalah* pada setiap skema pembiayaan murabahah bertujuan untuk mengefisienkan dan memudahkan pihak Bank Muamalat Indonesia dalam proses pembiayaan.

Penggunaan akad *wakalah* telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah. Penyertaan akad *wakalah* merupakan bagian dari modifikasi akad jual beli murabahah yang dilakukan dalam bentuk *bai' li al-amri bi al-syira'*.

Bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira' adalah praktek jual beli dimana calon nasabah memohon kepada pihak bank untuk membeli suatu barang dengan kriteria tertentu dan berjanji akan membeli barang tersebut dengan skema murabahah, yakni

harga pokok pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak, dan pihak nasabah melakukan pembayaran secara berkala (cicil).

Ulama kontemporer berbeda pendapat ter-kait kedudukan hukum praktik *bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira'*. Ada yang membolehkan dan ada juga yang mengharamkan. Diantara ulama yang membolehkan antara lain; Yusuf Qardhawi, Shadiq Muhammad Amin, Ibrahim Fadhil, dan Sami Hamud.

Adapun *hujjah* mereka yang membolehkan adalah sebagai berikut: *pertama*, hukum asal perkara muamalah adalah mubah kecuali ter-dapat *nash* yang mengharamkannya. *Kedua*, dalil yang terdapat dalam teks Alquran dan Hadis tentang jual beli bersifat umum yang menun-jukkan dibolehkannya segala bentuk jual beli.

Ketiga, pihak bank dan nasabah memiliki hak *khiyar*, yaitu hak untuk memilih untuk meneruskan atau membatalkan akad sehingga tidak mengikat kedua belah pihak. *Keempat*, terdapat asas *maslahah* dalam setiap transaksi muamalah. *Kelima*, salah satu tujuan syariat Islam adalah memberi kemudahan dalam setiap urusan manusia dan me- ringankan beban yang ditanggungnya.

Sedangkan ulama yang mengharamkan antara lain; Sulaiman al-Asyqar, Rafiq al-Mishri, Bakr Ibn Abu Zayd¹⁷⁰. Beberapa pendapat mereka yang meng-haramkan antara lain; *pertama*, transaksi murabahah pada perbankan syariah adalah sebuah trik (*hilah*) untuk menghalalkan riba. *Kedua*, tidak terdapat satu

pun ulama *salaf* (terdahulu) yang menghalalkan praktek murabahah.

Ketiga, praktek murabahah merupakan jual beli *'inah*, yaitu praktek pinjaman ribawi yang dimodifikasi seolah-olah menyerupai jual beli. *Keempat*, pihak bank syariah menjual barang yang belum dimilikinya.

Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Dewan Fatwa Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI) lebih cenderung mengikuti pendapat yang membolehkan praktek *bai' al- murabahah li al- amri bi al-syira'* sehingga lahir fatwa 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah dan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang Murabahah.

Praktek pembiayaan murabahah Bank Muamalat *Indonesia* cabang Makassar yang berasaskan pada kepatuhan pada prinsip syariah, yaitu tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *gharar*, haram dan batil, maka analisis peneliti berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dan observasi serta literatur yang terkait dengan pokok pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Penerapan Akad Wakalah

Secara prosedur, pembiayaan murabahah *bil wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia telah memenuhi ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI dan juga ketentuan Accounting and Auditing Organization for Islamic Financia Institution

(AAOIFI) Standar Syariah Nomor 8 tentang Murabahah, yaitu pihak Bank Muamalat menjadikan nasabah sebagai wakil/agen untuk membeli barang kepada pihak *supplier*. Dari aspek *maqhasid* syariah, penyertaan akad *wakalah* dalam proses akad murabahah dipandang sebagai perkara yang memberika n kemudahan bagi pihak bank. Sedangkan manfaat bagi pihak calon nasabah adalah nasabah dapat secara langsung melakukan identifikasi barang yang akan dibeli.

Keberadaan akad wakalah yang bertujuan untuk memudahkan seluruh pihak baik dari pihak bank maupun pihak nasabah sesuai dengan kaidah dalam ilmu *ushul fiqhi* yang berbunyi “*Al-Masyaqqah Tajlibu at- Taisir*” yang bermakna bahwa suatu aturan atau hukum yang di dalamnya mengandung kesusahan dalam penerapannya dapat diringankan sehingga hilangla h kemudharatan di dalamnya. Hal tersebut juga sejalan dengan dalil yang terdapat di

Al-Quran diantaranya QS. Al-Baqarah/2: 185.

Artinya:

Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu.

Dan juga pada QS. Al-Nisa/4: 28.

Artinya:

Allah hendak memberikan keringanan kepada-mu, dan manusia dijadikan bersifat lemah.

Namun, prosedur penyertaan akad *wakalah* tersebut tidak teraplikasika n dengan tepat. Pada

prakteknya, akad *wakalah* yang menyertai akad murabahah ditandatangani oleh nasabah secara bersamaan.

Penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dalam fatwa tersebut dinyatakan bahwa “jika bank hendak mewakilkan kepada calon nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang dimiliki oleh bank secara prinsip”.

