

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP HAK KEPEMILIKAN ATAS OBYEK  
DALAM AKAD MURĀBAHAH DENGAN SISTEM WAKĀLAH  
DI BANK BNI SYARI'AH CABANG SURABAYA**

**SKRIPSI**



**Diajukan Kepada  
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu  
Ilmu Syariah**

<b>PERPUSTAKAAN</b>	
<b>IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA</b>	
<b>No. KLAS</b> K S-2010 078 M	<b>No. REG</b> : S-2010/M/078
	<b>ASAL BUKU</b> :
	<b>TANGGAL</b> :

Oleh:

**HIDAYATUS SHOLIHAH  
NIM. C02206091**

**JURUSAN MUAMALAH  
FAKULTAS SYARI'AH  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL  
SURABAYA**

**2010**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

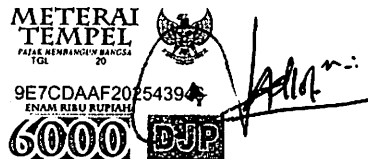
Nama : Hidayatus Sholihah  
NIM : C02206091  
Jurusan/Program Studi : Muamalah  
Fakultas : Syari'ah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Surabaya, 26 Juli 2010

Yang membuat pernyataan  
Tanda Tangan



**Hidayatus Sholihah**  
C02206091



## PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **HIDAYATUS SHOLIAH** ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 26 Juli 2010

Pembimbing

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

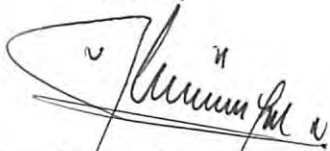
**Drs. H. Sam'un, M.Ag**  
NIP. 1959080819900111001

## PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh **HIDAYATUS SHOLIHAH** ini telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Rabu, tanggal 4 Agustus 2010 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Ketua,



**Drs. H. Sam'un, M.Ag.**  
NIP. 1959080819900111001

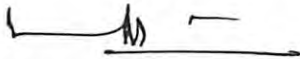
Sekretaris,



**Abdul Hakim, M.EI**  
NIP. 197008042005011003

Penguji I,

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id



**Drs. Miftahul Arifin**  
NIP. 194607191966071001

Penguji II,



**Sirojul Arifin, S.Ag., SS, M.EI**  
NIP. 197005142000031002

Pembimbing,



**Drs. H. Sam'un, M.Ag**  
NIP. 1959080819900111001

Surabaya, 4 Agustus 2010.

Mengesahkan,

Fakultas Syariah

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel



Dekan,



**Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag**  
Nip: 195005201982031002



## ABSTRAKSI

Skripsi ini berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Hak Kemepilikan atas Obyek dalam Akad *Murābahah* dengan Sistem *Wakālah* di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya”. Penelitian ini dimaksudkan untuk menjawab pertanyaan: siapakah pemilik hak atas obyek dalam aplikasi akad *murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI syari’ah cabang Surabaya dan bagaimana tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan atas obyek dalam akad *murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.

Penelitian atas permasalahan tersebut di atas dilakukan dengan mengaplikasikan metode kualitatif yang didukung dengan mengumpulkan data melalui teknik interview. Di samping itu dilakukan telaah pustaka atas sumber-sumber primer yang berkaitan dengan jual beli dan hak milik.

Dari data yang dikumpulkan, ditemukan fakta bahwa: (1) Adanya transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan penjual (pemilik toko), dimana pihak nasabah telah membelinya terlebih dahulu dan bukan atas dasar instruksi dari pihak bank yang disertai uang muka sebesar 20%, (2) Pihak nasabah dan bank tidak melakukan akad kembali setelah nasabah menyerahkan faktur pembelian yang didapat dari toko, dengan demikian disimpulkan bahwa obyek *murābahah* itu tidak jelas siapa pemiliknya, karena pada waktu membeli barang tersebut, adalah atas nama bank.

Berdasarkan penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa dilihat dari akad dan transaksi jual belinya ketika pihak bank memberikan kuasa kepada nasabahnya dan sekaligus menjualnya, barang tersebut belum sepenuhnya dimiliki oleh bank, karena terdapat 20% uang nasabah dari keseluruhan pembelian barang yang dibayar oleh nasabah sebelum mengajukan pembiayaan *murābahah*, sedangkan dalam jual beli, barang yang diperjualbelikan harus dimiliki oleh penjual dengan sempurna. Jika dilihat dari hak kepemilikan atas obyeknya, pada saat pembelian barang tersebut adalah atas nama bank, berarti kedudukan kedua belah pihak, yakni nasabah dan bank adalah hanya sebagai pemilik yang tidak sempurna (*al-milk an-nāqish*) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai oleh orang lain.

Mengingat banyaknya kebutuhan masyarakat, pihak BNI Syari’ah dituntut lebih mengembangkan produk-produk perbankan yang dapat memenuhi keinginan masyarakat sesuai dengan prinsip syari’ah. BNI Syari’ah harus mulai memikirkan cara-cara tetap dalam melakukan analisis pembiayaan pada setiap produk yang dikeluarkan oleh bank, khususnya dalam hal ini adalah *murābahah*, karena BNI Syari’ah berfungsi sebagai pihak yang memberikan informasi dengan melakukan dakwah kepada masyarakat berkaitan dengan cara-cara yang terbaik ber *mu’āmalah* sesuai dengan syari’at Islam.

## DAFTAR ISI

<b>SAMPUL DALAM</b> .....	<b>i</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING</b> .....	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>vi</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>DAFTAR TRANSLITERASI</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Identifikasi Masalah dan Pembatasan Masalah</b> .....	<b>7</b>
<b>C. Rumusan Masalah</b> .....	<b>8</b>
<b>D. Kajian Pustaka</b> .....	<b>9</b>
<b>E. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>10</b>
<b>F. Kegunaan Hasil Penelitian</b> .....	<b>10</b>
<b>G. Definisi Operasional</b> .....	<b>11</b>
<b>H. Metode Penelitian</b> .....	<b>12</b>
<b>I. Sistematika Pembahasan</b> .....	<b>15</b>

**BAB II KONSEP JUAL BELI, TEORI HAK MILIK**

<b>A. Jual Beli .....</b>	<b>17</b>
1. Pengertian Jual Beli.....	17
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	20
3. Rukun dan Syarat Jual Beli .....	22
4. Bentuk-Bentuk Jual Beli .....	26
<b>B. Pengertian Hak Milik dan Macamnya.....</b>	<b>29</b>
1. Pengertian Hak Milik.....	29
2. Macam-Macam Hak Milik.....	31
<b>C. Sebab-Sebab Kepemilikan.....</b>	<b>36</b>
<b>D. Berakhirnya Hak Milik.....</b>	<b>41</b>

**BAB III APLIKASI AKAD MURĀBAĤĤ DENGAN SISTEM WAKĀLAH**

<b>A. Gambaran Umum tentang Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.....</b>	<b>42</b>
1. Sejarah Berdirinya Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.....	42
2. Struktur Kepengurusan Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.....	48
3. Produk-Produk Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya .....	53
<b>B. Aplikasi <i>Murābahah</i> di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.....</b>	<b>56</b>
1. Aplikasi Transaksi Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	56
2. Proses Pelunasan Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....	60

**BAB IV ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP TRANSAKSI  
PEMBIAYAAN *MURĀBAḤAH* DENGAN SISTEM  
*WAKĀLAH* DI BANK BNI SYARI'AH CABANG  
SURABAYA**

<b>A. Analisis terhadap Aplikasi Transaksi Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....</b>	<b>64</b>
<b>B. Analisis terhadap Proses Pelunasan Pembiayaan <i>Murābahah</i> .....</b>	<b>69</b>
<b>C. Analisis terhadap Hak Kepemilikan Atas Obyek dalam <i>Akad Murābahah</i> dengan Sistem <i>Wakālah</i> .....</b>	<b>73</b>

**BAB V PENUTUP**

<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>84</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>85</b>

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang

Adanya keinginan dan ambisi yang kuat untuk memiliki harta yang sebanyak-banyaknya menuntut manusia untuk berupaya semaksimal mungkin dan berfikir kreatif dan inovatif untuk bisa menciptakan hal-hal baru, disamping itu, keterbatasan financial yang dimilikinya menjadikan orang lain merebut kesempatan dan peluang ini, yang dituangkan dalam akad-akad *Mu'āmalah*, seperti *Murābahah*, *wakālah*, dan lain sebagainya.

Manusia dalam definisi di atas maksudnya adalah seseorang yang sudah *mukallaf*, yang sudah dikenai beban taklif, yaitu telah berakal *baligh*, dan cerdas, kemudian kalimat persoalan dunia menunjukkan bahwa tindakan hukum yang dilakukan mukallaf tersebut, adalah yang menyangkut persoalan-persoalan yang berhubungan dengan masalah keduniaan, namun demikian sesuai dengan aktifitas seseorang muslim, maka hubungan yang bersifat *mu'āmalah* ini tidak terlepas sama sekali dengan masalah-masalah ketuhanan, karena apapun aktifitas manusia di dunia ini harus senantiasa dalam rangka pengabdian kepada Allah,<sup>1</sup> inilah yang dimaksud Allah dalam surat Az-Zariat 151:56 yang berbunyi:

---

<sup>1</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah* (Jakarta: Gaya Media, 2000), 6-7

وَمَا خَلَقْتُ الْجِنَّ وَالْإِنْسَ إِلَّا لِيَعْبُدُونِ ﴿٦٧﴾

Artinya: “Dan aku tidak menciptakan jin dan manusia melainkan supaya mereka mengabdikan kepadaKu..... (Q.S Az-Zariat)”.<sup>2</sup>

Atas dasar itu, tindak tanduk muslim dalam persoalan keduniaan tidak terlepas dari upaya pengabdian kepada Allah, dan seluruh tindakannya itu harus senantiasa mengandung nilai-nilai ketuhanan. Hal ini menunjukkan bahwa apapun jenis *mu’āmalah* yang dilakukan harus disandarkan kepada sumber ajaran Islam, yaitu Al-Qur’an dan As-Sunnah, atau atas dasar kaidah-kaidah umum yang berlaku dalam *syari’at* Islam atau atas dasar hasil *ijtihad* yang dibenarkan oleh Islam.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Obyek *mu’āmalah* dalam Islam mempunyai bidang yang amat luas, sehingga Al-Qur’an dan *As-Sunnah* secara mayoritas lebih banyak membicarakan persoalan *mu’āmalah* dalam bentuk yang global dan umum saja, hal ini menunjukkan bahwa Islam memberikan peluang bagi manusia untuk melakukan inovasi terhadap berbagai *mu’āmalah* yang mereka butuhkan dalam kehidupan mereka dengan syarat bahwa bentuk *mu’āmalah* hasil inovasi ini tidak keluar dari prinsip-prinsip yang telah ditentukan oleh Islam.

Disadari bahwa manusia adalah sebagai subyek hukum tidak mungkin hidup di alam ini sendiri saja, tanpa berhubungan sama sekali dengan manusia lainnya, eksistensi manusia sebagai makhluk sosial sudah merupakan fitrah yang ditetapkan Allah bagi mereka, satu hal yang paling mendasar dalam memenuhi

<sup>2</sup> Depag, RI. *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah,1993), 418

kebutuhan manusia adalah adanya interaksi sosial dengan manusia lain, dalam kaitan dengan ini Islam datang dengan dasar-dasar dan prinsip-prinsip yang mengatur secara baik persoalan-persoalan *mu'āmalah* yang akan dilalui oleh setiap manusia dalam kehidupan sosial mereka.

Perkembangan jenis bentuk *mu'āmalah* yang dilaksanakan oleh manusia sejak dahulu sampai sekarang sejalan dengan perkembangan kebutuhan dan pengetahuan manusia itu sendiri, atas dasar itu, dijumpai dalam berbagai suku bangsa jenis dan bentuk *mu'āmalah* yang beragam yang esensinya adalah saling melakukan interaksi sosial dalam upaya memenuhi kebutuhan masing-masing.<sup>3</sup>

Allah Ta'ala sendiri berfirman :

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

قُلْ كُلُّ يَعْمَلُ عَلَيَّ شَاكِرًا... (الإسراء : ٨٤)

Artinya: "Katakanlah : "Tiap-tiap orang berbuat menurut keadaannya (Q.S Al-Isra' 17:87)"<sup>4</sup>

Dengan demikian persoalan-persoalan *mu'āmalah* merupakan satu hal pokok yang menjadi tujuan penting agama Islam dalam upaya memperbaiki kehidupan manusia, atas dasar itu, syari'at *mu'āmalah* diturunkan Allah hanya dalam bentuk global dan umum saja, dengan mengemukakan berbagai prinsip dan norma yang dapat menjamin prinsip keadilan dalam ber*mu'āmalah* antara sesama manusia.

<sup>3</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media, 2000), 56

<sup>4</sup> Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah, 1993)

Untuk memenuhi kebutuhan manusia tersebut, dalam hal ini, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya juga turut serta memanfaatkan kesempatan dan peluang ini, dengan cara menyediakan *Bay' Al-Murabahah*.

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para *ulama'* dalam fiqih *mu'amalah* Islamiyah terbilang sangat banyak, jumlahnya bisa mencapai belasan jika tidak puluhan, sungguhpun demikian, dari sekian banyak itu, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan Syari'ah, yaitu *Bay' Al-Murabahah*.

*Murabahah* berarti pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan (1 bulan, 3 bulan, 1 tahun dst). Pembiayaan *Murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (inventory). Pembiayaan *Murabahah* mirip dengan Kredit Modal Kerja yang dibicarakan oleh Bank-bank Konvensional. Dan karenanya pembiayaan *Murabahah* berjangka waktu di bawah satu tahun (short run financing). Adapun contoh perhitungan pembiayaan *Murabahah*, "Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan *Murabahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp. 100 Juta. Setelah dievaluasi Bank Islam, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka Bank Islam akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank Islam untuk membeli dengan dana dan atas namanya,

kemudian Bank menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp. 120 Juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo.<sup>5</sup>

Dan aplikasi pembiayaan *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya di atas dapat di deskripsikan sebagai berikut :

1. Pihak calon nasabah yang hendak mengajukan pembayaran *Murābahah*, terlebih dahulu mencari produk yang sesuai dengan selera dan keinginannya.
2. Setelah mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginannya, terjadilah proses negosiasi antara pihak calon nasabah dengan pemilik toko hingga akhirnya terjadilah kesepakatan dan pembelian yang dilakukan oleh calon nasabah. Sebagai konsekuensinya, pihak calon nasabah wajib membayar sebesar 20% dari total harga pembelian. Kemudian, pihak calon nasabah meminta tanda bukti pembelian terhadap produk yang di inginkannya.
3. Pihak calon nasabah mendatangi Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murābahah*.
4. Pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya melakukan checking kepada pemilik toko sesuai dengan yang tertera pada bukti pembelian, hal ini di maksudkan pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang keadaan dan kebcnaran nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah*.

---

<sup>5</sup> Muhammad Syafi'i Antinio, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik* (Tazkia Cendekia, 2002), 101-103

5. Jika informasi tentang kebenaran nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Murābahah* telah didapatkan oleh pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, pihak Bank memberikan pembiayaan sebesar 80% dari total harga pembelian barang, sekaligus mulai menentukan besaran laba yang akan didapatkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang mengikat bagi nasabahnya baik berupa hak maupun kewajibannya, sampai pada akhirnya terjadilah kesepakatan antara keduanya yang disertai dengan bukti tanda tangan dari masing-masing keduanya.
6. Langkah selanjutnya, Bank memberikan instruksi kepada pihak nasabah untuk melakukan transaksi jual-beli dengan atas nama pihak bank, artinya pihak nasabah menjadi wakil dari pihak Bank untuk membeli produk yang diinginkannya.
7. Setelah pihak nasabah melaksanakan instruksi dari pihak Bank, maka terjadilah transaksi jual-beli dengan atas nama Bank.
8. Pihak nasabah kembali mendatangi pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya dalam rangka menyerahkan faktur pembelian yang telah didapatkan dari pihak pemilik toko.<sup>6</sup>

Dari deskripsi dan uraian di atas tentang alur dan prosedur terjadinya transaksi *Murābahah* dengan sistem *wakālah*, maka pembiayaan *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di BNI Syari'ah Cabang Surabaya tersebut telah di

---

<sup>6</sup> Buku Besar Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.

temukan indikator yang menandakan adanya ketidaksamaan antara teori *Murābahah* yang terdapat dalam fiqih dengan aplikasi *Murābahah* yang ada di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya. Hal ini dapat dilihat dengan adanya transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan penjual (pemilik toko), dimana pihak nasabah telah membelinya terlebih dahulu dan bukan atas dasar instruksi dari pihak Bank yang disertai uang muka sebesar 20%, dan ditemukan indikator permasalahan selanjutnya yakni, dimana pihak nasabah dan bank tidak melakukan akad kembali setelah nasabah menyerahkan faktur pembelian yang didapat dari toko, dengan demikian disimpulkan bahwa obyek *Murābahah* itu tidak jelas siapa pemiliknya, karena pada waktu membeli barang tersebut, adalah atas nama Bank.

