

**PENELITIAN UNGGULAN PRODI**

**MODEL IMPLEMENTASI FATWA-FATWA  
DEWAN SYARIAH NASIONAL DI PERBANKAN SYARIAH**



**LAPORAN PENELITIAN**

**Oleh :**

**Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.**

**Andri Martiana, Lc. M.A.**

**Rozikan, SEI. MSI**

**Penelitian ini didanai oleh  
Wakil Rektor I Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

**PROGRAM STUDI MUAMALAT  
FAKULTAS AGAMA ISLAM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA  
2017**

**HALAMAN PENGESAHAN  
LAPORAN PENELITIAN**

1. a. Judul Penelitian : Model Model Implementasi Fatwa-Fatwa  
Dewan Syariah Nasional Di Perbankan Syariah  
b. Bidang Ilmu : Muamalat
2. Ketua Peneliti :  
a. Nama Lengkap dan Gelar : Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.  
b. Jenis Kelamin : Laki-laki  
c. NIK : 113029  
d. Golongan/Pangkat : III/c  
e. Jabatan Fungsional : Lektor  
f. Jabatan Struktural : ----  
g. Fakultas/Prodi : Fakultas Agama Islam/ Prodi Muamalah  
h. Pusat Penelitian : LP3M UMY
3. Jumlah Anggota Peneliti : 2 orang  
Andri Martiana, Lc., M. A  
Rozikan, SEI, MSI.
4. Lokasi Penelitian : DI Yogyakarta
5. Kerjasama dengan Institusi :  
Lain :  
a. Nama Institusi :  
b. Alamat :
6. Lama Penelitian : 8 bulan

Mengetahui  
Kaprosdi Muamalat,

Yogyakarta, 25 Desember 2017  
Ketua Peneliti,

Dr. Maesyaroh, M.A.  
NIK. 19741006201504113047

Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.  
NIK. 19720503199904113029

## ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menjelaskan model-model implementasi Fatwa-fatwa DSN tentang Murabahah di perbankan syariah. Bank-bank syariah yang diteliti meliputi Bank Umum Syariah yang sejak awal murni syariah, yakni Bank Muamalat Indonesia, Bank Umum Syariah yang semula Unit Usaha Syariah yakni BRI Syariah, Unit Usaha Syariah yakni BPD DIY Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, yakni BPRS Bangun Drajat Warga. Pengumpulan data dilakukan dengan wawancara mendalam dengan pimpinan Bank-bank Syariah serta melalui dokumentasi, yaitu meneliti dokumen-dokumen yang terkait dengan murabahah berupa akad-akad yang dikeluarkan oleh bank-bank syariah. Teknik Pemeriksaan keabsahan data melalui triangulasi. Seluruh data yang diperoleh dikelompokkan dalam kategori-kategori yang disusun dalam satuan uraian dasar. Selanjutnya data dianalisis secara induktif dan konvergen. Karena data penelitian tidak bersifat kuantitatif maka akan dilakukan penafsiran terhadap data secara kualitatif. Selanjutnya kesimpulan ditarik dari hasil interpretasi kualitatif terhadap data yang dilakukan secara induktif dan konvergen. Dari sisi prosedur, Pembiayaan Murabahah ada dua macam. Pertama, Murabahah dengan Wakalah sekaligus. Dalam hal ini bank syariah menyerahkan uang pada nasabah, mewakili pada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah sekaligus menjual barang yang akan dibeli nasabah pada nasabah dalam satu akad. Jual beli seperti ini tergolong garar. Kedua, Murabahah tanpa Wakalah. Bank syariah yang menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah menghubungi pihak supplier dan mengikat perjanjian untuk membeli barang yang akan dibeli nasabah. Selanjutnya dilakukan akad murabahah antara bank syariah dan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Setelah dilaksanakan akad murabahah, bank syariah membeli barang pada pihak supplier, kemudian menyerahkannya pada nasabah. Model ini telah mendekati model yang ideal secara syariah. Dari sisi tujuan pembiayaan, Murabahah diberikan untuk berbagai tujuan. Yaitu untuk tujuan konsumtif, investasi, hingga modal kerja.

Key Words: Murabahah, Prosedur, Tujuan Pembiayaan.

## **PRAKATA**

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah SWT. Karena berkat rahmah, hidayah, dan inayah-Nyalah peneliti berhasil menyelesaikan penelitian dan menyusun laporan hasil penelitian. Sebagai sebuah karya akademis, penelitian ini dilatari oleh keingintahuan penelitian terhadap dampak Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) terhadap Praktik Perbankan Syariah di lapangan.

Terselesainya penelitian ini, tak dapat dipungkiri telah melibatkan banyak pihak. Oleh karena itu, peneliti mengucapkan terima kasih kepada :

1. Wakil Rektor I yang telah mendanai penelitian ini.
2. Lembaga Penelitian dan Pengembangan Pendidikan dan Masyarakat Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang secara langsung terlibat dalam pemantauan aktivitas penelitian ini.
3. Kaprodi EPI yang selalu memantau dan mengingatkan peneliti untuk menyelesaikan penelitian ini.

Akhirnya, semoga penelitian ini memiliki nilai guna baik dalam wilayah akademis yakni dalam rangka penembangan ilmu pengetahuan, dan juga memiliki nilai praksis sebagai masukan kepada Para Praktisi Perbanbanka Syariah dan DSN.

Yogyakarta, 25 Desember 2017

Ketua Peneliti,

Homaidi Hamid, S.Ag., M.Ag.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
ABSTRAK.... ..	iii
PRAKATA .....	iv
DAFTAR ISI .....	v
I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah. ....	1
B. Rumusan Masalah.... ..	2
C. Fokus Penelitian .....	2
II. TINJAUAN PUSTAKA .....	3
A. Kajian Teori .....	3
B. Kajian Penelitian Terdahulu .....	10
III. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN.....	13
A. Tujuan Penelitian .....	13
B. Kontribusi Penelitian .....	13
IV. METODE PENELITIAN .....	14
V. HASIL DAN PEMBAHASAN .....	16
A. <b>Murabahah di Bank Muamalat Indonesia</b> .....	16
B. <b>Murabahah di BPD DIY Syariah</b> .....	19
C. <b>Murabahah di BPRS BDW</b> .....	23
VI. KESIMPULAN DAN SARAN .....	29
A. Kesimpulan.....	29
B. Saran.... ..	30
DAFTAR PUSTAKA .....	31

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah setiap lembaga yang kegiatan usahanya di bidang keuangan yang didasarkan pada syariah atau hukum Islam, seperti bank, reksadana, takaful, dan sebagainya.<sup>1</sup> Syariah atau Fiqh yang menjadi dasar operasional LKS adalah Fiqh Muamalah, khususnya menyangkut hukum perjanjian (akad).

Sejumlah akad yang menjadi landasan operasional LKS antara lain *bai'* (jual-beli), *mudharabah* (bagi hasil), *syirkah/musyarakah* (perkongsi), *wadi'ah* (titipan), *ijarah* (sewa-menyewa), *qardh* (hutang piutang), *rahn* (gadai), *hawalah* (pemindahan hutang), *kafalah* (penanggungan hutang), dan *wakalah* (pemberian kuasa).

Fiqh muamalah yang menjadi landasan operasional LKS adalah fiqh muamalah yang telah difatwakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia. Fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh DSN bersifat mengikat bank-bank Syariah. Hal ini karena UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada pasal 26 mewajibkan kegiatan usaha dan/atau produk dan jasa syariah, tunduk kepada Prinsip Syariah. Prinsip Syariah yang dimaksud yaitu sebagaimana yang difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.

