

Akad Murabahah dan Implementasinya Pada Bank Mu'amalat Indonesia Cabang Mangga Dua Jakarta Pusat 2017

¹Rahman Shaleh, ²Sudarno Shobron

Program Studi Magister Hukum Islam Sekolah Pascasarjana
Universitas Muhammadiyah Surakarta
rahman200284@yahoo.co.id, ss175@ums.ac.id

ABSTRAK: Bank Muamalat Indonesia (BMI) berawal dari keinginan mendirikan bank yang bebas bunga, maka prinsip-prinsip operasional yang digunakan dalam transaksinya adalah prinsip-prinsip syariah seperti bagi hasil (*mudharabah*), jual beli (*Murabahah*), sewa menyewa (*ijarah*) dan jasa. Beberapa prinsip operasional tersebut, prinsip jual beli yang diwujudkan dalam akad pembiayaan *Murabahah* merupakan prinsip operasional yang paling populer dipraktikkan oleh Bank Muamalat Indonesia, salah satunya adalah produk pembiayaan KPR iB Muamalat. Produk KPR iB Muamalat adalah pembiayaan yang akan membantu nasabah dalam memiliki rumah tinggal baik baru maupun *secondary*. Pembiayaan ini juga dapat digunakan untuk *take over* KPR dari bank lain, pembangunan rumah atau renovasi rumah. KPR iB Muamalat menggunakan akad *Murabahah* yang merupakan akad jual beli atas barang tertentu, bank menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, harga jual tersebut disetujui pembeli. *Murabahah* sebagai akad dalam produk Bank Muamalat Cabang Mangga Dua harus diterapkan sesuai dengan rukun dan syaratnya serta sejalan dengan fatwa DSN MUI dan Lembaga Fatwa Internasional. Penelitian ini menjelaskan tentang implementasi *Murabahah* pada KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan masuk dalam jenis penelitian lapangan (*Field research*) dengan design deskriptif. Data yang diperoleh melalui wawancara dan observasi serta analisis secara mendalam dari berbagai sumber. Hasil penelitian ini menunjukkan adanya penerapan yang tidak sesuai dengan rukun dan syarat *Murabahah* dalam praktik KPR iB Muamalat dengan cara meminta nasabah untuk melakukan pembelian barang

sendiri menggunakan akad *wakalah* sementara bank belum memiliki rumah tersebut. Praktik seperti ini termasuk kesalahan dalam penerapan akad *Murabahah* sehingga diperlukan pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi praktik *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua.

Kata Kunci : *murabahah*; *wakalah*; pembiayaan.

I. PENDAHULUAN

Bank Syariah lahir dilatarbelakangi oleh sebuah keinginan untuk menciptakan sistem perbankan yang bebas dari praktik riba. Semangat menghidupkan sistem perekonomian Islam (*Islamic Economic System*) berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah agar dapat diterapkan dalam aspek kehidupan bisnis dan transaksi umat. Upaya awal penerapan perbankan model ini ditandai dengan dua gerakan *renaissance* Islam modern : Neorevivalis dan Modernis¹

Dewasa ini perbankan syariah sudah tidak lagi dianggap sebagai tamu asing. Kinerja ini semakin nyata ketika badai krisis ekonomi melanda Indonesia, ketika perbankan konvensional banyak terpuruk, perbankan syariah mampu bertahan bahkan menunjukkan perkembangannya. Terbukti pada saat krisis ekonomi yang melanda Indonesia di tahun 1998 Bank Muamalat Indonesia mampu bertahan dan membuktikan ketahanan likuiditasnya dengan menggunakan prinsip bagi hasil. Perbankan

¹ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest: A study of Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*, (Leiden EJ Brill, 1996), hlm.1-3.

syariah menjadi salah satu industri keuangan yang tumbuh pesat beberapa tahun ini. Sebagai lembaga intermediasi, bank bertugas menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat berupa kredit atau pembiayaan dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (UU No. 10 tahun 1998), maka dapat dikatakan perbankan memiliki peran strategis sebagai lembaga intermediasi menjadikan sektor riil dan keuangan akan terkointegrasi.

Bank Muamalat Indonesia (BMI) berusaha untuk mewujudkan misinya membangun lembaga keuangan syariah yang unggul dan berkesinambungan dengan penekanan pada semangat kewirausahaan berdasarkan prinsip kehati-hatian, keunggulan sumber daya manusia yang islami dan professional serta orientasi investasi yang inovatif, untuk memaksimalkan nilai kepada seluruh pemangku kepentingan.

Dibawah pengawasan Dewan Pengawas Syariah Bank Muamalat Indonesia yang merupakan anggota dari DSN MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) seluruh cabang termasuk Bank Muamalat Cabang Mangga Dua berusaha menerapkan prinsip-prinsip operasional syariah sebagaimana yang ada dalam fiqh mu'amalah seperti bagi hasil, jual beli, sewa menyewa dan jasa. Dari beberapa prinsip operasional tersebut, prinsip jual beli yang diwujudkan dalam akad pembiayaan Murabahah merupakan prinsip operasional yang paling populer dipraktikkan oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua.

Murabahah menjadi skema pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah termasuk Bank Muamalat Cabang Mangga Dua. Di Indonesia, dari berbagai produk dan jasa yang ditawarkan oleh Lembaga Keuangan Syariah, produk Murabahah yang paling banyak dipraktikkan dalam pembiayaan kepada nasabah. Ada sekitar 60 % dari produk perbankan syariah menggunakan transaksi akad Murabahah. Sisanya sebanyak 40% menggunakan skema akad mudharabah.²

²Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Yogyakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2005) hlm. 184-185.

Fungsi Bank Muamalat Cabang Mangga Dua dalam pembiayaan Murabahah ini adalah sebagai penyedia barang untuk kepentingan nasabah, Singkatnya Bank Muamalat Cabang Mangga Dua membeli barang kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan. Dengan kata lain, Murabahah adalah akad penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar cost-plus profit.³ Dalam akad ini, pihak Bank Muamalat Cabang Mangga Dua harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan.⁴

Namun, dalam praktiknya sebagaimana observasi penulis terhadap ketidaksesuaian implementasi Murabahah pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua, dalam akadnya menyebutkan bahwa pembelian obyek Murabahah diwakilkan kepada nasabah. Hal ini menunjukkan bahwa dalam transaksi Murabahah pihak Bank Muamalat Cabang Mangga Dua tidak menyerahkan barang, melainkan menyerahkan uang kepada nasabah. Alasan yang populer, bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barangnya sendiri. Praktek ini berdampak pada anggapan masyarakat bahwa bank syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional. Dalam hukum Islam, salah satu ketentuan dasar penjualan adalah barangnya harus dimiliki oleh penjual ketika penjualan tersebut berlangsung. Ketentuan ini juga berlaku dalam penjualan dengan cara Murabahah. Sedangkan menjual barang yang tidak dimiliki adalah tindakan yang dilarang syariah karena termasuk transaksi yang bathi.⁵ Para ulama syariah terdahulu telah memberikan alasan secara rinci mengenai pelarangan tersebut. Akan tetapi, Menurut seorang pakar ekonomi Islam M. Syafi'i

³Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Grafiti, 2005), hlm. 64.

⁴Abduallah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), hlm. 147.

⁵Dalam hadits Rasulullah SAW “ Tidak halal menggabungkan akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua persyaratan dalam satu jual-beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu (H.R Abu Daud, menurut Al-Albani derajat hadits ini hasan shahih)

Antonio, beberapa ulama syariah modern, dalam konteks jual beli Murabahah membedakan antara menjual “belum ada barang” dan menjual tanpa kepemilikan barang.⁶

Ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSN- MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang Murabahah, ketentuan pertama, butir 9 disebutkan bahwa “jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang dibeli, jadi secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa akad Murabahah dapat dilakukan jika barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank, jadi harus ada barangnya dahulu baru dilakukan akad Murabahah, tidak diperkenankan melakukan akad Murabahah jika tidak ada barangnya.”⁷

Bank Muamalat Cabang Mangga Dua yang hanya memberikan uang kepada nasabah untuk dibelikan sendiri barangnya atau pihak Bank Syariah menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank yang bersangkutan dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya tersebut. Mekanisme ini jelas menyalahi hakikat Murabahah itu sendiri, yang pada hakikatnya Murabahah adalah proses jual beli yang syarat dan rukunnya ditentukan oleh aturan syariat. Apabila pola ini tetap dilakukan, maka kesan yang kita dapat dari proses ini penjual menjual barang yang belum ia miliki padahal ini jelas menyalahi aturan syariat. Dalam hadits dijelaskan

لا يبيع إلا فيما تملك

Artinya: “Tidaklah sah jual beli, kecuali yang dapat dimiliki.”⁸

⁶M. Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.104.

⁷Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: Ull Press, 2005), hlm. 1.

⁸HR. Abu Dawud, lihat Musthafa Diib Al Bugha, *Ikhtisar Hukum-hukum Islam Praktis*, (Semarang: CV As-Syifa, 1994), hlm.470., Hadits ini dinilai Shahih oleh al-Albani dalam *Shahih al-Jami*, nomor Hadits 7083., HR. al-Khamsah dan dianggap *shahih* oleh at-Tirmizi, Ibn Huzaimah dan al-Hakim, lihat as-Shan’ani, *Subul as-Salam*, hlm. 16.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas maka dapat ditarik beberapa permasalahan yakni: 1) Apa saja jenis produk *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua?, 2) Bagaimana praktik pelaksanaan *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua?, 3) Apakah praktik akad *Murabahah* KPR iB Muamalat pada Bank Muamalat Cabang Mangga dua sudah sesuai dengan rukun dan syarat akad *Murabahah* dan Fatwa DSN –MUI ?, dan 4) Apakah ada praktik *Murabahah* KPR iB Muamalat di Bank Muamalat Indonesia Cabang Mangga Dua yang mengandung nilai riba?

Untuk mencari solusi dari problem akademik di atas, maka perlu dijelaskan kerangka teroitik tentang murabahah. Kata *Murabahah* berasal Bahasa Arab yaitu dari akar kata ربيع *raabih* dalam ilmu shorof terdapat tambahan alif menjadi رابح (*raabaha*) يربح (*yurabihu*) , مرابحة (*murabahatan*), yang berarti perdagangan yang menguntungkan, رابحة على بضاعته⁹, dan menjual sesuatu barang yang memberikan keuntungan¹⁰ Kata *Murabahah* juga berasal dari kata ربيع (*ribhun*) atau ربح (*rubhun*) yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.¹¹

Menurut fuqaha (para ahli hukum Islam), pengertian *Murabahah* adalah البيع بالرأس المال وربح معلوم (*al-bai’ birasil maal waribhun ma’lum*) artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui.¹²

Ibnu Qudamah seorang ulama mazhab hambali berpendapat tentang *Murabahah* والمرابحة أن يبيعه بربح فيقول رأس مالي فيه مائة بعته بها وربح عشرة

⁹ Majma al-lughah Al-Arabiyyah , *Mu’jamul Washit*, (Kairo : Maktabah As-Syuruq Ad-Dauliyah, 2011), hlm.334.