Dari sinilah penulis merasa sangat perlu untuk membahas lebih lanjut lagi masalah *Murābahah* dengan sistem *wakālah* ini, dan disesuaikan dengan hukum fiqih yang ada.

## **B. Identifikasi Masalah**

Dari latar belakang di atas, maka timbul persoalan yang harus dipelajari oleh penulis untuk dijadikan acuan dalam penelitian nanti.

1. Sejarah berdirinya dan struktur organisasi Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.
2. Produk-produk di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.

3. Mekanisme pembiayaan di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.
4. Proses aplikasi *Murābahah*.
5. Aplikasi *Murābahah* menurut Islam.

### C. Pembatasan Masalah

Mengingat sistem operasional yang dilakukan dan keterbatasan waktu, maka penulis membatasi masalah yang akan diteliti sebagai berikut :

1. Hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.
2. Hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya menurut perspektif Islam.

### D. Rumusan Masalah

Sebagai dengan latar belakang di atas, maka masalah dapat di rumuskan sebagai berikut :

6. Siapakah yang memiliki hak atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI syariah Cabang Surabaya?
7. Bagaimana Tinjauan hukum Islam terhadap hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI syariah Cabang Surabaya?



## E. Kajian Pustaka

Kajian pustaka disini adalah menggambarkan tentang hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistim *wakālah*, sebenarnya permasalahan tentang *Murābahah* dengan akad *wakālah* sudah dibahas oleh Syamsudin tahun 2002, dengan judul skripsi " Penerapan pembiayaan *Murābahah* dengan akad kuasa : Studi analisis di PT.BPR syariah kecamatan Cerme kabupaten Gresik"<sup>7</sup> yang inti permasalahannya membahas tentang, pihak bank memberikan sejumlah uang dari nilai harga barang yang di inginkan nasabah, sekaligus untuk menjualnya kepada nasabah tersebut, serta nasabah tidak mengembalikan faktor pembelian kepada bank.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Dan skripsi yang ditulis oleh Zunatur Rahmana tahun 2010, dengan judul skripsi" Penerapan akad *wakālah* pada produk murabahah di koperasi simpan pinjam BEN TAWAKKAL kecamatan mantup kabupaten lamongan (studi analisis hukum islam), yang inti permasalahannya, *wakālah*nya tidak menggunakan orang ke tiga dan disini si wakil tidak amanat dengan wakalah yang diberikan oleh pihak koperasi.<sup>8</sup>

Terdapat satu lagi skripsi yang ditulis oleh Harist Rabbani tahun 2008, yang membahas tentang "Penerapan produk *Murābahah* dengan akad *wakālah*

---

<sup>7</sup> Syamsudin, Lulusan IAIN Sunan Ampel Surabaya Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah Tahun 2002, dengan judul skripsi "Penerapan Pembiayaan *Murābahah* dengan akad *Wakālah* (Studi Analisis PT. BPR Syari'ah Amanah Sejahtera Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik

<sup>8</sup> Zunatur Rahmana, Lulusan IAIN Sunan Ampel Surabaya Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah Tahun 2010, dengan judul skripsi "Penerapan Akad Wakalah pada produk murabahah di koperasi simpan pinjam BEN TAWAKKAL kecamatan mantup kabupaten lamongan (studi analisis hukum islam).

pada PT.BPR syariah untung surapati bangil pasuruan”,<sup>9</sup> yang inti permasalahannya membahas tentang bahwasannya *wakālah* menggunakan orang ketiga, jika yang mengajukan pembiayaan sudah berkeluarga maka yang menjadi wakil adalah suami atau istri orang yang mengajukan pembiayaan, dan disini si wakil tidak amanat dengan uang yang telah diberi oleh pihak bank.

Perbedaan dengan skripsi ini adalah, pada skripsi ini permasalahan lebih kepada barang yang diperjualbelikan, dan bagaimana Tinjauan hukum Islam terhadap aplikasi akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya, permasalahan yang terdapat disini adalah pihak Bank tidak berhak menjual barang yang dijadikan sebagai obyek *Murābahah*, serta nasabah dan Bank tidak melakukan akad kembali yang menandakan bahwa Bank telah menjual barang tersebut kepada nasabah, sehingga tidak jelas kedudukan obyeknya, oleh karena itu skripsi ini bukan merupakan pengulangan dari skripsi-skripsi sebelumnya.

## F. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian dari permasalahan tersebut adalah :

1. Untuk memahami siapa pemilik hak atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya.

---

<sup>9</sup> Harits Rabbani, lulusan IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syari’ah Jurusan Muamalah tahun 2008, dengan judul skripsi "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ketentuan dan Penerapan Produk *Murābahah* dengan akad *wakālah* pada PT. BPR Syariah Untung Surapati Bangil Pasuruan.

2. Untuk memahami kesesuaian akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI syariah Cabang Surabaya dengan hukum Islam.

### G. Kegunaan Hasil Penelitian

1. Dari aspek keilmuan dapat memperkaya dan memperluas wawasan tentang hak atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistim *wakālah*.
2. Menambah wacana dan sebagai pedoman dalam menentukan hak atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistim *wakālah* pada Bank khususnya, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.
3. Untuk kemajuan dan pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang *mu'āmalah*.
4. Hasil penelitian dapat digunakan sebagai rujukan dan bahan perbandingan bagi peneliti-peneliti berikutnya.

### H. Definisi Operasional

Agar tidak menimbulkan keraguan makna yang berkaitan dengan beberapa istilah pada skripsi ini, maka ada beberapa definisi operasional sebagai berikut:

1. Hukum Islam yang dimaksud hukum Islam di sini adalah aturan-aturan yang tertuang dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist atau ijtihad *ulama'* tentang hak kepemilikan atas barang dalam akad *Murābahah* dengan sistim *wakālah*.

*wakālah*, yang dalam hal ini adalah Bapak Adi Nugroho selaku pegawai di Bank BNI Syari'ah, dan beliau sekaligus sebagai nasabah di bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, sedangkan data skunder adalah data yang diperoleh dari literatur dokumen yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti antara lain :

1. Hendi Suhendi, Fiqih *Mu'āmalah*.
2. Ahmad Azhar Basyir, Asas-asas Hukum *Mu'āmalah*.
3. Nasrun Haroen, Fiqih *Mu'āmalah*.
4. Sayyid Sabiq, Fiqih Sunnah Juz 12
5. Ibnu Rusyd, Tarjamah Bidayatul Mujtahid 3.
6. Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek.
7. Sutan Remi Sjahdeini, Perbankan Islam.
8. Sulaiman Rasjid, Fiqih Islam.
9. Kurniadin Permatasatmaja, Apa dan Bagaimana Bank Islam.
10. Rahmad Syafi'i, Fiqih *Mu'āmalah*.

### 3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan :

#### INTERVIEW

Metode wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara pewawancara dengan responden atau orang yang diwawancarai, dengan atau

2. *Murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.
3. *Wakālah* adalah pelimpahan kekuasaan oleh seorang kepada orang lain dalam hal-hal yang dapat diwakilkan.

Tulisan ini berusaha menjelaskan hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah*.

## I. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif, yaitu dengan memaparkan proses aplikasi akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah*.

### 1. Data Yang Dihimpun

Data yang dihimpun meliputi :

- a. Data tentang proses aplikasi akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah*.
- b. Data yang berkaitan dengan hukum Islam yang berhubungan dengan *Murābahah* dengan sistem *wakālah*.

### 2. Sumber Data

Sumber data, terdiri dari primer dan skunder.<sup>10</sup> Data primer adalah data yang diperoleh dari pegawai atau petugas yang khususnya ditunjuk untuk memberikan keterangan mengenai akad *Murābahah* dengan sistem

---

<sup>10</sup> Suharsimi Ari kunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek* (Jakarta, Rineka cipta; 2002).

tanpa menggunakan pedoman wawancara. Inti dari wawancara ini bahwa setiap penggunaan metode ini selalu muncul beberapa hal yaitu pewawancara, responden, materi wawancara dan pedoman wawancara (tidak harus ada).

Dalam hal ini peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara secara sistematis dengan daftar pertanyaan yang telah disiapkan, tetapi peneliti hanya menggunakan wawancara secara garis besar mengenai permasalahan yang berkaitan dengan judul "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Atas Obyek Dalam Akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah*"<sup>11</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

#### 4. Teknik Pengelolaan Data

Setelah data yang diperlukan dapat dikumpulkan, selanjutnya penulis akan melakukan pengolahan data dengan melalui langkah-langkah sebagai berikut:

1. *Editing* yaitu memeriksa kembali data secara cermat dari segi kesesuaian, keselarasan, kelengkapan, mencari relevansi dan keseragaman dengan permasalahan.
2. *Organizing* yaitu pengaturan dan penyusunan data yang diperoleh sedemikian rupa sehingga menghasilkan bahan untuk menyusun laporan skripsi dengan baik.

---

<sup>11</sup> Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi Dan Bisnis* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 121

3. *Analizing* yaitu memberikan analisa-analisa sebagai dasar penarikan suatu kesimpulan.

## 5. Metode Analisis Data

Adapun metode analisisnya menggunakan metode sebagai berikut :

- a. Metode Induktif yaitu dipergunakan untuk mengemukakan kenyataan-kenyataan dari hasil penelitian tentang aplikasi akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah* yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.
- b. Metode Deduktif yaitu menganalisis dalil-dalil Al-Qur'an dan Al-Hadist tentang *Murābahah* dengan sistem *wakālah* yang bersifat umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus.

## J. Sistematika Pembahasan

Agar dalam pembahasan studi ini bersifat sistematis dan mudah difahami, maka pembahasan skripsi ini diklasifikasikan menjadi lima hal sebagai berikut :

**BAB I** Tentang pendahuluan, Latar Belakang masalah, Identifikasi masalah dan Pembatasan Masalah, Rumusan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Hasil Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian dan Sistematika Pembahasan.

**BAB II** Tentang landasan teori yang merupakan hasil tela'ah dari beberapa literatur untuk membuka wawasan dan cara berfikir dalam memahami

dan menganalisa fenomena yang ada, Bab ini secara teoritis menjelaskan tentang konsep Jual beli dan Hak Milik

**BAB III** Tentang data yang diperoleh dari penelitian, yakni tentang hak kepemilikan atas obyek dalam akad *Murābahah* dengan sistem *wakālah*, dalam hal ini data yang diperoleh meliputi gambaran umum tentang BNI Syari'ah, sejarah berdirinya, struktur kepengurusan, dan produk-produk. Serta aplikasi *Murābahah* di Bank BNI Syari'ah yang meliputi aplikasi transaksi pembiayaan *Murābahah*, dan proses pelunasan pembiayaan *Murābahah*.

**BAB IV** Tentang analisis hukum Islam terhadap transaksi pembiayaan *Murābahah* dengan sistem *wakālah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.

**BAB V** Tentang kesimpulan dan saran yang merupakan bagian terakhir dari pembahasan skripsi ini, dan sudah barang tentu seluruh sub bab besar di atas masih mencakup sub-sub lain yang lebih mendetail dan spesifik.



## BAB II

### KONSEP JUAL BELI DALAM ISLAM

#### A. Jual Beli

##### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan *mu'āmalah* yang paling umum berlaku di masyarakat. Namun karena bentuk dan cara pelaksanaannya sangat beragam, perlu pembahasan yang lebih detail. Meskipun secara *syar'i* telah diperbolehkan, akan tetapi perlu diteliti lebih jauh lagi bagaimana praktek jual beli di lapangan. Allah SWT telah menetapkan prinsip umumnya dan Nabi Muhammad saw memberikan pedomannya dalam hal jual beli ini adalah karena agama tidak menginginkan umatnya terjerumus kepada hal-hal yang dilarang oleh *Syara'*.

Secara etimologi, Jual Beli diartikan sebagai pertukaran sesuatu yang lain (مقابلة الشيء با الشيء). Jual Beli sering di istilahkan dengan *bay'<sup>1</sup>*, *as-syira'*, *al-mubādah*, dan *at-tijārah* sendiri terdapat dalam surat *Al-Fathīr* ayat 29, yang berbunyi :

...يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّنْ نَّبُورَ

Artinya: "... mereka itu mengharapakan perniagaan yang tidak akan merugikan".

---

<sup>1</sup>A.W munawwir, *Kamus Al-Munawwir, kamus Arab Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif,1997), 75

Adapun definisi jual beli secara istilah, menurut Sayyid Sabiq berpendapat bahwa jual beli adalah pertukaran harta dengan harta yang lain atas dasar saling rela atau memindahkan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut ulama' Hanafiah :

مُبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

Artinya: 'Saling tukar menukar harta dengan harta melalui cara tertentu atau rela'.

مُبَادَلَةٌ شَيْءٍ مَرغُوبٍ فِيهِ بِمِثْلِ عَلَى وَجْهِ مُقَيَّدٍ مَخْصُوصٍ

Artinya: "Tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan apa yang sepadan melalui cara tertentu yang bermanfaat".<sup>3</sup>

Menurut Hanafi, bahwa jual beli adalah pertukaran dua sarana dengan adanya syarat *ijāb* dalam artian menyatakan pembeli barang yang dibeli dan qabul merupakan pernyataan menjual dari si penjual, atau juga kedua belah pihak saling memberikan barang dan harga dari penjual dan pembeli.

Sedangkan menurut ulama' Malikiyah, Syafi'iyah dan Hambali, jual beli adalah:

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِكًا وَتَمْلُكًا

Artinya: "Saling menukar harta dengan harta dalam bentuk permintaan milik dan pemilik"<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jus 14 (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 23

<sup>3</sup> Ibnu Abidin, *Radd Al-Mukhtar, ala ar-Durr al-Mukhtar* Jilid VII (Beirut: Dar al-Fikri, ), 3

<sup>4</sup> Ibid, 5

Dalam definisi yang dikemukakan oleh mereka (Syafi'i, Maliki, Hambali) adalah mempunyai maksud dalam pemindahan kepemilikan, karena dalam bentuk transaksi lain adanya tukar menukar harta yang bersifat tidak harus dimiliki, seperti sewa menyewa (*ijārah*), yaitu penekanan dalam milik dan pemilikan suatu barang.

Menurut Syari'at yang dimaksud dengan jual beli adalah "pertukaran harta atas dasar saling rela" atau "memindahkan milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu berupa alat tukar yang sah)".<sup>5</sup>

Oleh karena itu, apapun bentuk jual belinya, yang paling pokok adalah jual beli tersebut didasarkan pada keinginan sendiri dan atas dasar suka sama suka. Sebagaimana firman Allah SWT dalam surat An-Nisa ayat 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memekan harta sesamamu secara bathil, kecuali bila berlaku dalam tjarah atas dasar suka sama suka."<sup>6</sup>

Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari'atkan dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam yang berkenaan dengan hukum taklifi, hukumnya adalah boleh (*Mubah*). Kebolehan ini dapat

<sup>5</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Bandung: PT. Alma'arif, 1987), 47

<sup>6</sup> Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah, 1993), 54

ditemukan dalam Al-Qur'an dan begitu pula dalam hadist Nabi. Adapun dasarnya dalam Al-Qur'an diantaranya ada pada surat al-Baqarah ayat 27:

الَّذِينَ يَنْقُضُونَ عَهْدَ اللَّهِ مِنْ بَعْدِ مِيثَاقِهِ وَيَقْطَعُونَ مَا أَمَرَ اللَّهُ بِهِ أَنْ يُوصَلَ وَيُفْسِدُونَ فِي الْأَرْضِ أُولَٰئِكَ هُمُ الْخَاسِرُونَ ﴿٢٧﴾

Artinya: *"Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".*

Sedangkan dalam hadist Nabi dijelaskan :

عَنِ الْمَقْدَامِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ عَنْ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَا أَكَلَ أَحَدٌ طَعَامًا قَطُّ خَيْرًا مِنْ أَنْ يَأْكُلَ مِنْ عَمَلِ يَدِهِ، وَإِنْ نَبِيَّ اللَّهِ دَاوُدَ عَلَيْهِ السَّلَامُ كَمَا نَأْيَا كُلُّ مَنْ عَمَلَ يَدِهِ (رواه البخاري)

Artinya: *"Dari Maqdam r.a dari Rasulullah saw bersabda: seseorang tidak memakan suatu makanan yang lebih baik daripada dia memakan hasil usaha dengan tangannya sendiri. Dan sesungguhnya Nabi Allah Daud a.s selalu memakai hasil usaha tangannya sendiri".<sup>7</sup>*

## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Jual beli sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia, untuk melakukan sebuah transaksi, serta untuk mendapatkan harta yang dibutuhkan dalam memenuhi kebutuhan sehari-hari, jual beli sangat menolong bagi sesama umat manusia, jual beli mempunyai landasan yang kuat dalam Al-Qur'an dan sunnah Rasulullah saw. Terdapat sejumlah ayat Al-Qur'an yang berbicara tentang jual beli, di antaranya dalam surat Al-Baqarah 2: 275 yang berbunyi:<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media, 2000), 19

<sup>8</sup>Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah,1993), 48

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ....