Dari sekian fatwa DSN di atas, Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah merupakan fatwa yang paling banyak dipraktekkan dalam produk pembiayaan di bank syariah. Hal ini karena dari sisi risiko, produk ini paling rendah risikonya dibandingkan produk-produk pembiayaan yang lain. Berdasarkan Fatwa DSN tentang Pembiayaan Murabahah, Bank Syariah boleh memberikan pembiayaan murabahah kepada nasabah setelah bank syariah memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah. Jika bank syariah hendak mewakili pada nasabah dalam pembelian barang, murabahah boleh dilaksanakan setelah barang secara prinsip milik bank syariah. Ketentuan ini menimbulkan risiko bagi bank syariah. Jika bank syariah membeli terlebih dahulu barang yang diinginkan nasabah, bank akan rugi jika nasabah membatalkan pembiayaan murabahah yang diajukan. Karena barang setelah dibeli bank statusnya menjadi barang *second*. Jika bank syariah mewakili pada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan, risikonya lebih besar lagi, yaitu bagaimana jika uangnya dibawa lari nasabah.

---

<sup>1</sup> Tim Penulis DSN MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, edisi revisi (Jakarta: DSN MUI dan BI, 2003), h. 294.

Memperhatikan risiko-risiko yang dapat timbul dalam pembiayaan murabahah, peneliti tertarik untuk meneliti bagaimana model-model implementasi fatwa-fatwa DSN di Perbankan Syariah, khususnya Fatwa Pembiayaan Murabahah.

## **B. Rumusan Masalah**

Rumusan masalah pada penelitian ini yaitu bagaimana model implementasi fatwa-fatwa DSN tentang Pembiayaan Murabahah.

## **C. Fokus Penelitian**

Mengingat banyaknya fatwa-fatwa DSN dan banyaknya bank-bank syariah saat ini, penelitian ini difokuskan pada fatwa tentang murabahah.<sup>2</sup>

Bank-bank syariah yang diteliti yaitu Bank Umum Syariah Bank Muamalat Indonesia, Unit Usaha Syariah yakni BPD DIY Syariah, dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah, yakni BPRS Bangun Drajat Yogyakarta.

---

<sup>2</sup> Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba ( Fatwa DSN No: 08/DSN-MUI/IV/2000).

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Kajian Teori**

##### **1. Murabahah dalam Fatwa DSN**

###### **a. Pengertian Murabahah**

*Bai' al-murabahah* menurut Ibnu Rusyd adalah jual beli di mana penjual menjelaskan harga pokok barang yang dibelinya pada pembeli dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli.<sup>1</sup> *Bai' al-murabahah* tergolong pada jual beli amanah atau kepercayaan,<sup>2</sup> yaitu suatu bentuk jual beli di mana pembeli diberi tahu secara jujur harga pokok barang.<sup>3</sup> Disebut jual beli amanah (kepercayaan), karena pembeli bersandar pada kejujuran si penjual semata tentang informasi harga barang yang dibelinya.

Selain *bai' al-murabahah*, jual beli amanah yang lain yaitu *bai' al-Tauliyah*, *bai' al-wadhi'ah*, dan *bai' al-isyrak*. *Bai' al-tauliyah* adalah jual beli di mana penjual menjelaskan harga pokok yang dibelinya kepada pembeli dan menjualnya dengan harga pokok itu, tanpa meminta tambahan maupun pengurangan harga. Dalam hal ini, seakan-akan si penjual menempatkan pembeli pada kedudukan penjual terhadap barang yang diperjual belikan. *Bai' al-isyrak* serupa dengan *bai' at-tauliyah*, perbedaannya, dalam *bai' al-isyrak* penjual menjual sebagian barang dagangannya dengan sebagian harga pokok. Setelah terjadi akad jual beli, penjual dan pembeli berserikat dalam kepemilikan terhadap barang.

---

<sup>1</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtasid*, (t.p.: Dar al-Fikr, t.t.), h. 161.

<sup>2</sup> Kebalikan dari jual beli amanah yaitu *bai' al-musawamah* (jual beli tawar-menawar) yaitu suatu jual beli tanpa melihat harga pokok ketika penjual membeli suatu barang sebelumnya. Atau dengan kata lain pembeli tidak diberi tahu harga pokok barang yang dibeli oleh penjual. Jual beli musawamahlah yang umumnya berlaku di masyarakat.

<sup>3</sup> Wahbah, *al-Fiqh al-Islami*, h. 703.

*Bai' al-wadhi'ah* adalah jual beli di mana penjual menjelaskan harga pokoknya kepada pembeli dan menjualnya dengan harga di bawah harga pokok.<sup>4</sup>

Dalam *bai' al-murabahah*, penjual memberi tahu secara jujur harga pokok barang, dan pembeli membelinya berdasarkan harga harga pokok tersebut serta memberikan keuntungan kepada penjual sesuai kesepakatan. Misalnya, A (pedagang) membeli sepeda motor seharga Rp12.000.000,-. B (Pembeli) membeli motor itu dengan berpatokan pada harga motor itu serta memberikan keuntungan kepada penjual sesuai kesepakatan, misalnya Rp. 1.000.000,-. Dengan demikian, B membeli motor itu dari penjual seharga Rp. 13.000.000,-

Murabahah menurut DSN adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pengertian ini sama dengan apa yang dikemukakan para ulama fiqh.

Fatwa-fatwa DSN tentang Murabahah yaitu antara lain Fatwa No. 4 tentang Murabahah, Fatwa No. 23 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah, Fatwa No. 46 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm fi Al-Murabahah*), Fatwa No. 47 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa No. 48 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, dan Fatwa No. 49 tentang Konversi Akad Murabahah. Dalam pembahasan ini peneliti batasi kajian pada Fatwa No. 4 tentang Murabahah yang menjadi fatwa pokok tentang murabahah.

Dalam pertimbangannya, DSN mendefinisikan murabahah sebagai menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Pengertian ini sama dengan apa yang dikemukakan para ulama fiqh.

## **b. Dalil-dalil Murabahah**

---

<sup>4</sup> Wahbah, *al-Fiqh al-Islami*, h. 703.

Dalil-dalil yang tentang murabahah pada dasarnya dalil-dalil tentang jual beli yang banyak terdapat dalam al-Qur'an dan Sunnah. Dalil al-Qur'an tentang jual beli misalnya:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

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...[Q.S. An-Nisa' (4): 29]

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...[Q.S. al-Baqarah (2): 275].

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عن رسول الله صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قال: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ رواه البيهقي وابن ماجه

وصححه ابن حبان

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

DSN mendalihkan murabahah dengan ayat-ayat al-Qur'an dan hadis-hadis nabi di atas. DSN juga berhujjah dengan kesepakatan mayoritas ulama tentang murabahah dan kaidah fiqh bahwa asal muamalah adalah boleh selama tidak ada larangan.

### **c. Ketentuan Murabahah**

Keputusan DSN tentang murabahah sebagai berikut:

Pertama :Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
2. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
3. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
4. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan umum dalam murabahah ini sejalan dengan syarat-syarat jual beli secara umum dan syarat-syarat khusus murabahah. Jual beli sah jika telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Menurut Hanafiyah, rukun-rukun jual beli hanya satu, yaitu shighat akad (ijab dan kabul). Menurut Jumhur ulama rukun-rukun jual-beli yaitu adanya pihak-pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli), adanya obyek jual beli ( barang dan harga) serta adanya akad (ijab qabul).<sup>5</sup>

Syarat-syarat jual beli murabahah yaitu syarat-syarat jual beli secara umum ditambah dengan syarat-syarat khusus jual beli murabahah. Syarat-syarat umum jual beli terkait dengan masing-masing rukun jual beli.

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, h. 347.

