

**LAPORAN PENELITIAN KOMPETITIF  
TAHUN ANGGARAN 2016**

**”TINJAUAN KOMPILASI HUKUM EKONOMI SYARIAH DAN  
FATWA DEWAN SYARIAH NASIONAL-  
MAJELIS ULAMA INDONESIA TERHADAP IMPLEMENTASI  
PEMBIAYAAN DENGAN AKAD MURABAHAH DI PERBANKAN  
SYARIAH KOTA MALANG”**

<b>Nomor DIPA</b>	<b>:</b>	<b>DIPA BLU: DIPA-025.04.2.423812/2016</b>
<b>Tanggal</b>	<b>:</b>	<b>7 Desember 2015</b>
<b>Satker</b>	<b>:</b>	<b>(423812) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang</b>
<b>Kode Kegiatan</b>	<b>:</b>	<b>(2132) Peningkatan Akses, Mutu, Kesejahteraan dan Subsidi Pendidikan Tinggi Islam</b>
<b>Kode Sub Kegiatan</b>	<b>:</b>	<b>(008) Penelitian Bermutu</b>
<b>Kegiatan</b>	<b>:</b>	<b>(004) Dukungan Operasional Penyelenggaraan Pendidikan</b>

OLEH:

**Dr. H. Abbas Arfan, Lc., M.H. (197212122006041004)  
Fikri Muttaqin (12220197)**



**KEMENTERIAN AGAMA  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT (LP2M)  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM  
MALANG  
2016**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang masalah**

Perkembangan bank syariah di Indonesia sejak berdiri pada tahun 90-an sampai sekarang menunjukkan perkembangan yang signifikan. Dalam statistik perbankan syariah terakhir (laporan Juni 2015) yang dirilis Otoritas Jasa Keuangan (OJK) -melalui *website* resmi Bank Indonesia (BI)- dipaparkan data bahwa dalam penyaluran dana (pembiayaan/kredit) perbankan syariah kepada para nasabah dengan akad murabahah terjadi peningkatan yang sangat signifikan setiap tahun. Total pembiayaan akad murabahah pada 2009 sebesar Rp. 26,321 miliar, 2010: 37,508 miliar, 2011: 56,365 miliar, 2012: 88,004 miliar, 2013: 110,565 miliar, 2014 (Desember): 117,371 miliar, dan 2015 (Juni): 117,777 miliar. bahkan pembiayaan dengan akad murabahah selalu menjadi peringkat pertama dibanding enam akad lainnya.<sup>1</sup>

Akan tetapi ironisnya, signifikansi peningkatan dalam pembiayaan dengan akad murabahah ini masih mendapat sorotan negatif dari pelaku usaha (terutama pengusaha muslim), sebagaimana ungkapan dalam sebuah artikel singkat pada *website* kelompok pengusaha muslim Indonesia yang menegaskan bahwa pada realitanya praktek akad murabahah di perbankan syariah banyak belum sesuai syariah atau bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia<sup>2</sup>, padahal perbankan syariah harus sesuai dengan ketentuan syariah sebagaimana amanat Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21/2008 antara lain dalam pasal 26 ditegaskan bahwa semua kegiatan usaha, baik produk maupun jasa wajib tunduk kepada prinsip syariah dan prinsip syariah yang dimaksud adalah difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.<sup>3</sup>

Peningkatan yang signifikan dan tanggapan negatif masyarakat adalah penyebab utama yang menggugah peneliti untuk meneliti lebih jauh secara empiris tentang “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia Terhadap Implementasi Pembiayaan dengan Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Malang.” Alasan dipilihnya kota Malang adalah karena dalam statistik perbankan syariah Jawa Timur berada pada urutan ketiga dan Kota Malang menempati urutan

---

<sup>1</sup> Bank Indonesia (BI), *Statistik Perbankan Syariah; Juni 2015*, hlm. 18 dalam [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id). (diakses, tgl. 07-02-2016)

<sup>2</sup> Kelompok Pengusaha Muslim, “*Fatwa DSN-MUI Vs Praktek Perbankan syariah*” dalam <https://pengusahamuslim.com/2728-fatwa-dsn-mui-1451.html> (diakses, tgl. 09-02-2016).

<sup>3</sup> UU Perbankan Syariah No. 21/2008 pasal 26, ayat 1 dan 2.

kedua tertinggi setelah Surabaya dalam serapan dana pembiayaan di perbankan syariah.<sup>4</sup>

## **B. Batasan Masalah**

Akad-akad dalam pembiayaan di perbankan syariah terdiri atas tujuh akad, yaitu: mudharabah, musyarakah, murabahah, salam, istishna, ijarah dan qardh, namun yang menjadi fokus dalam penelitian ini adalah pembiayaan dengan akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan. Oleh karena itu, penelitian ini dibatasi pada akad murabahah yang diteliti implementasinya pada produk-produk pembiayaan di perbankan syariah di kota Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) -yang dibatasi pada bab tentang murabahah, yaitu dari pasal 116 sampai pasal 133- dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang terkait dengan akad murabahah saja –yang berjumlah 11 (Sebelas) fatwa- dari total fatwa yang berjumlah 95 fatwa.

Adapun fatwa-fatwa DSN-MUI yang terkait dengan penelitian ini adalah: Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

## **C. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang dan pembatasan masalah di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini dikonstruksikan dalam tiga butir pertanyaan berikut ini:

---

<sup>4</sup> BI, *Statistik Perbankan Syariah*, hlm. 44-53.

1. Bagaimana ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan fatwa DSN-MUI?
2. Bagaimana implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah Kota Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan fatwa DSN-MUI?
3. Apa kendala-kendala yang dihadapi perbankan syariah Kota Malang dalam mengimplementasikan akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan?

#### **D. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini adalah guna menjawab tiga butir utama rumusan masalah di atas. Oleh karena itu, tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan fatwa DSN-MUI,
2. Untuk mengetahui implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah Kota Malang perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan fatwa DSN-MUI,
3. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi perbankan syariah kota Malang dalam mengimplementasikan akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan.