Artinya: *"Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"*.

Dan Qur'an surat An-Nisa' 4: 29<sup>9</sup>

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."*

Dasar hukum jual beli dalam sunnah Rasulullah saw. Di antaranya adalah hadis dari Rifa'ah ibn Rafi' bahwa: dia telah keluar bersama Nabi

SAW, ke *muṣallā*, kemudian beliau menyaksikan ada orang yang saling melakukan jual beli.

Jual beli telah disepakati oleh beberapa *ijmā'*, *ulama'* dengan mengemukakan alasan, bahwa manusia tidak akan mampu memenuhi kebutuhannya sendiri, tanpa bantuan dari orang lain. Namun demikian, bantuan atau milik orang lain yang dibutuhkannya itu, harus digantu dengan barang lainnya yang sesuai.<sup>10</sup>

<sup>9</sup>Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah,1993), 11

<sup>10</sup>Rahmat Syafi'I, *Fiqh Mu'amalah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), 75

### 3. Rukun dan Syarat Jual Beli

Jual beli mempunyai syarat dan rukun yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu dapat dikatakan oleh syara'. Dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat *ulama'* Hanafiyah dengan jumhur *ulama'*. Rukun jual beli menurut ulama' Hanafiyah hanya satu, yaitu *ijāb* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qābul* (ungkapan menjual dari penjual).<sup>11</sup> Menurut mereka yang menjadi rukun dalam jual beli itu hanyalah kerelaan (*riḍha/tara'dhi*) kedua belah pihak untuk melakukan transaksi jual beli.

Akan tetapi, jumhur *ulama'* menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada

empat, yaitu:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- b. Ada *shighat* (lafal *ijāb* dan *qābul*).
- c. Ada barang yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>12</sup>

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang telah dikemukakan jumhur *ulama'* di atas adalah sebagai berikut:

#### 1. Syarat orang yang berakad

Para *ulama'* fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat sebagai berikut:

<sup>11</sup> Al-Bahuti, *Kasysyaf Al-Qina, Jilid III*, 528

<sup>12</sup> Ibid, 529

- a. Berakal, oleh sebab itu, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal dan orang gila, hukumnya tidak sah. Jumhur *ulama*<sup>7</sup> berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.
- b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda, Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual dan pembeli. Misalnya, Ahmad menjual sekaligus membeli barangnya sendiri. Jual beli seperti ini adalah tidak sah.<sup>13</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## 2. Syarat yang terkaid dengan *ijāb qābul*

Para *ulama*<sup>7</sup> fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak.<sup>14</sup> Kerelaan kedua belah pihak bisa dilihat dari *ijāb* dan *qābul* yang dilangsungkan. Menurut mereka, *ijāb* dan *qābul* perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa-menyewa, dan akad nikah. Terhadap transaksi yang sifatnya mengikat salah satu pihak, seperti wasiat, hibah, dan wakaf tidak perlu *qābul*, karena akad seperti ini cukup dengan *ijab* saja. Bahkan menurut Ibn Taimiyah, *ulama*<sup>7</sup>

---

<sup>13</sup> *Ensiklopedi Hukum Islam*, Jilid 1 (Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Houve), 827

<sup>14</sup> *Ibid* 829

fiqh Hambali dan *ulamā'* lainnya, *ijāb* pun tidak diperlukan dalam masalah wakaf.<sup>15</sup>

### 3. Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat yang terkait dengan barang yang diperjualbelikan adalah:

- a. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya, di sebuah toko, karena tidak mungkin memajang barang dagangan semuanya, maka sebagiannya diletakkan pedagang di gudang atau masih di pabrik, tetapi supaya meyakinkan, barang itu boleh dihadirkan sesuai dengan persetujuan pembeli dengan penjual. Barang di gudang dan proses pabrik ini dihukumkan sebagai barang yang ada.
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu, bangkai, khamar dan darah, tidak sah menjadi obyek jual beli, karena dalam pandangan syara' benda-benda seperti itu tidak bermanfaat sebagai muslim.
- c. Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan di laut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.

---

<sup>15</sup> Ibid 830



Menurut *ulamā'* Syafi'iyah dan Zahiriyah adalah sebuah sabda Rasulullah saw:

... لَا بَيْعَ مَالَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أحمد بن حنبل وأبو داود والترمذي والنسائي وابن ماجه)

Artinya: *Rasulullah melarang memperjualbelikan sesuatu yang tidak dimiliki seseorang. (H.R Ahmad Ibn Hanbal, Abu Daud, at-Tirmidzi, Nasai dan ibn Majjah).<sup>16</sup>*

- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung, kemampuan untuk menyerahkan barang disyaratkan tidak ada kesulitan. Misalnya : memperjualbelikan ikan dalam kolam dan ikan tersebut bisa dilihat, dan air kolam itu tidak bertemu dengan air sungai air laut maka hukumnya sah karena tidak ada unsur penipuan. Dan jual beli yang mengandung unsur penipuan dilarang dalam Islam.
- e. Barang tersebut dapat diketahui oleh penjual dan pembeli. Mengetahui disini adakalanya waktu akad atau sebelum akad dengan syarat benda tersebut tidak berubah saat akad berlangsung. Menurut *madzhab* hanafi untuk mengetahui benda yang diperjualbelikan bisa dengan jalan isyarat atau menyebutkan sifat dan ciri-ciri benda itu sendiri. Ketentuan ini terdapat pada hadist :

---

<sup>16</sup> Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* (Jakarta:PT Raja Grafindo Persada,1997), 19-29



Suatu jual beli dikatakan jual beli yang *sahih* apabila jual beli itu disyari'atkan, memenuhi rukun dan syarat yang ditentukan, bukan milik orang lain, tidak tergantung kepada hak *khiyar* lagi. Jual beli seperti ini dikatakan sebagai jual beli yang *sahih*. Misalnya, seseorang membeli sebuah kendaraan dengan roda empat. Seluruh rukun dan syarat jual beli telah terpenuhi. Kendaraan roda empat itu telah diperiksa oleh pembeli dan tidak ada cacat, tidak ada yang rusak, tidak terjadi manipulasi harga dan harga kendaraan itu pun telah diserahkan, serta tidak ada lagi hak *khiyar* dalam jual beli itu. Jual beli seperti ini hukumnya *sahih* dan mengikat kedua belah pihak.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

#### b. Jual beli yang batal

Jual beli dikatakan sebagai jual beli yang batal apabila salah satu atau seluruh rukunnya tidak terpenuhi, atau jual beli pada dasar dan sifatnya tidak disyari'atkan, seperti jual beli yang dilakukan oleh anak-anak, orang gila atau barang yang dijual itu adalah barang-barang yang diharamkan oleh syari'at.<sup>20</sup>

Jenis-jenis jual beli yang batal adalah :

1. Jual beli sesuatu yang tidak ada.
2. Menjual barang yang tidak boleh diserahkan pada pembeli, seperti jual barang yang hilang.

---

<sup>20</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*, BAB III (Semarang: As-Syifa', 1990), 95

3. Jual beli yang mengandung unsur penipuan, yang pada lahirnya baik, tetapi di dalamnya ternyata ada unsur-unsur penipuan.
4. Jual beli benda-benda najis, seperti babi, *khamar* dll, karena itu semua dalam pandangan Islam adalah najis dan tidak mengandung makna harta.
5. Jual beli *Al-'Arbun* (jual beli yang bentuknya dilakukan melalui perjanjian, pembeli membeli sebuah barang dan harganya seharga barang yang diserahkan kepada penjual, dengan syarat apabila pembeli tertarik dan setuju, maka jual beli sah tetapi jika pembeli tidak setuju dan barang dikembalikan, maka yang telah dikembalikan kepada penjual, menjadi hibah bagi penjual).

c. Jual beli yang fasid

*Ulama'* Hanafiyah membedakan jual beli yang fasid dengan jual beli yang batal, alasannya apabila ada kerusakan dalam jual beli untuk terkait dengan barang yang diperjualbelikan, maka hukumnya batal, seperti memperjualbelikan benda-benda haram, apabila kerusakan pada jualbeli itu menyangkut harga barang dan boleh diperbaiki, maka jual beli itu dinamakan fasid.

Menurut ulama' Hanafiyah jual beli *fasid* adalah :

1. Jual beli *Al-Mahjul* (benda atau barangnya secara global tidak diketahui), dengan syarat kemahjulannya itu secara menyeluruh.

2. Jual beli yang dikaitkan dengan suatu syarat.
3. Menjual barang yang raib yang tidak dapat dihadirkan pada saat jual beli berlangsung. Sehingga tidak dapat dilihat oleh pembeli.
4. Jual beli yang dilakukan oleh orang buta.
5. Barter dengan barang yang diharamkan.
6. Jual beli ajal.
7. Jual beli anggur dan buah-buahan yang tujuannya khamar.
8. Jual beli yang bergantung pada syarat.
9. Jual beli barang yang sama sekali tidak dapat dipisahkan dari satuannya.
10. Jual beli buah-buahan dan padi-padian yang belum sempurna matangnya untuk dipanen.<sup>21</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## **B. Pengertian Hak Milik Dan Macamnya**

### **1. Pengertian Hak Milik**

Hak milik atau kepemilikan sebenarnya berasal dari bahasa arab dari akar kata “*malaka*” yang artinya memiliki,<sup>22</sup> dalam bahasa arab “*milk*” berarti kekuasaan orang terhadap sesuatu (barang atau harta) dan barang tersebut dalam genggamannya.

---

<sup>21</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Mu'amalah* (Jakarta: Gaya Media,2000), 128

<sup>22</sup> A.W Munawwir, *Kamus Al-Munawwir, Kamus Arab Indonesia* (Surabaya : Pustaka Progresif,1997), 1358

Kepemilikan adalah hukum *syara'* yang berlaku bagi zat benda atau kegunaan (*utility*) tertentu, yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut.<sup>23</sup>

Hak milik itu menurut Ibnu Taimiyyah, sebagaimana yang dikutip Abdul Azim Islahi adalah sebuah kekuatan yang didasari atas syari'at untuk menggunakan sebuah obyek, tetapi kekuatan itu sangat bervariasi bentuk dan tingkatannya, misalnya, sesekali kekuatan itu sangat lengkap, sehingga pemilik benda itu berhak menjual atau menghadiahkan, mewariskan atau menggunakannya untuk tujuan produktif, tetapi sekali tempo, kekuatan itu tak lengkap karena hak dari sipemilik itu terbatas.<sup>24</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Kepemilikan adalah tata cara yang ditempuh oleh manusia untuk memperoleh kegunaan (manfaat) dari jasa ataupun barang, adapun definisi menurut *syari'at* adalah izin dengan *as-syari'* (pembuat hukum) untuk memanfaatkan suatu zat atau benda ('*ain*), *As-Syari'* disini adalah Allah Swt. Adapun '*ain* adalah sesuatu yang bisa dimanfaatkan. Sedangkan izin adalah hukum syari'at.<sup>25</sup>

Berdasarkan deskripsi yang dikemukakan di atas hak milik merupakan izin *as-syari'* untuk memanfaatkan zat tertentu. Oleh karena itu,

---

<sup>23</sup> Luis Ma'luf, Al-Munjid, al-Lughoh (Beirut: al-Maktabah As-Syarqiyyah 1986), 774-775

<sup>24</sup> Taqiyyuddin An-Nabhani, *Membangun System Ekonomi Alternatif Perspektif Islam, Penerjemah Moh, Maghfur Wachid* (Surabaya: Risalah Gusti, 1990), 127

<sup>25</sup> Muhammad Husain Abdullah, *Dirasah Fi Al-Fikri Al-Islami* (TK: Daar Al-Bayantiq, 1990), 54

kepemilikan itu tidak akan ditetapkan selain dengan ketetapan dari *as-syari'* terhadap zat tersebut, serta sebab-sebab kepemilikannya.

## 2. Macam-macam Hak Milik

### a. Kepemilikan Individu

Kepemilikan individu adalah hukum *syara'* yang berlaku bagi zat ataupun kegunaan (*utility*) tertentu, yang memungkinkan siapa saja yang mendapatkannya untuk memanfaatkan barang tersebut, serta memperoleh kompensasi, baik karena barangnya diambil kegunaannya oleh orang lain seperti disewa, ataupun karena dikonsumsi untuk dihabiskan zatnya semisal dibeli dari barang tersebut. Kepemilikan tersebut semisal hak milik seseorang atas roti untuk dimakan, dijual serta diambil keuntungan dari harganya. Orang tersebut juga boleh memiliki rumah untuk dihuni, dijual serta diambil keuntungan dari harganya. Dimana masing-masing roti dan rumah tersebut adalah zat. Sementara hukum *syara'* yang berlaku bagi keduanya itu merupakan izin *as-syari'* kepada manusia untuk memanfaatkannya dengan cara habis pakai, dimanfaatkan ataupun ditukar. Izin untuk memanfaatkan ini telah menjadikan pemilik barang, dimana dia merupakan orang yang mendapatkan izin bisa memakan roti dan menempati rumah, yaitu izin untuk menghabiskannya. Sedangkan hukum *syara'* yang berhubungan dengan rumah, adalah hukum *syara'*

yang berhubungan dengan rumah, adalah hukum *syara'* yang berlaku bagi kegunaannya, yaitu izin menempatnya.

Atas dasar inilah, maka kepemilikan itu merupakan hubungan seseorang dengan suatu benda atau harta yang diakui oleh *syara'* dan yang menjadikan orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkan benda tersebut, sehingga pemilik dengan bebas dapat melakukan tindakan hukum terhadap benda itu seperti menjualnya, menghibahkannya, memanfaatkannya atau meminjamkan kepada orang lain dan yang lainnya selama tidak ada halangan dari *syara'*.

#### b. Kepemilikan Umum

Kepemilikan umum adalah izin *as-syari'* kepada suatu komunitas untuk sama-sama memanfaatkan benda yang termasuk dalam kategori kepemilikan umum adalah benda-benda yang telah dinyatakan oleh *as-syari'* bahwa benda-benda tersebut untuk suatu komunitas, dimana mereka masing-masing saling membutuhkan, dan *as-syari'* melarang benda tersebut dikuasai oleh hanya seorang saja.<sup>26</sup> Benda-benda ini tampak pada tiga macam yaitu:

1. Harta milik umum jenis pertama adalah sarana umum untuk seluruh kaum muslim yang diperlukan dalam kehidupan sehari-hari, yang jika tidak ada menyebabkan perpecahan seperti air.