Demikian juga yang tercantum pada ketentuan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang murabahah. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan:

“It is obligatory to separate the two liabilities of risk attaching to the purchased item, namely the liability of the Institution and the liability of the customer as agent of the Institution. This is achieved by having an interval in time between the performance of the agency contract and the execution of the contract of Murabahah, as indicated in the customer’s notice of performance of the agency contract to acquire the item and offer to purchase the item by means of Murabahah, followed by the institution’s notice of its acceptance of the customer’s offer to purchase and the execution of the Murabahah sale contract”.

Secara eksplisit, ketentuan yang tercantum pada fatwa DSN-MUI tersebut menekankan bahwa akad *wakalah* harus dilakukan sebelum akad murabahah karena pihak bank harus memiliki barang secara

prinsip terlebih dahulu. Sejalan dengan hal tersebut, AAOIFI lebih menekankan adanya interval waktu antara akad wakalah dan akad murabahah. Walaupun akad wakalah dan akad murabahah merupakan dua akad yang terpisah tetapi dalam pelaksanaannya kedua akad tersebut bertautan dan saling mempengaruhi satu sama lain.

Senada dengan itu, pada pasal 9 (ayat 1 poin d) PBI Nomor 7/46/PBI/2015 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana menegaskan hal serupa dengan fatwa DSN-MUI. Bahkan dalam lembaran penjelasan PBI tersebut menegaskan bahwa akad *wakalah* harus dibuat terpisah dengan akad murabahah.

Terjadinya kesepakatan atau penanda-tanganan pada akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan nampaknya telah menjadi sesuatu yang tidak dapat dihindari oleh entitas perbankan syariah secara umum. Beberapa penelitian mengungkap hal tersebut, diantaranya hasil penelitian yang dilakukan oleh Meilano dan Harahap (2018) tentang Implementasi Akad *Wakalah* pada Pembiayaan Murabahah di Bank BNI Syariah cabang Surakarta yang menyatakan bahwa penerapan akad *wakalah* tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI karena disepakati bersamaan dengan akad murabahah.

Penelitian Naila Wardatul Jannah (2017) tentang penerapan akad murabahah *bil wakalah* pada pembiayaan di BRI Syariah Banyuwangi

menghasilkan hal yang serupa, yaitu adanya penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah di waktu yang bersamaan.

Sedangkan menurut Ani Yunita (2018) dalam penelitiannya tentang problematika penyertaan akad *wakalah* pada pembiayaan murabahah pada seluruh bank syariah mengungkap bahwa bank syariah dalam menerapkan akad *wakalah* terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati. Pada prakteknya, akad murabahah seringkali menda-hului akad *wakalah*

Peneliti menganalisa beberapa kemungkinan faktor yang menyebabkan terjadinya penanda-tanganan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan di dalam satu majelis, antara lain;

a) Pemahaman Terhadap Esensi Akad

Selama ini, perbankan syariah secara umum mengalami kesulitan dalam mencari Sumber Daya Manusia (SDM) yang memiliki kompetensi yang mumpuni di bidang perbankan syariah. Menurut Yustisa Tricahyani (2018) yang meneliti urgensi sumber daya insani pada perbankan syariah menyimpul-kan bahwa selama ini yang terjadi adalah sekadar perpindahan pegawai dari bank konvensional ke bank syariah tanpa adanya bekal pengetahuan yang mumpuni terhadap perbankan syariah.

Tidak hanya itu, masalah besar perbankan syariah ada tiga, yaitu; *Pertama*, minimnya ketersediaan produk dan standarisasi produk perbankan syariah. *Kedua*, rendahnya pema-haman masyarakat terhadap produk-produk dan istilah-

istilah dalam perbankan syariah. *Ketiga*, sumber daya insani yang kurang mumpuni.

Akibat minimnya SDM yang memiliki kompetensi di bidang perbankan syariah, maka terjadi maraknya *turnover* pegawai dari bank konvensional ke bank syariah. Hal tersebut akan berdampak pada pola pikir dan pola kerja dari bank konvensional terbawa ke bank syariah. Karena itu, untuk melahirkan praktisi perbankan syariah yang profesional dan kompeten dibutuhkan kerjasama dengan lembaga pendidikan tingkat perguruan tinggi dalam menyuplai SDM.

Selain itu, diperlukan pelatihan-pelatihan yang berjenjang tentang *basic* syariah bagi seluruh *stakeholder* diperbankan syariah karena entitas bank syariah adalah lembaga bisnis yang terikat dengan aturan agama dan aspek spiritual. Dari pengamatan peneliti di Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar, pelatihan tentang *basic syariah* perbankan bagi seluruh pegawai baik yang bersifat *in-class* maupun *workshop* sangat minim diselenggarakan. Tercatat dalam kurung waktu sepuluh tahun terakhir (2010-2020), pelatihan *basic* syariah perbankan hanya dilakukan sekali. Kurangnya pelatihan tersebut salah satunya berdampak pada pengetahuan karyawan terhadap esensi penerapan akad di bank syariah.

b) Efisiensi Proses Pembiayaan

Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar layaknya perusahaan pada umumnya memiliki tenaga pemasaran atau biasa disebut *marketing*. Jabatan

tenaga pemasaran yang secara khusus melakukan promosi produk pembiayaan dinamakan Relationship Manager (RM).