#### **E. Urgensi Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi para pihak yang berkepentingan mengetahui gambaran implementasi pembiayaan dengan akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan perbankan syariah di kota Malang perspektif KHES dan fatwa DSN-MUI, perbandingan antara KHES dan fatwa-fatwa DSN-MUI dalam menetapkan ketentuan-ketentuan akad murabahah, serta kendala-kendala yang kerap menghalangi implementasi tersebut. Agar kontribusi hasil penelitian ini dapat segera diupayakan langkah-langkah pencegahan dan perbaikan dalam sektor pembiayaan di perbankan syariah seluruh wilayah Indonesia. Oleh karena itu, penelitian ini dapat berguna bagi para pihak terkait, yaitu:

1. Bagi Pemerintah yang dalam hal ini adalah Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Kementerian Keuangan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi salah satu dasar dan rujukkan kebijakan pemerintah dalam menetapkan kebijakan yang terkait dengan perbankan syariah, khususnya sektor pembiayaan.
2. Bagi perbankan syariah, unit usaha syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Penelitian ini diharapkan dapat dijadikan sebagai bahan acuan dan evaluasi dalam

menjalankan penerapan akad murabahah dalam pembiayaan yang sesuai norma hukum dan syariah, serta dapat mengantisipasi munculnya kendala.

3. Bagi para akademisi, seperti dosen dan pelajar serta bagi masyarakat luas, terutama pemerhati dan praktisi perbankan syariah dan fikih muamalah. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan ilmu pengetahuan dan bahan diskusi bersama, serta informasi akurat bagi mereka dalam melihat kondisi lapangan terkait implementasi akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan perbankan syariah.

## **BAB II**

### **STUDI PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Perhatian para peneliti dan sarjana terhadap isu-isu seputar perbankan syariah di Indonesia cukup banyak dan intens. Hal ini setidaknya ditunjukkan dengan banyak dilakukan seminar, lokakarya, dan penelitian atau tugas akhir perguruan tinggi, baik pada level sarjana atau pascasarjana tentang perbankan syariah. Begitu juga penelitian seputar implementasi akad murabahah sudah cukup banyak, namun kebanyakan dilihat dari perspektif ilmu ekonomi, akuntansi atau manajemen, sedangkan perspektif hukum atau fikih (hukum Islam) sebagaimana dalam penelitian ini masih relatif sedikit.

Diantara penelitian terkait implementasi akad murabahah adalah penelitian yang dilakukan oleh Ulyana Masykurin, mahasiswa S1 Fakultas Syariah Jurusan Hukum Bisnis Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim tahun 2012 yang berjudul "*Murabahah: antara teori dan praktik pada PT. Bank Syariah mandiri Kota Malang.*" Penelitiannya menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yang bertumpu pada dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder yang dianalisis menggunakan metode analisis deskriptif. Data primer diperoleh melalui hasil wawancara dengan staf karyawan dan nasabah PT. Bank Syariah Mandiri Kota Malang, sedangkan data sekunder diperolehnya melalui buku-buku, laporan-laporan tertulis yang diperoleh dari perusahaan, dan literatur lain. Diantara hasil penelitiannya adalah bahwa secara teori sistem yang digunakan Bank Syariah Mandiri berpedoman kepada Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Terdapat dua model murabahah, model pertama memposisikan bank sebagai penjual murabahah dengan terlebih dahulu membeli barang kepada supplier. Sedangkan pada model kedua nasabah memiliki fungsi ganda yaitu sebagai pembeli bank juga pembeli dari supplier. Adapun pelaksanaan akad murabahah pada model pertama ialah akad murabahah, sedangkan pada model kedua terdapat dua akad yaitu akad murabahah yang dilakukan mendahului akad wakalah. Sehingga secara teori dan praktik pelaksanaan murabahah pada PT. Bank Syariah Mandiri Kota Malang belum semua sesuai dengan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yang menjadi pedoman dan dasar hukum bagi setiap bank syaria`h.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Ulyana Masykurin, *Murabahah: antara teori dan praktik pada PT. Bank Syariah mandiri Kota Malang, Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, Fakultas Syariah, 2012) dalam <http://etheses.uin->

Penelitian tersebut di atas, berbeda dengan penelitian ini, walau sama dalam hal pembahasan tentang penerapan akad murabahah di perbankan syariah, namun penelitian di atas terfokus pada 1 (satu) fatwa DSN-MUI saja tentang akad murabahah, padahal fatwa DSN-MUI terkait murabahah ada 9 (sembilan) fatwa, sebagaimana rencana dalam penelitian ini. Perbedaan yang lain adalah dari aspek objek penelitian; penelitian di atas hanya fokus pada salah satu bank syariah di Kota Malang, sehingga tidak dapat membuat simpulan secara kuantitas (persentase), sedangkan penelitian ini membahas implementasi akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan di semua bank syariah di Kota Malang, sehingga dapat menghitung implementasi akad murabahah secara kuantitas (persentase).

Penelitian lain yang juga terkait dengan implementasi akad murabahah dalam pembiayaan di perbankan syariah adalah artikel salah seorang mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Bandung yang berjudul “*Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Syariah Dihubungkan Dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama*”. Hasil kajian menunjukkan bahwa penerapan konsep *murabahah* pada bank syariah dihubungkan dengan pandangan ulama mengalami beberapa modifikasi. *Murabahah* yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ’*. Kedudukan hukum praktik *murâbahah li al-âmir bi al-Syira’* ulama kontemporer berbeda pendapat. Ada yang memperbolehkan dan ada juga yang melarang atau mengharamkan. Penerapan *murabahah* dalam praktik bank syariah terbagi kedalam tiga tipe. Tipe pertama, konsisten terhadap *fiqih muamalah*, Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Tipe Ketiga paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah, yaitu bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya.<sup>6</sup>

Hasil kajian di atas juga sangat berbeda dengan penelitian ini terutama dari dua aspek: pertama, perspektif dalam kajian di atas adalah akad murabahah dan implementasinya di perbankan syariah dalam pandangan para ulama, sedangkan penelitian ini adalah perspektif

---

[malang.ac.id/1415/](http://malang.ac.id/1415/) (diakses: tgl. 10-02-2016).

<sup>6</sup> Pajar Rahmatuloh, “*Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Syariah dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama*” artikel dalam <http://pasca.unisba.ac.id/akad-murabahah-dan-implementasinya-pada-syariah-dihubungkan-dengan-kebolehan-praktek-murabahah-menurut-para-ulama/> (diakses: tgl. 10-02-2016).