1. Syarat-syarat penjual dan pembeli
  - a. Pihak-pihak menurut Syafi'iyah dan Hanabilah harus akil baligh. Menurut Hanafiyah dan Malikiyah harus berakal, minimal mumayyiz. akad yang dilakukan oleh seorang yang sudah mumayyiz terbentuk dan sah tapi akibat hukumnya belum terlaksana, menunggu persetujuan walinya.
  - b. Pihak-pihak yang berakad memiliki kewenangan sempurna terhadap obyek akad, baik sebagai pemilik atau sebagai wakil dari pemilik. Akad *fuduli*, yang dilakukan oleh orang yang tidak punya wewenang, menurut Hanafiyah dan Malikiyah, akibat hukumnya ditangguhkan sampai ada persetujuan pemilik. Sedangkan menurut Syafi'iyah dan Malikiyyah, akad *fuduli* hukunya batal (Wahbah, 2004, V: 3807).
  - c. Pihak-pihak melakukan akad secara suka rela, bukan karena paksaan. Akad yang dilakukan secara paksaan menurut jumhur ulama batal, sedangkan menurut Hanafiyah fasid atau rusak<sup>6</sup>
2. Syarat-syarat obyek jual beli sebagai berikut:
  - a. Benda yang suci
  - b. Benda yang bermanfaat
  - c. Milik pihak-pihak yang bertransaksi atau atas seijin yang punya.
  - d. Dapat diserahkan-terimakan.
  - e. Baik barang maupun harganya diketahui.
  - f. Benda yang dijual telah diterima oleh penjual sebelum dijual pada orang lain. Artinya seorang pedagang yang membeli barang untuk dijual, dia tidak boleh menjual pada orang lain sebelum dia menerima barang itu.<sup>7</sup>
3. Syarat-syarat akad (ijab-qabul) :
  - a. Antara ijab dan qabul bersambung dalam satu majlis.
  - b. Antara ijab dan qabul sejalan sebagaimana yang disepakati, artinya tidak terjadi perbedaan antara penjual dan pembeli menyangkut barang dan harganya.
  - c. Menggunakan kata kerja bermakna lampau atau sekarang.<sup>8</sup>

---

<sup>6</sup> Wahbah, *al-Fiqh al-Islami*, 2004, V: 3808.

<sup>7</sup> *Ibid.*

<sup>8</sup> *Ibid*, h. 128.

1. Harga pokok obyek jual beli murabahah diketahui. Apabila harga pokok tidak diketahui, jual beli menjadi fasid (batal) sampai diketahui harga pokok itu di majlis akad..
2. Diketuainya margin keuntungan yang akan diterima oleh penjual. Sebab margin keuntungan itu termasuk bagian dari harga dan diketuainya harga adalah salah satu syarat sahnya jual beli.
3. Fiqh Islam memungkinkan harga tidak berwujud uang melainkan benda, sehingga bentuk transaksinya secara barter. Jika penjual (pembeli pertama) membeli barang secara barter, maka kalau kemudian ia ingin menjual kembali barang itu secara murabahah, hal ini hanya bisa dilakukan apabila harga pokok tadi berupa benda misli, yaitu benda yang ada contohnya sama. Dalam kasus barter disyaratkan bahwa harga berupa benda misli agar kemudian dapat dilakukan jual beli secara murabahah. Syarat ini berlaku pula pada jual beli tauliah. Jika pembelian dibayar dengan benda qimi (yang tidak ada contoh yang sama, dan karena itu ditaksir menurut nilainya), maka tidak dapat dilakukan jual beli murabahah atas barang tersebut kecuali kepada orang, yang benda qimi yang menjadi harga pembayar tadi berada. Hal ini disebabkan karena jual-beli murabahah adalah jual beli berdasarkan harga pokok. Sedangkan jual beli dengan harga berupa benda qimi tidak dapat diketahui harganya. Yang diketahui hanya taksirannya. Sedangkan taksiran menurut ulama fiqh bersifat kurang lebih, tidak menggambarkan harga pokok yang sebenarnya.
4. Jual beli tersebut tidak menimbulkan riba bila mana obyeknya adalah barang-barang yang mungkin terjadi riba padanya. Sebagai contoh beras tidak bisa dibarter dengan beras secara murabahah, misalnya 1 kg beras rojolele dibarter dengan 1  $\frac{1}{4}$  kg beras IR 64. Sebab kelebihan  $\frac{1}{4}$  kg beras itu menurut fiqh Islam bukanlah keuntungan, melainkan riba al-fadl.
5. Jual beli pertama sah. Jika jual beli pertama fasid maka tidak boleh barang tersebut dijual secara murabahah.<sup>9</sup>

Penjual dalam jual beli murabahah harus menjelaskan kepada pembeli apakah barang itu didapat dari pembelian tunai (yang berakibat harga pokoknya lebih murah) ataukah dari pembelian hutang (sehingga harga pokoknya menjadi lebih mahal). Selain itu cacat-cacat pada barang, baik terjadi sebelum atau selama di tangan penjual, harus

---

<sup>9</sup> *Ibid.* h. 704-706.

dijelaskan kepada pembeli murabahah. Penyembunyian cacat barang menurut hukum Islam dianggap sebagai suatu pengkhianatan dan merupakan salah satu cacat kehendak yang berakibat pembeli diberi hak *khiyar*, yaitu pembeli diberi hak untuk membatalkan jual beli tersebut.<sup>10</sup>

*Kedua* Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

Dua hal yang menjadi catatan peneliti di sini.

1. Fatwa DSN ini menetapkan bahwa janji nasabah untuk membeli barang yang dipesan ke bank syariah bersifat mengikat baik secara agama maupun menurut hukum positif. Fatwa ini sejalan dengan pendapat Umar bin Abdul Aziz, al-Hasan al-Bashri, Ishaq bin Rahawaih, Ibnu Syubrumah, dan Ibnu Taimiyah. Pendapat ini berbeda dengan pendapat Abu Hanifah, Syafi'I, Ahmad bin Hanbal, Auzai, dan Zahiriyah, bahwa memenuhi janji itu sunah dan mengingkarinya makruh (Muhammad Rawwas Qal'ahji, 1999: 89).
2. Fatwa DSN yang membolehkan kontrak '*urbun*', yaitu kontrak jual beli di mana pembeli memberikan uang panjar, jika dia menyempurnakan jual belinya uang panjar itu dihitung sebagai bagian dari harga, jika dia membatalkan jual beli, maka uang panjar itu milik penjual, hibah dari pembeli. Ini sejalan dengan pendapat minoritas,

---

<sup>10</sup> *Ibid.* h. 708-710.

yaitu Hanabilah. Sedangkan jumhur ulama mengharamkan jual beli 'urbun. (Wahbah, 2004, IV: 3062).

*Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:*

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

Jaminan atau agunan utang dalam fiqh dikenal dengan sebutan rahn, gadai. Rahn dalam hal ini merupakan akad pelengkap dari jual beli kredit. Hal ini disepakati kebolehannya menurut ulama.