RM adalah pegawai yang bertemu langsung dengan calon nasabah pembiayaan. Selain memasarkan produk, salah satu *job description* RM adalah bertindak atas nama Bank Muamalat Indonesia untuk melakukan pengikatan/penandatanganan akad kepada calon nasabah pembiayaan. Setiap RM dibebankan target *booking* pembiayaan yang telah ditentukan oleh pihak manajemen perusahaan. Penilaian *performance* diukur dari persentase pencapaian target perbulan.

Peneliti menganalisa bahwa selain diakibatkan karena pemahaman RM yang kurang mumpuni terhadap esensi akad juga karena adanya target *booking* yang harus dicapai setiap bulan sehingga RM melakukan pengikatan akad *wakalah* dan murabahah secara bersamaan dalam majelis yang sama dengan tujuan untuk lebih menghemat waktu proses pembiayaan.

Faktor lain yang dapat terjadi guna menghemat waktu proses pembiayaan adalah dari calon nasabah itu sendiri. Pengikatan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan biasanya dilakukan kepada nasabah yang memiliki kesibukan yang padat sehingga calon nasabah tersebut tidak harus bolak-balik ke bank dan *supplier*. Hal yang sama dilakukan kepada nasabah yang berstatus *prime customer* sebagai bentuk dari *excellent service*.

Adanya kesepakatan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan dalam satu majelis tidak sesuai dengan konsep fiqih. Hal tersebut mengakibatkan tidak terjadinya pemindahan kepemilikan barang dari *supplier* ke pihak bank, namun barang masih menjadi milik *supplier*.

Status barang yang ditransaksikan belum dimiliki oleh bank sepenuhnya sementara keuntungan dari penjualan barang tersebut telah ditetapkan. Praktek tersebut menyalahi prinsip jual beli dalam Islam dimana Rasulullah saw, melarang menjual barang yang belum dimiliki sepenuhnya. Sebagaimana dalam hadist yang diriwayatkan oleh Hakim bin Hizam yang berkata kepada Rasulullah:

“Wahai Rasulullah! Seseorang mendatangiku dan menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membeli untuknya di pasar? Rasulullah saw, bersabda: janganlah engkau menjual barang yang belum engkau miliki” (HR. Abu Daud No. 3503).

Hakikatnya, pihak bank hanya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah dan kemudian nasabah membayarkan kepada pihak *supplier*. Hubungan antara pihak bank dan nasabah bukan merupakan hubungan penjual dan pembeli melainkan antara pemberi utang dan penerima utang (peminjam). Jika pihak bank mengambil keuntungan dari transaksi utang-piutang, maka itu berarti pihak bank melakukan praktek riba. Sebagaimana perkataan Ibnu Qudamah:

“Setiap utang yang dipersyaratkan adanya tambahan adalah haram. Hal tersebut tidak diperselisihkan oleh para ulama”.

Konsep Kepemilikan Barang oleh Bank

Panduan alur pembiayaan murabahah *bil wakalah* Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar menyebutkan bahwa pihak bank mewakilkan kepada calon nasabah untuk melakukan pembelian barang atas nama bank dari *supplier*. Nasabah melakukan pembelian secara non-tunai dengan mengirimkan *purchase order* (PO) kepada *supplier*.

Setelah PO diterima oleh pihak *supplier*, *supplier* kemudian mengirimkan *invoice* kepada calon nasabah yang menjadi wakil bank. Dalam persepsi bank, adanya pertukaran PO dan *invoice* tersebut telah dianggap sebagai transaksi jual beli walaupun pihak bank belum membayar secara tunai kepada pihak *supplier* dan objek jual-beli tersebut juga dianggap telah menjadi milik bank.

Akad jual beli dengan konsep murabahah merupakan akad yang berpedoman pada prinsip jual beli. Adapun penyertaan akad *wakalah* di dalam proses-nya adalah bagian dari modifikasi dengan tujuan memberi kemudahan namun tidak menghilangkan esensi dari prinsip jual beli itu sendiri. Karena itu, prinsip jual beli wajib melekat pada pelaksanaan akad murabahah. Akad jual beli dalam

prinsip hukum Islam diartikan sebagai pemindahan kepemilikan (hak milik) dengan adanya pembayaran yang sah sesuai tuntunan hukum.

Dalam proses pembiayaan murabahah, keabsahan akad pertama antara pihak bank dan *supplier* akan berdampak pada keabsahan akad kedua antara pihak bank dan calon nasabah.

Defenisi jual beli telah banyak diungkapkan oleh para ulama terdahulu. Sayyid sabiq mendefinisikan jual beli sebagai saling menukar harta dengan harta atas asas saling *ridho* (kerelaan).

Imam an-Nawawi menjelaskan bahwa jual beli merupakan saling menukar harta dengan harta yang berakibat pada pemindahan kepemilikan. Selaras dengan itu, menurut Ibnu Qudama jual beli adalah saling menukarkan harta yang berakibat pada pemindahan milik dan kepemilikan.

Mayoritas ulama berpendapat bahwa makna harta (*al-Mal*) pada defenisi jual beli tersebut adalah sesuatu yang memiliki nilai baik berupa materi maupun manfaat. Sedangkan dari sudut pandang hukum positif, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1475 merinci jual beli adalah penyerahan barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegangan pihak pembeli. Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa jual beli mengakibatkan perpindahan kepemilikan atau kekuasaan atas barang dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Salah satu syarat objek jual beli dalam prinsip

hukum Islam adalah objek jual beli merupakan hak milik penuh (dalam penguasaan) pihak penjual sebelum diserahkan kepada pembeli. Syarat objek jual beli tersebut juga telah tertuang dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah.