KHES dan fatwa DSN-MUI. Kedua, objek kajian di atas adalah sama-sama perbankan syariah, namun dalam kajian di atas tidak disebutkan dengan jelas bank-bank syariah mana saja yang menjadi objek penelitian kajian tersebut, sedangkan objek dalam penelitian ini adalah seluruh perbankan syariah di Kota Malang.

## **B. Kerangka Teori**

### **1. Teori Legislasi Hukum Islam di Indonesia**

Sistem-sistem hukum di dunia Islam sekarang menurut Anderson secara garis besar bisa dibagi menjadi tiga. Pertama, sistem yang masih mengakui syariah sebagai hukum asasi dan kurang lebihnya masih menerapkan secara utuh, seperti Arab Saudi. Kedua, sistem yang meninggalkan syariah dan menggantikannya dengan sistem hukum sekuler, seperti Turki. Ketiga, sistem yang mengkompromikan kedua sistem di atas. Indonesia termasuk model ketiga ini.<sup>7</sup>

Meskipun hukum Islam dan hukum nasional berbeda dari segi pembuatannya, keduanya banyak memiliki persamaan pada tataran normanya, karena keduanya sama-sama dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan dan kebaikan. Legislasi hukum Islam berarti menjadikan hukum Islam sebagai hukum negara. Artinya, hukum Islam diangkat dan dikuatkan menjadi hukum negara. Namun tidak semua hukum Islam perlu dilegislasikan. Ketentuan hukum Islam yang perlu dilegislasikan adalah ketentuan hukum yang memiliki dua syarat berikut, yakni penegakkannya memerlukan bantuan kekuasaan negara dan berkorelasi dengan ketertiban umum.<sup>8</sup>

Di Indonesia yang rakyatnya berbhineka, nilai-nilai universal yang diajarkan oleh semua agama dapat dilegislasikan dan diberlakukan secara nasional kepada semua warga negara. Sebaliknya, nilai-nilai partikular yang hanya diajarkan oleh agama tertentu atau hanya menyangkut kepentingan pemeluk agama tertentu, jika dilegislasikan hanya dapat diberlakukan oleh pemeluk agama yang bersangkutan.<sup>9</sup> Hanya dengan demikian, kemaslahatan berupa keutuhan perasaan kebangsaan dapat dijaga dan tidak dicerderai oleh perasaan mendominasi-terdominasi.

Bila dilihat dari realitas politik dan perundang-undangan di Indonesia nampaknya eksistensi hukum Islam semakin patut diperhitungkan seperti terlihat dalam

---

<sup>7</sup> J.N.D. Anderson, *Islamic Law in The Modern World (Hukum Islam di Dunia Modern)*, terj. Machnun Husein (Yogyakarta: Tiara Wacana, cet. I, 1994), hlm. 100-109.

<sup>8</sup> Jazuni. *Legislasi Hukum Islam*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2005), hlm. 490.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 490-491.



beberapa contoh legislasi hukum Islam dalam peraturan perundangan yang kehadirannya semakin memperkuat kedudukan hukum Islam dalam hukum nasional yang antara lain: Undang-Undang tentang Perbankan Syariah; UU No. 21/2008 yang menandai sejarah baru di bidang perbankan yang mulai memberlakukan sistem ganda (*duel system banking*) di Indonesia, yaitu sistem perbankan konvensional dengan piranti bunga, dan sistem perbankan dengan peranti akad-akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sistem perbankan syariah telah teruji dan terbukti di seluruh dunia dalam menghadapi krisis moneter yang dapat terjadi kapan saja, termasuk di Indonesia.

Alhasil, legislasi hukum Islam di Indonesia ada dua macam. Pertama, hukum yang dimasukkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku umum, seperti UU tentang perkawinan (UU No. 1/1974), UU tentang perbankan (UU No. 7/1992), UU tentang pengadilan anak (UU No. 3/1997). Hingga saat ini pendukung hukum Islam juga masih berjuang untuk memasukkan hukum pidana Islam dalam Kitab UU Hukum Pidana yang akan datang. Kedua, hukum Islam yang dimasukkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku khusus bagi umat Islam atau lembaga Islam, seperti UU tentang peradilan agama (UU No. 7/1989), UU tentang pengelolaan zakat (UU No. 23/2011) dan lain-lain.<sup>10</sup>

## **2. Kedudukan KHES dan Fatwa DSN-MUI dalam Sistem Hukum Nasional**

Sebagaimana dimaklumi bahwa perkembangan terakhir dari sejarah pembentukan peraturan perundang-undangan di Indonesia sudah mengalami perubahan sejak diberlakukannya Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 (UU No. 12/2011) tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang sebagai acuan dalam membentuk peraturan perundang-undangan yang merupakan pengganti Undang-Undang sebelumnya yakni UU No 10 tahun 2004.<sup>11</sup> Dalam pasal 8 (UU No. 12/2011) beserta penjelasan dari undang-undang

---

<sup>10</sup> Jazuni. *Legislasi Hukum Islam*, hlm. 491.

<sup>11</sup> UU No. 12/2011 adalah hasil revisi Undang-undang No. 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (UU PPP) yang pada pasal 7 ayat (1) menyebutkan bahwa hierarki Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut: 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; 2) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; 3) Peraturan Pemerintah; 4) Peraturan Presiden; dan 5) Peraturan Daerah.

Sedangkan Undang-undang No. 10 Tahun 2004 adalah hasil revisi dari pasal 2 TAP MPR No. III/MPR/2000 tentang hierarki peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut: 1) Undang-Undang Dasar 1945; 2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia (MPRI); 3) Undang-Undang; 4) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; 5) Peraturan Pemerintah; 6) Keputusan Presiden; dan 7) Peraturan Daerah.