¹⁰ Asy-Syihab al-Jundi, *Al-Aqdu al-Murabahah baina al-Fiqh al-Islami wa al-Ta’amuli al-Mashrafi*, Saudi Arabia: Dar al-Nahdhah al-Arabiyyah, 1986, hlm. 15. Sebagaimana juga dikutip Fathurrahman Djamil dalam buku Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), cetakan kedua, hlm. 108.

¹¹ Muhammad Usman Syubair, *Al-Mu’amalat al-Muliyyah al-Mu’ashirah fi al-Fiqh al-Islami*, Yordan: Dar al-Nafais, 1996, h. 216. Sebagaimana juga dikutip Fathurrahman Djamil dalam buku Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, cetakan kedua, hlm. 108.

¹² Ibn Qudamah, *Al-Mugni*, (Kairo:Darul Hadis, 1995) Jilid IV, hlm. 199.

“Murabahah adalah seseorang menjual suatu barang dengan keuntungan dengan menyebutkan modalnya (harga belinya) 100 (dirham) dan dia menjualnya dengan keuntungan 10 (dirham)”¹³

Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini dengan “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut”.¹⁴ Para fuqaha mensifati *Murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan (*dhaman buyu’ al-amanah*). Hal ini mengingat penjual percaya kepada pembeli yang diwujudkan dengan menginformasikan harga pokok barang yang akan dijual berikut keuntungannya kepada pembeli.¹⁵ Ulama Syafiiyah mendefinisikan *Murabahah* sebagai jual beli sebagaimana modal pembelian dan dijual kembali dengan menyebutkan harga beli melebihi satu dirham pada setiap sepuluh dirham dan sebagainya, dengan syarat kedua belah pihak mengetahui modalnya.¹⁶

Al-Mawardi berpendapat bahwa *murabahah* dengan mengatakan

وَأَمَّا بَيْعُ الْمُرَابَحَةِ فَصُورَتُهُ أَنْ يَقُولَ أَبِييكَ هَذَا الثَّوْبُ مُرَابِحَةٌ
عَلَى أَنْ تُشْرَاءَ مِائَةَ دِرْهَمٍ وَأَرْبِيعٌ فِي كُلِّ عَشْرَةٍ وَاحِدٍ
فَهَذَا بَيْعٌ جَائِزٌ لَا يُكْرَهُ.

“Adapun bentuk *Murabahah* adalah seseorang mengatakan saya menjual kepadamu baju ini dengan cara *murabahah* dengan menjual 100 dirham dan aku mendapat keuntungan sebanyak 1 dirham pada 10 dirham, maka yang demikian itu hukumnya boleh.”¹⁷

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang, dimana harga jual tersebut disetujui

pembeli.¹⁸ Istilah yang hampir sama juga diberikan oleh Hulwati yang menyatakan bahwa *Murabahah* secara istilah adalah menjual suatu barang dengan harga modal ditambah dengan keuntungan.¹⁹

Sebagaimana telah dikutip Dimyauddin di dalam bukunya, *Murabahah* menurut Ibnu Rusyd al Maliki adalah jual beli komoditas dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang harga pokok pembelian barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan.²⁰ Menurut Antonio “*bai Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *Murabahah*, penjual harus memberitau harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.”²¹

Murabahah dalam istilah para ulama fiqh terdahulu adalah bagian dari jual beli amanah; yaitu penjual menyebut harga pokok barang dan mensyaratkan laba sekian kepada pembeli.²² Ada perbedaan di kalangan para ulama dalam memandang sah atau tidaknya dalam *Murabahah*, hal ini disebabkan karena dalam Al-Qur’an bagaimanapun juga, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *Murabahah*, meski disana terdapat tentang acuan jual-beli, laba-rugi dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadits yang memiliki rujukan langsung kepada *Murabahah*.

Para ulama generasi awal, semisal Malik dan Syafii yang secara khusus mengatakan bahwa jual beli *Murabahah* adalah halal, tidak memperkuat pendapat mereka dengan suatu hadits pun. Al Kaff, seorang kritikus *Murabahah* kontemporer menyimpulkan bahwa *Murabahah* adalah “salah satu jenis jual beli yang tidak di kenal pada zaman Nabi atau para sahabatnya”. Menurut nya, para ulama mulai menyatakan

¹⁸Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Erlangga, 2012), hlm.116-117.

¹⁹Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syariah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, (Jakarta: Ciputat Press Group, 2009) , hlm. 76.

²⁰Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta: Celebes Timur UH III, 2008), hlm.103-104.

²¹Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah* ;*Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm.101.

²² Kementerian Agama Islam Kuwait , *Al Mausu’ah Al-Kuwaytiyyah*, Jilid XXXVI, hlm. 318.

¹³ Ibnu Qudamah, *Al-Mugni*, (Kairo:Darul Hadis, 1995) jilid IV, hlm. 200.

¹⁴ Muhammad Usman Syubair, *Al-Mu’amalat al-Muliyah...*, hlm. 217.

¹⁵ *Ibid.*, hlm. 217.

¹⁶ Nawawi, *Almajmu syarhil muhzzab*, (Beirut : Daar Kutub : tt) jilid I , hlm. 3765.

¹⁷Al-Mawardi, *Al-Hawii Al-Kabiir* , (Beirut : Daar Kutub : 2002) Jilid 5, hlm. 279.

pendapat mereka mengenai *Murabahah* pada seperempat pertama abad kedua hijriyah. Mengingat tidak adanya rujukan lagi dalam Al-Quran maupun hadits shahih yang diterima umum, para fuqaha harus membenarkan *Murabahah* dengan dasar yang lain. Imam Malik membenarkan keabsahannya dengan merujuk pada praktek penduduk Madinah.²³

Pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang/objek jual beli tertentu dengan kesepakatan harga antara penjual dan pembeli, setelah penjual menyebutkan harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang ditetapkan. Diperbolehkan juga mengambil keuntungan *Murabahah* dengan margin atau prosentase dari harga barang/objek *Murabahah*.

Menurut ilmu fiqih, pembahasan *Murabahah* masuk ke dalam bab *bai* (jual-beli). Hukum jual beli adalah boleh²⁴. Dalam mazhab Hanafi adapun Imam Nawawi menerangkan dalam AlMajmu bahwa jual beli adalah *مقابلة مال* مقابلته *بمال* تمليكاً menukar sesuatu dengan sesuatu untuk menjadikannya sebagai hak milik, Ibnu Qudamah berpendapat sama dengan Annawawi yakni *مقابلة مال بمال تمليكاً وتملكاً*

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah, jumhur (mayoritas) ulama berpendapat bahwa dasar hukum dari akad *Murabahah* adalah seperti hukum *bai* (jual beli). Pada banyak literatur fiqih *Murabahah* dimasukkan kedalam pembahasan *bai* (jual beli)

Dasar Hukum *Murabahah* adalah Q.S. An-Nisa (4): 29 yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan cara perniagaan yang berlaku dengan keridoan (suka sama suka) diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah maha Penyayang kepadamu”

²³Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah; Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalitas*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 119.

²⁴ Al Juzairiy, *Al-Fiqhul Iismai Ala Mazahibil Arbaah*, (Beirut: Maktabah At-tauqifiyyah) :jilid 3 hlm.153.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah lapangan (*Field research*) yaitu penelitian dengan data yang diperoleh dari penelitian langsung atau kegiatan di lapangan penelitian). Pendekatan penelitian merupakan suatu bentuk metode atau cara mengadakan penelitian agar peneliti mendapatkan informasi,²⁵ maka pendekatannya adalah kualitatif, yaitu mengumpulkan, menganalisis, dan menginterpretasi data yang diperoleh dari nara sumber dalam bentuk deskripsi verbal. Teknik pengumpulan data dengan observasi dan wawancara serta dokumentasi.

Analisis data dengan menggunakan *verstehen*, yakni menginterpretasi data-data yang dikumpulkan dengan logika induktif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembiayaan *Murabahah*

Penyaluran pembiayaan, Bank Muamalat Cabang Mangga Dua menggunakan prosedur yang diterapkan pada bank umum lainnya, namun dalam konsep pengaplikasiannya tetap tidak melalaikan dari sistem syariah yang berlaku dan sesuai dengan undang-undang perbankan syariah di Indonesia.

Nasabah dalam pengajuan pembiayaan, harus melewati proses yang ditentukan oleh Bank Muamalat. Dimulai nasabah datang meminta pembiayaan sampai pembiayaan tersebut layak atau tidak layak untuk diberikan. Nasabah yang datang mengajukan pembiayaan biasanya berkonsultasi terlebih dahulu dengan account manager atau dengan Relationship Manager Bank Muamalat Cabang Mangga Dua.

Prosedur permohonan pembiayaan *Murabahah* tidak berbeda jauh dengan permohonan pembiayaan pada akad mudharabah atau musyarakah. Adapun prosedur pembiayaan *Murabahah* adalah meliputi proses awal, proses analisa, proses persetujuan, dan proses pencairan.

²⁵Suharsimi Arikunto., *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rieneka Cipt, 2002 hlm. 23

Proses Awal. Pembiayaan KPR iB Muamalat menggunakan akad *Murabahah* yaitu calon nasabah datang kepada Bank Muamalat Cabang Mangga dua untuk membeli rumah, apartement atau ruko. Calon nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah* harus mengisi formulir permohonan pembiayaan yang diajukan oleh *account manager* atau *Relationship manager* yang bersangkutan. Formulir pembiayaan *Murabahah* tersebut berisi data-data pribadi dan juga data-data pendukung lainnya. Data pendukung adalah data yang berhubungan dengan kedudukan legalitas calon nasabah misalnya kartu identitas pribadi yang meliputi Kartu Tanda Penduduk (KTP), Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP), Kartu Keluarga (KK), Slip Gaji dan lain-lain.²⁶

Setelah data-data yang diperlukan diserahkan kepada *account manager* atau *Relationship Manager*, tahap selanjutnya adalah Bank Muamalat mencari informasi tentang kebenaran data yang telah diberikan dan mencari kebenaran tentang apa yang didapat dari hasil wawancara yang dilakukan sebelumnya. *Account manager* bisa secara langsung memantau keadaan calon nasabah atau mencari informasi melalui data-data yang diberikan kepada Bank Muamalat.