Begitu pun pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 119 menegaskan bahwa pihak bank terlebih dahulu memiliki barang secara prinsip sebelum dijual kepada calon nasabah.

Dengan kata lain, kedudukan status kepemilikan barang pada pembiayaan mura-bahah menjadi esensial karena asas prinsip akad pembiayaan murabahah adalah prinsip jual beli. Rasulullah saw, melarang transaksi jual beli sebelum barang/objek jual beli tersebut dimiliki oleh pihak penjual terlebih dahulu. Dari Hadis yang diriwayatkan oleh Hakim bin

Hizam, Rasulullah saw, bersabda:

“Wahai Rasulullah! Seseorang mendatangiku dan menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membeli untuknya di pasar? Rasulullah saw, bersabda: janganlah engkau menjual barang yang belum engkau miliki”. (HR. Abu Daud No. 3503)

Status kepemilikan objek jual beli dianggap sah jika objek jual beli telah di-serahterimakan (*qabdh*). *Qabdh* dalam perspektif hukum Islam (*fiqh*) oleh

fuqaha dibagi menjadi dua jenis, yaitu *qabdh hukmi* dan *qabdh haqiqi*.¹⁹⁰ Kata *qabdh* dapat juga diterjemahkan sebagai menggenggam, menangkap, menerima, menjaga, dan mengumpulkan (harta).

Qabdh hukmi adalah serah terima kepemilikan atas suatu barang (objek jual beli) baik bergerak maupun tidak bergerak secara implisit atau tidak riil (simbolik) dimana barang belum dikuasai secara sempurna. Adapun *qabdh haqiqi* adalah serah terima kepemilikan atas barang (objek jual beli) secara eksplisit atau nyata adanya dimana barang dibawah kekuasaan secara sempurna, termasuk resiko pada barang (kerusakan, kehilangan, dan lainnya) tersebut telah berpindah dari penjual ke pembeli.

Ilustrasi kasus konsep *qabdh hukmi* dan *qabdh haqiqi* adalah sebagai berikut; si Fulan ingin membeli seekor ayam di pasar. Kepada penjual, si Fulan menginginkan agar ayam tersebut dibersihkan dan dipotong-potong terlebih dahulu. Sembari menunggu ayam pesannya dibersihkan, si Fulan berkeliling pasar untuk membeli kebutuhan yang lain.

Pada kondisi sebagaimana ilustrasi di atas disebut *qabdh hukmi*. Si Fulan belum menguasai objek jual beli sehingga objek jual beli tidak dapat dimanfaatkan. Namun, jika pada ilustrasi tersebut si Fulan kembali ke penjual ayam, membayar harga ayam dan menerima ayam yang telah dibersihkan dan dipotong-potong tadi, maka kondisi tersebut disebut *qabdh haqiqi*.

Objek jual beli tersebut telah dikuasai secara

sempurna oleh pembeli dan pembeli memiliki kebebasan pada pemanfaatan objek jual beli tersebut, termasuk jika ingin menjualnya kembali.

Tujuan larangan menjual barang yang belum dimiliki atau belum sepenuhnya diserahkan adalah agar penjual tidak mendapat keuntungan dari barang yang belum menjadi tanggung jawabnya. Memperoleh keuntungan semacam ini dilarang oleh Rasulullah saw, sebagaimana dalam Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Umar RA sebagai berikut:

“Tidak halal menggabungkan akad utang-piutang dengan akad jual-beli, dan tidak halal jika terdapat dua persyaratan dalam satu akad jual beli, dan juga tidak halal mendapatkan keuntungan dari barang yang belum menjadi tanggungan, sebagaimana tidak halal menjual barang yang belum dimiliki”. (HR Abu Daud)

Rujukan kedua Hadis tersebut diatas baik riwayat Hakim bin Hizam maupun Ibnu Umar menegaskan bahwa barang yang akan diperjual-belikan harus dikuasai secara sempurna (*qabdh haqiqi*). Sedangkan status *qabdh hukmi* belum memenuhi syarat untuk dilakukan jual beli baik jual beli murni maupun murabahah. Karena itu, dalam pelaksanaan akad murabahah pihak bank harus melakukan serah terima secara hakiki (*qabdh haqiqi*) sehingga objek barang telah dikuasai secara sempurna sebelum dilakukan akad murabahah.

Pada Standar penyaluran pembiayaan murabahah Bank Muamalat Indonesia, pihak bank belum memiliki kuasa atas barang dari *supplier*

karena pihak bank belum melakukan pembayaran untuk pembelian barang tersebut. Pihak bank hanya memberikan dokumen berupa *purchase order* (PO) kepada pihak *supplier* tanpa adanya proses pembayaran lalu kemudian pihak *supplier* memberikan *invoice* kepada pihak bank.

Pihak Bank Muamalat Indonesia menganggap bahwa adanya penyerahan PO kepada pihak *supplier* dan pihak *supplier* memberikan *invoice* kepada pihak Bank sebagai proses jual beli dengan konsep kepemilikan *qabdh hukmi*.¹⁹⁴ Karena itu, peneliti menyimpulkan bahwa Bank Muamalat Indonesia belum memiliki atau menguasai objek murabahah secara sempurna ketika melakukan pengikatan akad murabahah dengan calon nasabah.