Dalam UU No. 12/2011 telah memasukkan kembali TAP MPR yang sebelumnya sudah tidak ada, karena memang TAP MPR sempat masuk ke dalam hierarki peraturan perundang-undangan sebagaimana diatur dalam

tersebut telah mengakui keberadaan PERMA sebagai salah satu jenis peraturan perundang-undangan yang mengikat sepanjang diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi atau berdasarkan wewenang. Akan tetapi pengakuan tersebut tanpa menempatkannya di dalam hierarki perundang-undangan sebagaimana terdapat di dalam UU No. 12/2011 pada bab III tentang jenis, hierarki, dan materi muatan peraturan perundang-undangan pada pasal 7 ayat (1) dan (2) dan pasal 8 ayat (1) dan (2) . Adapun bunyi pasal 7 ayat (1) dan (2) adalah sebagai berikut:

“(1) Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas:

- a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
- c. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti. Undang-Undang;
- e. Peraturan Pemerintah;
- f. Peraturan Presiden;
- g. Peraturan Daerah Provinsi; dan
- h. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

(2) Kekuatan hukum Peraturan Perundang-undangan sesuai dengan hierarki sebagaimana dimaksud pada ayat (1).”<sup>12</sup>

Sedangkan bunyi pasal 8 ayat (1) dan (2) adalah sebagai berikut:

“(1) Jenis Peraturan Perundang-undangan selain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, **Mahkamah Agung**, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, Menteri, badan, lembaga, atau komisi yang setingkat yang dibentuk dengan Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat.

(2) Peraturan Perundang-undangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan.”<sup>13</sup>

Oleh karena itu, KHES yang dikeluarkan oleh peraturan MA RI No. 2/2008 adalah kuat secara hukum dan bisa memiliki kekuatan hukum yang mengikat -sebagaimana tersebut dalam pasal 8 ayat (2) di atas- karena diperintahkan oleh peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan kedua Atas Undang-Undang Nomor: 7 Tahun 1989. Yaitu

---

TAP MPRS No. XX/MPRS/1966 dan TAP MPR No. III/MPR/2000. Namun, akhirnya TAP MPR dikeluarkan dari hierarki sejak 2004. Sehingga beberapa pakar hukum menduga adanya kepentingan politik antar lembaga di banding kajian ilmiah dalam pembahasan revisi UU No.10 Tahun 2004 yang melahirkan revisi hierarki dengan disahkannya UU No. 12/2011.

<sup>12</sup> Undang-Undang No. 12/2011, pasal 7 ayat 1 dan 2.

<sup>13</sup> Ibid., pasal 8 ayat 1 dan 2.

pada awalnya, seperti yang diatur dalam UU No. 7/1989, Pengadilan Agama hanya berwenang menangani perkara perkawinan, kewarisan, wasiat, hibah, wakaf dan shadaqah. UU No. 3/2006 yang merubah UU No. 7/1989 kemudian memperluas kewenangan Pengadilan Agama. Dalam pasal 49 kewenangan tersebut ditambah dengan penanganan perkara zakat, infaq dan ekonomi syariah. Pada penjelasan pasal 49 UU NO. 3/2006 dijelaskan 11 kegiatan usaha yang termasuk dalam ekonomi syariah yakni bank syariah, lembaga keuangan mikro syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, sekuritas syariah, pembiayaan syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, dan bisnis syariah.<sup>14</sup>

Alhasil, keberadaan KHES telah kuat secara konstitusional sejak terbitnya UU No. 12/2011. Begitu juga KHES kuat secara sosiologis, karena secara sosiologis, KHES disusun sebagai respon terhadap perkembangan baru dalam hukum muamalat dalam bentuk praktik-praktik ekonomi syariah melalui lembaga-lembaga keuangan syariah (LKS) yang memerlukan payung hukum. Secara konstitusional, KHES disusun sebagai respon terhadap UU No. 3 Tahun 2006 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama (UUPA), yang telah memperluas kewenangan Pengadilan Agama.

Begitu juga kedudukan fatwa-fatwa DSN-MUI dalam sistem hukum nasional cukup kuat walau tidak formal, karena semua perbankan syariah harus tunduk kepada fatwa-fatwa DSN-MUI sebagaimana amanat UU No. 1/2008 tentang Perbankan Syariah. Di samping itu, fatwa-fatwa DSN-MUI termasuk salah satu dari 8 (delapan) hukum material (materiil)<sup>15</sup> di lingkungan Peradilan Agama dan Mahkamah Syariah dalam perkara ekonomi syariah.

---

<sup>14</sup> Lihat penjelasan pasal 49 UU NO. 3/2006. Adapun kewenangan baru lainnya dari UU No. 3/2006 ini adalah dalam hal penyelesaian sengketa hak milik antara sesama orang Islam dan pemberian itsbat kesaksian rukyat hilal dalam penentuan awal bulan pada tahun hijriyah, serta pemberian keterangan atau nasihat mengenai perbedaan penentuan arah kiblat dan penentuan waktu sholat. Sementara itu Undang-Undang tentang Peradilan Agama yang baru, No. 50/2009 memuat perubahan/tambahan baru diantaranya sebagai berikut:

1) Pengadilan khusus di lingkungan Peradilan Agama, 2) Hakim Adhoc di Peradilan Agama, 3) Pengawasan Internal oleh MA dan eksternal oleh KY, 4) Putusan bisa dijadikan dasar mutasi, 5) Seleksi pengangkatan hakim dilakukan oleh MA dan KY, 6) Pemberhentian hakim atas usulan MA dan atau KY via KMA, 7) Tunjangan hakim sebagai pejabat Negara, 8) Usia pensiun hakim 65 bagi PA dan 67 bagi PTA. Panitera/PP, 60 PA dan 62 PTA, 9) Pos Bantuan Hukum di setiap Pengadilan Agama, 10) Jaminan akses masyarakat akan informasi pengadilan, dan 11) Ancaman pemberhentian tidak hormat bagi penarik pungli.

<sup>15</sup> Menurut cara mempertahankannya, hukum dapat dibagi dalam dua macam, yaitu: 1) hukum material, yaitu hukum yang memuat peraturan-peraturan yang mengatur kepentingan-kepentingan dan hubungan yang berwujud perintah-perintah dan larangan-larangan, 2) hukum formal (hukum proses atau hukum acara), yaitu hukum yang memuat peraturan-peraturan bagaimana cara-cara melaksanakan dan mempertahankan hukum material. Atau hukum yang mengatur bagaimana cara mengajukan suatu perkara ke muka pengadilan dan bagaimana cara-caranya hakim memberi putusan. Budi Ruhiatudin, *Pengantar Ilmu Hukum* (Yogyakarta: Teras, Cet. I, 2009), hlm. 48.