Proses awal pembiayaan, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh *account manager* dalam menilai calon nasabahnya, misalnya karakter. Karakter ini berhubungan dengan kejujuran, moral (*good attitude*) dan kesediaan calon nasabah untuk bekerja sama dengan Bank Muamalat. Faktor ini menjadi perhatian, karena Bank Muamalat Cabang Mangga Dua ingin agar pelunasan pembiayaan yang telah diberikan kepada nasabah dapat dikembalikan sesuai dengan perjanjian. Sehingga Bank Muamalat Cabang Mangga Dua harus berhati-hati agar tidak memberikan pembiayaan kepada nasabah yang memiliki niat yang tidak baik. Oleh karena itu, Bank Muamalat harus menyelidiki calon nasabah tersebut apakah memiliki itikad yang baik dalam melaksanakan transaksi di Bank Muamalat.

²⁶ Wawancara dengan Branch Manager tanggal 5 Juli 2017 pukul. 13.00-15.00 WIB

Untuk menilai karakter calon nasabah, *account manager* dapat mengumpulkan informasi dari beberapa sumber sebagai berikut:

Sesama *Account manager*, baik antar Bank Muamalat maupun dari bank yang berbeda. Bila pengecekan terhadap nasabah dilakukan ke bank lain, ini disebut dengan bank checking atau BI checking. Apabila dalam proses awal *Account Manager* telah menemukan kebenaran tentang data tersebut maka *account manager* harus mensurvei langsung ke lapangan untuk melakukan pengecekan data-data calon nasabah tersebut dan Bank Muamalat Cabang Mangga Dua harus mengambil keputusan yang tepat apakah permohonan pembiayaan *Murabahah* layak untuk dibiayai atau tidak. Pada Tahap melakukan survei langsung ke lapangan *account manager* harus mencari informasi bagaimana kelancaran calon nasabah dalam membayar kewajibannya. Apabila *account manager* sudah menemukan kebenaran tentang data calon nasabah maka hasil survei tersebut dituangkan dalam bentuk laporan hasil kunjungan. Laporan hasil kunjungan diisi oleh *account manager* dan melaporkan hasil kunjungan kepada pihak komite untuk dimintai pendapatnya tentang keadaan kondisi calon nasabah tersebut.

Account manager atau *Relationship Manager* juga membuat usulan pembiayaan. Usulan pembiayaan merupakan dokumen yang berisi tentang usulan pengajuan pemberian pembiayaan baik itu *Murabahah*, *ijarah*, maupun *musyarakah* kepada nasabah yang diajukan. Dan usulan pembiayaan itu dilaporkan kepada pihak komite untuk dimintai keputusan apakah calon nasabah tersebut layak.²⁷ Usulan pembiayaan yaitu berupa dokumen yang berisi tentang usulan pengajuan pemberian pembiayaan kepada nasabah yang diajukan kepada komite pembiayaan untuk mendapat persetujuan.²⁸

Usulan pembiayaan *Murabahah* dalam setiap pengajuan pembiayaan nasabah atau calon nasabah Bank Muamalat Cabang Mangga

²⁷ Wawancara dengan Relationship Manager Bank Muamalat Cabang Mangga Dua Tanggal 6 Juli 2017

²⁸ Wawancara Relationship Manager tanggal 6 Juli 2017 pukul. 13.00-15.00 WIB

Dua secara keseluruhan baik itu KPR iB Muamalat maupun pembiayaan apartement dan ruko maka usulan pengajuan fasilitas pembiayaan tersebut harus mendapat persetujuan komite pembiayaan Bank Muamalat Pusat. Bagian yang akan memproses adalah *Retail Financing Consumer*

Retail Financing Consumer menganalisa pembiayaan yang meliputi KPR, renovasi rumah dan multiguna, sedangkan SME (*Small Medium enterprise*) menganalisa pembiayaan investasi seperti ruko, gedung kantor yang nilainya maksimal 10 Milyar²⁹

Proses Analisa, tidak hanya dilakukan bank konvensional tapi juga dilakukan pada Bank Muamalat. Karena bank syariah adalah bank yang merupakan amanah bagi para nasabah yang menitipkan dananya, maka Bank Muamalat Cabang Mangga Dua wajib menyalurkan dana tersebut ke dalam pembiayaan yang benar-benar syariah supaya Bank Muamalat Cabang Mangga Dua terhindar dari sistem yang *syubhat* dan dalam fungsi bank yang sifatnya *financing* Bank Muamalat Cabang Mangga Dua sesuai dengan arahan dari Dewan Pengawas Syariah (DPS). Proses analisa ini harus dilakukan karena mengingat banyaknya resiko yang harus ditanggung oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua. Oleh karena itu sangat diperlukan kehati-hatian dalam menganalisa. Jika pejabat bank salah menganalisa maka kemungkinan bisa menimbulkan kemacetan pembayaran pada nasabah dan bank menanggung kerugian.

Setiap Bank Muamalat Cabang Mangga dua memberikan pembiayaan kepada nasabah tentu ada resiko yang harus ditanggung. Resiko tersebut muncul karena beberapa faktor diantaranya karena ketidakmampuan pejabat bank dalam menganalisa, sehingga analisa yang dihasilkan tidak tepat. Oleh karena itu setiap pejabat bank yang bertugas menyalurkan dana harus mempunyai kemampuan dan keahlian dalam menganalisa karena hasil analisa itu akan menentukan keberhasilan proyek atau usaha akan dibiayai.

Analisa Pembiayaan terdiri dari dua golongan data atau informasi yaitu data kuantitatif atau data kualitatif. Ataupun data kuantitatif yaitu bank menganalisa kondisi calon nasabah berdasarkan kemampuan untuk membayar dan ini dilihat dari beberapa aspek. Analisa kuantitatif merupakan gambaran dari kesehatan keuangan calon nasabah yang tercermin dari penghasilan, likuiditas keuangan dapat dilihat rekening koran nasabah.

Akan tetapi kondisi perorangan tidak dapat seluruhnya tercermin dari angka-angka dalam laporan keuangan, karena masih banyak lagi hal-hal yang harus diperhatikan dalam suatu analisa yang tidak berdasarkan angka. Analisa yang tidak berdasarkan angka ini disebut analisa kualitatif. Dari analisa kualitatif dapat memberi gambaran yang utuh mengenai calon nasabah dan pengaruhnya terhadap resiko pembiayaan yang akan diberikan pada calon nasabah tersebut.

Analisa kualitatif biasanya berhubungan dengan etika. Beberapa hal yang dilakukan dalam menganalisa nasabah perseorangan diantaranya meliputi informasi terhadap nasabah yang mengajukan pembiayaan.

Dalam melakukan proses analisa dua petugas yang melakukan analisa yaitu: pertama analisa yang dilakukan oleh bagian pembiayaan (*account manager*) yang tugasnya menganalisa data kuantitatif yang berupa analisa *income*. *Account manager* juga melakukan analisa terhadap calon nasabah individu/ pribadi cukup dengan menganalisa sumber pengembalian yang dilihat dari slip gaji calon nasabah.

Analisa yang kedua yaitu dilakukan oleh support pembiayaan yaitu bagian administrasi dan pembiayaan hukum (*legal*) yang tugasnya menganalisa yuridis secara hukum atas profil nasabah, analisa jaminan, dan taksasi jaminan. Tujuan dari adanya support pembiayaan adalah untuk membantu mempercepat proses pembiayaan, membantu mempercepat proses pencairan dana dan pengadministrasian pembiayaan, melakukan pemeriksaan. Dalam akad *Murabahah* KPR iB Muamalat bagian legal tugasnya menilai apakah barang yang dijadikan jaminan layak atau tidak untuk diberikan dan untuk sekaligus membantu

²⁹ Wawancara dengan Branch Manager tanggal 5 Juli 2017 pukul. 13.00-15.00 WIB

memberikan solusi apabila ada pembiayaan yang bermasalah dan akan diselesaikan secara hukum.

Setiap *account manager* harus mengajukan permohonan analisa yuridis serta dilengkapi dengan data-data nasabah. Setelah data-data nasabah lengkap maka diserahkan ke bagian legal untuk diperiksa kelengkapan dokumennya dan bagian legal akan memberi keterangan bahwa dokumen tersebut sesuai dengan persyaratan dan apabila data-data tersebut terdapat kekurangan atau belum lengkap maka tugas bagian *account manager* untuk menyampaikan kepada nasabah untuk memenuhi kekurangan data tersebut sebelum usulan pembiayaan diserahkan ke komite pembiayaan.

Setelah data-data dari nasabah sudah dipenuhi maka bagian legal menganalisa data yang diperolehnya dan memberikan laporan hasil analisisnya yang dituangkan dalam bentuk memorandum. Apabila hasil analisa tersebut ingin dilanjutkan maka setiap lembar hasil analisa harus diberi paraf dan ditandatangani. Kemudian laporan tersebut segera dikirim ke *account manager*.³⁰

Standar data-data yang harus dilengkapi adalah fotocopy SIM/KTP, fotocopy kartu keluarga sebagai alat untuk melihat struktur keturunan nasabah, status dan alamat, fotocopy NPWP tujuannya untuk melihat apakah calon nasabah tersebut mematuhi kewajibannya dalam membayar pajak, status perkawinan untuk melihat status nasabah apakah sudah berkeluarga atau belum dan untuk melihat apakah nasabah tersebut cacat hukum atau tidak, fotocopy dokumen jaminan sebagai persyaratan pembiayaan tujuannya untuk membuktikan jaminan yang diagunkan nasabah kepada Bank Muamalat Cabang Mangga dua status jaminannya benar-benar dimiliki nasabah atau milik orang lain dan juga untuk membuktikan apakah nasabah tersebut sah menurut hukum dalam kepemilikannya. Jika jaminan tersebut milik orang lain maka diperlukan surat persetujuan dari pemberi jaminan. Dan bila jaminan tersebut

milik pribadi maka diperlukan surat persetujuan dari suami atau istri jika calon nasabah tersebut telah berkeluarga.³¹ Hasil analisa yang dilakukan oleh masing-masing pejabat bank akan dikumpulkan dalam file pembiayaan.

Proses Penyelidikan/ Taksasi Jaminan

Untuk menghindari terjadinya wanprestasi (cidera janji) yang dilakukan oleh nasabah maka *account manager* harus melakukan perintah yang ditujukan kepada bagian *support* pembiayaan untuk melakukan proses penilaian dan penyelidikan. Pejabat penilaian dan penyelidikan akan melakukan pemeriksaan terhadap dokumen tersebut apabila dokumen tersebut telah lengkap dan persyaratan pembiayaan telah dipenuhi.