Penulis beranggapan bahwa salah satu solusi dalam mengatasi isu konsep *milkiyyah* di perbankan syariah adalah dengan menerbitkan aturan khusus terkait kepemilikan barang di perbankan syariah. Hal tersebut disebabkan karena perbankan syariah selain terikat oleh aturan otoritas (Bank Indonesia dan Otoritas Jasa keuangan) juga terikat oleh aturan dalam prinsip syariah.

Uang Muka Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) dalam Bank Syariah

Uang Muka diterjemahkan ke dalam bahasa Arab menjadi ‘*Urbun*. Uang muka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai uang yang dibayarkan di awal sebagai pertanda kesepakatan pembelian yang secara umum dapat juga disebut sebagai panjar. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan *fuqaha* terkait hukum *urbun* dalam transaksi jual beli. Mayoritas ulama berpendapat bahwa *urbun* dalam jual beli hukumnya dilarang.

Mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyyah, dan Syafiiyah berpendapat bahwa *urbun* dalam jual beli hukumnya haram.¹⁹⁸ Adapun ‘*illat* (sebab hukum) pelarangan uang muka (*urbun*) adalah adanya persyaratan untuk menyerahkan kepada penjual berupa uang muka secara *gratis* jika pembeli batal untuk membelinya.

Hal ini termasuk dari larangan Allah swt, untuk memakan harta secara batil sebagaimana QS al-Nisa/4: 29.

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 mem- bunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

Sedangkan ulama yang membolehkan *urbun* dalam jual beli adalah ulama dari kalangan mazhab Hambali. Adapun yang menjadi sandaran dalil membolehkannya *urbun* dalam jual beli adalah Hadis yang diriwayatkan oleh Nafi bin Harits yang diriwayatkan oleh Nafi bin Harits bahwa dia pernah membelikan sebuah bangunan yang berbentuk rumah tahanan dari Shafwan bin Umayyah yang ditujukan untuk Umar, dengan syarat jika Umar sepakat maka jual beli dilakukan, namun jika Umar tidak sepakat, maka Shafwan berhak mendapat uang sekian dan sekian.

Alasan lain diperbolehkannya *urbun* dalam proses jual beli adalah bahwa hal tersebut merupakan kompensasi bagi penjual yang menunggu dan menyimpan barang dagangannya untuk beberapa waktu yang berakibat pada hilangnya sebagian kesempatan untuk berjualan. Beberapa ulama kontemporer seperti Abdul Aziz bin Baz dan Abdurrazaq Afifi juga membolehkan *urbun* dalam jual beli.

Dewan Syariah Nasional (DSN) secara khusus juga telah menerbitkan fatwa tentang dibolehkannya uang muka dalam praktek jual beli. Hal ini tertuang dalam fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. Sejalan dengan itu, AAOIFI membolehkan *urbun* dalam proses jual beli

sebagaimana tercantum dalam Standar Syariah No. 53 tentang *Urbun (Earnest Money)*.

Proses penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), Bank Muamalat Indonesia menerapkan adanya uang muka yang harus dibayar oleh calon nasabah. Dasar hukum aturan tersebut adalah fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, dan juga PBI No. 21/13/PBI/2019 tentang *Financing to Value (FTV)*.

Umumnya, nasabah yang mengajukan fasilitas pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia dengan tujuan kepemilikan rumah telah mengidentifikasi objek rumah yang akan dibeli oleh calon nasabah. Bahkan tidak jarang calon nasabah tersebut telah melakukan transaksi awal dengan pembayaran uang muka sebagai tanda bukti keseriusan calon nasabah untuk membeli rumah.

AAOIFI. Dalam fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah menyebutkan bahwa pihak bank diperbolehkan meminta kepada nasabah uang muka pada tahapan pemesanan barang. Jika dalam prosesnya pihak nasabah membatalkan pembelian, maka pihak bank dibolehkan mengambil biaya kerugian riil yang dikeluarkan selama proses pembiayaan dari uang muka yang diberikan oleh nasabah.

Jika nilai kerugian lebih besar dari nilai uang

muka, maka pihak bank boleh meminta sisa kerugiannya kepada nasabah. Sebaliknya, jika nilai kerugian lebih kecil dari nilai uang muka, maka pihak bank wajib mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Dari keterangan fatwa tersebut secara detail menjelaskan bahwa uang muka seharusnya dibayar kepada pihak bank bukan kepada pihak developer/ pemilik rumah.

Lebih lanjut AAOIFI menegaskan bahwa salah satu keabsahan akad murabahah adalah pihak pembeli (calon nasabah) yang mengajukan pembelian dengan skema akad murabahah kepada pihak bank tidak diperbolehkan melakukan transaksi apapun kepada pihak penjual pertama (developer/ pemilik rumah) sebelum melakukan pengajuan murabahah kepada pihak bank. Fatwa AAOIFI tersebut dituangkan dalam Standar Syariah Nomor 8 tentang Murabahah butir 2/2;

“It is essential to exclude any prior contractual relationship between the customer who is the purchase orderer and the original supplier of the item ordered, if any, regarding the supply of the item. It is a requirement of Murabahah that the transaction between the two parties must genuinely, not fictitiously, exclude any prior contractual relationship. It is not permissible to assign a contract that has been executed between the customer and the supplier of the ordered item to the Institution.”