Kedelapan hukum materiil adalah sebagai berikut:<sup>16</sup>a) Nas al-Qur'an yang membahas ekonomi berdasarkan prinsip-prinsip syariah, seperti QS.al-Baqarah ayat 188, 257 dan 279 dan lain-lain, b) Nas al-Sunnah yang terdapat dalam beberapa kitab Hadis, seperti Sahih Bukhârî dalam bab *al-buyû'* dan lain-lain, c) Peraturan perundang-undangan, seperti UU No. 7/1992 tentang Perbankan, UU No. 14/2001 tentang Hak Paten, Peraturan Pemerintah No. 28/1997 tentang Wakaf Tanah Milik, Keputusan Bersama Menteri Agama dan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 422/2004 No. 3/SKB/BPN/2004 tentang Sertifikat Tanah Wakaf, dan lain-lain, d) Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)-MUI RI, seperti fatwa DSN No. 01/DSN-MUI/IV/2006 tentang Giro, dan lain-lain, e) Kitab-kitab fiqh, terutama yang sudah mu'tabar di kalangan komonitas ulama nusantara, seperti *al-Bâjûrî*, *Fath al-Mu'in* dan lain-lain, juga kitab-kitab kaidah fiqh, seperti *al-Asybah wa al-Nadlâ'ir* al-Suyûthî, Ibn Nujaym dan lain-lain, f) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), g) Kearifan lokal (adat dan kebiasaan), dan h) Yurisprudensi (ijtihad atau putusan hakim).

### 3. Akad Murabahah dalam Hukum Islam dan Praktek di Perbankan Syariah

Secara etimologi, kata murabahah adalah *ism masdar* dari kata *râbaha-yurâbihu-murâbahah* yang berarti mendapat keuntungan dalam jual beli, karena ia berasal dari kata *ribh* yang artinya keuntungan.<sup>17</sup>Sedangkan secara terminologi, definisi murabahah dalam pandangan ulama fikih sangat beragam, namun semua definisi itu mengerucut pada satu persamaan inti, yaitu menjual sesuatu dengan sebuah keuntungan yang diketahui nilainya oleh pembeli, sebagaimana al-Dasûqi mendefinisikan muarabahah sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut keuntungan yang diketahui.<sup>18</sup>

Adapun definisi muarabahah dalam aplikasi perbankan syariah di Indonesia adalah sebuah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.<sup>19</sup>

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan

---

<sup>16</sup> Mujahidin, *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 21-30.

<sup>17</sup> Zain al-Dîn al-Râzi, *Mukhtâr al-Shihâh* (Baerut: al-Makatabah al-'Ashriyyah, 1999), hlm. 116.

<sup>18</sup> Muhammad Ahmad Al-Dasûqi, *Hasiyah al-Dasûqi 'alâ al-Syarh al-Kabîr*, vol. III (Mesir: Dâr Ihyâ al-Kutub al-'Arabiyyah), hlm. 159.

<sup>19</sup> Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah* (Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Indonesia, 2008), hlm. B-6.

pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contract* (yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai *natural certainty contract* karena dalam *Murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (besarnya keuntungan yang disepakati).<sup>20</sup>

Akan tetapi, tetap saja ada perbedaan karakteristik antara akad murabahah dalam fikih (hukum Islam) dan perbankan syariah sebagaimana tercermin dalam table berikut ini:

No	Karakteristik Pokok	Praktek Klasik (Fikih)	Praktek Kontemporer di Bank Syariah
1	Tujuan transaksi	Kegiatan jual beli.	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang
2	Tahapan transaksi	Dua tahap	Satu tahap
3	Proses transaksi	(i) Penjual membeli barang dari produsen. (ii) Penjual menjual barang kepada pembeli	Bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual kembali kepada nasabah tsb
4	Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan.	Barang belum jelas dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan.
5	Perhitungan tingkat marjin	(i) Perhitungan laba menggunakan biaya transaksi ril ( <i>real transactionary cost</i> ). (ii) Perhitungan laba merupakan lumpsum dan <i>wholesale</i> .	(i) Perhitungan menggunakan <i>benchmark</i> atas <i>rate</i> yang berlaku dalam pasar uang  (ii) Perhitungan laba menggunakan persentase per annum dan dihitung berdasarkan baki debet ( <i>outstanding</i> ) pembiayaan.
6	Sifat pemesanan barang oleh nasabah	- Tidak tertulis  - Dua pendapat: Mengikat dan Tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
7	Pengungkapan harga pokok	Harus transparan	Harus transparan

<sup>20</sup> Adi Warman Azram Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), hlm. 161.

	dan margin		
8	Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1-5 tahun).
9	Cara pembayaran transaksi jual-beli	Cash and carry	Dengan cicilan (ta'jil)
10	Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral/jaminan tambahan

Tabel 1: Perbandingan Akad Murabahah dalam Fikih dan Bank Syariah

Adapun fitur dan mekanisme pembiayaan dengan akad murabahah telah diatur dan ditetapkan oleh BI berdasarkan fatwa DSN-MUI adalah sebagai berikut:<sup>21</sup>

- 1) Pembiayaan Murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli barang sebesar harga pokok ditambah margin berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi hutang/kewajibannya sesuai dengan akad.
- 2) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya, dimana bank membeli barang yang diperlukan oleh nasabah atas nama bank sendiri kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah sebesar harga jual yaitu harga pokok barang ditambah keuntungan.
- 3) Dalam memperoleh barang yang dibutuhkan oleh nasabah, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. Dan kemudian barang tersebut dijual kepada nasabah. Dalam hal ini akad murabahah baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank.
- 4) Pembayaran oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (pada akhir periode atau secara angsuran) sesuai kesepakatan.
- 5) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.
- 6) Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
- 7) Uang muka adalah sejumlah uang yang diminta oleh bank kepada nasabah sebagai tanda kesungguhan nasabah dalam transaksi murabahah. Pembayaran uang muka dilakukan sebelum transaksi murabahah terjadi.

<sup>21</sup> Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia, *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*, hlm. 30-33.