---

<sup>26</sup> Taqiyyuddin An-Nabhani, *Membangun System Ekonomi alternative prespektif islam* (Surabaya: Risalah Gusti 1990), 237



### Rasulullah Bersabda :

حَدَّثَنَا عَلِيُّ بْنُ الْحَجَّهِ اللَّوْلُؤِيُّ، أَخْبَرَنَا حَرِيْزُ بْنُ عُثْمَانَ، عَنْ حَبَّانَ بْنِ زَيْدِ الشَّرْعِيِّ، عَنْ رَجُلٍ مِنْ قُرْنٍ، وَتَنَا مُسَدَّدٌ، تَنَا حَرِيْزُ بْنُ عُثْمَانَ، تَنَا أَبُو حَدَّاشٍ وَهَذَا لَفْظُ مُسَدَّدٍ أَنَّهُ سَمِعَ رَجُلًا مِنْ أَصْحَابِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فِي غَزَاةٍ يَقُولُ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: الْمُسْلِمُونَ شُرَكَاءُ فِي ثَلَاثٍ فِي الْمَاءِ وَالْكَلَاءِ وَالنَّارِ. أَخْرَجَهُ أَبُو دَاوُدَ.<sup>27</sup>

Artinya: *“Menceritakan kepada kita Ali bin Ja’di al-Lu’lu’i mengabarkan kepada kita Hariz bin Utsman, dari Hibban bin Zaid as-Sar’abi’iy dari seorang laki-laki dari kornin, sanad lain, dan diceritakan musaddad, diceritakan kepada kita Hariz Utsman, menceritakan kepada Abu Hidas dan ini lafadz Musaddad, sesungguhnya dia mendengar orang laki-laki dari sahabat Nabi Saw. Dalam pendapatnya berkata, Rasulullah Saw. Bersabda: “kaum muslimin itu berserikat dalam tiga hal, yaitu, air, padang rumput dan api”.*

Harta ini terbatas pada ketiga jenis yang disebutkan pada hadist di atas, tetapi meliputi setiap benda yang di dalamnya terdapat sifat-sifat sarana umum. Yang disebut sarana umum adalah bahwa seluruh manusia membutuhkannya dalam kehidupan sehari-hari dan jika sarana tersebut hilang, maka manusia akan terpecah belah atau terpilah-pilah dalam mencarinya.

2. Jenis ke dua harta milik umum adalah harta yang keadaan asal pembentukannya menghalangi seseorang untuk memilikinya, kepemilikan umum jenis ini jika sarana umum seperti halnya kepemilikan

<sup>27</sup> Abu Dawud, *Sunan Abu Daud*, Juz II (Beirut: Dar al-Kutub, 1996), 485

jenis pertama, maka dalilnya adalah dalil yang mencakup sarana umum. Hanya saja jenis ke dua ini menurut asal pembentukannya menghalangi seseorang untuk menghalanginya, sehingga misalnya boleh memiliki secara pribadi sumur atau mata air yang tidak mengganggu hajat keperluan orang banyak, contoh dalam hal ini antara lain laut, danau, teluk, jalanan umum, lapangan umum.<sup>28</sup>

3. Harta milik umum jenis ketiga adalah barang tambang atau (sumber alam yang jumlahnya terbatas), yaitu barang tambagn yang jumlah (depositnya) sangat banyak atau berlimpah. Dalil yang dijadikan dasar untuk barang tambang yang berjumlah banyak dan tidak terbatas sebagai bagian dari kepemilikan umum, adalah hadist yang diriwayatkan dari Abyadh bin Hamal:

قَالَ : قُلْتُ لَقَتِيْبَهُ بِنِ سَعِيْدٍ : حَدَّثَكُمْ مُحَمَّدَ بْنَ يَحْيَى ابْنَ قَيْسِ الْمَأْ رِبِّي حَدَّثَنِي أَبِي عَنْ ثُمَامَةَ شُرَاحِيْلٍ ' عَنْ سَمِيْرٍ ' عَنْ أَبِيضَ بِنِ حَمَالٍ ' أَنَّهُ وَقَدَ إِلَى رَسُوْلُ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَاسْتَطَعَهُ الْمِلْحُ فَقَطَعَ لَهُ ' فَلَمَّا أَنْ وَكَلِي قَالَ رَجُلٌ مِّنَ الْمَجْلِسِ : أَتَدْرِي مَا قَطَعْتَ لَهُ؟ إِنَّمَا قَطَعْتَ لَهُ الْمَاءَ الْعِدَّ. قَالَ فَانْتَرَعَهُ مِنْهُ. أَخْرَجَهُ التِّرْمِذِيُّ.

Artinya: “Saya mengatakan: Kutaibah bin Said menceritakan kepada mereka Muhammad bin Yahya bin Qois al-Makribi, telah mcnccritakan kepada saya Bapakku dari Tsumamah bin Syurihil dan Sumaimi bin Qois, dari Abyadho bin Hammal, sesungguhnya dia bermaksud meminta kepada Rasulullah Saw. Untuk mengelola tambang garam.lalu Rasulullah

<sup>28</sup> Abdul Qodam Zallum, *System Keuangan Di Negara Khalifah*. Penerjemah, Ahmada dkk (Bogor: Pustaka Thoriqul Izzah), 72

*memberikannya setelah ia bagi, ada seorang laki-laki dalam majelis tersebut bertanya: wahai Rasulullah. Tahukah engkau telah memberikan sesuatu yang bagaikan air mengalir, kemudian Rasulullah bersabda: dia telah menariknya.”*

### c. Kepemilikan Negara

Milik Negara adalah harta yang merupakan hak seluruh kaum muslim. Sementara pengelolaannya menjadi wewenang Khalifah, dimana dia bisa menghususkan sesuatu kepada sebagian kaum muslimin, sesuai dengan apa yang menjadi pandangannya, makna pengelolaan oleh Khalifah ini adalah adanya kekuasaan yang dimiliki Khalifah untuk mengelolanya, inilah kepemilikan, karena makna kepemilikan adalah adanya kekuasaan pada diri seseorang atas harta miliknya. Atas dasar inilah, maka tiap hak milik yang pengelolaannya tergantung pada tangan dan *ijtihad* Khalifah, maka hak milik tersebut dianggap sebagai hak milik Negara.

Abdul Karim Zaidah membagi kepemilikan itu menjadi dua bentuk yaitu:

1. *Al-Milk at-tāmm* (milik sempurna), yaitu apabila materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu di bawah penguasaannya, milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi waktu dan tidak boleh digugurkan orang lain, misalnya, seseorang memiliki sebuah rumah, maka ia

berkuasa penuh terhadap rumah itu dan boleh ia manfaatkan secara habis.

2. *Al-Milk an-nāqish* (milik yang tidak sempurna) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai orang lain, seperti sawah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain melalui wakaf. Atau rumah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain. Baik melalui sewa menyewa maupun peminjaman. Ataupun sebaliknya, seseorang hanya menguasai manfaatnya saja tetapi tidak menguasai materinya.<sup>29</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan uraian di atas maka dapat kita fahami bahwa segala sesuatu (barang) yang dibutuhkan banyak orang atau masyarakat dan apabila barang tersebut tidak ada mengakibatkan kesulitan dalam hidupnya, maka barang atau harta tersebut tidak boleh dimiliki secara pribadi, karena itu merupakan milik seluruh masyarakat.

### C. Sebab-Sebab Kepemilikan

Dalam Islam kepemilikan dapat diperoleh melalui berbagai macam cara yang telah ditentukan oleh *syara'* seperti:

#### 1. Bekerja

---

<sup>29</sup> Abdul Karim Zaidan, *Al-Madkhal Ad-Dirasah As-Syar'iyah al-Islamiyah* (Baghdad : Maktabah Al-Qudsi, 1969), 225-226

Dalam *syara'* telah menentukan beberapa kerja yang layak untuk dijadikan sebagai sebab kepemilikan, yaitu:

a. Menggali Kandungan Bumi

Yang termasuk kategori bekerja adalah menggali apa yang terkandung di dalam perut bumi, yang bukan merupakan harta yang dibutuhkan oleh suatu komunitas (*jama'ah*) atau disebut rikaz, dengan kata lain harta tersebut bukan merupakan hak seluruh kaum muslimin, adapun jika harta temuan hasil penggalian tersebut merupakan harta yang dibutuhkan oleh suatu komunitas, atau merupakan hak seluruh kaum muslimin, maka harta tersebut merupakan hak milik umum.

Sebagaimana firman Allah dalam Q.S Yasin ayat 33 :

وَأَيُّهُمْ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾

Artinya: *"Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan kami keluarkan dari padanya biji-bijian, Maka daripadanya mereka makan."*<sup>30</sup>

b. Berburu yang termasuk dalam kategori bekerja adalah berburu, berburu ikan, batu mutiara, permata, bunga karang serta yang diperoleh dari hasil buruan laut yang lainnya, maka harta tersebut adalah hak milik orang yang memburunya, sebagaimana yang berlaku dalam perburuan barang dan hewan-hewan yang lain. Demikian halnya harta yang diperoleh dari

---

<sup>30</sup> Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah,1993),353

hasil buruan darat, maka harta tersebut adalah milik orang yang memburunya. Allah Swt Berfirman dalam Surat al-Maidah ayat 96 yang berbunyi:

أَجَلٌ لَّكُمْ صَيْدُ الْبَحْرِ وَطَعَامُهُ، مَتَعًا لَّكُمْ وَلِلسَّيَّارَةِ ۖ وَحُرْمٌ عَلَيْكُمْ صَيْدُ الْبَرِّ مَا دُمْتُمْ حُرْمًا ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ الَّذِي إِلَيْهِ تُحْشَرُونَ ﴿٩٦﴾

Artinya: *“Dihalalkan bagimu binatang buruan laut dan makanan (yang berasal) dari laut sebagai makanan yang lezat bagimu, dan bagi orang-orang yang dalam perjalanan; dan diharamkan atasmu (menangkap) binatang buruan darat, selama kamu dalam ihram. dan bertakwalah kepada Allah yang kepada-Nyalah kamu akan dikumpulkan.”*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

### c. Syirkah

*Syirkah* atau perseroan dari segi bahasa bermakna penggabungan dua bagian atau lebih, yang tidak bisa dibedakan lagi antara satu bagian dengan bagian yang lain, sedangkan menurut syara' perseroan adalah transaksi antara dua orang atau lebih yang dua-duanya sepakat untuk melakukan kerja yang bersifat finansial dengan tujuan mencari keuntungan sebagaimana hadist Nabi Saw.

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ ابْنِ سُلَيْمَانَ الْمِصْبِصِيِّ، حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ الزُّبَيْرِ قَالَ قَالَ عَنْ أَبِي حَيَّانَ التَّمِيمِيِّ، عَنْ أَبِيهِ عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ : إِنَّ اللَّهَ تَعَالَى يَقُولُ : أَنَا ثَلَاثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبُهُ فَإِذَا خَانَ خَانَهُ خَرَجَتْ مِنْ بَيْنِهِمْ (بَيْنَهُمَا) أَخْرَجَهُ أَبُو دَاوُدَ ٣١

<sup>31</sup> Abu Daud, *Sunan Abu Daud* (Libanon: Dar al-Fikri 1994), 127

Artinya: *“Menceritakan kepada kita Muhammad bin Sulaiman al-mishi-shiyyi, menceritakan kepada kita Muhammad bin Zibri berkata: dari abi Hayyan, at-Taimimi, dari Bapaknya, dari Abi Hurairah berkata yang mengangkat firman Allah, sesungguhnya Allah Swt berfirman “aku adalah pihak ketiga (yang akan melindungi) dua orang yang melakukan perseroan selama salah seorang diantara mereka, tidak mengkhianati temannya, Apabila salah seorang diantara mereka telah mengkhianati temannya, maka aku keluar dari keduanya.*

#### d. Ijarah

*Ijarah* yaitu suatu transaksi jasa yang dimiliki seseorang untuk dikontrak oleh orang lain dengan kompensasi, hal ini sesuai dengan firman Allah dalam surat Ath-Thalaq ayat 6 yang berbunyi:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وَجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمْلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّىٰ يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَعَاتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۗ وَأْتَمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم فَسَرِّضْ لَهُ آخَرَىٰ

Artinya: *“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, Kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”<sup>82</sup>*

<sup>82</sup> Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Semarang: CV al-Awah,1993), 446

## 2. Waris

Waris juga termasuk dalam kategori sebab atau cara untuk memiliki harta, karena waris adalah sarana untuk membagikan kekayaan yang dimiliki seseorang semasa hidupnya agar tidak mengumpul, maka setelah kematian orang tersebut, harta tersebut harus dibagikan atau didermakan kepada orang lain, tetapi pembagian kekayaan tersebut bukan merupakan *illat* bagi waris itu, melainkan sarana tersebut hanya merupakan penjelasan tentang fakta waris itu sendiri.<sup>33</sup>

Menurut para *ulamā'* fiqh, cara untuk memperoleh hak milik atau sebab-sebab kepemilikan yang disyariatkan dalam Islam adalah:

- a. Melalui penguasaan terhadap harta yang belum dimiliki oleh seseorang atau lembaga hukum lainnya yang dalam Islam disebut sebagai harta yang mubah, seperti mengambil ikan di laut.
- b. Melalui suatu transaksi yang dilakukan oleh seseorang dengan orang lain atau oleh suatu lembaga hukum atau jual beli, hibah dan wakaf.
- c. Memiliki peninggalan seseorang seperti menerima harta waris dari ahli warisnya yang meninggal.
- d. Harta yang diperoleh oleh seseorang yang datang secara alami, seperti pohon yang berbuah di kebun dan anak sapi yang dilahirkan.

---

<sup>33</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2002), 127



Dari penjelasan mengenai sebab-sebab kepemilikan tersebut dapat dipahami bahwa untuk mendapatkan hak milik dapat digolongkan menjadi dua, yang pertama melalui usaha manusia itu sendiri sehingga dia menghasilkan sesuatu. Yang kedua karena anugerah yang di atur dengan syari'at, orang tersebut bisa memiliki suatu benda, misalnya pemberian orang, wasiat dan lain-lain.<sup>34</sup>

#### D. Berakhirnya Hak Milik

Ada beberapa faktor yang menyebabkan berakhirnya *al-Milk at-Tāmm*.

1. **Pemilik meninggal dunia, sehingga seluruh miliknya berpindah tangan kepada ahli warisnya.**

2. **Harta yang dimiliki itu rusak atau hilang.**

Sedangkan *al-Milk al-Nāqish* atau kepemilikan suatu harta akan berakhir dalam perkara-perkara sebagai berikut:

1. **Habisnya masa berlaku pemanfaatan itu.**

2. **Barang yang dimanfaatkan itu rusak atau hilang.**

3. **Orang yang memanfaatkan wafat.**

4. **Wafatnya pemilik harta itu.**<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Ibid, 31-40

<sup>35</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : Gaya Media Pratama, 2000), 15

### **BAB III**

#### **APLIKASI AKAD MURABAHAH DENGAN SISTEM WAKALAH**

##### **A. Gambaran Umum Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya**

Bank BNI Syari'ah kantor cabang Surabaya berlokasi di Jl. bukit Darmo Boulevard No.8A-8B, 60189 Surabaya. Lokasi tersebut merupakan lokasi yang sangat strategis untuk kemajuan dan perkembangan lembaga perbankan tersebut. Hal ini dikarenakan beberapa factor, yaitu: letaknya yang berada ditengah-tengah perkotaan yang dengan mudah dapat dijangkau oleh semua jenis kendaraan, dan pemukiman yang padat dan dihuni oleh mayoritas masyarakat muslim. Singkatnya, di lokasi tersebut lebih sering dilakukan transaksi mumalah. Kondisi seperti ini tentunya lebih mendukung dan lebih prospektif akan kemajuan dan perkembangan lembaga perbankan tersebut.

Dari aspek *Akādnya*, seperti halnya dengan lembaga perbankan syari'ah lainnya, BNI Syari'ah kantor cabang Surabaya juga menerapkan system syari'ah dalam segala aplikasi atau operasionalnya. BNI Syariah menjalankan operasional bank berdasarkan prinsip syariah, yang diwujudkan dalam bentuk jual beli, bagi hasil, serta memiliki beragam produk dan jasa perbankan lainnya yang mampu memenuhi berbagai kebutuhan nasabah. Hal ini tentunya akan lebih mudah untuk diterima oleh masyarakat sekitar, khususnya masyarakat muslim yang berada disekitarnya. Disisi lain, BNI Syariah juga menyadari bahwa masyarakat

yang menghendaki layanan syariah tidak terbatas pada masyarakat muslim, namun juga dibutuhkan oleh seluruh golongan masyarakat yang menghendaki layanan dan fasilitas perbankan yang nyaman, adil, dan modern. Untuk itulah BNI Syariah senantiasa melakukan peningkatan kualitas produk, baik produk dana maupun pembiayaan serta terus menerus melakukan penyempurnaan pada fitur-fiturnya.<sup>1</sup>

Di samping itu, adanya Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang merupakan bagian dari lembaga perbankan tersebut, juga ikut serta dan memiliki peran yang cukup signifikan terhadap kemajuan dan perkembangan BNI Syari'ah kantor cabang Surabaya. Hal ini dikarenakan tugas dan fungsi mereka yang selalu mengawasi dan mewaspadai akan terjadinya *Akād* yang tidak sesuai dengan konsep yang dikembangkan oleh para pakar hukum Islam, di samping juga agar tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dan terbukti, pada tahun 2004 Majelis Ulama Indonesia (MUI) memberikan penghargaan kepada BNI Syari'ah sebagai lembaga Perbankan Syariah Terbaik. Dengan demikian, diharapkan adanya peningkatan kredibilitas dan komitmen masyarakat muslim akan kemurnian segala model *Akād* yang ada di BNI syari'ah kantor cabang pembantu Surabaya dari *riba*, *maysir*, dan lain sebagainya.