Adanya pembayaran uang muka dari calon nasabah kepada pihak developer/pemilik rumah

mengindikasikan telah terjadi akad jual beli antara calon nasabah dan pihak developer/ pemilik rumah. Karena itu, pihak bank seharusnya menolak melanjutkan proses murabahah karena objek murabahah sejatinya telah dibeli oleh nasabah.

Apabila pihak bank menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah, maka sesungguhnya yang terjadi bukan pembiayaan murabahah. Secara eksplisit, pihak bank hanya melunasi utang nasabah kepada pihak developer/pemilik rumah. Dengan kata lain, pihak bank hanya meminjamkan uang kepada nasabah dan kemudian nasabah mengembalikan secara berangsur yang ditambah dengan bunga. Hal tersebut merupakan praktek ribawi yang dilarang dalam prinsip syariah Islam.

Daftar Pustaka

- Abdurahim, Ahim, 'Oksidentalisme Dalam Perbankan Syariah', *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 4.1 (2014), 14–25
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI), *Shariah Standards* (Kingdom of Bahrain: Dar al-Maiman, 2015)
- Adam, Panji, Maman Surahman, and Popon Srisusilawati, 'Analisis Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah', *Prosiding SNaPP: Sosial, Ekonomi Dan Humaniora*, 7.3 (2017), 632–39
- Afrida, Yenti, 'Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah', *JEBI (Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam)*, 1.2 (2016), 155–66
- Ahmed, Habib, 'Islamic Banking and Shari'ah Compliance: A Product Development Perspective', *Journal of Islamic Finance*, 176.3192 (2014), 1–15
- Al-Anshari, Zakariya, *Fath Al-Wahab*, Juz 1 (Singapura: Sulaiman Mar'i) Al-Asqalani, Ibnu Hajar, *Fathul Baari* (Jakarta Selatan: Pustaka Azzam)
- Al-Ghazzi, Muhammad Ibnu Qasim, *Fath Al-Qarib Al-Mujib* (Indonesia: Dar al-Ihya al-Kitab)
- Al-Maqdisi, Ibnu Qudamah, *Al-Mughni*, Cetakan 14 (Dar 'alam al-Kutub)
- Ali, Muhamad, *Penelitian Pendidikan Prosedur Dan Strategi: Angkasa* (Bandung: Angkasa, 1985)
- Amiruddin, and Zainal Azikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Cet II (Jakarta: Rajawali Pers, 2004)
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Umum Dan Praktek* (Jakarta: Rineka Cipta, 2003)
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara* (Jakarta: Bank Indonesia, 2006)
- Atabik, Ahmad, 'Analisis Historis Perkembangan Syariah', *Iqtishadia: Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam STAIN*

Kudus, 6.2 (2016), 357–78

Aulia, Nurul, 'Perkembangan Bank Syariah di Negara Mayoritas Non-Muslim', *Nurul Auu.Blogspot*, 2018 <<http://nurulauu.blogspot.com/2018/02/-perkembangan-perbankan-syariah-di.html>> [accessed 8 January 2020]

Azhar Basyir, Ahmad, *Asas-Asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*

(Yogyakarta: UII Press, 2000)

Baehaqi, Ja'far, 'Kerangka Yuridis Kepatuhan Syariah Dalam Operasional Perbankan Syariah Di Indonesia', *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*,

7.1 (2017), 188–222

Bahjatulloh, Qi Mangku, 'EKONOMI SYARIAH Kajian Pembiayaan Murabahah Antara Teori Dan Praktek', *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 2.2 (2011), 281–303

Bank Indonesia, *PBI Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Pe-nyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*

———, 'Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 Tentang Rasio Financing to Value Untuk Pembiayaan Properti, Dan Uang Muka Untuk Pembiayaan Kendaraan Bermotor' <https://www.bi.go.id/id/peraturan/ssk/Pages/-PBI_211319.aspx> [accessed 30 March 2020]

Bank Muamalat Indonesia, *Dokumen Skema Pembiayaan Murabahah*

———, *Laporan Bulanan*, 2019 <www.bankmuamalat.co.id> [accessed 9 January 2020]

———, *Laporan Tahunan: Penguatan Ekosistem Bisnis Syariah*, 2018, 1–639

———, *Laporan Tahunan Pelaksanaan Tata Kelola Perusahaan (Terintegrasi)*, 2018

———, 'Produk Dan Layanan Pembiayaan', 2016 <<https://www.bankmuamalat.co.id/pembiayaan-consumer/kpr-ib-muamalat>> [accessed 27 March 2020]