## **B. Kajian Penelitian Terdahulu**

Telah banyak karya-karya yang mengkritisi lembaga perbankan syariah. Karya-karya yang sifatnya menggugat kualitas keislaman atau kesyari'ahan produk bank Islam, khususnya *murabahah* antara lain ditulis oleh Yusuf Yusuf al-Qardawi dalam *Bai' al-Murabahah li al-Amri bi asy-Syira' Kama Tajribah al-Masarif al-Islamiyyah*. Menurutnya, bahwa *Bai' Murabahah* yang dipraktekkan dalam bank-bank Islam bukanlah jual beli, melainkan *hilah* yang tujuannya untuk mengambil riba. Realitanya, pembeli datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman dan bank membeli barang hanya dengan maksud untuk menjual kepada pembeli secara kredit.<sup>11</sup>

Rafi Yunus al-Misri dalam *al-Jami fi Usul ar-Riba* menyamakan *murabahah* dengan jual beli *inah*, yaitu jual beli dalam bentuk seseorang menjual barang pada orang lain dengan pembayaran tunda/ tempo, kemudian membeli kembali barang itu dengan harga lebih rendah secara tunai.<sup>12</sup>

Gugatan serupa dilontarkan oleh Abdullah Saeed dalam *Islamic Banking and Interest: a Study of Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. Dia menilai bahwa secara substansial tidak ada perbedaan antara *mark-up* (margin keuntungan bank Islam) dengan bunga. Mengenai praktek *musyarakah* dan *mudharabah* di perbankan, menurutnya juga tidak sama dengan kedua konsep tersebut dalam kajian fiqh.<sup>13</sup>

Muhammad Nejatullah Siddiqi dalam *Bank Islam* melaporkan penilaian Dewan Ideologi Islam Pakistan bahwa *murabahah* bukannya mengantarkan perubahan dari

---

<sup>11</sup> Yusuf al-Qardlawi, *Bai' al-Murabahah li al-Amri bi asy-Syira' Kama Tajribah al-Masarif al-Islamiyyah* (ttp.: Maktabah Wahbah, 1987), h. 26.

<sup>12</sup> Rafi Yunus al-Misri, *al-Jami' fi Usul ar-Riba* (Damaskus: Dar al-Qalam, 1991), h. 172.

<sup>13</sup> Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: a Study of Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation* (Leiden: E.J. Brill, 1996), h. 93.

perbankan berdasarkan bunga ke perbankan bebas bunga. Sebaliknya justru cenderung mensahkan *status quo*. Produk ini memungkinkan pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan dan menyetujui harga komoditi tersebut lebih tinggi dari harga pasar. Pemberi dana, dalam hal ini bank Islam menikmati laba yang telah ditentukan sebelumnya tanpa menanggung resiko apapun.<sup>14</sup>

Sementara kajian-kajian lapangan yang meneliti bagaimana penerapan produk-produk perbankan syari'ah Indonesia antara lain dapat ditemukan dalam penelitian Syamsul Anwar dkk. yang berjudul *Analisis Kesesuaian tentang Penerapan Landasan Operasional Bank Islam dalam Produk-produk BPRS Bangun Derajat Warga Bangun Tapan Bantul Yogyakarta*. Syamsul Anwar menyimpulkan bahwa produk *murabahah*, *mudharabah*, dan *qardhul hasan* yang diterapkan di BPRS Bangun Derajat Warga sudah sesuai dengan hukum Islam. Dalam penelitian ini Syamsul Anwar dkk. tidak menganalisis hadis-hadis yang jadi sumber hukum fatwa DSN.<sup>15</sup>

Zaim Saidi dalam *Tidak Islamnya Bank Islam: Kritik atas Perbankan Syari'ah*, menyatakan bahwa ada tiga hal yang menimbulkan keraguan kualitas kesyari'ahan bank syari'ah. Pertama, persoalan *conflict of interest* karena posisi bank pada saat bersamaan, bertindak selaku *sahibul mal* dan *mudharib* sekaligus. Kedua, soal pengingkaran atas tujuan esensial muamalah yakni kepastian dan keadilan. Ketiga, secara *de facto* dipraktikkannya penciptaan kredit dan dianutnya prinsip *time value of money*. Persoalan terakhir ini Zaim kaitkan dengan produk *murabahah* yang mendominasi produk pembiayaan bank syari'ah. Zaim Zaidi tidak menganalisis hadis-hadis yang jadi sumber hukum fatwa DSN<sup>16</sup>

Kajian mengenai mengapa produk pembiayaan *Profit and Loss Sharing* jarang dikeluarkan bank Syari'ah dapat ditemukan dalam tulisan Humayon A. Dar and John R. Presley, "Lack of Profit-Loss Sharing in Islamic Banking : Management and Control Imbalances." Menurut mereka, faktor yang mempengaruhi kecilnya pembiayaan *Profit and Loss Sharing* adalah ketidakseimbangan antara manajemen dan kontrol.<sup>17</sup>

---

<sup>14</sup> Muhammad Nejatullah Siddiqi, *Bank Islam*, alih bahasa Aseh Hikmat (Bandung: Pustaka, 1983), h. 55.

<sup>15</sup> Syamsul Anwar dkk., *Analisis Kesesuaian tentang Penerapan Landasan Operasional Bank Islam dalam Produk-produk BPRS Bangun Derajat Warga Bangun Tapan Bantul Yogyakarta*, Laporan Penelitian tidak Diterbitkan, (Yogyakarta: IAIN Sunan Kalijaga, 2000), h. 152.

<sup>16</sup> Zaim Saidi, *Tidak Islamnya Bank Islam*, h. 45.

<sup>17</sup> Humayon A. Dar and John R. Presley, "Lack of Profit-Loss Sharing," h. 33.

Kajian mengenai BMT dilakukan oleh Muhammad Akhyar Adnan dkk. dalam “Study on Factors Influencing Performance of the Best Baitul Maal wat Tamwil (BMTs) in Indonesia.” Menurut Muhammad Akhyar Adnan dkk., faktor yang mempengaruhi *performance* BMT adalah manajemen tingkat gaji, pendidikan, manajemen sumber daya manusia, dan atribut produk.<sup>18</sup>

Kajian tentang produk pembiayaan BMT dilakukan oleh Homaidi Hamid dalam *Analisis Produk Murabahah Di BMTt Bina Dhuafa Beringharjo Perspektif Hukum Islam*. Menurut Homaidi Hamid, sebagian produk pembiayaan murabahah di BMT Bina Dhuafa sesuai dengan hukum Islam karena telah memenuhi rukun dan syarat jual beli, sebagiannya lagi tidak sesuai dengan hukum Islam karena termasuk kategori *bai' al-ma'dum*.<sup>19</sup>

Kajian tentang pembiayaan musyarakah di BMT dilakukan oleh Homaidi Hamid dalam *Analisis Produk Musyarakah Di BMT Bina Dhuafa Beringharjo Perspektif Hukum Islam*. Menurut Homaidi Hamid, produk musyarakah di BMT Beringharjo telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat musyarakah yang diatur dalam fiqh kecuali soal pembagian keuntungan. Menurut ketentuan fiqh, pembagian keuntungan itu berupa persentase dari keuntungan riil dari usaha bersama. Sedangkan pembagian keuntungan dalam pembiayaan musyarakah di BMT Bina Dhuafa Beringharjo adalah pembagian keuntungan hasil proyeksi keuntungan nasabah.<sup>20</sup>

Sejauh pengetahuan penyusun belum ada penelitian ataupun kajian terhadap model-model implementasi fatwa-fatwa DSN di perbankan syariah. Dalam konteks ini penelitian ini memiliki signifikansi.

---

<sup>18</sup> Muhammad Akhyar Adnan dkk “Study on Factors Influencing Performance of the Best Baitul Maal wat Tamwil (BMTs) in Indonesia.” Dalam Proceedings Simponas I, *Sistem Ekonomi Islami*, P3EI-FEUII, Yogyakarta 13-14 Maret 2002, h. 273.

<sup>19</sup> Artikel dimuat dalam Afkaruna Jurnal Pemikiran Islam, Volume 1 No. 2 Juli-Desember 2006.

<sup>20</sup> Homaidi Hamid, "Analisis Produk Musyarakah Di BMT Bina Dhuafa Beringharo Perspektif Hukum Islam," Artikel dimuat dalam *Afkaruna Jurnal Pemikiran Islam*, Volume 2 No 1 Januari-Juni 2007.

### **BAB III**

#### **TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN**

##### **A. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah untuk model-model implementasi Fatwa-fatwa DSN tentang Murabahah di perbankan syariah.