Namun apabila dokumen yang dibutuhkan tersebut belum lengkap maka pejabat penilaian akan meminta kepada *account manager* untuk memenuhi dokumen tersebut. Pejabat penilaian dan penyelidikan akan menyelidiki data-data barang jaminan yang digunakan oleh nasabah. Pejabat penilaian dan penyelidikan akan membantu bank untuk menyelidiki kelayakan usaha nasabah dan untuk menyelidiki harga atau nilai harta yang diagunkan.

Pejabat penilaian dan penyelidikan dapat melakukan tugasnya dengan meninjau langsung ketempat lokasi jaminan berada dan memberikan penilaian terhadap jaminan sesuai dengan ketentuan perbankan kemudian memberikan informasi tentang keadaan barang yang sedang dijamin. Dalam pembiayaan KPR iB Muamalat barang jaminan yang dijamin tersebut adalah rumah yang akan dibeli oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua baik rumah tersebut baru maupun *second*. Setelah dilakukan pengecekan maka Informasi tersebut dituangkan dalam bentuk laporan yang memberikan data tentang kenyataan yang ditemukan di lapangan. Hal ini bertujuan untuk melindungi bank dari kemungkinan terjadinya kerugian yang besar karena nasabah tidak sanggup membayar kewajibannya dan untuk menghindari dari kemungkinan adanya

³⁰ Wawancara dengan Branch Manager tanggal 5 Juli 2017 pukul. 13.00-15.00 WIB

³¹ Wawancara dengan FM bank Muamalat Cabang Mangga Dua, tanggal 5 Juli 2017 pukul. 15.30-17.00 WIB

pesengketaan atau perselisihan atau jaminan tersebut telah diagunkan pada bank lain.

Hasil dari penilaian dan penyelidikan barang jaminan tersebut akan dilaporkan kepada bagian support dan dibuat surat keterangan kepada *account manager* yang bersangkutan dan disetujui oleh kepala bagian urusan support pembiayaan.

1. Proses Persetujuan

Proses persetujuan adalah suatu rangkaian tindakan yang dilakukan oleh *account manager* setelah melakukan proses awal dan proses analisa adalah mengajukan usulan pembiayaan kepada komite pembiayaan. Pembiayaan diberikan tergantung kepada pengambilan keputusan komite Bank Muamalat Indonesia Pusat yang menyatakan setuju atau tidak setuju. Keputusan ini dapat dilihat melalui memorandum pembiayaan. Memorandum pembiayaan adalah suatu analisa yang menggambarkan tentang kualitas permintaan baru yang diajukan nasabah.

Bila keputusan komite pembiayaan menyatakan setuju akan memberikan pembiayaan maka ada dua hal yang harus dilakukan oleh *account manager* yaitu:

- a. Membuat Surat Persetujuan Prinsip (SPP) yang merupakan surat penawaran yang datangnya dari Bank Muamalat yang akan menawarkan beberapa syarat kepada nasabah, jika nasabah menyatakan setuju dan sanggup untuk memenuhi beberapa persyaratan yang diajukan Bank Muamalat cabang Mangga Dua dalam batas waktu tertentu maka nasabah tersebut harus menandatangani surat persetujuan prinsip tersebut. Sebaliknya apabila nasabah keberatan atas persyaratan yang diajukan Bank Muamalat Cabang Mangga Dua maka nasabah boleh menyampaikan keberatan atas persyaratan tersebut secara tertulis dan Bank Muamalat Cabang Mangga Dua akan mempertimbangkan atas pengajuan persyaratan tersebut dan melakukan pertimbangan dengan membuat perubahan pada persyaratan tersebut

dalam masa berlakunya surat penawaran.

- b. Mempersiapkan proses pengikatan, untuk melengkapi proses pengikatan maka bagian urusan support pembiayaan terutama bagian legal dan pimpinan cabang yang bersangkutan harus segera melengkapi seluruh dokumen yang dibutuhkan.

Pengikatan adalah suatu bentuk perikatan yang berhubungan dengan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara orang / pihak atau lebih dan masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban yang disepakati bersama untuk suatu periode tertentu. Biaya yang timbul dari proses pengikatan ini diganti dan dibayar oleh nasabah, seperti biaya administrasi materil, biaya penyelenggaraan pengikatan (notaris) atau biaya roya (pelepasan jaminan). Biaya-biaya tersebut harus disampaikan kepada nasabah dan tercantum dalam akad perjanjian secara jelas. Biaya ini dapat dibayar langsung oleh nasabah atau melalui pemotongan dari nilai pembiayaan yang diterima.³²

2. Proses Pencairan

Setelah melalui berbagai proses yaitu proses awal, proses analisa, proses penyelidikan dan proses persetujuan maka proses selanjutnya adalah proses pencairan. Permintaan pencairan fasilitas pembiayaan *Murabahah* biasanya diajukan oleh *account manager* yang bersangkutan kepada bagian support pembiayaan. Proses pencairan fasilitas pembiayaan *Murabahah* dilakukan oleh bagian seksi administrasi yang merupakan salah satu bagian terpenting dari support pembiayaan.

Sebelum melakukan pencairan, ada hal-hal yang perlu dilakukan, yaitu memeriksa kelengkapan dokumen pencairan fasilitas pembiayaan *Murabahah*, misalnya usulan pembiayaan, MAP keputusan komite pembiayaan, surat keterangan dan notaris sebagai bukti akad, memeriksa kelengkapan persyaratan pendropingan, membubuhi *flat*

³² Wawancara dengan FM manager Bank Muamalat Cabang Mangga Dua 6 Juli 2017

droping pada beberapa dokumen, misalnya Bank Indonesia.

Usulan pembiayaan fasilitas *Murabahah* yang telah ditanda tangani komite pembiayaan baik yang asli maupun yang dicopy harus dibubuhi *flat droping* yang asli. Usulan pembiayaan yang telah dibubuhi *flat droping* kemudian disimpan di file pembiayaan sebagai bukti realisasi pembiayaan sedangkan usulan pembiayaan yang telah dibubuhi *flat* pembayaran disimpan dalam *loan document* yang sudah dilengkapi dengan surat perintah realisasi pembayaran, surat sanggup untuk mengembalikan kewajiban, dan jadwal angsuran. Dokumen yang sudah disimpan didalam file pembiayaan adalah dokumen yang dicopi sedangkan dokumen yang asli disimpan di *safe keeping*.

Dalam melakukan pencairan fasilitas pembiayaan *Murabahah*, maka setiap pejabat seksi administrasi pembiayaan harus memperhatikan dengan seksama mengenai dokumentasi, keterangan tentang jaminan, dan proses persetujuan. Pencairan dana dapat dilakukan setelah dokumen yang dipersyaratkan telah dilengkapi dan diperiksa keabsahannya dan sudah dilakukan pengikatan oleh pejabat hukum. Kemudian seluruh dokumen tersebut diserahkan ke administrasi pembiayaan. Apabila terjadi kekurangan atau ketidaklengkapan untuk menyetujui usulan pembiayaan sesuai ketentuan.

Nasabah yang sudah mendapatkan fasilitas pembiayaan *Murabahah*, namun karena sesuatu hal, mungkin disebabkan karena bangkrut atau bencana lain yang menimpanya sehingga nasabah tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka nasabah tersebut boleh meminta pada Bank Muamalat untuk memperpanjang jadwal angsuran dengan tidak menambah atau mengurangi plafond. Peristiwa ini disebut penangguhan pelunasan. Perpanjangan pelunasan pemberian akad *Murabahah* ini akan menyebabkan perubahan persyaratan dan penjadwalan ulang namun tidak mempengaruhi jumlah plafond sebelumnya.

3. Pelunasan Pembiayaan

Apabila nasabah tersebut telah selesai menunaikan kewajibannya terhadap fasilitas pembiayaan yang telah diterima dan telah menyelesaikan seluruh administrasinya maka bank mempunyai kewajiban untuk mengembalikan jaminan nasabah yang telah diagunkan kepada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua yang dijadikan sebagai persyaratan untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan. Maka tugas dari *account manager* adalah membuat surat kepada komite pembiayaan yang isinya menyatakan bahwa nasabah tersebut telah melunasi seluruh kewajibannya dengan melampirkan bukti pelunasan dan membuat surat permohonan untuk memberikan persetujuan pengeluaran dokumen jaminan. Setiap nasabah yang akan melakukan pelunasan pembiayaan *Murabahah*, maka *account manager* harus menginstruksikan kebagian operasional pembiayaan untuk mendapat rekening nasabah untuk pelunasan.

B. KPR IB Muamalat dalam Perspektif Fiqih

Pada dasarnya konsep KPR merupakan produk konvensional dengan transaksi pembelian rumah menggunakan perjanjian hutang piutang. Caranya adalah, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran.

Dalam tinjauan ilmu fiqih bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba. Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep

kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.³³

Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini ke dalam jenis produk pendanaan dengan akad *Murabahah*. Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah. Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi *Murabahah*, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di Bank Syariah.

Dasar hukum *Murabahah*:

Firman Allah SWT dalam Al Qur'an:

وَأَحَلَّ اللَّهُ التَّيِّعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (Al-Baqarah: 275)

Hadits:

عن صالح بن صهيب عن أبيه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم ثلاث فيهن البركة البيع الي أجل والمقارضة وأخلاء البر باشعير للبيت لا للبيع

Dari Shalih bin Shuhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, *muqaradhadh* (*mudharabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR Ibnu Majah no. 2280, kitab at-Tijarah)

Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أته سنئل رسول الله صلى الله عليه وسلم عن العربان في البيع فأحله³⁴

"Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."

³³ Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah, *Fikih ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2001) h. 363.

³⁴ As-Syaukani, *Nailul Autar*, (Kairo: Daar Kutub Al-Mishriyyah, 1990) jilid 5, hlm.162

4. Kaidah ushul fiqh

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل دليل على تحريمها³⁵

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek *maisir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan), dan *bathil* (ketidak adilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur dan jelas harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan serta menyebutkan keuntungan yang diambil. Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan bank.

Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah.³⁶ Akad yang dipakai adalah jual dan beli. Ulama-ulama yang berkeberatan dengan praktek jual beli dengan kredit (*Murabahah*) adalah ulama-ulama yang bermahzab Hanafi dan Syafi'i, mereka berpendapat bahwa pembelian dengan kredit adalah sebagai *riba annasiah*, yaitu berwujud tambahan yang dibebankan kepada pihak kreditur (orang yang berhutang), dan tentunya hal ini sangat memberatkan bagi pihak yang berhutang.