———, *Shariah Hand Book: Panduan Dasar Akad-Akad*

- Perbankan Syariah* (t.p) Bonita, Silvia Dora, and Aan Zainul Anwar, ‘Implementasi Syariah Compliance Pada Akad Murabahah Dan Ijarah (Studi Kasus Pada KSPPS BMT Fastabiq Jepara)’, *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)*, 7.2 (2018), 88
- Dawud, Imam Hafiz Abu, ‘Sunan Abu Dawud (English Section)’, ed. by Hafiz Tahir Zubair Abu, Volume 1 (Riyadh: Darussalam, 2008), p. 140
- Dewan Syariah Nasional-MUI, ‘Kumpulan Fatwa’ <<https://dsnmu.or.id/>> [accessed 8 January 2020]
- Fathoni, Nur, ‘Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI’, *Economica: Jurnal Ekonomi Islam*, 4.1 (2013), 51–82
- Hadi, Sutrisno, *Metodologi Research* (Jakarta: UGM Press, 2000)
- ‘Hasil Wawancara Dengan Anugrah Lutfi, Retail Financing Analyst Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar’ (20 Maret 2020)
- ‘Hasil Wawancara Dengan Bapak Bambang Sutomo, Nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar’ (06 April 2020)
- ‘Hasil Wawancara Dengan Bapak Muhammad Arsyad, Legal Administration Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar’ (24 Maret 2020)
- ‘Hasil Wawancara Dengan Bapak Muhiddin, Relationship Manager Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar’ (27 Maret 2020)
- ‘Hasil Wawancara Dengan Bapak Wahyu Jusuf Kamal, Nasabah Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar’ (30 Maret 2020)
- Hawker, Sara, *Pocket Oxford Dictionary and Thesaurus* (Oxford University Press, USA, 2008)
- Hosen, Muhammad Nadraturzaman, ‘Analisis Bentuk Gharar Dalam Transaksi Ekonomi’, *Al-Iqtishad: Jurnal Ilmu Ekonomi Syariah*, 1.1 (2009), 53–60
- International Shariah Research Academy (ISRA) for Islamic Finance, *Sistem Keuangan Islam: Prinsip & Operasi*, Cet. 1

(Depok: Raja Grafindo Persada, 2015)

Iskandar, Azwar, and Khaerul Aqbar, 'Reposisi Praktik Ekonomi Islam: Studi Kritis Praktik Ekonomi Islam Di Indonesia', *NUKHBATUL'ULUM: Jurnal Bidang Kajian Islam*, 5.1 (2019), 39–53

Jamal, Angriani, Ambo Asse, Lince Bulutoding, and Muhammad Wahyuddin Abdullah, 'Penerapan Sharia Compliance Sebagai Prinsip Sharia Governance Pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Makassar', *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah*, 3.1 (2019), 27–42

Jamaluddin, Jamaluddin, 'Konsep Dasar Muamalah & Etika Jual Beli (Al-Ba'i) Perspektif Islam', *Jurnal Pemikiran Keislaman*, 28.2 (2017), 289–316

Jannah, Naila Wardatul, 'The Implementation of Murabahah Bil Wakalah Financing in BRI Syariah Unit Genteng Banyuwangi', *Jurisdictie*, 6.1 (2017), 78–86

<<https://doi.org/10.18860/j.v6i1.4091>>

'Kamus Bahasa Arab Online Almaany.Com' <<https://www.almaany.com/id/dict/ar> - id/قبض/?c=Umum> [accessed 7 April 2020]

Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahan*

Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, 'KBBI Online' <<https://kbbi.kemdikbud.go.id>> [accessed 8 April 2020]

'Kepatuhan', *Wikipedia the Free Encyclopedia* <<https://id.wikipedia.org/wiki/-Kepatuhan>> [accessed 23 February 2020]

Khan, M Mansoor, 'Islamic Banking and Finance: Shariah Governance in Theory and Practice', *Macrothink Institute: Jurnal of Management Research*, 11 (2019)

Lathif, Ah Azharuddin, 'Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia', *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah*, 12.2 (2013), 69–78

Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*

Mardian, Sepky, 'Tingkat Kepatuhan Syariah Di Lembaga Keuangan Syariah', *Jurnal Akuntansi Dan Keuangan Islam*,

- 3.1 (2015), 57–68
- Masyrafina, Idealisa, ‘Alasan London Jadi Pusat Keuangan Syariah Di Barat’, *Republika.Co.Id*, 2017 <https://www.republika.co.id/berita/ekonomi/syaria_h-ekonomi/17/05/30/oqrpby328-alasan-london-jadi-pusat-keuangan-syariah- dibarat> [accessed 7 January 2020]
- Meilano, Haryo Normala, and Burhanudin Harahap, ‘Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Nank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta’, *Masalah-Masalah Hukum*, 47.2 (2018), 128–37 <<https://doi.org/10.14710/mmh.47.2.2018.128-137>>
- Metawa, Saad A, and Mohammed Almosawi, ‘Banking Behavior of Islamic Bank Customers: Perspectives and Implications’, *International Journal of Bank Marketing*, 1998
- Misbahuddin, *E-Commerce Dan Hukum Islam* (Makassar: Alauddin University Press, 2012)
- Misbahuddin, *Sistem Bunga Dalam Bisnis Modern: Islamic Law Perspektif*, Cet. I (Makassar: Alauddin University Press, 2018)
- M Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah: Pesan, Kesan Dan Keserasian Al-Qur’an*, Volume 7 (Jakarta: Lentera Hati, 2002)
- Musa, Kamil, *Al-Ahkam Al-Muamalah* ([t.t]: Mu’assasah al-Risalah)
- Muslim, *Kitab Shahih Muslim (e-Book)* <<https://imnasution.files.wordpress.com/2013/11/shahih-muslim.pdf>>
- Nasution, Sorimuda, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif* (Bandung: Tarsito, 1988)
- Nawawi, *Metode Penelitian Fiqih Dan Ekonomi Syariah* (Malang: Madani Media, 2019)
- Otoritas Jasa Keuangan, ‘Sejarah Perbankan Syariah’ <www.ojk.go.id> [accessed 8 January 2020]
- , ‘Statistik Perbankan Syariah Oktober 2019’, 2019 <<https://www.ojk.go.id>