- 8) Pada prinsipnya uang muka adalah milik nasabah sehingga bank tidak boleh mempergunakannya. Apabila transaksi murabahah jadi dilaksanakan, maka uang muka dipergunakan sebagai pengurang dari piutang murabahah.
- 9) Apabila transaksi murabahah tidak jadi dilaksanakan (batal) maka uang muka harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang dialami oleh bank sehubungan dengan pembatalan tersebut, dan apabila uang muka tidak mencukupi maka nasabah wajib membayar kekurangannya kepada bank.
- 10) Urbun adalah sejumlah uang yang diminta oleh bank kepada nasabah sebagai tanda kesungguhan nasabah dalam transaksi murabahah. Pembayaran urbun dilakukan setelah transaksi murabahah terjadi.
- 11) Dalam pembiayaan berdasarkan prinsip murabahah bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank.
- 12) Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.
- 13) Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon) dari supplier sebelum terjadinya transaksi murabahah maka besarnya potongan harga (diskon) merupakan hak nasabah dan sebagai pengurang harga jual murabahah.
- 14) Apabila bank memperoleh potongan harga (diskon) dari supplier setelah terjadinya transaksi murabahah maka pembagian potongan harga (diskon) dilakukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah dan dituangkan dalam akad serta ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- 15) Bank dapat memberikan potongan pelunasan dalam transaksi murabahah: a) bagi nasabah yang telah melakukan pelunasan piutang murabahah secara tepat waktu; atau b) bagi nasabah yang melakukan pelunasan piutang murabahah lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
- 16) Bank dapat memberikan potongan tagihan murabahah (al-khashm fi al-murabahah) bagi:
  - a) nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu;
  - b) nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- 17) Yang dimaksud dengan nasabah yang membayar cicilannya dengan tepat waktu adalah nasabah yang membayar cicilannya (pokok ditambah margin) sesuai dengan jadwal yang telah disepakati di dalam akad.
- 18) Yang dimaksud dengan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar adalah nasabah yang usahanya mengalami penurunan karena business risk.

## **BAB III**

### **METODE PENELITIAN**

Metode adalah tipe atau metode umum penelitian yang digunakan dalam perencanaan, persiapan dan penulisan suatu karya ilmiah. Keberhasilan suatu penelitian banyak ditentukan oleh metode yang digunakan. Oleh karena itu, metode yang ditetapkan dalam penelitian ini adalah sebagaimana berikut ini:

#### **A. Paradigma dan Jenis Penelitian**

Paradigma penelitian ini adalah paradigma kualitatif. Sedangkan jenis penelitian ini adalah empiris (studi lapangan). Penelitian kualitatif adalah merupakan lawan bagi penelitian kuantitatif. Seperti dijelaskan Moleong bahwa istilah penelitian kualitatif menurut Kirk dan Miller, pada mulanya bersumber pada pengamatan kualitatif yang dipertentangkan dengan penelitian kuantitatif. Pengamatan kuantitatif melibatkan pengukuran tingkatan suatu ciri tertentu. Dengan kata lain, penelitian kuantitatif melibatkan diri pada perhitungan atau angka atau kuantitas, sedang kualitatif pada kualitas yang menunjuk pada segi alamiah. Atas dasar pertimbangan itu, maka kemudian penelitian kualitatif tampaknya diartikan sebagai penelitian yang tidak mengadakan perhitungan.<sup>22</sup>

Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif karena telah memenuhi ciri-ciri penelitian kualitatif. Sebagaimana disebutkan Zamroni bahwa ada lima ciri-ciri penelitian kualitatif, yaitu: (1) mempunyai latar belakang alami dan peneliti sendiri sebagai instrumen inti, (2) bersifat deskriptif, (3) lebih menekankan proses daripada produk, (4) cenderung menganalisis data secara induktif, dan (5) makna sangat penting artinya.<sup>23</sup>

Digolongkannya penelitian ini pada jenis penelitian kualitatif, karena data yang dikumpulkan bersifat kualitatif berupa data lapangan hasil angket tentang implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah Kota Malang yang akan dianalisis secara induktif dengan cara memverifikasi data lapangannya dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI. Oleh karena itu, format desain dari penelitian kualitatif ini adalah desain kualitatif verifikatif, yaitu merupakan sebuah upaya pendekatan induktif terhadap seluruh proses penelitian yang akan dilakukan.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosda Karya, cet. XIV, 2001), hlm. 2

<sup>23</sup> Zamroni, *Pengantar Pengembangan Teori Sosial* (Yogyakarta: Tiara Wacana, 1992), hlm. 82.

<sup>24</sup> Burhan Bungin, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2001), hlm. 62.



## **B. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), karena penelitian hukum baik normatif atau empiris tidak dapat melepaskan diri dari pendekatan perundang-undangan. Begitu juga dengan penelitian ini yang akan meneliti implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah, karena operasional perbankan syariah harus tunduk kepada undang-undang yang berlaku yang terkait dengan perbankan syariah, seperti UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Mahkamah Agung No. 2/2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, maka penggunaan pendekatan perundang-undangan adalah sebuah keharusan. Di samping itu, penelitian inipun akan menggunakan pendekatan deskriptif-kualitatif, karena paradigma penelitian ini adalah kualitatif.

## **C. Jenis Data**

Jenis data dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua macam, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh dari sumber primer, yaitu hasil data angket (kuisioner) dan wawancara dengan para responden, yaitu beberapa pegawai perbankan syariah Kota Malang, terutama yang menangani bidang pembiayaan. Sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari sumber sekunder, yaitu berupa dokumen-dokumen lain yang bisa mendukung dan melengkapi data primer, seperti undang-undang, peraturan bank Indonesia fatwa-fatwa DSN-MUI, buku-buku fikih muamalah, jurnal, laporan penelitian dan lain-lain.

## **D. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik yang digunakan dalam penelitian ini untuk mengumpulkan data-data yang akan diteliti adalah dengan menggunakan instrumen pengumpulan data berupa angket yang berupaya mengungkap data tentang implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah Kota Malang, baik berupa Bank Syariah (BS) atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) serta kendala-kendala yang dihadapi dalam implementasi tersebut.