Ulama yang menyatakan bahwa pembelian dengan kredit dibolehkan antara lain seperti Imam Thawus, Al Hakam, Hammad, serta

³⁵ Ibnu Nujaim, *Al Asybah wa an-nadzair*, (Kairo: Al-Maktabah At-Tauqifiyyah, tt) hlm.60,

³⁶ Muhammad.2002. Lembaga Keuangan Umat Kontemporer. Yogyakarta : UII Press. hlm. 147

Yusuf Qardhawi dan kebanyakan ulama, asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terpaut jauh sehingga memberatkan kreditur. Jual beli kredit diperbolehkan, sebab dengan pembelian kredit dapat meningkatkan kesejahteraan hidup seseorang, dan dapat memperlancar usahanya. Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan KPR Syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan adalah mengenai *margin flat*, yang dapat mendatangkan manfaat, tetapi juga mendatangkan mudharat pada pihak nasabah. *Margin flat* akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga BI stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak mengalami perubahan sampai akhir pembiayaan, jika terjadi keadaan sebaliknya akan berpengaruh terhadap nasabah.

C. Implementasi *Murabahah* pada KPR IB Muamalat

1. Penetapan Harga dalam Pembiayaan *Murabahah*

Bukti atau contoh riil dalam penetapan harga yang dilakukan oleh Bank Muamalat adalah pihak Bank Muamalat sudah merumuskan harga pembiayaan dan jumlah harga yang harus dibayarkan perbulan. Misalnya pembiayaan dengan harga 100.000.000,- dengan keuntungan bagi pihak Bank Muamalat 20.000.000,- sehingga nasabah harus mengembalikan pembayaran 120.000.000,- per bulan sebagai uang pengembalian kepada Bank Muamalat yang di dalamnya sudah termasuk keuntungan dan harga pokok. Jadi, margin/keuntungan yang di dapat oleh Bank Muamalat ialah 20% dari total pembiayaan equivalen dengan 1.6 % per bulan.

Berdasarkan kajian literatur fiqih klasik dan modern pelaksanaan penetapan harga seperti itu diperbolehkan, dengan syarat modalnya harus diketahui lebih awal dan keuntungannya benar-benar disepakati bersama. Ketentuan *Murabahah* seperti

itu sesuai dengan apa yang disampaikan oleh Imam al-Syairazi di dalam *Al-Muhadzab* yang menjelaskan, *Murabahah* adalah (penjual) menjelaskan modal dan kadar labanya dengan mengatakan, misalnya, “Harganya seratus dan aku menjual kepada kamu dengan modalnya, dengan laba satu dirham untuk setiap sepuluh dirham.”³⁷

Begitupun pendapat Ibn Qudamah di dalam *Asy-Syarh al-Kabir* yang menjelaskan bahwa *Murabahah* adalah menjual dengan laba yang disepakati, lalu dikatakan, misalnya, “Modalku di dalamnya seratus. Aku menjual kepada kamu dengan laba sepuluh.” Ini adalah boleh, tidak ada perbedaan pendapat tentang keabsahannya.³⁸

Berbeda halnya dengan pendapat atau pengertian *Murabahah* yang disampaikan oleh Sayyid Sabiq, yaitu penjualan barang seharga pembelian disertai dengan keuntungan yang diberikan oleh pembeli.³⁹ Yang ini menunjukkan bahwa yang menentukan keuntungan bagi penjual adalah murni oleh pembeli. Kesan seperti ini menunjukkan pada pengertian atau mekanisme *Murabahah* yang sebenarnya, sesuai dengan apa yang dilakukan oleh Rasulullah yang memberikan keleluasaan memberikan keuntungan untuk penjual kepada pembeli semata.

Teori di atas menunjukkan bahwa hukum Islam pada dasarnya membolehkan segala praktek bisnis yang dapat memberikan manfaat. Dengan tiga prinsip dasarnya adalah:

a. Kaidah Fiqhiyyah.

الأصل في الأشياء الإباحة حتى يدل دليل على تحريمها

³⁷ Al-Syairazi, *al-Muhadzab*, (tp: Dar al-Fikr, t.th), Jilid 1, hlm. 288.

³⁸ Ibn Qudamah, *al-Mughni*, (tp: Dar al-Kitab al-Arabi, t.th), Jilid 4, hlm.102.

³⁹ Lihat pengertian *Murabahah* pada pembahasan sebelumnya

“Dasar pada setiap sesuatu pekerjaan adalah boleh sampai ada dalil yang yang mengharamkannya.”

b. Kaidah Fiqhiyyah

الْعَادَةُ مُحْكَمَةٌ

“Kebiasaan adalah bagian dari hukum.”⁴⁰

c. Hadits Rasulullah *shallallahu ‘alaihi wa sallam*.

المُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرَطُوا حَرَمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
 “Kaum muslimin bertransaksi sesuai dengan syarat-syaratnya selama tidak mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.”⁴¹

Dari paparan di atas ada beberapa hal yang dapat kita ketahui bahwa penetapan harga yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua yang telah menentukan rincian harga sebelum akad dilaksanakan itu telah memenuhi ketentuan syariat berdasarkan pendapat ulama dengan sudah terjadi perluasan dalam bentuk akad. Begitupun jika kita kaitkan pelaksanaan tersebut dengan apa yang telah di jabarkan oleh Imam Hanafi dalam pembahasannya mengenai *sighoh akad*, yang di dalamnya banyak pilihan atau keringanan pada tatanan pelaksanaannya.⁴²

2. Tidak Menerapkan *Murabahah* bil wa’dil mulzim (Transaksi *Murabahah* dengan janji mengikat)

Mayoritas ulama kontemporer berpendapat bahwa janji dalam fase ini tidak boleh dibuat mengikat (ilzami), boleh saja ia mengingkari janjinya untuk membeli. Ini merupakan keputusan Majma Al-Fiqh Al Islami (Divisi fiqh OKI) no. 40-41 (2/5, 3/5) tahun 1988, yang berbunyi “ Janji dari kedua belah pihak

(penjual dan pembeli) dalam transaksi *Murabahah lil Amir Bissyra’* boleh dengan syarat kedua belah pihak mendapatkan hak untuk memilih melanjutkan atau membatalkan akad. Namun bila janji ini mengikat dan tidak boleh menarik janjinya maka hal ini tidak dibolehkan. Karena janji yang mengikat sama dengan akad. Dan akad atas barang yang belum dimiliki hukumnya bertentangan dengan larangan nabi menjual barang yang belum dimiliki⁴³

Keputusan ini juga merupakan standar yang diterapkan oleh AAOIFI dalam *mikyar Murabahah*, pasal 2.3.1, yang berbunyi “Dokumen janji atau yang sejenisnya mengandung perjanjian tidak boleh dibuat mengikat kedua belah pihak (Lembaga keuangan dan nasabah) karena perjanjian yang mengikat kedua pihak menyerupai akad jual beli sebelum barang dimiliki⁴⁴

Pendapat ini juga sesuai dengan pendapat imam syafii dalam kitab Al-umm

وإذا أرى الرجل الرجل السلعة فقال اشتر هذه وأربحك فيها كذا فاشترها الرجل فالشراء جائز والذي قال أربحك فيها بالخيار إن شاء أحدث فيها بيعة وإن شاء تركه وهكذا إن قال اشتر لي متاعا ووصفه له أو متاعا أي متاع شئت وأنا أربحك فيه فكل هذا سواء يجوز البيع الأول ويكون هذا فيما أعطى من نفسه بالخيار وسواء في هذا ما وصفت إن كان قال ابتاعه وأشترته منك بنقد أو دين يجوز البيع الأول ويكونان بالخيار في البيع الآخر فإن جدده جاز وإن تبايعا به على أن ألزما أنفسهما الأمر الأول فهو مفسوخ من قبل شينين: أحدهما أنه تبايعاه قبل أن يملكه البائع،

“ Apabila seseorang menunjuk sebuah barang kepada orang lain seraya berkata “ Engkau beli barang ini, setelah itu aku akan membelinya darimu serta memberimu keuntungan’. Orang yang diperintah boleh membelinya. Adapun orang yang mengajukan permintaan boleh mengajukan khiyar (boleh beli/tidak). Jika keduanya

⁴⁰ Asjmunni A Rahman, *Qowa'idul Fiqhiyyah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1978), hlm. 88.

⁴¹ at-Turmuذي, *Sunan al-Turmuذي*, *Kitab al-Ahkam*, Kairo: Darul Hadits No. Hadits 1272.

⁴² Lihat pembahasan mengenai akad di dalam kitab *Al-Fiqh ala Madahibil Al'Arba'ah*, karya Abdurrahman al-Jaziry, terj. H. Zuhri, Semarang: CV. Asyifa", jilid III, hlm. 318-331.

⁴³ Journal Fiqh Council, Edisi V, Jilid 11, hlm.963.

⁴⁴ AAOIFI. *Accounting and Auditing of Islamic Financial Institution. Al-Maayir As-Syar'iyah*, (Bahrain : Darul Maiman, 1437), hlm. 93.

*pada tahap pesanan pertama mengikat janji dengan pemesanan, maka akadnya batal karena merka menjual –belikan barang yang belum dimiliki penjualnya*⁴⁵

Praktik dalam transaksi di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua Nasabah datang ke bank lalu menyampaikan keinginannya untuk membeli rumah melalui KPR iB Muamalat dengan menjelaskan spesifikasi yang diinginkan dan berjanji membelinya jika bank telah membeli rumah tersebut.

Majelis akad sesudah dilakukan proses awal berupa verifikasi data nasabah, persetujuan dari komite pembiayaan dalam hal ini adalah Bank Muamalat Pusat maka barulah dilaksanakan akad ini, seandainya nasabah tersebut tidak jadi membeli KPR iB Muamalat maka Bank Muamalat tidak memaksakan nasabah tersebut bahkan bank menanggung kerugian apabila batal akad jual belinya. Menurut pengamatan penulis Bank Muamalat Cabang Mangga Dua telah melaksanakan prinsip *Murabahah lil Amir Bissyira* sesuai dengan kaidah-kaidah fiqh mu'amalah.

D. Penerapan Fatwa DSN MUI pada akad *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua

Penerapan akad *Murabahah* pada bank syariah tidak terlepas dari ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional karena merupakan panduan yang telah disepakati dalam menerapkan fikih muamalah pada Lembaga Keuangan Syariah di Indonesia, berikut ini adalah ketentuan fatwa dalam akad *Murabahah*;

1. Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000⁴⁶

⁴⁵ As-Syafii, *Al-Umm*, (Beirut: Dar Al Ma'rifat, 1990) Jilid 3 hlm. 39.

⁴⁶ Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV000 tentang *Murabahah*. Kumpulan Fatwa DSN MUI

Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. 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.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. 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.

Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 nomor 1 Bank Muamalat Cabang Mangga Dua menyediakan barang yang halal dan bebas dari riba produk yang disediakan antara lain ; mobil, rumah, ruko, apartemen dan produk *murabahah* umroh.