Dari sisi administrasinya, BNI Syari'ah kantor cabang Surabaya menggunakan pola Dual System Bank, yaitu: BNI syari'ah melakukan kerja

---

<sup>1</sup> www.bni.co.id

sama dengan BNI konvensional untuk turut serta membuka dan memberikan pelayanan bagi masyarakat muslim kaitannya dengan transaksi muamalah yang Islami. Dengan demikian, masyarakat dapat melakukan transaksi muamalah dimanapun dan kapanpun saja ia menjumpai Bank BNI. Oleh karena itu, maka BNI Syariah saat ini didukung oleh sistem Informasi Teknologi yang modern dan jaringan transaksi yang sangat luas di seluruh Indonesia dengan memanfaatkan jaringan Kantor Cabang BNI.<sup>2</sup>

Dan Saat ini seluruh cabang BNI di Jabodetabek telah dilengkapi dengan layanan pembukaan rekening syariah. Sehingga masyarakat yang menghendaki untuk melakukan investasi *mudhārahah* melalui deposito syariah, tabungan syariah atau menitipkan dana melalui giro syariah dan tabungan titipan (*wadiah*), atau bahkan menghendaki mempersiapkan dana haji melalui tabungan iB (dibaca aibi, = Islamic Banking) Haji, dan juga tabungan perencanaan iB Tapenas, maka nasabah dapat mengunjungi cabang BNI terdekat. Secara nasional cabang BNI yang sudah dapat melayani pembukaan rekening syariah berjumlah lebih dari 600, dan dari waktu ke waktu jumlah ini terus meningkat sesuai dengan misi untuk memaksimalkan layanan dan kinerja sehingga menjadi bank syariah kebanggaan anak negeri.

---

<sup>2</sup> [www.bni.co.id](http://www.bni.co.id)

## 1. Sejarah Berdirinya Bank BNI Syariah cabang Surabaya

Sistem Syariah yang terbukti dapat bertahan dalam tempaan krisis moneter 1997, meyakinkan masyarakat bahwa sistem tersebut kokoh dan mampu menjawab kebutuhan perbankan yang transparan. Berdasarkan hal itu dan mengacu pada UU no 10 Tahun 1998, mulailah PT Bank Negara Indonesia (Persero ) merintis Divisi Usaha Syariah.

Berawal dari 5 kantor Cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin yang mulai beroperasi tanggal 29 April 2000, kini BNI Syariah memiliki lebih dari 20 Cabang di seluruh Indonesia. Untuk memperluas layanan pada masyarakat, masing-masing kantor cabang utama tersebut membuka kantor-kantor cabang pembantu syariah (KCPS), sehingga keseluruhan kantor cabang syariah sampai tahun 2007 berjumlah 54 buah. Selanjutnya berlandaskan peraturan Bank Indonesia No 8/3/ PBI/2006 tentang pemberian ijin bagi kantor cabang Bank konvensional yang memiliki unit usaha syariah untuk melayani pembukaan rekening produk dana syariah, BNI Syariah merespon ketentuan ini dengan cara bersinergi dengan cabang konvensional guna melakukan “*Office Channelling*”. Hingga saat ini outlet layanan syariah pada kantor cabang konvensional berjumlah 636 outlet.<sup>3</sup>

Selain adanya *demand* dari masyarakat terhadap perbankan syariah, untuk mewujudkan visinya yang lama menjadi “universal banking” , BNI

---

<sup>3</sup> www.bni.co.id

membuka layanan perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah dengan konsep dual system banking, yakni menyediakan layanan perbankan umum dan syariah sekaligus. Hal ini sesuai dengan UU No. 10 Tahun 1998 yang memungkinkan bank-bank umum untuk membuka layanan syariah,

Diawali dengan pembentukan Tim Bank Syariah di Tahun 1999, Bank Indonesia kemudian mengeluarkan izin prinsip dan usaha untuk beroperasinya unit usaha syariah BNI. Setelah itu BNI Syariah menerapkan strategi pengembangan jaringan cabang, syariah sebagai berikut : Tepatnya pada tanggal 29 April 2000 BNI Syariah membuka 5 kantor cabang syariah sekaligus di kota-kota potensial, yakni : Yogyakarta , Malang , Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin.

Tahun 2001 BNI Syariah kembali membuka 5 kantor cabang syariah, yang difokuskan di kota-kota besar di Indonesia , yakni : Jakarta (dua cabang), Bandung , Makassar dan Padang Seiring dengan perkembangan bisnis dan banyaknya permintaan masyarakat untuk layanan perbankan syariah, Tahun 2002 lalu BNI Syariah membuka dua kantor cabang syariah baru di Medan dan Palembang.

Di awal tahun 2003, dengan pertimbangan load bisnis yang semakin meningkat sehingga untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat, BNI Syariah melakukan relokasi kantor cabang syariah di Jepara ke Semarang .

Sedangkan untuk melayani masyarakat Kota Jepara, BNI Syariah membuka Kantor Cabang Pembantu Syariah Jepara.

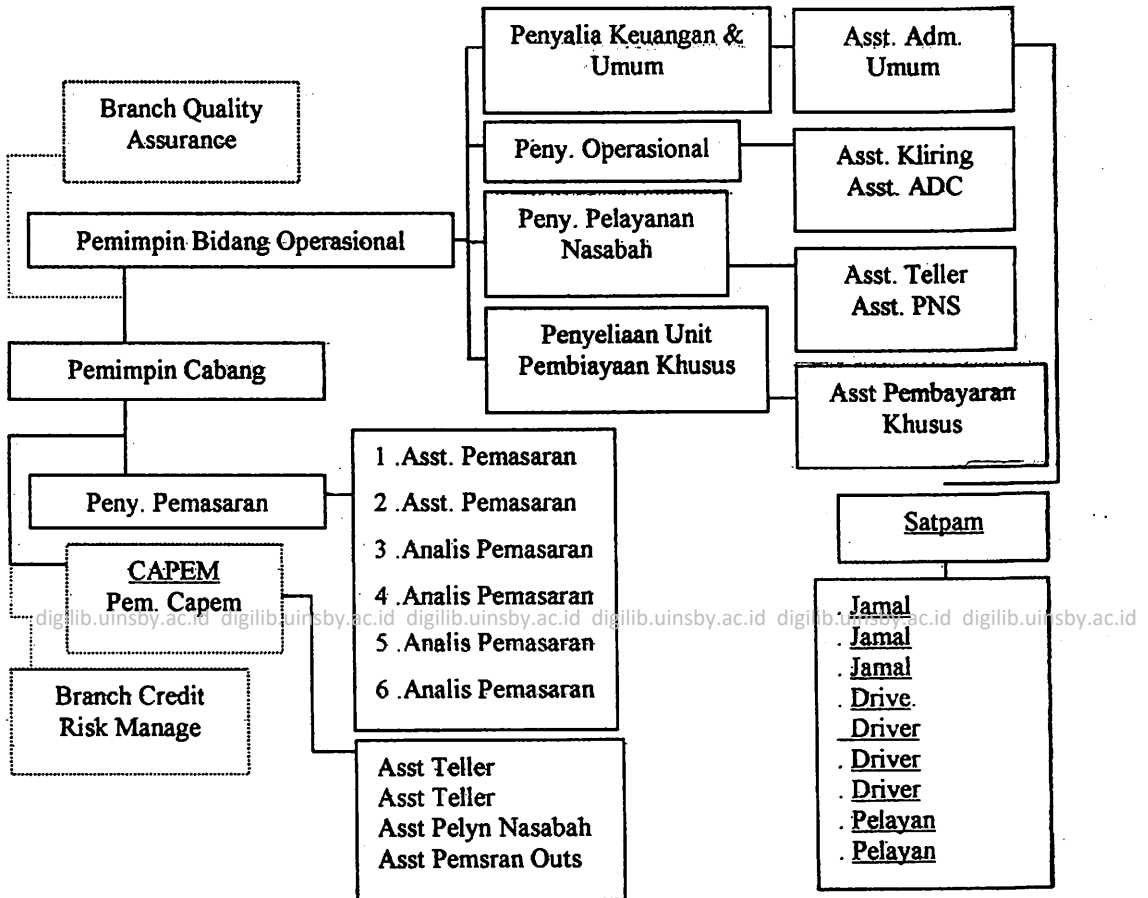
Pada bulan Agustus dan September 2004, BNI Syariah membuka layanan BNI Syariah Prima di Jakarta dan Surabaya . Layanan ini diperuntukan untuk individu yang membutuhkan layanan perbankan yang lebih personal dalam suasana yang nyaman.

Dari awal beroperasi hingga kini, BNI Syariah menunjukkan pertumbuhan yang signifikan. Asset meningkat dari Rp. 160 Milyar di Tahun 2001 menjadi 460 Milyar di Tahun 2002. Seiring dengan itu kinerja usaha juga mengalami peningkatan dengan pencapaian laba sebesar Rp. 7,2 Milyar dibanding tahun 2001 yang masih rugi sebesar 3,1 Milyar. Dana pihak ketiga meningkat sebesar 88% dari tahun 2001 menjadi Rp. 205 Milyar. Pembiayaan juga meningkat 163% memiliki prospek yang baik dan akan terus berkembang di masa yang akan datang. Pada akhir tahun 2003 dana pihak ketiga meningkat 97.56% menjadi Rp405 milyar, pembiayaan meningkat sebesar 67.57% menjadi Rp490milyar sedangkan laba mencapai peningkatan sebesar 281.39% menjadi Rp.27.46 milyar. Pada tahun 2004 BNI Syariah mendapatkan penghargaan The Most Profitable Islamic Bank untuk yang kedua kalinya, penghargaan ini berdasarkan penilaian oleh Karim Business Consulting bekerja sama dengan Majalah Manajemen dan PPM.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> [www.bni.co.id](http://www.bni.co.id)

## 2. Struktur Kepengurusan Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya



Adapun tugas dan fungsi dari masing-masing divisi ialah:

### A. Divisi : Administrasi Jasa dan Kliring

#### Tugas dan Tanggung Jawab Utama

1. Melaksanakan dan berperan aktif dalam kegiatan mengelola transaksi dan administrasi kliring (termasuk KU / Inkaso – DN) antara lain :



- a. Memproses warkat kliring keluar untuk transaksi kliring umum dan antar Cabang serta menyusun warkat kliring menurut bank tertagihnya.
- b. Menyusun daftar kliring keluar untuk transaksi debet / kredit dan membuat rekapitulasinya.
- c. Memproses warkat kliring masuk dari pertemuan kliring umum dan antar Cabang serta menyusunnya menurut jenis transaksi debet / kredit.
- d. Melakukan verifikasi tandatangan nasabah pada warkat kliring yang bersangkutan.
- e. Menyusun slip pembukuan rekening dan membuat batch header, serta membukukan transaksi kliring pada rekening yang bersangkutan.

## **B. Divisi : Pelayanan Uang Tunai (Teller)**

### **Tugas dan Tanggung Jawab Utama**

**Menyelia langsung dan berperan aktif dalam kegiatan:**

1. Melayani semua jenis transaksi kas/tunai, pemindahan, setoran kliring dalam rangka memberikan pelayanan transaksi keuangan terbaik kepada para nasabah :
  - a. Melayani setoran dan pembayaran semua jenis transaksi.

- b. Melakukan Penutupan rekening Giro/tabungan/Deposito atas permintaan Unit Pelayanan Nasabah.
- c. Melakukan transaksi Kiriman Uang (KU) dalam Negeri.
- d. Memproses (upload) pembayaran gaji melalui sistem payroll baik secara otomatis maupun manual.
- e. Melakukan verifikasi tanda tangan dan posisi saldo rekening nasabah.

### C. Divisi : Administrasi Umum

#### Tugas dan Tanggung Jawab Utama

#### 1. Melaksanakan dan berperan aktif dalam mengelola masalah kepegawaian antara lain :

- a. Mengelola dokumentasi dan database kepegawaian Cabang Syariah.
- b. Mencetak slip gaji pegawai, mempersiapkan potongan – potongan yang tidak diakomodir HCMS, mendistribusikan slip gaji ke pegawai, membuku, mengurus dan membayarkan pajak pegawai ke KPP setempat.
- c. Mengelola (melakukan perhitungan, melakukan pembayaran dan membuku Cuti / Lembur / Bonus / Reward / fasilitas lainnya berikut pajaknya sesuai ketentuan yang berlaku dan petunjuk dari Divisi SDM.

- d. Memproses permohonan cuti, ijin, dispensasi dan surat rekomendasi / referensi.
- e. Mengadministrasikan dan mengkompilasi catatan absensi dan cuti pegawai.

#### **D. Divisi : Administrasi Pembiayaan**

##### **Tugas dan Tanggung Jawab Utama**

1. Melaksanakan dan berperan aktif dalam kegiatan yang berkaitan dengan pengelolaan administrasi pembiayaan antara lain :
  - a. Mengelola berkas / file dokumentasi pembiayaan ( Golongan I, II, III, IV, V dan PX)
  - b. Membuat Perjanjian Pembiayaan (PK), melakukan pengikatan barang jaminan serta penutupan asuransi pembiayaan / barang jaminan dan menyelesaikan klaim asuransi.
  - c. Menyiapkan master rekening pembiayaan untuk diinput ke terminal (account maintenance) dan mencetak data master / hard copy yang disahkan oleh KPP / Pemimpin Cabang.
  - d. Melakukan pembukaan, perpanjangan, penutupan rekening pembiayaan atas dasar instruksi dari Unit Pemasaran Bisnis yang telah mendapat persetujuan dari Pemimpin Cabang.
  - e. Melakukan pergeseran collectibility pembiayaan (manual) atas dasar instruksi dari Unit Pemasaran Bisnis.

**E. Divisi : Pengelola Pemasaran Bisnis**

**Tugas dan Tanggung Jawab Utama :**

1. Berperan aktif dalam melaksanakan kegiatan memasarkan produk dan jasa perbankan kepada nasabah / calon nasabah :
  - a. Menyusun rencana kerja / anggaran kegiatan pemasaran sesuai pedoman berlaku.
  - b. Mengadakan / menghadiri pertemuan dengan nasabah /calon nasabah
  - c. Memantau realisasi program dan rencana kerja pemasaran.
  - d. Menyenggarakan administrasi / file kegiatan pemasaran.
  - e. Menghimpun / mencari sumber dana yang baru.

**F. Divisi : Penyelia Operasional**

**Tugas dan Tanggung Jawab Utama :**

1. Menyelia langsung dan berpartisipasi aktif dalam kegiatan mengelola transaksi dan administrasi kliring (termasuk KU/Inkaso-DN) antara lain :
  - a. Memproses warkat kliring keluar untuk transaksi kliring umum dan antar Cabang serta menyusun warkat kliring menurut bank tertagihnya.
  - b. Menyusun daftar kliring keluar untuk transaksi debet/kredit dan membuat rekapitulasinya.

- c. Memproses warkat kliring masuk dari pertemuan kliring umum dan antar Cabang serta menyusunnya menurut jenis transaksi debet/kredit.
- d. Melakukan verifikasi tandatangan nasabah pada warkat kliring yang bersangkutan.
- e. Menyusun slip pembukuan rekening dan membuat batch header, serta membukukan transaksi kliring pada rekening yang bersangkutan.