Sedangkan jumlah bank syariah di Kota Malang adalah berjumlah delapan Bank, yaitu: 1) Bank Syariah Mandiri (BSM); 2) Bank Tabungan Negara (BTN) Syariah; 3) Bank Muamalat Indonesia (BMI); 4) Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah; 5) Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah; 6) Bank Panin Syariah; 7) Bank Mega Syariah dan; 8) Bank CIMB Niaga Syariah, dan yang dijadikan sampel dalam penelitian ini adalah delapan bank syariah

tersebut (100 %), namun yang mau merespon dan bersedia menjawab angket hanya tiga bank saja (37,5 %), yaitu: BSM, BTN Syariah dan BMI, sedangkan tiga BS tidak bersedia dengan berbagai alasan; ada yang beralasan sedang audit dan ada yang mau isi angket, tapi tidak juga mengembalikan angket sampai laporan ini ditulis. Adapun dua BS lainnya, yaitu BRI Syariah dan Bank Mega Syariah telah bersedia menjawab angket penelitian ini, namun terlambat dalam pengembalian angket, sehingga tidak sempat dianalisis.

Adapun jumlah BPRS di Kota Malang ada dua, yaitu BPRS Mitra Harmoni dan BPRS Bumi Rinjani. Kedua BPRS itu menjadi sampel bagi penelitian ini (100 %), sehingga total sampel yang diambil adalah lima dari sepuluh perbankan syariah (50 %).

Oleh karena itu, penentuan sampel dalam penelitian ini menggunakan teknik pengambilan sampel dengan teknik *probability sampling*, yaitu: sebuah teknik di mana semua anggota populasi mendapat peluang yang sama untuk dijadikan sampel.

Adapun jenis pertanyaan angket dalam penelitian ini adalah kombinasi antara jenis pertanyaan yang berstruktur dan terbuka, karena pertanyaan-pertanyaan yang akan ditanyakan dalam angket ada yang memiliki alternatif jawaban yang pasti (terstruktur), seperti: ya atau tidak dan ada yang masih relatif (terbuka) atau tidak terikat dengan alternatif jawaban yang disediakan, yaitu berupa isian jawaban yang bebas sesuai pendapat dan kondisi responden masing-masing. Sedangkan point-point pertanyaan dalam angket adalah berupa instrument penelitian yang disusun berdasarkan ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam KHES dan fatwa-fatwa DSN-MUI sebagaimana terlampir dalam laporan hasil penelitian ini. Kemudian setelah data lapangan yang didapat melalui angket, maka data itu diolah dan diverifikasi kesesuaiannya dengan KHES dan fatwa DSN-MUI.

## **E. Teknik Analisis Data**

Sedangkan teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah model analisis data yang digunakan yaitu model analisis interaktif yang dikembangkan oleh Miles dan Huberman yang terdiri dari tiga langkah, yaitu: *data reduction* (reduksi data), *data display* (penyajian data) dan *conclusion drawing/verification* (penarikan kesimpulan)<sup>25</sup>.

Oleh karena itu, setelah data lapangan berupa hasil angket terkumpul, langkah pertama yang akan dilakukan adalah reduksi data yang merujuk pada proses pemilihan, pemfokusan dan pentransformasian data mentah. Selanjutnya adalah penyajian data dalam bentuk uraian

---

<sup>25</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta, 2009), hlm. 246-252.

singkat berupa teks yang bersifat naratif dan hubungan antar kategori. Langkah terakhir adalah menarik kesimpulan dari tiga rumusan masalah yang diteliti dalam penelitian ini.

#### **F. Uji Keabsahan data**

Uji keabsahan data dalam penelitian, sering hanya ditekankan pada uji validitas dan reliabilitas. Dalam penelitian kualitatif, temuan atau data dapat dinyatakan valid apabila tidak ada perbedaan antara yang dilaporkan peneliti dengan apa yang sesungguhnya terjadi pada obyek yang diteliti. Tetapi perlu diingat bahwa kebenaran realitas data menurut penelitian kualitatif tidak bersifat tunggal, melainkan jamak dan tergantung pada konstruksi masing-masing individu peneliti, seperti mental, latar belakang pendidikan atau lainnya. Oleh karena itu, bila terdapat 10 peneliti dengan latar belakang yang berbeda yang meneliti pada satu obyek yang sama, maka bisa didapat 10 temuan yang berbeda dan semuanya dinyatakan valid, jika apa yang ditemukan itu tidak berbeda dengan kenyataan yang sesungguhnya yang terjadi pada obyek yang diteliti.<sup>26</sup>

Sedangkan uji keabsahan data dalam penelitian kualitatif meliputi 4 tahapan, yaitu: 1) uji *credibility* (kredibilitas atau validitas internal), 2) uji *transferability* (transferabilitas atau validitas eksternal), 3) uji *dependability* (dependabilitas atau reliabilitas), dan 4) uji *confirmability* (konfirmasiabilitas atau obyektivitas). Ada banyak cara pengujian kredibilitas data, seperti perpanjangan pengamatan, peningkatan ketekunan, triangulasi, diskusi dengan teman sejawat dan lain-lain<sup>27</sup>, namun yang digunakan dalam penelitian ini adalah diskusi dengan sejawat yang memiliki disiplin ilmu perbankan syariah dan praktisi perbankan syariah yang secara tidak langsung sebagai triangulasi data.

Adapun cara uji *transferability* (transferabilitas atau validitas eksternal) yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dengan cara membuat laporan penelitian yang rinci, jelas dan sistematis agar penelitian ini bisa ditransformasikan pada orang lain. Sedangkan uji *dependability* (dependabilitas atau reliabilitas) adalah sebuah upaya untuk mengukur apakah orang lain dapat mengulangi atau mereplikasi proses suatu penelitian, yaitu dengan cara melakukan audit oleh auditor yang independen terhadap keseluruhan aktivitas peneliti dalam melakukan penelitian. Oleh karena itu, penelitian ini akan dilakukan audit oleh tim review Lembaga penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LP2M) UIN Maulana Malik Ibrahim Malang dalam seminar hasil penelitian. Begitu juga dalam uji *confirmability* (konfirmasiabilitas

---

<sup>26</sup> *Ibid.*, 267-270.

<sup>27</sup> *Ibid.*

atau obyektivitas) akan dilakukan dengan cara seminar hasil, karena dalam penelitian kualitatif, uji confirmabilitas ini mirip dengan uji dependabilitas, sehingga pengujiannya dapat dilakukan secara bersamaan. Menguji confirmabilitas berarti menguji hasil penelitian, dikaitkan dengan proses yang dilakukan (uji dependabilitas).<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> *Ibid.*, 277.