##### **B. Kegunaan Penelitian**

Secara teoretis hasil penelitian ini akan memaparkan fikih muamalah *maliyah* yang hidup dan dipraktikkan di perbankan syariah, yang mungkin sama dan mungkin berbeda dengan fatwa DSN yang menjadi acuannya. Secara praktis hasil penelitian menjadi masukan bagi DSN agar mengoreksi fatwa-fatwa yang sulit dipraktikkan di lapangan. Penelitian ini juga menjadi masukan bagi bank-bank syariah yang praktiknya belum memenuhi ketentuan prinsip-prinsip hukum Islam di bidang muamalah.

## **BAB V**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Murabahah di Bank Muamalat Indonesia**

Bank Muamalat Indonesia dalam memberikan pembiayaan terhadap nasabah memiliki 2 (dua ) kategori, yaitu pembiayaan mikro dan makro. Kategori pembiayaan mikro di bank Muamalat Indonesia merupakan pembiayaan yang *plafonya* dibawah 500 juta dan pembiayaan makro yang *plafonya* diatas 500 jt.

Bank muamalat akhir ini membuat segmentasi pasar bahwa pembiayaan yang diatas 500 juta dan dibawah 5 milyar merupakan pembiayaan dalam kategori usaha menengah. Dalam memberikan pembiayaan terhadap nasabah bank Mumalat Indonesia menerapkan akad yang tidak jauh beda dengan bank syariah lainya yang ada di Indonesia. Akad yang paling familiar pada perbankan syariah dan yang banyak diketshui oleh nasabah adalah akad *Murabahah*.

Murabahah di bank Muamalat Indonesia digunakan untuk pembelian konsumtif dan biasanya selain untuk pembelian barang barang konsumtif bank Muamalat Indonesia juga menggunakan pembiayaan sebagai modal kerja. Jika apada akad lain yang terdapat pada akad musyarakah di bank muamalat indonesia biasanya mirip dengan rekening koran pada bank konven dan pada akad mudharabah biasasnya diberikan pada penyaluran dana pada BMT dan BPRS.

Ilustrasi Pembiayaan modal kerja pada bank Muamalat Indonesia yang menggunakan akad Murabahah “ misalkan ada kebutuhan modal kerja untuk perluasan TOKO, nasabah akan mengajukan permohonan dan akan dipelajari selanjutnya akan

dilakukan survei. Karena pada dasarnya akad *murabahah* merupakan akad yang membiayai material, maka jika dalam proposal ada pembiayaan jasa/fee tukang, item pembiayaan tersebut akan di coret. Karena pada prinsipnya jasa tukang tidak bisa diperjual belikan.

Pada praktiknya bank Muamalat Indonesia memberikan keleluasaan terhadap nasabah untuk pemesanan barang. Nasabah bisa memilih barang yang akan dibeli yang didampingi dan menyerahkan hasil surveinya ke bank atau nasabah bisa langsung meminta bank untuk membelikan langsung.

Tapi pada akad pembayarannya bank Muamalat Indonesia biasanya hanya melakukan transfer uang ke rekening nasabah. Karena sesuai SOP perbankan, bank Muamalat Indonesia harus melakukan transfer uang melalui rekening nasabah pembiayaan dan mengawal atau memastikan bahwa uang pembiayaan tersebut segera tersalurkan pada supplier.

Menurut fatwa DSN MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* pada bagian pertama poin ke- 9, jika barang hendak diwakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Jika dilakukan analisis pelaksanaan akan pada bank muamalat indonesia masih belum memenuhi *syariah complaian*. Hal tersebut dilihat dari transaksi penandatngan akad, bahawa bang muamalat memberikan dan menndatangani kontrak dan *murabahah* dan wakalah secara bersamaan. Penandatngan akan *murabahah* bank dan nasabah juga dilakukan ketika barang belum sepenuhnya dalam kepemilikan dan penguasaan bank.

Selain contoh pembiayaan pada modal kerja yang berupa perluasan toko ilustrasi kedua merupakan akad murabahah pada sapek penambahan modal untuk barang dagangan toko nasabah. Pada akad murabahah ini juga hampir sama, bank muamalat seolah-olah membelikan produk toko dan menjula kembali kenasabah. Bank Muamalat Indonesia biasanya akad menerapkan akad *murabahah bil wakalah* pada akad tersebut.

Setelah nasabah menandatangani kontrak dan membelanjakan uang dari pembiayaan yang telah disepakati, maka bank akan meminta bukti-bukti pembelian barang untuk memastikan tidak terjadinya penyalahgunaan dana pembiayaan tersebut.

Bank Muamalat Indonesia dan Bank Syariah lainnya juga mengalami kendala dalam akad murabahah. Karena di Indonesia bank hanya sebagai lembaga *intermediary* antara pihak yang berlebih dana dan pihak yang membutuhkan dana. Definisi tersebut pada umumnya untuk bank konvensional. Pada akad murabahah di bank syariah harusnya bank juga menyediakan barang untuk diperjualbelikan. Hal tersebut untuk memenuhi standar *syariah compliance* yang mengharuskan bahwa akad jual beli harus kepemilikan barang merupakan hak sepenuhnya penjual.

Penerepan akad *murabahah bil wakalah* di Indonesia pada umumnya terkendala oleh SOP bank yang mengharuskan penandatanganan akad secara bersamaan antara akad *murabahah* dan *wakalah*. Kemudian bank harus melakukan transfer ke rekening nasabah dan setelah menerima transfer maka nasabah melakukan jual beli terhadap supplier. Maka tidak akan pernah terjadi *murabahah bil wakalah* seperti yang difatwakan oleh MUI. Karena pembelian dan kepemilikan barang terjadi setelah penandatanganan akad.

## **B. Murabahah di BPD DIY Syariah**

Pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang muarabahah, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil.

Murabahah merupakan transaksi jual beli yang dilakukan oleh pihak bank dan nasabah. Bank bertindak sebagai penyedia barang atau penjual, sedangkan nasabah bertindak sebagai pembeli. Transaksi murabahah pada bank BPD DIY Syariah dilakukan dalam transaksi berjangka. Artinya pembayarannya dibayar dengan cara angsuran berjangka. Dalam transaksi murabahah bank tidak mengambil bagi hasil, karena transaksi yang menggunakan skema bagi hasil masuk dalam *syirkah*. Pada akad murabahah bank mengambil keuntungan (*margin*) bukan dari bagi hasil, tapi dari selisih harga beli dan harga jual kembali ke nasabah.

Pada pasal 1 poin ke 5 disebutkan bahwa " barang yang dihalalkan menurut syariah, tidak mengandung unsur riba, maisir, gharar, haram dan zalim, baik dari segi zatnya maupun cara perolehannya yang dibeli nasabah dari pemasok dengan pendanaan yang berasal dari pembiayaan yang disediakan oleh bank.

Pada pasal 2 ayat 2 berbunyi " penyerahan barang dilakukan oleh pemasok langsung kepada nasabah dengan persetujuan dan sepengetahuan pihak bank.

Akad *murabahah* di BPD DIY Syariah terkadang menggunakan akad *murabahah* langsung dan terkadang menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, contoh pembelian mobil, nanti bank dan nasabah akan bareng survei ke *showroom*, dan setelah nasabah cocok dengan harga dan barangnya ada, maka bank akan langsung mentransfer ke *showroom* tersebut, tapi transfernya setelah tanda tangan akad terlebih dahulu dan langsung ditransfer ( hasil wawancara).

Pembiayaan permohonan nasabah akan di analisis dan di sesuaikan dengan kemampuan nasabah dengan menggunakan 5 C. Setelah sesuai maka akan di berjalan prosesnya hingga ke tahap pencairan dana.

Bank tidak membelikan barang tersebut secara langsung, akan tetapi pihak bank memberikan kuasa atau mewakilkan pada nasabah untuk membeli barang tersebut sendiri pada pemasok atau penyedia barang yang sumber dananya berasal dari bank. Setelah dibeli barangnya maka barang tersebut menjadi milik nasabah yang melakukan pembiayaan.