## 1. Produk, Aplikasi *Akād* dan Mekanisme Perhitungan di Bank BNI Syariah

### Cabang Surabaya

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Berdasarkan hasil wawancara dengan salah seorang pegawai di BNI Syari'ah tentang produk-produk yang ada di BNI Syari'ah, maka dapat diklasifikasikan sebagai berikut :

#### A. Penghimpunan Dana

No.	Produk	<i>Akād</i>	Nisbah	Ket.
<b>A. Penghimpunan Dana</b>				
1.	Tabungan syari'ah plus	<i>Mudhārabah</i>	30% : 70%	
2.	Tabungan syari'ah Prima	<i>Mudhārabah</i>	40% : 60%	
3.	Tabungan Hasanah Classic	<i>Mudhārabah</i>	15% : 85%	
4.	THI Syari'ah	<i>Mudhārabah</i>	25% : 75%	
5.	Tapenas Syari'ah	<i>Mudhārabah</i>	50% : 50%	

6.	Deposito Syari'ah IDR 1 bln	<i>Mudhārabah</i>	64% : 36%	
7.	Deposito Syari'ah IDR 3 bln	<i>Mudhārabah</i>	36% : 34%	
8.	Deposito Syari'ah IDR 6 bln	<i>Mudhārabah</i>	68% : 32%	
9.	Deposito Syari'ah IDR 12 bln	<i>Mudhārabah</i>	70% : 30%	
10.	Deposito Syari'ah 2 M	<i>Mudhārabah</i>	80% : 20%	
11.	Deposito Syari'ah 2 M/lbh	<i>Mudārabah</i>	85% : 15%	
12.	Tabunganku iB	<i>Wadhi'ah</i>	Bonus	
13.	Giro Wadhi'ah	<i>Wadhi'ah</i>	Bonus	

## B. Penyaluran Dana

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

No	Produk	<i>Akād</i>	Nisbah	Ket.
<b>1. Pembiayaan Berdasarkan <i>Akād</i></b>				
1.	Pembiayaan <i>Murābahah</i>	Jual Beli	Kesepakatan	
2.	Pembiayaan <i>Mudārabah</i>	Syirkah	Kesepakatan	
3.	Pembiayaan Musyarakah	<i>Syirkah</i>	Kesepakatan	
4.	Pembiayaan Ijarah	<i>Ijāroh</i>	Kesepakatan	
5.	Pembiayaan Qord	Qord	Tidak Ada	
6.	Pembiayaan Ishtishna'	Bai' Salām	Kesepakatan	
<b>2. Pembiayaan Bersifat Konsumtif</b>				
1.	BNI iB Multi Guna	Jual Beli	Kesepakatan	
2.	BNI iB Griya	Jual Beli	Kesepakatan	
3.	BNI iB Oto	Jual Beli	Kesepakatan	

4.	BNI iB Fleksi	Jual Beli	Kesepakatan	
5.	BNI iB Multi Jasa	Jual Beli	Kesepakatan	
6.	BNI iB Cerdas	Jual Beli	Kesepakatan	
7.	BNI iB Pembiayaan THI	Ijarah	9,5%	
8.	BNI iB Griya Bersubsidi Menpera	Jual Beli	Kesepakatan	
<b>3. Pembiayaan Produktif</b>				
1.	BNI iB Kelayakan Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
2.	BNI iB Usaha Kecil	Jual Beli	Kesepakatan	
3.	BNI iB Muqoyyadah	Jual Beli	Kesepakatan	
4.	BNI iB Wira Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
5.	BNI iB Tunas Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
<b>4. Pembiayaan Lain-Lain</b>				
1.	BNI iB Qordhul Hasan	-	-	
2.	BNI iB Gadai Emas	Rahn	Kesepakatan	
3.	BNI iB SKB-DK	-	-	
4.	BNI iB SKD-DN	-	-	
5.	BNI iB L/C Import	-	-	
6.	BNI iB Garansi Bank	-	-	
7.	BNI iB CCF	-	-	
8.	BNI iB Produktif	-	-	
<b>5. Pembiayaan Pola Kerja Sama</b>				
1.	BNI iB Linkade Program	-	-	

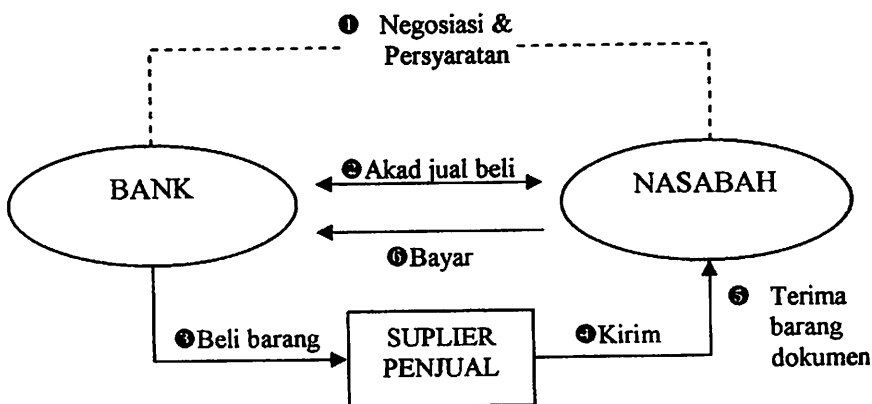
2.	BNI iB Kopkor/Kopeg	-	-	
3.	BNI iB Pemasaran dg Dealer			

**B. Aplikasi Akad *Murābahah* di Bank BNI Syari’ah Cabang Surabaya**

**1. Aplikasi Transaksi Pembiayaan *Murābahah***

Dengan prinsip *Murābahah*, BNI Syariah membeli barang terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan mengambil margin atau keuntungan. Dalam menyelesaikan atau pelunasan pembiayaan, BNI Syariah dapat memberikan waktu tangguh bayar sampai dengan jangka waktu yang disepakati bersama atau dengan cara angsuran dalam periode tertentu yang disepakati.

Gambar skema pembiayaan *Murābahah* adalah sebagai berikut :



Keterangan :

Bank dan nasabah malakukan negosiasi untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, meliputi jenis barang yang akan



diperjual belikan, harganya (termasuk jumlah keuntungan yang diminta bank) dan jangka waktu pembayaran dan hal-hal lain yang diperlukan.

Bank meleakukan pesanan (membeli secara tunai/naqdan) barang kepada supplier sesuai dengan spesifikasi barang yang dikehendaki oleh nasabah dengan melakukan *Akād* jual beli (surat pernyataan/call memo). Nasabah tidak diperkenankan membeli barang secara langsung tanpa seijin bank.

Supplier menjual secara tunai

Bank selanjutnya menjual barang kepada nasabah pada harga yang telah disepakati bersama yaitu harga perolehan ditambah margin/keuntungan.

Bank dan nasabah selanjutnya menandatangani *Akād* pembiayaan *Murābahah* sebesar nominal harga jual untuk dilunasi dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Barang yang dibeli dikirim ke nasabah dengan persetujuan bank.

Nasabah melaksanakan pembayaran secara cicilan atau angsuran kepada bank.

#### a. Uang Muka

1. Dalam proses jual beli bank dapat meminta uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
2. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

3. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
4. Uang muka yang diserahkan oleh nasabah adalah bagian dari pembiayaan yang diberikan, namun uang muka dimaksud dapat pula berupa self financing nasabah atau merupakan bagian risiko yang harus ditanggung nasabah.
5. Besarnya uang muka yang harus disediakan oleh nasabah ditentukan sesuai dengan jenis-jenis pembiayaan *Murābahah*.

Sedangkan dalam wawancara dengan pihak Bank diperoleh

keterangan sebagai berikut:

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Aplikasi *Murābahah* di Bank BNI syariah menggunakan *Wakālah*, yang deskripsi aplikasinya sebagai berikut:

Pihak calon nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah* terlebih dahulu mencari produk yang sesuai dengan selera dan keinginannya.

Setelah mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginannya, terjadilah proses negosiasi antara pihak calon nasabah dengan pemilik took, hingga akhirnya terjadilah kesepakatan dan pembelian yang dilakukan oleh calon nasabah, sebagai konsekuensinya, pihak calon nasabah wajib membayar sebesar 20% dari total harga pembelian, kemudian, pihak calon

nasabah meminta tanda bukti pembelian terhadap produk yang diinginkannya.

Pihak calon nasabah mendatangi kantor Bank BNI Syariah Surabaya untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murābahah*.

Pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya melakukan cheking kepada pemilik toko sesuai dengan yang tertera pada bukti pembelian, hal ini dimaksudkan pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang keadaan dan kebenaran nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah*.

Jika informasi tentang kebenaran nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Murābahah* telah didapatkan oleh pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, pihak Bank memberikan pembiayaan sebesar 80% dari total harga pembelian barang, sekaligus mulai menentukan besaran laba yang akan didapatkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang mengikat bagi nasabahnya baik berupa hak maupun kewajibannya, sampai pada akhirnya terjadilah kesepakatan antara keduanya yang disertai dengan bukti tanda tangan dari masing-masing keduanya.

Langkah selanjutnya, Bank memberikan instruksi kepada pihak nasabah untuk melakukan transaksi jual-beli dengan atas nama pihak bank, artinya pihak nasabah menjadi wakil dari pihak Bank untuk membeli produk yang diinginkannya.

Setelah nasabah melaksanakan instruksi dari pihak bank, maka terjadilah transaksi jual- beli dengan atas nama bank.

Pihak nasabah kembali mendatangi pihak Bank BNI Syariah wawancara dengan pihak bank cabang Surabaya dalam rangka menyerahkan faktur pembelian yang telah didapatkan dari pihak pemilik toko.<sup>5</sup>

## 2. Proses pelunasan pembiayaan *Murābahah*

### 1. Jangka waktu pengembalian

Jangka waktu maksimal pembiayaan *Murābahah* produktif maksimal 7 tahun di review setiap tahun dengan formulir MRP, sedangkan *Murābahah* konsumtif di sesuaikan dengan jenis-jenis pembiayaanya.

- Apa bila review *Murābahah* bersamaan dengan tambahan pembiayaan/fasilitas *mudharabah/ musyarakah*, maka review murabaha sekaligus dengan menggunakan PAP lengkap (misalnya bersamaan dengan tambahan *muḍārabah* dan musyarakah).
- Pembayaran asuran pokok maupun margin dilakukan setiap bulan dengan porsi tetap secara proporsional antara margin dan pokok atau secara efektif anuitas sampai akhir priode.

---

<sup>5</sup>Bapak Adi Nugroho (pegawai di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya), *wawancara*, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010.

Jangka waktu pembiayaan *Murābahah* konsumtif disesuaikan dengan jenis-jenis pembiayaan yang di gunakan. Perhitungan jangka waktu di mulai sejak *Akād* ditandatangani.

## 2. Cara pengembalian

Pengembalian pembiayaan *Murābahah* dilakukan secara ansuran dengan sistem ansuran dengan porsi tetap antara pokok dan margin atau secara efektif anuitas sampai dengan pembiayaan lunas untuk itu atas rekening aviliasi nasabah di blokir sebesar 1 kali ansuran setiap bulan + saldo minimal + biaya pengelolaan rekening.

a. **Margin, biaya, denda, dan ganti rugi.**

### 1. Margin.

Bantuan besarnya margin ini dilakukan oleh kantor besar/difisi usaha syariah.margin tersebut haruslah disepakati dimuka dengan nasabah dan dituangkan dengan *Akād* pembiayaan.

Kesepakatan besarnya margin harus ditentukanl kali pada awal *Akād* dan tidak berubah selama periode *Akād*.

### 2. Biaya

Biaya yang timbul sehubungan dengan transaksi jual beli, menjadi beban nasabah dan telah disepakati di muka pada *Akād* *Murābahah*, antara lain meliputi :

- Biaya administrasi pembiayaan
- Biaya asuransi
- Biaya notaris
- Biaya matrci

### 3. Denda

Bagi nasabah yang dengan sengaja atau lalai menunggak pembayaran (hutang pokok dan atau margin), bank diperkenankan untuk memungut denda tunggakan sebesar 5% pertahun secara proporsional di hitung dari besarnya ansuran yang tertunda, dengan batasan minimal Rp. 10.000,- dan maksimal 1.000.000,- setiap tunggakan. Dan pendapatan atas denda ini bank mengalokasikannya untuk dana-dana social yang dikelola oleh unit pengelola zakat (UPZ) BNI yang pelaksanaannya mempedomani ketentuan UPZ. Pemberian denda tersebut dapat di cantumkan dalam *Akād* pembiayaan *Murābahah*.

### 4. Ganti rugi

Ganti rugi dilakukan karena nasabah melakukan tindakan yang tidak sesuai dengan kesepakatan sehingga menimbulkan kerugian pihak bank. Besarnya ganti rugi sesuai dengan nilai kerugian riil yang pasti dialami, dalam transaksi tersebut dan buka kerugian yang diperkirakan akan terjadi kareana ada peluang

yang hilang. ganti rugi yang diterima di akui sebagai pendapatan bank dan tidak boleh dicantumkan dalam *Akād*.

### 3. Pelunasan sebelum jatuh tempo.

Pelunasan sebelum jatuh tempo dapat dilakukan dengan mempedomani ketentuan yang diatur pada masing-masing jenis pembiayaan *Murābahah*, namun tidak diperjanjian dalam *Akād*. Apabila nasabah melunasi pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo, maka nasabah akan mendapatkan bonus yang ditentukan oleh pihak Bank sendiri.

## BAB IV

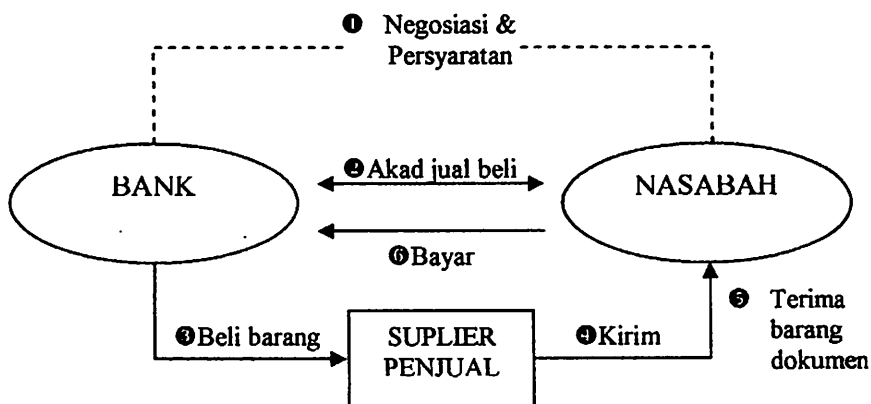
### ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP TRANSAKSI PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DENGAN SISTEM *WAKALAH* DI BANK SYARIAH CABANG SURABAYA

#### A. Analisis Terhadap Aplikasi Transaksi Pembiayaan *Murabahah*

Aplikasi transaksi pembiayaan murabahan di bank BNI Syariah dapat dijelaskan sebagai berikut:

Dengan prinsip *Murabahah*, BNI syariah membeli barang terlebih dahulu kemudian menjualnya kepada nasabah dengan mengambil margin atau keuntungan. Dalam menyelesaikan atau pelunasan pembiayaan, BNI syariah dapat memberikan waktu tanggal bayar sampai dengan jangka waktu yang disepakati bersama atau dengan cara angsuran dalam periode tertentu yang disepakati.

Gambar skema pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut:





Bank dan nasabah melakukan negosiasi untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli, meliputi jenis barang yang akan di perjual belikan, harganya (termasuk jumlah keuntungan yang diminta bank). Dan jangka waktu pembiayaan dan hal- hal lain yang diperlukan.

Bank melakukan pemisahan (membeli secara tunai/ nadham) barang kepada supplier sesuai dengan spesifikasi barang yang dikehendaki oleh nasabah dengan melakukan *Akād* jual beli (surat pernyataan/ call memo), nasabah tidak diperkenankan membeli barang secara langsung tanpa seijin bank.

Supplier menjual secara tunai.<sup>1</sup>

Bank selanjutnya menjual barang kepada nasabah pada harga yang telah disepakati bersama yaitu harga perolehan ditambah margin/ keuntungan, bank dan nasabah selanjutnya menandatangani *Akād* pembiayaan *Murābahah* sebesar nominal harga jual untuk dilunasi dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Barang yang dibeli dikirim ke nasabah dengan persetujuan bank.