2. Fatwa DSN MUI terkait dengan uang muka *Murabahah*

Ketentuan umum uang muka berdasarkan Fatwa Nomor: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka *Murabahah*, sebagai berikut;

- a. Akad pembiayaan *Murabahah*, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- c. Jika nasabah membatalkan akad *Murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
- d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihan kepada nasabah.

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Implementasi fatwa ini, Bank Muamalat Cabang Mangga Dua melalui pengawasan DPS (Dewan Pengawas Syariah) telah menerapkan ketentuan sebagaimana fatwa tersebut. Pengamatan penulis nasabah tidak membayar apapun dari uang muka selama barang belum dimiliki bank. Hal ini juga sejalan dalam panduan perbankan syariah yang disusun oleh AAOIFI yang menegaskan "Haram hukumnya pihak lembaga keuangan menjual barang dalam bentuk *Murabahah* sebelum barang tersebut dimilikinya. Maka tidak sah hukumnya kedua belah pihak menandatangani akad *Murabahah* sebelum pihak lembaga keuangan syariaah membeli dan menerima barang yang

dipesan oleh nasabah dari pihak penjual pertama"⁴⁷

Karena tahap ini hanya sekedar janji dari kedua belah pihak yang sifatnya tidak mengikat, maka Bank Muamalat tidak boleh meminta atau mewajibkan uang muka (*down payment*) kepada nasabah yang ingin melakukan *Murabahah*. Hal ini juga sesuai dengan fatwa haramnya menarik uang muka pada tahap belum adanya barang dan belum adanya kesepakatan yang dikeluarkan oleh Majma' Al-Fiqh Al-Islami no.72 (3/8) tahun 1993) yang berbunyi "Tidak boleh memberikan dan menerima uang muka pada tahap janji yang dilakukan dalam transaksi *Murabahah lil amir bisysyiraa*, dan uang muka boleh diambil pada tahap selanjutnya"⁴⁸

3. Fatwa Nomor: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*

Salah satu prinsip dasar dalam *Murabahah* adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga (*tsaman*) pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Terkadang, penjual atau Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) memperoleh potongan harga (diskon) dari penjual pertama (*supplier*). Berdasarkan ketentuan ini, diskon tersebut merupakan hak nasabah. Jadi, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon. Namun jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. Dan yang terpenting, pelaksanaan akad ini harus dilaksanakan.

Penerapannya dalam transaksi produk KPR iB Muamalat yaitu Bank Muamalat menerapkan prinsip diskon potongan harga.

⁴⁷ AAOIFI. *Accounting and Auditing...*, hlm. 94.

⁴⁸ *Journal Islamic Fiqh Council*, edisi VIII, Jilid , hlm. 641.

4. Fatwa Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan *Murabahah*
- Pada umumnya, sistem pembayaran dalam akad *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah. Dalam hal ini, LKS sering diminta nasabah untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran karena nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Fatwa ini merupakan pedoman atas kebolehan pemberian potongan terhadap pelunasan *Murabahah* dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan juga besaran potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Penerapannya di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua, bank tetap menerapkan potongan pelunasan *Murabahah* sebagai reward atas kecepatan dan usaha nasabah dalam membayar.

5. Fatwa Nomor: 46/DSN-MUI/III/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*
- Pada umumnya sistem pembayaran dalam akad *Murabahah* dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah, bagi nasabah yang melakukan pembayaran cicilan tepat waktu akan mendapatkan penghargaan, juga sebaliknya nasabah yang mengalami penurunan dalam melakukan pembayaran cicilan dapat diberi keringanan (*mukafah tasji'iyah*) yang diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran. Fatwa ini merupakan pedoman atas kebolehan pemberian potongan terhadap tagihan *Murabahah*.

Penerapannya, pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua telah memberikan potongan harga tersebut.

6. Fatwa Nomor: 47/DSN-MUI/III/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
- Apabila nasabah tidak mampu membayar sesuai sistem pembayaran dalam akad *Murabahah*, maka harus diselesaikan dengan prinsip-prinsip syaria'ah Islam. LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:
- Obyek *Murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
 - Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
 - Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS;
 - Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
 - Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Dengan demikian, LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *Murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

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

Implementasinya pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua, Bank

melakukan *Rescheduling* terhadap pelunasan hutang. Dengan memberikan nasabah kelonggaran jika belum mampu membayar pada bulan yang telah ditentukan maka bisa dibayar kepada bulan berikutnya. Atau dengan cara yang lain melalui pembuatan skema cicilan yang baru yang sesuai dengan kemampuan nasabah⁴⁹

7. Fatwa Nomor: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*

Untuk meringankan nasabah yang mengalami penurunan dalam pembayaran cicilan sesuai dengan system pembayaran pada akad *Murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah dapat mewujudkannya dengan yang tidak melanggar prinsip ajaran Islam. Salah satunya dengan penjadwalan kembali tagihan *Murabahah*.

8. Fatwa Nomor: 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad *Murabahah*

Salah satu upaya meringankan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran tagihan *Murabahah*, dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban.

Dengan demikian, LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan:

Akad *Murabahah* dihentikan dengan cara:

- a. Obyek *Murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;

- b. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijarah* atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*.
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- e. LKS dan nasabah *ex-Murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:

Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik; Mudharabah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Mudharabah (Qiradh)*; atau *Musyarakah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Pembiayaan Musyarakah*.

9. Fatwa Nomor: 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-Murabahah*

Pengakuan keuntungan dalam pembiayaan *Murabahah* yang digunakan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dikenal dengan dua metode, yaitu metode proporsional dan metode anuitas. Salah satu metode menimbulkan permasalahan bagi kalangan industri dan masyarakat, sehingga memerlukan kejelasan dari aspek syariah mengenai kedua metode tersebut sehingga dapat mendorong pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga

⁴⁹ Wawancara dengan Branch Manager Bank Muamalat Cabang Mangga Dua tanggal 7 Juli 2017

jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*); dan juga Metode Anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-Tatsman al-mutabaqqiyah*).

Ada beberapa ketentuan khusus dalam permasalahan ini, diantaranya ialah: Pengakuan keuntungan *Murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional **boleh** dilakukan selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang; Pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) **boleh** dilakukan secara Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS; Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* pada LKS harus memperhatikan *mashlahah* LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat; Metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas; Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan baru ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan *at-tamwil bi alMurabahah* (pembiayaan *Murabahah*) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *Murabahah* berakhir/lunas dibayar.

E. Praktik pembiayaan *Murabahah* yang tidak sesuai dengan fatwa DSN- MUI

Adanya model atau jenis *Murabahah* yang boleh diwakilkan dan praktik ini disahkan oleh fatwa DSN-MUI tentang *Murabahah* menjadikan Bank Muamalat Cabang Mangga Dua lebih cenderung mempraktikkan *Murabahah* model seperti ini dari pada *Murabahah* langsung dengan berbagai argument bahwa hal ini lebih efisien dari segi biaya dan alokasi waktu.

Beberapa kasus praktek *Murabahah* menunjukkan adanya penyimpangan dari aturan-aturan yang mendasari adanya transaksi *Murabahah* itu sendiri. Penyimpangan itu berupa selipan akad wakalah dalam transaksi *Murabahah*. *Wakalah* dalam transaksi *Murabahah* terjadi melalui proses perwakilan antara pihak perbankan kepada nasabah. Dengan praktik pihak bank mewakilkan kepada pihak nasabah untuk melakukan pembelian sendiri barang yang diinginkan kepada supplier setelah mendapatkan uang pembelian dari bank. Praktek *Murabahah* semacam ini menyerupai transaksi kredit pada perbankan konvensional, Karena dalam *Murabahah* yang diselipi akad *wakalah* penyerahan bukan dalam bentuk barang, tetapi dalam bentuk uang *cash* yang hal ini juga dipraktekkan dalam perbankan konvensional melalui pinjaman kredit.

Namun perlu diingat bahwa, praktik *Murabahah* diwakilkan (*bil wakalah*) berpotensi terhadap pelanggaran akad *Murabahah* sangat besar yang dilakukan oleh nasabah di banding dengan *Murabahah* langsung dan praktik semacam ini berpotensi pada praktik jual beli semula atau ada unsur riba di dalamnya karena tidak sedikit kasus penentuan harga jual barang yang diperjualbelikan telah ditetapkan jauh sebelumnya, sebelum harga perolehan barang yang menjadi obyek jual beli *Murabahah* diketahui secara pasti.

Akibat lain dari praktik jual beli seperti ini adalah seringnya ada kelebihan

dana akibat dari selisih penggunaan dana secara riil untuk membeli barang yang telah disepakati dengan jumlah nominal sesuai dengan aplikasi pengajuan pembiayaan *Murabahah* sehingga selisih tersebut bisa disalahgunakan oleh nasabah untuk keperluan lain. Sebenarnya selisih dana pembiayaan tersebut bisa diketahui oleh pihak bank, tetapi selama temuan penulis di lapangan, Bank Muamalat Cabang Mangga Dua belum pernah mencoba meminta kembali selisih dana pembiayaan tersebut dari nasabah atau mengurangi dari total pembiayaan *Murabahah* yang telah disepakati di awal. Hal ini adalah adanya diskon dari supplier yang menurut sebagian perbankan syariah masih dianggap menjadi haknya sehingga tidak mengurangi jumlah pembiayaan *Murabahah* padahal diskon tersebut merupakan hak nasabah.

Faktor adanya jaminan atau tidak, kebijakan rescheduling terhadap nasabah yang mengalami kebangkrutan dalam *Murabahah*, ada atau tidaknya uang muka serta potongan pelunasan pembiayaan *Murabahah* merupakan hal-hal yang tidak mempengaruhi sahnya jual beli *Murabahah*, dan selagi jual beli tersebut tidak didasarkan atas barang yang menjadi obyek tetapi didasarkan atas faktor lain, dan karena kebijakan-kebijakan tersebut tidak menyangkut unsur pokok dalam jual beli *Murabahah*.

Murabahah model ini sudah tidak murni lagi, tetapi sudah dipelintir dan bahkan hanya menjadi *hilah* (akal-akalan) saja sehingga dapat terjebak pada pemberlakuan model pinjaman kredit seperti pada perbankan konvensional.

Dalam kasus semacam ini diperlukan adanya pengawasan yang ketat oleh Dewan Pengawas Syariah ataupun Dewan Syariah Nasional agar praktek *Murabahah* sesuai dengan teori dasar yang melandasinya. Jika tidak ada pengawasan yang ketat bisa diprediksikan keberadaan perbankan syariah di Indonesia akan menyerupai praktek perbankan konvensional

yang selama ini dianggap sudah tidak sesuai dengan syariah.