Dalam pembiayaan murabahah Penggunaan akad wakalah di Bank BPD DIY Syariah tersebut rentan akan penyalahgunaan. Karena pada praktiknya bank BPD DIY Syariah dalam melakukan pembiayaan pada nasabah hanya meminta proposal pengajuan pembiayaan dan kemudian melihat kemampuan bayar dan kelayakan dari jaminan nasabah. Ketika pengajuan nasabah realistis maka dana pembiayaan dari bank akan cair dan akan menggunakan skema akad *murabahah*. Pada dasarnya akad *murabahah* itu dilaksanakan akad ketika barang yang akan diperjual belikan sudah menjadi milik bank. Akad wakalah adalah transaksi yang mewakilkan pembelian barang pihak bank ke pemasok, sehingga setelah barang dibelikan barulah terjadi akad murabahah. Seharusnya penandatanganan akad murabahah dilakukan setelah akad wakalah ditunaikan. Hal tersebut disebutkan pada fatwa DSN MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah pada bagian pertama poin ke- 9 ( jika barang hendak diwakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketika akad terjadi sebelum barang itu milik sepenuhnya oleh bank, maka yang dijual oleh bank adalah barang *fiktif* atau barang nya belum sepenuhnya kepemilikan penuh oleh bank. Hal tersebut juga melanggar dari syarat dan rukun jual beli yang mengharuskan barangnya harus ada dan kewenangan sepenuhnya pada penjual.

Pada akad *murabahah bilwakalah* seharusnya pihak bank juga harus memastikan bahwa barang yang dibeli oleh nasabah itu benar-benar sesuai dengan pengajuan yang dilakukan pada awal pembiayaan. Bank BPD DIY syariah terkadang hanya meminta bukti pembelian dari nasabah tanpa mengecek kesesuaian barang aslinya dengan yang tertera di nota. Hal tersebut juga bisa memunculkan penyelewengan dari pihak nasabah dari transaksi yang dilakukan. Bank memang tidak bertanggung jawab atas penyelewengan, akan tetapi ini merusak akad dari jual beli *murabahah* tersebut. Karena apa yg telah dijual oleh bank dan dibeli kembali pada nasabah tidak sesuai.

Pembiayaan yang nominalnya kecil atau masuk dalam kategori mikro, BPD DIY Syariah tidak menanganinya secara langsung. Pembiayaan mikro tersebut diarahkan ke koperasi atau BMT yang melakukan kerjasama *musyarakah* dengan BMT. Pembiayaan *Murabahah* di BMT BPD DIY Syariah menggunakan model angsuran anuitas. Bank BPD DIY syariah memberikan pembiayaan *murabahah* tidak memberikan 100% harga barang yang di biyai, kebijakan bank memberikan pembiayaan *murabahah* ketika nasabah mampu memberi uang muka sebesar 20-30%.

Dalam hal pelunasan pembiayaan, nasabah wajib melunasi secara keseluruhan. Hal tersebut berlaku untuk pembiayaan yang melakukan pelunasan tepat waktu ataupun lebih cepat dari jadwal yang telah disepakati. Dalam akad *murabahah* bank berhak mendapatkan pelunasan keseluruhan, baik dari modal ataupun margin yang telah disepakati di awal.

Bank diperbolehkan memberikan potongan ( diskon) ketika nasabah melunasi pembiayaanya lebih cepat dan boleh juga tidak. Bank tidak diperbolehkan di awal akad menjanjikan diskon untuk nasabah apabila nasabah mampu melunasi pembiayaanya lbih cepat.

Pada lembar akad pembiayaan *murabahah* di bank BPD DIY Syariah menyebutkan pada pasal 6 tentang sanksi pembiayaan:

Poin 1

“Sanksi pembiayaan dikenakan terhadap nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan serta *i'tikad* baik membayar kewajibanya”.

Poin 2: Sanksi ditetapkan sebagai berikut

NO	Pokok Tunggakan	Sanksi (Rp)
1	s.d 50 juta	500.000
2	>50 juta s.d100 juta	1.000.000
3	>100 juta s.d 200 juta	2.000.000
4	>200 juta s.d 300 juta	2.500.000
5	>300 juta s.d 400 juta	3.000.000
6	>400 juta s.d 500 juta	3.200.000
7	>500 juta s.d 600 juta	3.500.000
8	>600 juta s.d 700 juta	4.000.000
9	>700 juta s.d 800 juta	4.500.000
10	>800 juta s.d 1 miliar	5.000.000
11	>1 miliar	7.000.000

Poin 3“ sanksi yang dikenakan tersebut diperuntukkan sebagai dana sosial.

Dalam hal sanksi pembiayaan untuk keterlambatan nasabah yang lalai melakukan angsuran, maka bank menerapkan *ta'zir* pada nasabah. Bunyi pasal 6 tersebut sesuai

dengan fatawa MUI. Poin sains satu dan 3 telah sesuai dengan fatwa DSN MUI dan untuk poin no 2 DSN MUI tidak mengatur untuk jumlah atau besaran nominalnya. Dalam lembar akad BPD DIY Syariah juga memuat aturan ta'wid. Yaitu denda diperuntukkan nasabah jika sengaja menyimpang dari ketentuan akad. Bank BPD DIY Syariah selama ini belum menerapkan *ta'wid* dan hanya menerapkan *Ta'zir*.

Ketika nasabah mengalami kesulitan dalam pembayaran dan pelunasan sesuai jatuh tempo (pembiayaan macet) maka pihak bank BPD DIY Syariah akan melakukan perpanjangan waktu angsuran. Langkah tersebut dilakukan pihak BPD DIY Syariah supaya jaminan yang diberikan nasabah dalam pembiayaan *murabahah*.

Bank BPD DIY syariah akan melakukan langkah penyitaan jaminan nasabah bagi nasabah yang tidak mampu membayar setelah diberikan penangguhan atau perpanjangan waktu angsuran. Jaminan nasabah tersebut akan disita dan dilelang oleh pihak bank yang harus menunggu proses peradilan. Bank BPD DIY memberikan pilihan Opsi kepada nasabah mengenai penjualan atau lelang barang jaminan tersebut. Bank bersedia melakukan lelang di depan umum dan juga memberikan pilihan nasabah untuk mencari calon pembeli sendiri. Jika dilakukan lelang depan umum maka pihak bank dan nasabah harus sepakat dengan harga jual di lelang tersebut.

### **C. Murabahah di BPRS BDW**

Definisi murabahah menurut BPRS BDW adalah akad jual beli antara bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah dan menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. BPRS BDW menjual barang kepada nasabah bukannya berarti BPRS BDW menjadi pemasok barang-barang kebutuhan. BPRS BDW akan melakukan survei barang

yang diajukan nasabah dalam proposal permohonan pembiayaan. Setelah disurvei BPRS BDW akan menghitung perkiraan harga dan keuntungan yang akan diambil oleh bank jika nantinya transaksi jual beli murabahah dengan pembayaran berjangka dilakukan. Setelah menghitung perkiraan harga jual kembali kepada nasabah, BPRS BDW akan melakukan penawaran terhadap Nasabah. Apabila nasabah menyetujui perkiraan harga dari BPRS BDW maka BPRS BDW akan melakukan pembelian barang dan menjual kembali kepada nasabah dengan harga dan akad yang telah disepakati diawal pengajuan.