Nasabah melakukan pembayaran secara dicicil atau angsuran kepada bank.

a. Uang muka

1. Dalam proses jual beli bank dapat meminta uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

---

<sup>1</sup> www. bni.co.id

2. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut biaya nil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
3. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
4. Uang muka yang diserahkan oleh nasabah adalah bagian dari pembiayaan yang diberikan, namun uang muka dimaksud dapat pula berupa self financing nasabah atau merupakan bagian risiko yang harus ditanggung nasabah.
5. Besarnya uang muka yang harus disediakan oleh nasabah ditentukan

sesuai dengan jenis — jenis pembiayaan *Murābahah*.<sup>2</sup>

Melihat aplikasi transaksi pembiayaan *Murābahah* yang terjadi di Bank BNI Syariah cabang Surabaya dapat dianalisis sebagai berikut:

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli itu ada dua macam: jual beli tawar menawar (*Musawwamah*) dan jual beli *Murābahah* mereka juga sepakat bahwa jual beli *Murābahah* ialah jika penjual menyebutkan ~~harga~~ pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasn dinar atau dirham.<sup>3</sup>

Landasan syariah yang dipakai untuk ju

---

<sup>2</sup> www. bni. Co.id

<sup>3</sup>IBNU Rusyd, *Tarjamah Bidayah Mujtahid* Bab III (Se

2. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut biaya nil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
3. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus di tanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
4. Uang muka yang diserahkan oleh nasabah adalah bagian dari pembiayaan yang diberikan, namun uang muka dimaksud dapat pula berupa self financing nasabah atau merupakan bagian risiko yang harus ditanggung nasabah.
5. Besarnya uang muka yang harus disediakan oleh nasabah ditentukan sesuai dengan jenis – jenis pembiayaan *Murābahah*.<sup>2</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Melihat aplikasi transaksi pembiayaan *Murābahah* yang terjadi di Bank BNI Syariah cabang Surabaya dapat dianalisis sebagai berikut:

Jumhur ulama sepakat bahwa jual beli itu ada dua macam: jual beli tawar menawar (*Musawwamah*) dan jual beli *Murābahah* mereka juga sepakat bahwa jual beli *Murābahah* ialah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham.<sup>3</sup>

Landasan syariah yang dipakai untuk jual beli *Murābahah*,

---

<sup>2</sup> www. bni. Co.id

<sup>3</sup>IBNU Rusyd, *Tarjamah Bidayah Mujtahid* Bab III (Semarang: As-Syifa' 1990) , 155

a. Al-qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا<sup>4</sup>

"Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."<sup>4</sup>

b. Al- Hadist

"Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rasulullah saw bersabda, "tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradah (*muḍārabah*), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual. " (HR. Ibnu Majah).

Syarat Bai' al – *Murābahah*

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>5</sup>

Jual beli secara al-*Murābahah* diatas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, sistem yang digunakan adalah *Murābahah* kepada pemesan pembelian (*Murābahah* KPP). Hal ini

<sup>4</sup>Depag RI, *Al-Qur'an & Terjemahnya* (Semarang: CV al-Awah 1993), 48

<sup>5</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Teori Kepraktek* (Jakarta: Gema Insan, 2001), 101

dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi kebutuhan si pembeli yang memesannya.<sup>6</sup>

Dalam pembiayaan perdagangan *Murābahah* dapat juga dilakukan oleh bank Islam seperti:

- a. Mula-mula bank memberikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank.
- b. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga pembelian ditambah mark-up atau margin keuntungan) untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.
- c. Pada waktu jatuh tempo nasabah membayar harga jual barang yang telah disetujui tersebut kepada bank.<sup>7</sup>

Melihat penjelasan mengenai pengertian, landasan hukum serta syarat-syarat untuk melakukan transaksi pembiayaan *Murābahah*. Bank BNI syariah juga mengajukan syarat seperti yang telah disebutkan diatas.

Manusia diberi kebebasan untuk menentukan syarat-syarat dalam muamalah dengan catatan syarat-syarat tersebut tidak bertentangan dengan Islam sebagaimana dijelaskan hadist yang diriwatka oleh Aisyah Rasulullah SAW bersabda:

---

<sup>6</sup> Ibid 102-103

<sup>7</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah* (Yogyakarta: UPPAMP YKPN, 2002.), 26

مَا بَالَ رِجَالٍ يَشْتَرُونَ شُرُوءًا لَيْسَتْ فِي كِتَابِ اللَّهِ مَا كَانَ مِنْ شَرْطٍ لَيْسَ فِي كِتَابِ اللَّهِ فَهُوَ بَاطِلٌ وَإِنْ مَا تَأْتِي شَرْطًا.

"mengapa orang-orang suka bersyarat dengan syarat-syarat yang tidak ada dalam kitab Allah. Syarat-syarat yang bagaimana saja tapi tidak ada dalam kitab Allah, maka syarat-syarat itu batal walaupun ada seratus macam syarat. (HR. Imam Bukhari).<sup>8</sup>

Seperti yang telah dijelaskan diatas dapat disimpulkan bahwa BNI syariah cabang Surabaya dalam memberikan pembiayaan *Murābahah* menetapkan syarat bagi nasabah yang mengajukan permohonan pembiayaan, maka apabila ditelaah syarat-syarat tersebut atau aplikasi transaksi pembiayaan murabahah di Bank

BNI syariah diperbolehkan, karena tidak bertentangan dengan hukum Islam, dan

sesuai dengan kaidah fiqh

## B. Analisis Proses Pelunasan Pembiayaan *Murābahah*

Proses pelunasan pembiayaan *Murābahah* di Bank BNI syariah dapat dijelaskan sebagai berikut:

### 1. Jangka waktu pengembalian

Jangka waktu pengembalian maksimal pembiayaan murabahah produktif maksimal 7 tahun direview setiap tahun dengan formulir MRP, sedangkan murabaha konsumtif disesuaikan dengan jenis-jenis pembiayaannya.

<sup>8</sup> Bukhari, *Shahih Bukhari* (Libanon: Dar al-Fikri, 1993)

- a. Apabila review *Murābahah* bersamaan dengan tambahan pembiayaan atau fasilitas *muḍārabah* atau musyarakah, maka review *Murābahah* sekaligus dengan menggunakan PAP lengkap (misalnya bersamaan dengan tambahan *muḍārabah* dan musyarakah).
- b. Pembayaran angsuran pokok maupun margin dilakukan setiap bulan dengan porsi tetap secara proposional antara margin dan pokok atau secara efektif anuitas sampai akhir periode.

Jangka waktu pembiayaan *Murābahah* konsumtif di sesuaikan dengan jenis-jenis pembiayaan yang digunakan perhitungan jangka waktu di mulai sejak *Akād* di tandatangani<sup>9</sup>

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

## 2. Cara pengembalian

Pengembalian pembiayaan murabaha dilakukan secara angsuran dengan sistem angsuran dengan porsi tahap antara pokok dan margin atau secara efektif anuitas sampai dengan pembiayaan lunas, untuk itu atas rekening aviliasi nasabah diblokir sebesar 1 kali angsuran setiap bulan + saldo minimal + biaya pengelolaan rekening.

3. Pelunasan sebelum jatuh tempo dapat dilakukan dengan mempedomani ketentuan yang diatur pada masing- masing jenis pembiayaan *Murābahah*, namun tidak diperjanjikan dalam *Akād*. Apabila nasabah melunasi

---

<sup>9</sup> Bapak Adi Nugroho (pegawai di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya), *wawancara*, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010.

pembiayaan *Murābahah* sebelum jatuh tempo, maka nasabah akan mendapatkan bonus yang ditentukan oleh pihak bank sendiri.<sup>10</sup>

*Murābahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan, pada perjanjian *Murābahah* atau mark – up, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar cost- plus- profit.<sup>11</sup>

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan (*ownership*) dari aset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan- cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.<sup>12</sup>

Dalam dasar hukum jual beli, disebutkan jual beli sebagai sarana saling tolong menolong antara sesama umat manusia, mempunyai landasan yang kuat dalam Al- Quran dan Sunnah Rasulullah SAW. Terdapat sejumlah

---

<sup>10</sup> [www.bni.co.id](http://www.bni.co.id)

<sup>11</sup> [www.Hanbook](http://www.Hanbook) of Islamic Banking

<sup>12</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam* (Jakarta : Grafiti, 1999), 64 – 65



ayat Al-Quran yang berbicara tentang jual beli, diantaranya dalam surat An-Nisa', 4 :29.

إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

" Kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. "(QS. An- Nisa', 4: 29).<sup>13</sup>

Bank BNI syariah menyertakan margin dalam proses pelunasan pembiayaan *Murābahah*, hal itu tidak dilarang, karena nasabah dan bank diawal transaksi telah bersepakat mengenai hal tersebut, dalam jual beli kita juga diperbolehkan untuk memilih, untuk melangsungkan transaksi atau membatalkannya.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Secara terminology para *Ulāma'* Fiqh mendefinisikannya sebagai

bcrikut:

أَنْ يَكُونَ لِلْمَتَاعِدِ الْخِيَارَ بَيْنَ إِمضَاءِ الْعَقْدِ وَ عَدَمِ إِمضَائِهِ بِفَسْخِهِ رِفْقًا لِلْمَتَاعِدَيْنِ.

" Hak pilih bagi salah satu kedua belah pihak yang melaksanakan transaksi untuk melangsungkan atau membatalkan transaksi yang disepakati sesuai dengan kondisi masing- masing pihak yang melakukan transaksi".<sup>14</sup>

Hak memilih ditetapkan syariat Islam bagi orang- orang yang melakukan transaksi perdata agar tidak dirugikan dalam transaksi yang mereka

<sup>13</sup>Depag RI, *Al-Qur'an & Terjemahnya* (Semarang: CV al-Awah 1993), 84

<sup>14</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2002), 129

lakukan, sehingga kemaslahatan yang dituju dalam satu transaksi tercapai dengan sebaik-baiknya.<sup>15</sup>

Dari analisis atas proses pelunasan pembiayaan *Murābahah* dilakukan oleh pihak nasabah dan bank dengan suka sama suka dan melakukan perjanjian terlebih dahulu di awal *Akād*, jadi pelunasan pembiayaan *Murābahah* di Bank BNI syariah diperbolehkan, karena tidak bertentangan dengan hukum Islam.

### C. Analisis Terhadap Hak Kepemilikan Atas Objek Dalam *Akād Murābahah* Dengan Sistem *Wakālah*

#### a. Di lihat dari transaksi jual belinya

Aplikasi *Akād Murābahah* di bank BNI syariah telah dijelaskan pada Bab tiga, akan tetapi melalui hasil wawancara kami dengan salah satu pegawai Bank, yakni Bapak Adi Nugroho, aplikasi *Murābahah* di Bank BNI syariah menggunakan *Wakālah*, yang deskripsinya aplikasinya adalah sebagai berikut:

Pihak calon nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah* terlebih dahulu mencari produk yang sesuai dengan selera dan keinginannya.

Setelah mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginannya, terjadilah proses negosiasi antara pihak calon nasabah dengan pemilik took,

---

<sup>15</sup>Ibid. hal 130

hingga akhirnya terjadilah kesepakatan dan pembelian yang dilakukan oleh calon nasabah, sebagai konsekuensinya, pihak calon nasabah wajib membayar sebesar 20% dari total harga pembelian, kemudian, pihak calon nasabah meminta tanda bukti pembelian terhadap produk yang diinginkannya. Pihak calon nasabah mendatangi kantor Bank BNI Syariah Surabaya untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murābahah*.

Pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya melakukan cheking kepada pemilik toko sesuai dengan yang tertera pada bukti pembelian, hal ini dimaksudkan pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang keadaan dan kebenaran nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah*.

Jika informasi tentang kebenaran nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Murābahah* telah didapatkan oleh pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, pihak Bank memberikan pembiayaan sebesar 80% dari total harga pembelian barang, sekaligus mulai menentukan besaran laba yang akan didapatkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang mengikat bagi nasabahnya baik berupa hak maupun kewajibannya, sampai pada akhirnya terjadilah kesepakatan antara keduanya yang disertai dengan bukti tanda tangan dari masing-masing keduanya.

Langkah selanjutnya, Bank memberikan instruksi kepada pihak nasabah untuk melakukan transaksi jual-beli dengan atas nama pihak bank, artinya

pihak nasabah menjadi wakil dari pihak Bank untuk membeli produk yang diinginkannya.

Setelah nasabah melaksanakan instruksi dari pihak bank, maka terjadilah transaksi jual- beli dengan atas nama bank. Pihak nasabah kembali mendatangi pihak Bank BNI Syariah wawancara dengan pihak bank cabang Surabaya dalam rangka menyerahkan faktur pembelian yang telah didapatkan dari pihak pemilik toko.<sup>16</sup>

Kita lihat dalam aplikasi *Akād* murabaha di Bank BNI syariah cabang Surabaya dari *Akād* jual belinya, dapat dianalisis sebagai berikut:

Perdagangan atau jual beli menurut bahasa berarti *Bay' Al-Tijārah* dan *al- mubādalah*, sebagaimana Allah SWT berfirman:

يَرْجُونَ تِجَارَةً لَّن تَبُورَ (فاطر: ٢٩)<sup>17</sup>

" Mereka Itu Mengharapkan Perniagaan Yang Tidak Akan Merugi,"

Menurut istilah (terminology) yang dimaksud dengan jual beli adalah sebagai berikut:

1) Menukar barang dengan barang atau barang dengan jalan melepaskan hak milik dari yang satu kepada yang lain atas dasar saling merelakan.

2)

تَمَلِّكُ عَيْنٍ مَا لَيْتَ بِمُعَا وَضَةَ بِأَذْنِ شَرْعِي

<sup>16</sup>Bapak Adi Nugroho (pegawai di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya), wawancara, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010.

<sup>17</sup>Depag RI *Al-Qur'an & Terjemahnya* (Semarang: CV al-awah 1993) , 349

"pemilikan harta benda dengan jalan tukar menukar yang sesuai dengan aturan syara"<sup>18</sup>

3)

مَبَادَلَةٌ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى سَبِيلِ التَّرَاضِي أَوْ نُقْلَ مِلْكٍ بِعَوْضٍ عَلَى الْوَجْهِ الْمَأْذُونِ فِيهِ.

"Pertukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan."<sup>19</sup>

Dari beberapa definisi diatas dapat dipahami bahwa inti jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela diantara kedua belah pihak yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.

digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

Sesuai dengan ketetapan hukum maksudnya ialah memenuhi persyaratan- persyaratan, rukun- rukun, dan hal- hal lain yang ada kaitannya dengan jual beli sehingga bila syarat- syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan kehendak syara'.<sup>20</sup>

Adapun rukun dan syarat jual beli adalah sebagai berikut: jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi, sehingga jual beli itu tidak dapat dikatakan sah oleh syara', dalam menentukan rukun jual beli, terdapat perbedaan pendapat *Ulāma'* Hanafiyah dengan jumhur ulam. Rukun jual beli menurut *Ulāma'* Hanafiyah hanya satu, yaitu ijab (ungkapan membeli dari pembeli), dan qabul (ungkapan menjual dari penjual).

<sup>18</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), 67-68

<sup>19</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah* (Bandung: PT Alma'arif, 1987), 55

<sup>20</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,2002), 115

Akan tetapi, jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- 1) Ada oaring yang ber*Akād* atau al- muta'qidain (penjual dan pembeli).
- 2) Ada *ṣighat* (lafadz ijab dan qabul)
- 3) Ada barang yang dibeli
- 4) Ada nilai tukar pengganti barang.<sup>21</sup>

Adapun syarat barang yang di perjual belikan adalah:

- a. Barang itu ada, atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu, misalnya, di sebuah toko, karena tidak mungkin memajang barang dagangan semuanya, maka sebagiannya diletakkan pedagang di gudang atau masih dipebrik, tetapi secara meyakinkan barang itu boleh dihadirkan sesuai dengan persetujuan pembeli dengan penjual. Barang di gudang dan dalam proses pabrik ini dihukumkan sebagai barang yang ada.
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia, oleh sebab itu, bangkai. Khamar dan darah, tidak sah menjadi objek jual beli, karena di perdagangan syara' benda-0 benda seperti itu tidak bermanfaat bagi muslim.

---

<sup>21</sup>Chairuman Pasaribu, *Hukum Perjanjian dalam Islam* (Jakarta: Sinar Grafika, 1994), 21 - 23

- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dipejual belikan, seperti memperjualkan belikan ikan di laut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas itu belum dimiliki penjual.
- d. Boleh diserahkan saat *Akād* berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>22</sup>

Melihat barang yang diperjual belikan poin c, objek jual beli harus milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh di jual belikan, sebuah sabda Rasulullah SAW:

... لَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أحمد بن حنبل و أبو داود و الترمذى و النسائى و ابن

ماجحة) digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id digilib.uinsby.ac.id

*"Rasulullah melarang memperjual belikan sesuatu yang tidak dimiliki seseorang. (HR. Ahmad Ibn Hanbal, Abu Daud, AT- Tirmidzi, An- Nasa'i, dan Ibn Majah).<sup>23</sup>*

Dalam hadist shahih musli disebutkan:

عَنْ ابْنِ عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: مَنْ ابْتِاعَ طَعَامًا مَّا عَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَسْتَوْفِيَهُ، قَالَ ابْنُ عَبَّاسٍ: وَ أَحْسَنُ كُلِّ شَيْءٍ مِثْلُهُ ( م ه / ٧ ) .