F. Riba dalam akad KPR Muamalat

Penerapan *Murabahah* pada Bank Muamalat Indonesia, berdasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang atau objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Karena itulah maka kemudian nasabah berhubungan dengan Bank Muamalat. Namun Bank Muamalat tidak memiliki *inventory* terhadap barang atau objek yang dibutuhkan nasabah, maka bank Muamalat mempunyai rekanan developer. Dengan demikian, disatu sisi Bank Muamalat bertindak selaku penjual, dan di sisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati. Harga yang disepakati adalah harga jual, yaitu harga beli plus *margin* (keuntungan) dan biaya-biaya yang timbul dari proses pembelian barang tersebut.

Pada saat harga jual disepakati, maka pihak Bank Muamalat menyerahkan barang yang dipesan tersebut sesuai dengan kuantitas, kualitas, tempat, dan waktu yang disepakati.

Pendapat Sjahdeni bahwa Bank berdasarkan prinsip syariah pada dasarnya memiliki fungsi yang sama dengan bank konvensional yaitu sebagai lembaga intermediasi (*Intermediary Institution*), yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang memiliki kelebihan dana dan menyalurkan kembali kepada pihak yang mengalami kekurangan dana dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bank syariah melakukan kegiatan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*) tetapi berdasarkan prinsip syariah yaitu pembagian keuntungan dan kerugian (*Profit And Loss Sharing* Atau *PLS Principle*)⁵⁰

⁵⁰ Sutan Remy Sjahdeini. (2007). *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*.(Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007) hlm.1 .

Menurut Muhammad Taqi Al-Usmani, *Murabahah* hendaknya hanya digunakan terbatas kepada hal-hal dimana *musyarakah* atau *mudharabah* tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabah.⁵¹

Pelaksanaan *Murabahah* bil Wakalah

Mengenai persoalan pihak Bank Muamalat Cabang Mangga dua hanya memberikan uang kepada nasabah untuk dibelikan sendiri barangnya atau pihak Bank Muamalat Cabang Mangga dua menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama Bank Muamalat Cabang Mangga dua yang bersangkutan dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya Bank Muamalat Cabang Mangga dua tersebut. Mekanisme ini jelas menyalahi hakikat *Murabahah* itu sendiri, yang pada hakikatnya *Murabahah* adalah proses jual beli yang syarat dan rukunnya ditentukan oleh aturan syara". Apabila pola ini tetap dilakukan, maka kesan yang kita dapat dari proses ini penjual menjual barang yang belum ia miliki padahal ini jelas menyalahi aturan syara".

Sebagaimana dalam hadits,

لا بيع إلا فيما يملك

Artinya: "Tidaklah sah jual beli, kecuali yang dapat dimiliki."⁵²

Menurut al-Baghawi, yang dikutip oleh Asy-Syaukani, bahwa larangan di dalam hadis tersebut adalah larangan menjual barang yang belum dimiliki atau tidak menjadi milik. Adapun menjual sesuatu yang ada di dalam tanggungan itu boleh secara akad *salam* dengan syarat-syarat tertentu. Jika seseorang menjual sesuatu yang ada

dalam tanggungannya dan ditentukan secara konkret di tempat yang telah diperjanjikan, maka hal itu boleh, meskipun barang tersebut belum ada pada waktu akad.⁵³ Menurut Ibn Taimiyah larangan tersebut bukan dari segi ada/ tidaknya obyek akad, tetapi disebabkan oleh adanya unsur *garar*, yaitu jual-beli sesuatu yang tidak dapat diserahkan.⁵⁴

Dzahir larangan ini menunjukan kepada kita haram menjual apa yang belum menjadi milik, dan belum masuk ke dalam kesanggupan penjual. Dalam pada itu, dikecualikan penjualan menggunakan akad *salam*. Menurut Ibnul Qoyyim, penjualan *salam* itu berdiri sendiri tidak dikhususkan dari larangan ini, karena *salam* itu adalah akad terhadap sesuatu yang di dalamnya terdapat tanggung jawab penjual yang telah disifatkan, hanya saja belum saja menjadi benda.⁵⁵

Apabila tetap itu terlaksana karena alasan sistem dan pelaksanaan yang rumit, maka itu adalah resiko atau konsekuensi bagi bank sebagai penyedia pembiayaan *Murabahah* tersebut. Adapun mengenai sistem yang ada pada institusi tersebut, maka itu dapat disesuaikan dan saya yakin itu dapat dilakukan apabila pihak bank serius ingin menerapkan konsep *Murabahah* tersebut agar sesuai dengan syariat.

Adapula alasan yang disampaikan apabila konsep dengan dua akad ini dilaksanakan, memungkinkan terjadi ketidaksesuaian dengan yang diinginkan pihak nasabah atas barang yang dinginkannya. Mengenai alasan yang satu ini, sebenarnya ini adalah alasan yang kurang kuat karena itu dapat ditangani melalui majalah katalog yang itu dapat meminimalisir adanya ketidaksesuaian dengan keinginan para nasabah, mulai dari warna, bentuk, dan lain sebagainya. Praktik seperti ini pun sebenarnya tidak dapat

⁵¹ M. Taqi Al-Usmani, *An Introduction to Islamic Financing*, Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an, 2000, hlm. 95.

⁵² HR. Abu Dawud, lihat Musthafa Diibul Bigha, *Ikhtisar Hukum-hukum Islam Praktis*, Semarang: CV As-Syifa, 1994, hlm.470. Hadits ini dinilai Shahih oleh al-Albani dalam *Shahih al-Jami'*, nomor Hadits 7083., HR. al-Khamsah dan dianggap *shahih* oleh at-Tirmizi, Ibn Huzaimah dan al-Hakim, lihat ash-Shan'ani, *Subul as-Salam*, hlm. 16.

⁵³ Yusuf al-Qardawi, *Bai 'al-Murabahah li al-Amir bi asy-Syira Kama Tajriyat al-Masharif al-Islamiyyah*, tp: Mathba'ah Wahbah, 1987, h. 57. Ini pun bisa dilihat di dalam *kitab Nailul Author*, karya Imam As-Syaukany, terj. KH Adib Bisry, Semarang: CV. As-Syifa, 1994, jilid 4, hlm. 484.

⁵⁴ Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...* hlm. 429.

⁵⁵ Muhammad hasby As-Syiddiqy, *Koleksi Hadits-Hadits Hukum*, (Semarang: PT Petraya Mitrajaya, 2001) jilid 7, hlm. 25.

diterima oleh standar internasional.⁵⁶ Bahkan DPS *Dallah al-Barakah* tidak memperbolehkan hal tersebut dilaksanakan, sebagai tindakan preventif agar tidak mendekati pada riba yang diharamkan.⁵⁷ Begitu pula seorang pakar ekonomi Islam, yaitu Umar Chapra, dengan tegas mengatakan bahwa *Murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila resiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah.⁵⁸ Perjanjian tersebut sah secara hukum syariah apabila pihak bank harus menandatangani 2 perjanjian terpisah. Yang satu perjanjian dengan pemasok barang, dan yang satu lagi dengan nasabah. Artinya tidak sah apabila pihak bank hanya menandatangani 1 perjanjian saja dan menyerahkan pembelannya kepada nasabah.

Hadits Rasulullah Sallahu alaihi wasallam juga menguatkan tentang larangan jual beli yang belum menjadi hak milik, yang artinya:

“Diriwayatkan dari hakim bin Hizam, ia berkata wahi Rasulullah seseorang datang kepadaku untuk membeli suatu barang, kebetulan barang tersebut sedang tidak kumiliki, apakah boleh aku menjualnya kemudian aku membeli barang yang diinginkan dari pasar? maka Nabi Sallahu alaihi wasallam menjawab “Jangan engkau jual barang yang belum engkau miliki! (H. R. Abu Dawud)

Dalam hadits yang lain Nabi Sallahu Alaihi Wasallam bersabda

لَا يَجْلُ سَلْفٌ وَيَبِّعُ وَلَا شَرْطَانُ فِي بَيْعٍ وَلَا رَيْحٌ مَا لَمْ تَضْمَنْ وَلَا يَبِّعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ⁵⁹

“Tidak halal menggabungkan antara akad pinjaman dan jual beli, tidak halal dua persyaratan dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan barang yang tidak

dalam jaminanmu dan tidak halal menjual barang yang bukan milikmu “

Sering terjadi kesalahan dalam praktik *Murabahah* tahap ini, calon nasabah datang kepada bank sebelumnya ia telah melakukan transaksi beli terlebih dahulu kepada pihak developer, bahkan membayarkan uang muka kepada developer, baru kemudian datang ke bank untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah*. Maka hal ini tidak dibenarkan dan masuk dalam kategori riba.

Karena hakikatnya bank tidak membeli secara langsung, karena developer telah menjualnya ke nasabah tersebut. Bank hanya melunasi utang nasabah kepada pihak pengembang secara tunai dan nanti menariknya dari nasabah secara kredit dengan ditambah laba, maka hakikat transaksi ini meminjamkan uang dengan tambahan.

Kesalahan yang terjadi dengan wakalah dalam akad *Murabahah* ini dengan contoh kasus sebagai berikut;

Nasabah ingin membeli rumah seharga 600 juta lalu Bank Muamalat mnttransfer uang kepada nasabah sebesar 400 juta yaitu 80 persen dari harga rumah, kemudian mewakili kepada nasabah untuk membeli dan menerima dari pihak developer. Setelah itu Bank Muamalat mencatat kewajiban nasabah membayar pihak bank sebesar dana yang diberikan ditambah dengan laba yang disepakati dengan cara angsuran. Praktik ini merupakan hilah (rekayasa) pelegalan riba, karena bank belum memiliki rumah yang merupakan objek jual beli *Murabahah*.

Berdasarkan penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan *Murabahah* menggunakan metode wakalah kepada nasabah yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua itu menyalahi aturan fiqh mu’amalah.

Kenyataannya dalam praktik yang diterapkan oleh Bank Muamalat sebenarnya sama dengan apa yang dipraktikkan oleh Bank konvensional dari sisi prosedur dan pembiayaan. Karena Bank Muamalat hanya menjadi mediasi pembiayaan kredit uang saja dalam KPR iB Muamalat.

⁵⁶Lihat aturan juristik yang dikeluarkan oleh AAOIFI (Accounting and Auditing of Islamic Financial Institution)

⁵⁷ Cecep Maskanul Hakim, *Ekonomi Islam*, hlm. 78.

⁵⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007, hlm. 65.