Dalam penyediaan barang jual beli bank tidak menyediakan selalu barang tersebut. BPRS BDW selain menyarikan barang langsung untuk nasabah juga melakukan kerjasama pada pemasok-pemasok barang yang akan menyediakan barang kebutuhan nasabah pembiayaan. Pemasok barang tersebut ditunjuk oleh bank untuk membantu nasabah mendapatkan barang yang diinginkan. Nasabah akan memilih barang dan melakukan penawaran harga kepada pemasok barang yang ditunjuk oleh BPRS BDW. Setelah BPRS BDW dan pemasok bank sepakat pada harga, maka nasabah akan menyampaikan harga barang pada BPRS BDW. BPRS BDW akan membayar ke pemasok barang sesuai harga yang disepakati oleh kedua belah pihak. Setelah barang menjadi hak milik bank maka bank akan menjualnya kembali kepada nasabah dengan hitungan harga pokok dan keuntungan bank kepada nasabah dengan jangka waktu sesuai kesepakatan. Harga jual adalah harga beli ditambah dengan margin BANK yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan diawal akad.

Dalam pasal 5 akad murabahah BPRS BDW poin 2 juga disebutkan “ apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh bank dari pemasok dilakukan oleh nasabah atas nama bank berdasarkan kuasa bank ( wakalah) maka kuasa harus dibuat secara tertulis.

BPRS BDW selain membeli barang langsung atau menunjuk pemasok juga bisa memberikan kuasa nasabah untuk mencari sendiri barang sesuai dengan selera dan tempat yang diinginkan. Sehingga BPRS terbantu dengan penyediaan barang dalam transaksi *murabahah*. Pemberian kuasa dari pihak bank ke nasabah tersebut di buktikan dengan surat kuasa tertulis dan disebut dengan *wakalah*. Setelah Bank membelikan barang sesuai yang disurat kuasa maka nasabah akan memberikan bukti nota sesuai dengan harga belinya dan selanjutnya nasabah melakukan akad transaksi.

Pada prakteknya BPRS BDW hanya memberikan kuasa atau keleluasaan pihak nasabah untuk mencari barang sesuai yang nasabah inginkan dan mencari toko yang diinginkan. Setelah nasabah melaporkan pada bank, maka bank dan nasabah yang akan mendatangi toko tersebut dan bank akan melakukan pembayaran pembelian. Walaupun pada prinsipnya nasabah sudah melakukan penandatanganan akad *murabahah* terlebih dahulu, pihak bank memastikan bahwa nasabah menggunakan uangnya sesuai dengan pengajuan dan bank yang akan menyerahkan uangnya langsung kepada toko. Bank tidak pernah menyerahkan uang tunai kepada nasabah, hal tersebut dilakukan bank untuk aspek kehati-hatian dan terlaksananya pembelian sesuai di akad.

Penandatanganan akad *murabahah* diawal sebelum pembelian juga ini merupakan kesalahan dalam akad. Karena pada prinsipnya penandatanganan akad harus ketika barang milik bank sepenuhnya. BPRS BDW berdalih bahwa ini juga melakukannya untuk memastikan saja bahwa nasabah benar-benar melakukan transaksi *murabahah* di bank tersebut. Hal tersebut dilakukan untuk menghindari resiko jika terjadi pembelian barang bank ke pemasok sudah tunai dan nasabah membatalkan transaksi *murabahah*nya pada bank. Maka bank akan kesulitan untuk menjual kembali barang yang sudah terlanjur dibeli.

Pembayaran murabahah dilakukan dengan pembayaran berjangka, yaitu pembayaran yang dilakukan dengan cara mengangsur jumlah piutang bank dengan jumlah dan jangka waktu yang sesuai kesepakatan. Angsuran tersebut harus dibayarkan setiap bulan sesuai jadwal angsuran yang telah ditetapkan dan lunas pada saat jatuh tempo.

Pasal 6 dalam akad muarabahah BPRS BDW ” dalam hal tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran tidak pada hari kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan hal ini Mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada bank pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.

Pembayaran angsuran pada tanggal yang telah disepakati harus ditepati nasabah. Nasabah berkewajiban membayar itu atau membayarnya sebulan itu. Pembayaran di BPRS BDW dilakukan dengan cara pendebitan dan pihak bank akan memotong angsuran dari tabungan nasabah di bank tersebut. Jika pada tanggal yang ditentukan akhir bulan yang jatuh pada hari libur kerja, maka nasabah harus menyediakan dana pendebitanya sehari sebelum hari libur kerja tersebut.

Nasabah akan dikenakan *ta'zir* jika nasabah melakukan keterlambatan dalam angsurannya. *Ta'zir* yang diberikan bank kepada nasabah telah disepakati di awal akad. Pada pasal 15 dalam akad *murabahah* disebutkan bahwa bank akan mengenakan *ta'zir* sebesar Rp.10.000 ( sepuluh ribu Rupiah) untuk setiap bulan keterlambatan. Dana *ta'zir* tersebut akan digunakan bank untuk dana sosial ( *Zakat, Infaq, shadaqoh*).

Dalam pembiayaan terdapat nasabah yang mampu menyelesaikan pembayaran pembiayaan nya hingga jatuh tempo yang disepakati. Namun ada juga nasabah yang dalam masa jatuh tempo tidak mampu melakukan pembayaran angsuran murabahahnya sesuai dalam kad yang diperjanjikan. Hal tersebut dalam akad disebutkan bahwa nasabah melakukan cidera janji, kriteria cidera janji menurut BPRS BDW pada pasal 8 (delapan):

1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan
2. Dokumen atau keterangan yang dimasukkan/diserahkan nasabah kepada bank sebagaimana yang disebutkan pada pasal 7 adalah palsu, tidak sah atau tidak benar
3. Nasabah tidak memenuhi dan/atau melanggar salah satu ketentuan atau lebih sebagaimana ketentuan-ketentuan yang tercantum pada pasal 11 akad ini
4. Apabila karena suatu sebab , sebagian atau seluruh akta jaminan dinyatakan batal atau dibatalkan berdasarkan pengadilan atau badan arbitrase
5. Apabila nasabah dalam akad ini menjadi pemboros, pemabuk, atau dihukum berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan tetap dan pasti ( in kracht gewijsde) karena tindak pidana yang dilakukannya, yang diancam dengan hukuman penjara atau kurungan selama satu tahun atau lebih

Nasabah yang melakukan cidera janji sebagaimana disebutkan diatas maka bank mempunyai kuasa atas jaminan yang diberikan nasabah diawal pembiayaan. Jaminan diperuntukkan sebagai antisipasi jika nasabah melakukan pelanggaran atau cidera janji yang menyebabkan nasabah tidak mampu melunasi pembiayaan. Maka pihak bank punya kuasa untuk menyita jaminan tersebut.

Bank BPRS BDW akan melakukan musyawarah kekeluargaan dengan nasabah tentang mekanisme pelelangan barang jaminan tersebut. Dalam pasal 9 pada akad murabahah di BPRS BDW sudah diatur mekanisme pelelangannya dan hal tersebut sudah disepakati oleh pihak bank dan nasabah dengan bukti kesepakatan penandatanganan akad. Bank BPRS BDW melakukan penawaran terhadap pihak nasabah apakah jaminan akan dijual/ dilelang pihak bank atau akan dijual oleh nasabah sendiri.

Apabila lelang dilakukan oleh pihak bank, maka pihak bank dan nasabah harus membuat perjanjian akan menerima harga jual sesuai dengan harga yang terjual di lelang umum. Harga yang akan diterima adalah harga jual dan dikurangi biaya pengurusan penjualan. Selain pihak itu pihak bank juga bisa memberikan kuasa nasabah untuk menjual

barang jaminan. Akan tetapi pembayarannya melalui bank dan bank akan mengambil sisa hutang nasabah kepada bank. Setelah pelunasan hutang kepada bank, maka bank akan menyerahkan jaminan tersebut kepada nasabah.

Apabila hasil penjualan jaminan nasabah tidak mencukupi untuk pelunasan hutang nasabah pada bank, nasabah akan berjanji dan sepakat akan melunasi kekurangan pelunasan hutangnya.