*"Diriwayatkan dari Ibn 'Abbas r.a Rasulullah Saw, bersabda: " Barang siapa yang membeli suatu makan, janganlah menjualnya, kecuali setelah dia menerimanya, dengan sempurna. " Saya kira, hukum ini berlaku untuk semua barang apaun (5 :7-S,M.)<sup>24</sup>*

<sup>22</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 118 - 119

<sup>23</sup> Ibid. 120

<sup>24</sup> Al-Hafidz Zaki Al-din, *Ringkasan Shahih Muslim* (Mizan, 2002), 497

Hadist diatas dapat dipakai untuk menganalisis aplikasi *Akād Murābahah* dengan sistem *Wakālah* di Bank BNI syariah, jika penulis menela'ah berdasarkan yurisprudensi Islam, *Akād* tersebut termasuk *Akād* yang bathil dan tidak dibenarkan. Hal ini dikarenakan tidak terpenuhinya salah satu syarat jual beli, yaitu : (ملك التمس) atau *Milku At-Tam*.

*Milku At-Tam* yang dimaksud Artinya: bahwa barang yang diperjualbelikan merupakan milik sipenjual. Dengan demikian , tampaklah bagi kita bahwa pelaksanaan transaksi jual beli antara pihak nasabah dengan pihak Bank dilakukan secara bersama-sama. Pada saat pihak bank memberikan *Akād Wakālah* kepada pihak nasabah, itulah letak kesalahan dan ketidak sesuaian *Akād*nya apabila ditinjau dari perspektif hukum Islam.

Pernyataan Rasulullah "Tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki, di atas jika ditelaah dengan ilmu ushul fiqh mengisyaratkan makna larangan atau keharaman pada kalimat (لا يبيع) an-Nahyu lil- Jinsi yang menunjukkan larangan. Larangan tersebut menunjukkan ketidak absahan *Akād* yang dilakukannya. Sebagaimana bunyi kaidah ushul fiqh.

الأصل في النهي للتحريم إلا ما دل الدليل على خلافه

" Pada dasarnya, larangan itu menunjukkan keharaman, kecuali ada dalil yang menunjukkan makna sebaliknya."<sup>25</sup>

<sup>25</sup> Al-wahbah Zuhaili *al-islam Waadillatuhu* (Beirut: Dar al-Fikri,1989), 98



- b. Dilihat dari siapa yang memiliki hak atas objek dalam aplikasi *Akād Murābahah* dengan sistem *Wakālah*.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Adi Nugroho, selaku pegawai di bank BNI syariah cabang Surabaya.

Pihak calon nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah*, terlebih dahulu mencari produk yang sesuai dengan selera dan keinginannya, setelah mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginannya, terjadilah proses negosiasi antara pihak calon nasabah dengan pemilik toko, hingga akhirnya terjadilah kesepakatan dan pembelian yang dilakukan oleh calon nasabah, sebagai konsekuensinya, pihak calon nasabah wajib membayar sebesar 20 % dari total harga pembelian, kemudian pihak calon nasabah meminta tanda bukti pembelian terhadap produk yang di inginkannya.

Pihak calon nasabah mendatangi kantor Bank BNI Syariah cabang Surabaya untuk mengajukan permohonan pembiayaan *Murābahah* pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya melakukan cheking pada pemilik toko sesuai dengan yang tertera pada bukti pembelian, hal ini dimaksudkan pihak Bank BNI Syariah cabang Surabaya mendapatkan informasi yang sebenarnya tentang keadaan dan kebenaran nasabah yang hendak mengajukan pembiayaan *Murābahah*.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup>Bapak Adi Nugroho (pegawai di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya), *wawancara*, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010.

Jika informasi tentang kebenaran nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *Murābahah* telah di dapat oleh pihak Bank, bank mulai menentukan besaran laba yang akan didapatkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang mengikat bagi nasabahnya. Langkah selanjutnya pihak bank memberikan sejumlah uang sebesar 80% dari total harga produk yang diinginkan nasabah. dan sekaligus memberikan instruksi kepada pihak nasabah untuk melakukan transaksi jual beli dengan atas nama pihak bank.

Setelah nasabah melaksanakan instruksi dari pihak bank, maka terjadilah transaksi jual beli dengan atas nama bank, kemudian nasabah kembali mendatangi bank untuk menyerahkan faktur pembelian yang telah di dapatkan dari pemilik toko.<sup>27</sup>

Dari uraian hasil wawancara dengan pihak Bank dapat dianalisis sebagai berikut:

Permasalahan yang timbul disini adalah dari hak kepemilikan atas objek, setelah nasabah membeli barang, nasabah hanya menyerahkan faktur pembelian yang di dapat dari toko, tanpa mengadakan *Akād* kembali yang menandakan bahwa bank menjual kembali objek/ barang tersebut, meskipun dalam uraian telah kita lihat, bank ber*Akād* jual beli dengan nasabah, akan tetapi *Akād* itu tidak sah karena bank belum memiliki barang dengan sepenuhnya. Sebuah sabda Rasulullah

---

<sup>27</sup>Bapak Adi Nugroho (pegawai di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya), *wawancara*, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010.<sup>1</sup>

...لَا يَبِيعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ (رواه أحمد بن حنبل و أبو داود و الترمذى و النسائى و ابن ماجه).

*"Rasulullah melarang memperjual belikan sesuatu yang tidak dimiliki seseorang".<sup>28</sup>*

Disamping itu hal ini juga di perkuat dengan pernyataan Rasulullah

...لَا يَبِيعُ إِلَّا فِيمَا يُمْلِكُ (رواه أبو داود و الترمذى).

*"Tidak sah jual beli selain mengenai barang yang dimiliki". (HR. Abu Dawud dan Turmuzi).<sup>29</sup>*

Disamping itu, setelah nasabah membeli barang, nasabah hanya mengembalikan faktur pembelian, tanpa terjadi *Akād* kembali antara pihak bank dan nasabah, sedangkan di awal telah dijelaskan, pembelian barang tersebut adalah atas nama bank.

Dalam teori hak milik di jelaskan mengenai

- a. *Al- Milk at- tam* (milik sempurna), yaitu apabila materi dan manfaat harta itu dimiliki sepenuhnya oleh seseorang sehingga seluruh hak yang terkait dengan harta itu di bawah penguasaannya, milik seperti ini bersifat mutlak, tidak dibatasi waktu dan tidak boleh digugurkan orang lain, misalnya, seseorang memiliki sebuah rumah, maka ia berkuasa penuh terhadap rumah itu dan boleh ia manfaatkan secara habis.
- b. *Al- Milk an- naqish* (milik yang tidak sempurna) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai orang lain, seperti sawah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain. Baik

<sup>28</sup> Nasroen Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 120

<sup>29</sup> Abd. Hakim, *Mabadi' Awaliyah* (Semarang: Pustaka), 98

- b. *Al- Milk an- naqish* (milik yang tidak sempurna) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai orang lain, seperti sawah yang pemanfaatannya diserahkan kepada orang lain. Baik melalui sewa menyewa maupun peminjaman. Ataupun sebaliknya, seseorang hanya menguasai manfaatnya saja tetapi tidak menguasai materinya.<sup>30</sup>

Jika dianalisis menurut hak milik, pihak nasabah belum sepenuhnya memiliki objek yang di *Murābahahkan*, karena terdapat penyertaan modal dalam transaksi tersebut 20% uang nasabah dan 80% uang dari bank.

Dalam transaksi tersebut seolah-olah terdapat unsur syirkah, hal ini terlihat dengan adanya penyertaan modal yang harus dibayar pihak nasabah kepada pemilik toko sebesar 20%, dengan uang sebesar 20% dari harga pembelian, nasabah belum memiliki obyek yang di *Murābahahkan* tersebut, begitu juga sebaliknya, pihak Bank dengan uang 80 % dari uang yang dikeluarkan tidak serta merta Bank memiliki obyek tersebut.

Jadi dapat disimpulkan bahwa hak kepemilikan atas obyek di Bank BNI Syari'ah adalah milik bersama, karena terdapat 20% uang nasabah dan 80% uang Bank.

---

<sup>30</sup> Abdul Karim Zaidan, *Al-Madkhal Ad-Dirasah As-syar'iyah al-Islamiyah* (Baghdad: Maktabah Al-Qudsi, 1996), 225-226

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan tela'ah terhadap sumber-sumber kitab fiqh *Mu'amalah*, dapat disimpulkan bahwa model transaksi *Mu'amalah* yang berbentuk akad pembiayaan *Murabahah* dengan sistem *wakalah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, terdapat langkah atau prosedur aplikasinya yang kurang sesuai dengan perspektif hukum Islam.

1. Dilihat dari hak kepemilikan atas obyeknya, dalam transaksi *murabahah* dengan sistem *wakalah* di Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, kepemilikan obyeknya adalah milik bersama, karena pada saat pembelian barang tersebut adalah atas nama Bank, berarti kedudukan kedua belah pihak, yakni nasabah dan Bank adalah sebagai pemilik yang tidak sempurna (*al-milk an-naqish*) yaitu apabila seseorang hanya menguasai materi harta itu, tetapi manfaatnya dikuasai oleh orang lain. Sedangkan jika dilihat dari akad dan transaksi jual belinya. Pada transaksi pembiayaan *murabahah* dengan sistem *wakalah*, ditemukan bahwa obyek yang diperjualbelikan oleh pihak BNI Syari'ah Cabang Surabaya dengan nasabah belum dimiliki dengan sempurna oleh pihak Bank. Hal ini dikarenakan, ketika pihak Bank memberikan kuasa kepada nasabahnya dan sekaligus menjualnya, barang tersebut belum

sepenuhnya dimiliki oleh Bank, karena terdapat 20% uang nasabah dari keseluruhan pembelian barang, yang dibayar oleh nasabah sebelum mengajukan pembiayaan *murabahah*, sedangkan dalam jual beli, barang yang diperjualbelikan harus dimiliki oleh penjual dengan sempurna.

2. Jika informasi tentang kebenaran nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan *murabahah* telah didapatkan oleh pihak Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, pihak Bank memberikan pembiayaan sebesar 80% dari total harga pembelian barang, sekaligus mulai menentukan besaran laba yang akan didapatkan dan menjelaskan tentang hal-hal yang mengikat bagi nasabahnya baik berupa hak maupun kewajibannya, sampai pada akhirnya terjadilah kesepakatan antara keduanya yang disertai dengan bukti tanda tangan dari masing-masing keduanya. Dan model transaksi seperti ini tidak dilarang dalam hukum Islam.

## **B. SARAN**

1. Pihak BNI Syari'ah dituntut lebih mengembangkan produk-produk perbankan yang dapat memenuhi keinginan masyarakat sesuai dengan prinsip syari'ah. BNI Syari'ah harus mulai memikirkan cara-cara tetap dalam melakukan analisis pembiayaan khususnya dalam prinsip bagi hasil. Dalam hal ini BNI Syari'ah berfungsi sebagai pihak yang memberikan informasi

dengan melakukan dakwah kepada masyarakat berkaitan dengan cara-cara yang terbaik ber *mu'āmalah* sesuai dengan syari'at islam.

2. Diharapkan bagi Dewan Pengawas BNI Syari'ah agar lebih meningkatkan dan memaksimalkan sistem pengawasannya terhadap segala macam aplikasi produk yang ada di BNI Syari'ah. Dengan demikian, tentunya BNI Syari'ah akan menjadi salah satu lembaga perbankan Syari'ah yang lebih maju dan berkembang serta mendapat reaksi yang lebih positif dari kalangan masyarakat.
3. Dalam penulisan skripsi ini, kami sangat mengharapkan adanya kritik dan saran dari semua pihak. Hal ini dimaksudkan agar penulisan skripsi ini lebih baik dan sempurna serta lebih ilmiah sehingga dapat memberikan tambahan wawasan keilmuan yang kaitannya dengan ekonomi syari'ah.

## DAFTAR PUSTAKA

A.W Munawwir, *Kamus Al-Munawwir Kamus Arab Indonesia* Surabaya, Pustaka Progresif, 1997

Dahlan Abdul Aziz , *Ensiklopedi Hukum Islam* jilid I , Jakarta, PT Ichtiar baru Van Houve, 1997

Zaidan Abdul Karim, *Al-Madkhal Ad-Dirasah As-Syar'iyah al-Islamiyah* Baghdad, Maktabah Al-Qudsi, 1969

Zallum Abdul Qodam, *System Keuangan Di Negara Khalifah* Penerjemah, Ahmada dkk, Bogor, Pustaka Thoriqul Izzah, 2002

Supardi, *Metode Penelitian Ekonomi Dan Bisnis*, Yogyakarta, UII Press, 2005

Daud Abu, *Sunan Abu Daud* Dar al-fikri, Libanon, 1994

Al-din Al-Hafidz Zaki, *Ringkasan Shahih Muslim*, Mizan, 2002.

Al-Turmudzi, *Al-Jami' Al-Shohih* Juz III, Dar al-fikri, Libanon, 1994

Dawud Abu, *Sunan Abu Daud* Juz II, Beirut, Dar al-Kutub, 1996

Bapak Adi Nugroho Pegawai Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, *wawancara*, Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya, 01 Juli 2010

Bukhari, *Shahih Bukhari* Libanon, Dar al-Fikri, 1993

Buku Besar Bank BNI Syari'ah Cabang Surabaya.

Pasaribu Chairuman, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafika, 1994

Al-Bahuti, *Kasysyaf Al-Qina, Jilid III*

Depag, RI. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Semarang CV al-awah, 1993

Karim Helmi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 1997

Suhendi Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2002

Abidin Ibnu, *Radd Al-Mukhtar, ala ar-Durr al-Mukhtar*, Beirut, Dar al-Fikri Jilid VII



Rusyd Ibnu, *Bidayatul Mujtahid*, BAB III, Semarang, As-Syifa', 1990

Ma'luf Luis, *Al-Munjid al-lughoh*, Beirut, al Maktabah As-Syarqiyah, 1986

Abdullah Muhammad Husain, *Dirasah Fi Al-Fikri Al-Islami*, TK Daar Al-Bayantiq, 1990

Antinio Muhammad Syafi'i, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktik*, Tazkia Cendekia, 2002

Antonio Muhammad Syafi'I, *Bank Syari'ah Teori Kepraktek*, Jakarta Gema Insan, 2001

Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta, UPPAMP YKPN, 2002

Haroen Nasrun, *Fiqh Muamalah*, Jakarta, Gaya Media, 2000

Syafi'I Rahmat, *Fiqh Mu'amalah*, Bandung, CV Pustaka Setia, 2001

Sabiq Sayyid, *Fiqh Sunnah*, Bandung, PT Alma'arif, 1987

Arikunto Suharsimi, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, 2002

Zuhaili Al-wahbah, *al-islam Waadillatuhu*, Beirut, Dar al-Fikri, 1989

Sjahdeini Sutan Remy, *Perbankan Islam*, Jakarta, Grafiti, 1999

Syamsudin, Lulusan IAIN Sunan Ampel Surabaya Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah Tahun 2002, dengan judul skripsi "Penerapan Pembiayaan *Murābahah* dengan akad *Wakāla* (Studi Analisis PT. BPR Syari'ah Amanah Sejahtera Kecamatan Cerme Kabupaten Gresik

Harits Rabbani, lulusan IAIN Sunan Ampel Surabaya, Fakultas Syari'ah Jurusan Muamalah tahun 2008, dengan judul skripsi "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Ketentuan dan Penerapan Produk *Murābahah* dengan akad *wakāla* pada PT. BPR Syariaah Untung Surapati Bangil Pasuruan.

An-Nabhani Taqiyyuddin, *Membangun System Ekonomi Alternatif Perspektif Islam, Penerjemah Moh, Maghfur Wachid*, Surabaya, Risalah Gusti, 1990

[www. bni. co.id](http://www.bni.co.id)

[www.Hanbook](http://www.Hanbook) of Islamic Banking