- /id/kanal/syariah> [accessed 8 January 2020]
- Pasaribu, Chairuman, and Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 2004)
- Prakosa, N Iman, and Lutfi Zuchri, 'Menggagas Konsep Penerapan Syariah Compliance Audit: Sebuah Upaya Pencapaian Islamic Corporate Governance', *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 1.1 (2011), 79–87
- Purwanto, Didik, 'Tiga Masalah Terbesar Di Bank Syariah', 2012 <<https://monev.kompas.com/read/2012/08/13/15282835/Tiga.Masalah.Terbesar.di.Bank.Syariah>> [accessed 3 April 2020]
- Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* ———, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*
- Ridwan, Murtadho, and Irsad Andriyanto, 'Sikap Boros: Dari Normatif Teks Ke Praktik Keluarga Muslim', *Al-Amwal: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syari'ah*, 11.2 (2019), 273–84
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Al-Sunnah* (Beirut: Dar al-Fikr, 1997)
- Saedah, Sharifah, and Syed Mohamed, 'International Sale of Goods Regimes: The Making and Expected Arrival of a Shari'ah Compliant Model Law' (Disertasi: Universiti of Malaya, 2013)
- Sari, Amanda Puspita, 'Bank Syariah Pertama Di Jerman Dibuka', *CNN Indonesia*, 2015 <<https://www.cnnindonesia.com/internasional/20150702081257-134-63775/bank-syariah-pertama-di-jerman-dibuka?>> [accessed 7 January 2020]
- Shobirin, Shobirin, 'Jual Beli Dalam Pandangan Islam', *BISNIS: Jurnal Bisnis Dan Manajemen Islam*, 3.2 (2016), 239–61
- Suardi, Didi, 'Analisis Pembiayaan Murabahah Pada BSM: Perspektif Maqashid Al- Shariah', *Islaminomics*, 9.1 (2019)
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif* (Bandung: Alfabeta, 2008)
- Sukardi, Budi, 'Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) Dan

- Inovasi Produk Bank Syariah Di Indonesia', *AKADEMIKA: Jurnal Pemikiran Islam*, 17.2 (2012), 235–52
- Sulaiman, Sofyan, 'Penyimpangan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah', *Madania: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 4.1 (2018), 45–67
- Supriyadi, Ahmad, 'Sinkronisasi Regulasi Pembiayaan Perbankan Syariah Berdasarkan Prinsip Murabahah Di Indonesia', *Al-Manahij: Jurnal Kajian Hukum Islam*, 9.1 (2015), 154–66
- Syahrum, and Salim, *Metode Penelitian Kualitatif* (Bandung: Citapustaka Media, 2012)
- Tausikal, Muhammad Abduh, 'Apa Pekerjaan Yang Terbaik?', *Rumaysho.Com*, 2013
<<https://rumaysho.com/3240-apa-pekerjaan-yang-terbaik.html>>
[accessed 20 February 2020]
- , 'Jual Beli Dan Syarat-Syaratnya', *Muslim.or.Id*, 2008
<<https://muslim.or.id/222-jual-beli-dan-syarat-syaratnya.html>>
[accessed 31 January 2020]
- Thaidi, Hussein Azeemi Abdullah, Muhamad Firdaus Ab Rahman, and Azman Ab Rahman, 'Analisa Eksistensi Gharar Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Peribadi Tawarruq', *Global Journal Al-Thaqafah*, 4.1 (2014), 83–95
<<https://doi.org/10.7187/GJAT572014.04.01>>
- Tricahyani, Yutisa, 'Urgensi Sumber Daya Insani Dalam Institusi Perbankan Syariah',

- Muslim Heritage*, 3.1 (2018), 93–114
- Umam, Khotibul, and Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Depok: Rajawali Pers, 2019)
- Uwardani, Mohamad Kharis. ‘Pembiayaan KPR-IB Dengan Akad Murabahah Pada Unit Usaha Syariah (Bank Pembangunan Daerah Di Jakarta)’, *ADIL: Jurnal Hukum*, 10.2 (2019), 1–20
- Widigdo, Aslam, Idqan Fahmi, and Irfan Beik, ‘How Islamic Is Islamic Banking in Indonesia?’, *Journal of King Abdulaziz University: Islamic Economics*, 29.2 (2016)
- Wiroso, *Memahami Prinsip Dasar Produk Perbankan Syariah Di Indonesia* (Jagakarsa: Risalah Perbankan Syariah, 2017)
- Wiroso, Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, Cet. 1 (Jakarta: LPFE Usakti, 2011)
- Yunita, Ani, ‘Problematika Penyertaan Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah’, *Varia Justicia*, 14.1 (2018), 21–29
<<https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2024>>
- Yusuf, A Muri, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenada Media, 2016)
- ‘Zalim’, *Wikipedia the Free Encyclopedia* <<https://id.wikipedia.org/wiki/Zalim>> [accessed 2 April 2020]
- Zulfikri, Zulfikri, ‘Kepastian Hukum Akad Murabahah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah’, *Syarikat: Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah*, 2.1 (2019), 1–15