⁵⁹ Sunan At-Tirmidzi kitab *Al-Buyu’* (1234), Sunan An-Nasai kitab *Al-Buyu’* (4611), Sunan Abi Dawud kitab *Al-Buyu’* (3504), Sunan Ibnu Majah kitab *At-Tijarat* (2188), Musnad Ahmad bin Hambal (175/2), Sunan Ad-Darimi kitab *al-buyu’* (2560)

Murabahah yang terjadi di Bank Muamalat adalah kamufase dari utang piutang (kredit) sebenarnya itu bunga dan riba hal tersebut bisa tercermin dari transaksi yang dilakukan oleh Bank Muamalat yaitu:

1. Bank Muamalat bukan bertindak sebagai penjual barang dan tidak bertanggung jawab pada kerusakan barang tersebut.
2. Bank Muamalat menggunakan besarnya keuntungan didasarkan pada perhitungan jangka waktu pelunasan yang lama. Sebagaimana disebutkan di atas bahwa Bank Muamalat hanya memberikan pembiayaan untuk membeli rumah dan bukan sebagai pihak penjual yang telah memiliki barang tersebut maka sama halnya dengan menerapkan *riba qard* yaitu mengambil kelebihan dari utang piutang.

IV. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dan didukung dengan teori-teori yang dijadikan landasan berpikir dalam memahami permasalahan-permasalahan, disertai apa yang telah dipaparkan pada pembahasan dalam kajian ini, maka kesimpulan yang dapat diambil adalah:

1. Produk jasa *Murabahah* yang ada pada Bank Muamalat Cabang Mangga Dua adalah pembiayaan rumah KPR yang disebut dengan KPR iB Muamalat. KPR iB Muamalat adalah produk pembiayaan yang akan membantu nasabah untuk memiliki rumah (ready stock/bekas), apartemen, ruko, rukan, kios maupun pengalihan take-over KPR dari bank lain. Pembiayaan rumah indent, pembangunan dan renovasi
2. Seorang calon nasabah harus melewati berbagai tahapan atau proses. nasabah datang meminta pembiayaan sampai pembiayaan itu layak atau tidak layak untuk diberikan. Nasabah yang datang mengajukan pembiayaan biasanya berkonsultasi terlebih dahulu dengan *account manager* atau dengan *Relationship Manager* Bank Muamalat Cabang Mangga Dua.

3. Prosedur permohonan pembiayaan *Murabahah* tidak berbeda jauh dengan permohonan pembiayaan yang lainnya. Adapun prosedur pembiayaan *Murabahah* adalah meliputi proses awal, proses analisa, proses persetujuan, dan proses pencairan.
4. Tidak semua praktik *Murabahah* di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua keliru, Ada beberapa hal praktiknya sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan Mikyar Syar'iyah.
5. Pelaksanaan *Murabahah* menggunakan *wakalah* kepada nasabah yang dilaksanakan oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua itu menyalahi aturan fiqih mu'amalah. Kenyataannya dalam praktik yang diterapkan oleh Bank Muamalat sebenarnya sama dengan apa yang dipraktikkan oleh Bank konvensional dari sisi prosedur dan pembiayaan. Karena Bank Muamalat hanya menjadi mediasi pembiayaan kredit uang saja dalam KPR iB Muamalat.
6. *Murabahah* yang terjadi di Bank Muamalat Cabang Mangga Dua adalah kamufase dari utang piutang (kredit) sebenarnya itu bunga dan riba hal tersebut bisa tercermin dari transaksi yang dilakukan oleh Bank Muamalat Cabang Mangga Dua hanya memberikan pembiayaan untuk membeli rumah dengan cara mentransfer dana tersebut ke rekening nasabah dan bukan sebagai pihak penjual yang telah memiliki barang tersebut maka sama halnya dengan menerapkan *riba qard* yaitu mengambil kelebihan dari utang piutang.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] AAOIFI .Accounting and Auditing of Islamic Financial Institution. (1437 H). *Al-Maayir As-Syar'iyah*, Bahrain : Darul Maiman.
- [2] Abdullah Saeed (1996). *Islamic Banking and Interest: A study of Prohibition of Riba and it s Contemporary Interpretation* , Leiden : EJ Brill
- [3] Abdullah Seed. (2004). *Menyoal Bank Syariah; Kritik Atas Interpretasi Bunga Kaum Neorevivalis*. Jakarta: Paramadina.
- [4] Abdullah Saeed. (2003). *Bank Islam dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

- [5] Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi. (2004). *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul haq.
- [6] *As-Shan'ani*. (1998). *Subul as-Salam syarhu Bulugul Maram*. Beirut: Daar Al fikr : 2002
- [7] Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi. (2004). *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul haq.
- [8] Adrian Sutedi. (2009). *Perbankan Syariah Tinjauan Dari Beberapa Segi Hukum*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- [9] Ahmad Dahlan. (2012), *Bank Syariah* ,Yogyakarta : Teras.
- [10] Al-Bukhari, *Shahih al-Bukhari*, Beirut : Daarul Fikr
- [11] Al Juzairy, *Al-Fiqhul Islami ala mazahibil arbaah* , Beirut: Maktabah At-Tauqifiyyah
- [12] Al-Turmudzi, *Sunan al-Turmudzi* , Kairo: Darul Hadits
- [13] Al-Qurtubi. (1964). *Jami li ahkamil Al-Quran*. Kairo: Dar Kutub Al-Misriyyah
- [14] Al-Mawardi (2000), *Al-Hawii Al-Kabiir* , Beirut : Daar Al Fikr
- [15] An Nawawi, *Al-Majmu Syarhil Muhazzab* , Beirut: Dar Al Fikr
- [16] Asjmuni A Rahman. (1976). *Qawa'idul Fiqhiyyah*. Jakarta: Bulan Bintang.
- [17] Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. (2001). *Fikih ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq.
- [18] Asy-Syihab al-Jundi. (1986). *Al-aqdu al-Murabahah baina al-Fiqh al islami wa al-Ta'amuli al-Mashrafi*. Saudi Arabia: Dar al-Nahdhah al-Arabiyyah.
- [19] As-Syafii . (1990). *Al-Umm*, Beirut: Dar Al Ma'rifat.
- [20] As-Syarbiny. (1997). *Mugnil Muhtaj Syarhu Minhajut Tolibin*. Beirut : Darul Ma'rifat
- [21] Az-Zuhaili, Wahbah . (2002). *Alfiqihul Islami Wa adillatuhu*. Beirut : Darul Fikr.
- [22] Bagya Agung Prabowo. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- [23] Buku Standar Produk *Murabahah*, Otoritas Jasa Keuangan
- [24] Chapra, M. Umer. (2000). *The Future of Economics: An Islamic Perspective*. Leicester, UK: The Islamic Foundation.
- [25] Dimyauddin Djuwaini. (2008). *Pengantar Fiqih mu'amalah*. Yogyakarta: Celebes Timur UH III.
- [26] Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*.
- [27] Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- [28] Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*.
- [29] Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*.
- [30] Fatawa Lajnah Damam Buku Elektronik, Maktabah Syamilah versi 3m39
- [31] Gemala Dewi. (2006). *Aspek-Aspek Hukum dalam perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia, Edisi Revisi Cetakan ke 3*. Jakarta: Kencana.
- [32] Hulwati. (2009). *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syariah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*. Jakarta: Ciputat Press Group.
- [34] Ibnu Nujaim *Al Asybah wa an-nadzair*, Kairo: Al-Maktabah At-Tauqifiyyah
- [35] Ibnul Qayyim .(1999). *'ilam Al-Muwaqqi'in an Rabbil 'Alamiin*. Beirut : Dar Kutub Al- Ilmiyah, 1999) cetakan I
- [36] Ibn Qudamah (1995), *Al-Mugmi*, Kairo: Darul Hadis
- [37] Kasmir. (2005). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Yogyakarta:PT Raja Grafindo Persada.
- [38] Kementerian Agama Islam Kuwait. (2007). *Al-Mausuah Al fiqhiyyah Al-Kuwaitiyyah, cetakan kedua*. Kuwait
- [39] Lukman Hakim. (2012) *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam*.Yogyakarta: Erlangga.
- [40] Majma al-lughah Al-Arabiyyah .(2011). *Mu'jamul Washit*. Kairo : Maktabah As-Syuruq Ad-Dauliyah
- [41] M. Abdul manan. (1997). *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: PT Dana Bhakti Prima Yasa.
- [42] Muhammad. (2002). *Lembaga Kuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta : UII Press.
- [43] Muhammad Hasby As-Syidiqi. (2001). *Koleksi Hadits-Hadits Hukum*. Semarang: PT Petraya Mitrajaya.
- [44] Muhammad Syafi'i Antonio. (1999). *Bank Syariah : Wacana Ulama dan Cendikiawan*. Jakarta : Central Bank of Indonesia and Tazkia Institute.
- [45] Muhammad Syafi'i Antonio. (2001). *Bank Syari'ah;Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press.
- [46] Muhammad Usman Syubair. (1996). *Al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah fi al-Fiqh al- Islami*. Yordan: Dar al-Nafais.
- [47] Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah*. Yogyakarta: UPP AMP YKPN.
- [48] Muslim.(2001). *Shahih Muslim*, Cairo : Darul Hadits.
- [49] Musthafa Diibul Bugha. (1994). *Ikhtisar Hukum-hukum Islam Praktis*. Semarang: CV As-Syifa.
- [50] M. Taqi Al-Usmami. (2000). *An Introduction to Islamic Financing*. Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an.
- [51] Sugiyono. (2010). *Metode Penelitian Pendidikan*. Bandung: Alfabeta.
- [52] Suharsimi Arikunto. (2002). *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rieneka.
- [53] Sutan Remy Sjahdeini. (2007). *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti.
- [54] Syofian S, Harahap. (2004). *Akuntansi Perbankan Syariah*. Jakarta: LPFE- Usakti.

- [55] Tim Redaksi. (2008). *Ensiklopedi Islam*. Jakarta: Ihtiar baru Van Hoeve.
- [56] Undang-Undang NO. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah
- [57] Veithzal Rivai. (2008). *Islamic Financial Management*. Jakarta: Rajawali Press.
- [58] Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.
- [59] Wahbah az-Zuhaili. (2002). *Alfiqhul Islami Wa adillatuhu*. Beirut : Darul Fikr.
- [60] Yusuf Assubaily. (2005). *Al-Khadamat Al-Istitsmariyah fil masharif wa Ahkamuha Fil Fiqhil Islami*. Dammam: Dar Ibnul Jauzi.
- [61] Yusuf al-Qardawi. (1987). *Bai' al-Murabahah li al-Amir bi asy-Syira' Kama Tajriyat al-Masharif al-Islamiyyah*, tp: Mathba'ah Wahbah.

JURNAL

- Altaieb, Ghassan Salem: (2005), Assess the Financial Performance of the Jordan Islamic Bank for Finance and Investment, dalam *Jordan Journal of Applied Sciences and humanity*, 8 (1)
- Journal Fiqh Council* , Edisi V , Jilid 11
- M. Syafi'i Anwar, Alternatif Terhadap Sistem Bunga, dalam *Jurnal Ulumul Qur'an II*, Edisi 9 Oktober 1991