Pada proses mediasi BPRS BDW tidak langsung menyita jaminan, akan tetapi BDW melakukan pengurangan atau perpanjangan waktu angsuran terlebih dahulu pihak nasabah. Langkah tersebut dilakukan BDW untuk meringankan beban nasabah dan meminimalisir agar jaminan tidak disita. Jika dalam proses perpanjangan waktu nasabah tidak mampu juga untuk melunasi tagihan tersebut kepada pihak bank maka bank akan menyita jaminan tersebut.

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Model implementasi Fatwa DSN tentang Pembiayaan Murabahah:

1. Dari sisi prosedur, Pembiayaan Murabahah ada dua macam. Pertama, Murabahah dengan Wakalah sekaligus. Dalam hal ini bank syariah menyerahkan uang pada nasabah, mewakilkan pada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah sekaligus menjual barang yang akan dibeli nasabah pada nasabah dalam satu akad. Model seperti ini yang banyak terjadi di perbankan syariah. Bank syariah menjual barang yang belum dimiliki pada nasabah. Jual beli seperti ini tergolong *gharar*. Karena belum tentu barang yang akan dibeli nasabah dapat dibeli oleh nasabah. Bank syariah tidak menanggung risiko apapun dalam model ini. Semua risiko ditanggung oleh nasabah. Bank syariah mengambil untung tanpa menanggung risiko. Kedua, Murabahah tanpa Wakalah. Bank syariah yang menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah menghubungi pihak supplier dan mengikat perjanjian untuk membeli barang yang akan dibeli nasabah. Selanjutnya dilakukan akad murabahah antara bank syariah dan nasabah yang mengajukan pembiayaan. Setelah dilaksanakan akad murabahah, bank syariah membeli barang pada pihak supplier, kemudian menyerahkannya pada nasabah. Model ini telah mendekati model yang ideal secara syariah. Karena pihak bank selaku penjual ikut menanggung risiko seandainya barang rusak sebelum diterima nasabah.
2. Dari sisi tujuan pembiayaan, Murabahah diberikan untuk berbagai tujuan. Yaitu untuk tujuan konsumtif, investasi, hingga modal kerja.

## B. Saran

1. Berdasarkan hasil penelitian ini peneliti menyarankan kepada bank-bank syariah untuk menghindari akad murabahah dengan wakalah, karena akad wakalah ini menjadi pintu masuk penyimpangan akan murabahah.
2. Peneliti menyarankan kepada Bank-bank syariah untuk menandatangani akad murabahah setelah barang secara prinsip dimiliki oleh bank. Sebelum barang dimiliki, bank syariah hendaknya menandatangani perjanjian nasabah akan membeli barang yang akan dimiliki oleh bank, dan sanggup menanggung kerugian jika tidak jadi membeli, dengan menyerahkan jaminan.
3. Peneliti mengalami keterbatasan dalam penelitian. Akad-akad pembiayaan Murabahah yang diperoleh hanya dari BPRS BDW BPD DIY Syariah. Penelitian selanjutnya hendaknya melengkapi akad-akad pembiayaan dari bank-bank syariah yang lain.

## DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'I, 2002, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*. cet. V. Jakarta: Gema Insani Press.
- A'nwar, Syamsul, (2013), "Metode Usul Fikih untuk Kontekstualisasi Pemahaman Hadis-hadis Rukyat," dalam *Jurnal Tarjih*, Edisi Ke-11 Nomor 1, h. 113-130.
- Dardīrī, Abūl-Barakāt, t.t., *Asy-Syarh al-Kabīr*. ttp: tnp.
- Dzakkiyah Rusydatul Umam, dkk, *Jurnal: Analisis Yuridis Akad Ijarah Muntahiya bi al-tamlīk (IMBT) Dalam Perspektif Hukum Islam Dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Hafiz Abdurrahman, 2012, *Menggugat Bank Syari'ah*. ttp://lonkarie.blogspot.com/ 2012\_05\_01\_archive.html akses 5 Mei 2012.
- Haisamī, Nūruddīn, 1412, *Majma'az-Zawāid wa Manba' al-Fawāid*, Beirut: Dār al-Fikr.
- Hamid, Homaidi, 2012. *Ushul Fiqh*, Yogyakarta: Qmedia.
- Humaizi, Fahd Ibn Muhammad, 2012, *Ahkam Syirkah al-Mudharabah*, [http:// www.saaaid.net /book/8/1876.doc](http://www.saaaid.net/book/8/1876.doc) akses 11 des 2012
- Ibn al-Mulaqqin, 2004, *al-Badr al-Munīr fī Takhrīj al-Ahādīts wal-Ātsār al-Wāqī'ah fī asy-Syarh al-Kabīr*, Riyādh: Dār al-Hijrah lin-Nasyr wat-Tauzī'.
- , Umar bin Ali asy-Syafi'I, 1406, *Tuhfah al-Muhtāj Ilā Adillah al-Minhāj*. Makkah al-Mukarramah: Dār Hirā'.
- Ibn Hanbal, Ahmad (t.t.). *Musnad al-Imām Ahmad ibn Hanbal*. Kairo: Muassasah Qurthubah.
- Ibnu Mājah, Abu Abdillah, t.t. *Sunan Ibnu Mājah*. Tnp.: Maktabah Abī al-Mu'ātī.
- Ibnu Manzūr, Muhammad ibn Mukarram, , t.t., *Lisān al-'Arab*, Beirut: Dār Shādir.
- Ibnu Qudamah, Muwaffaquddīn, , 1405H, *Al-Muqhnī fī Fiqh al-Imām Ahmad Iibn Hanbal asy-Syaibānī*. Beirut: Dār al-Fikr.
- Ibnu Rusyd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtashid*. Libanon, Dar Ibnu Hazm, 1416.
- Kannānī, Ahmad bin Abi Bakr, 1403, *Mishbāh az-Zujājah fī Zawāid Ibn Mājah*, Beirut: Dār al-'Arabiyyah.
- Mahmood, Tahir, 1972, *Family Reform in Te Muslim World*, New Delhi: Te Indian Law Institute.

- Mohsin S. Khan, 1987. "Islamic Interest-Free Banking: a Teoretical Analysis," dalam Mohsin S. Khan dan Abbas Mirakhor (ed.). *Teoretical Studies in Islamic Banking and Finance*. Houston, Texas: Te Institute for Research and Islamic Studies.
- Nafis, M. Cholil , 2011, *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta: UI-Press.
- Qal'ahji, Muhammad Rawwas, 1999. *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah fi Dhau' al-Fiq wasy-Syari'ah*. Beirut: Dar an-Nafa'is.
- Saeed, Abdullah, 2006, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Terjemahan Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadinana.
- Sarakhsī, Syamsuddin, , 2000, *al-Mabsūt*. Beirut: Dār al-Fikr.
- Syarbīnī, Muhammad al-Khatīb. *Mughnī al-Muhtāj Ilā Ma'rifah Ma'ānī Alfāz al-Minhāj*. Beirut: Dār al-Fikr, t.t
- Tabrāni, Abūl-Qāsim, , 1415, *Al-Mu'jam al-Ausāt*. Kairo: Dār al-Haramain.
- Tim Penulis DSN MUI, 2003, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, edisi revisi, Jakarta: DSN MUI dan BI.
- Tirmīdzī, Muhammad ibn 'Isa (t.t.) *Sunan at-Tirmīdzī*. Beirut: Dār Ihyā' at-Turāts al-'Arabī.
- Zuhaili, Wahbah, 1418 H, *at-Tafsīr al-Munīr fī al-'Aqīdah wa as-Syarī'ah wa al-Manhaj*, cet. II, Dimasq: Dār al-Fikr al-Mu'āsir.
- , 2004, *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*. cet. IV. Beirut: Dar al-Fikr.