## **BAB IV**

### **PEMAPARAN DAN ANALISIS DATA**

#### **A. Ketentuan-Ketentuan Akad Murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa DSN-MUI**

##### **1. Ketentuan dalam KHES**

Definisi murabahah disebutkan dalam KHES pada bab I di pasal 20 pada nomor 6 dengan pengertian sebagai berikut: “Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib almal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”<sup>29</sup>.

Sedangkan ketentuan-ketentuan akad murabahah diatur dalam KHES pada bab V tentang Akibat Bai’ pada bagian keenam tentang Bai’ Murabahah dan bagian ketujuh tentang Konversi Akad Murabahah. Bagian keenam KHES terdiri dari 9 (Sembilan) pasal, yaitu dari pasal 116 sampai pasal 124. Adapun bagian ketujuh juga terdiri dari 9 (Sembilan) pasal, yaitu dari pasal 125 sampai pasal 133.

Dalam pasal 116 yang terdiri dari 3 ayat itu diatur tentang syarat-syarat penjual dalam akad murabahah yaitu bahwasanya penjual harus harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya; penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba, serta; penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan. Sedangkan dalam pasal 117 diatur tentang syarat pembeli dalam akad murabahah yang harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam murabahah pada waktu yang telah disepakati<sup>30</sup>.

Dalam pasal 118 disebutkan bahwa Pihak penjual dalam murabahah dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad<sup>31</sup>, namun tidak dijelaskan atau dicontohkan tentang model perjanjian khusus itu seperti apa. Adapun dalam pasal 119 diatur tentang bolehnya penjual mewakilkan kepada pembeli sendiri untuk membeli obyek murabahah dari pihak ketiga, namun akad jual-beli murabahah harus

---

<sup>29</sup> KHES, hlm. 15.

<sup>30</sup> KHES, hlm. 46.

<sup>31</sup> KHES, hlm. 46.

dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual<sup>32</sup>. Artinya, jika transaksi akad murabahah dilakukan sebelum obyek murabahah itu ada ditangan atau dikuasai pembeli, maka akadnya tidak sah. Begitu juga jika yang akan menjadi obyek murabahah itu dipesan terlebih dahulu oleh pembeli kepada penjual, maka ketentuan dalam pasal 120 telah menegaskan bahwa status obyek murabahah harus terlebih dahulu ada dalam penguasaan penjual sebelum terjadi akad murabahah dengan contoh kasus yaitu jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual<sup>33</sup>.

Adapun dari pasal 121 sampai pasal 123 mengatur tentang uang muka; pasal 121 menegaskan tentang bolehnya penjual meminta uang muka dari pembeli pada saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual-beli murabahah; pada pasal 122 diatur tentang bolehnya penjual menjadikan uang muka sebagai ganti atas biaya riil penjual saat membeli pesanan pembeli, ketika pembeli menolak untuk membeli pesannya tersebut, namun biaya riil yang dimaksud tidak dijelaskan dengan jelas dan; pada pasal 123 adalah menjadi kelanjutan dari pasal 122 yang menyebutkan bahwa apabila nilai uang muka dari pembeli kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh penjual, penjual dapat menuntut pembeli untuk mengganti sisa kerugiannya<sup>34</sup>.

Adapun pasal 124 yang terdiri dari 3 (tiga) ayat itu mengatur tentang system pembayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan dengan tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati dan jika pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam cicilan murabahah, maka dapat diberi keringanan dengan cara mengkonversi ke dalam akad baru<sup>35</sup> dengan ketentuan konversi pada bagian selanjutnya dalam KHES, yaitu bagian ketujuh.

Pasal 125 terdiri dari tiga ayat mengatur tentang bolehnya konversi dari murabahah akad lain, jika pembeli tidak bisa melunasi pembiayaan murabahah-nya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati (ayat 1 pasal 125). Disamping konversi akad, pada ayat 2 disebutkan bahwa penjual dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada pembeli dalam akad murabahah, jika pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran

---

<sup>32</sup> KHES, hlm. 47.

<sup>33</sup> KHES, hlm. 47.

<sup>34</sup> KHES, hlm. 47.

<sup>35</sup> KHES, hlm. 47-48.

cicilannya dengan tepat waktu dan/atau pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran dengan potongan yang diserahkan kebijakannya kepada penjual (ayat 3)<sup>36</sup>.

Pada pasal 125 tergambar bahwa penjual dalam akad murabahah bisa memberikan dua pilihan kepada pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, yaitu memberi konversi ke akad lain atau memberi potongan, sedangkan bagi pembeli telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu, maka penjual dalam akad murabahah boleh memberikan potongan saja.

Sebenarnya penjual dalam akad murabahah boleh memberikan opsi ketiga bagi pembeli yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran, yaitu dengan memberikan penjadwalan kembali tagihan murabahah sebagaimana disebut dalam pasal 126 dengan syarat memenuhi tiga ketentuan pokok, yaitu: a) tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; b) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil dan; c) perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>37</sup>

Pada pasal 127 KHES membolehkan penjual meminta jaminan pada pembeli dalam akad murabahah<sup>38</sup>, walau sebenarnya hal itu tidak ada dalam literature fikih klasik, sedangkan pada pasal 128 hakikatnya sama dengan pasal 125 sebelumnya, yaitu tentang bolehnya konversi dari akad murabahah kepada akad lain, namun pada pasal 128 ini dikhususkan untuk Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang berposisi sebagai penjual dalam akad murabahah dengan syarat pembeli masih prospek<sup>39</sup>.

Adapun pasal 129 juga masih terkait kasus wanprestasi nasabah (pembeli) dalam akad murabahah pada LKS dalam hal penurunan kemampuan pembayaran atau ketidakmampuan melunasi cicilan murabahah, maka akad murabahah dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada Lembaga Keuangan Syariah dengan harga pasar (dan kemudian LKS menjual kembali kepada pihak ketiga), atau nasabah melunasi sisa utangnya kepada Lembaga Keuangan Syariah dari hasil penjualan obyek akad (kepada pihak ketiga dalam pengetahuan LKS), sedangkan pasal 130-131 merupakan kelanjutan dari pasal 129 dalam kasus wanprestasi yang kemudian LKS menjual obyek murabahah kepada pihak ketiga; apabila hasil penjualan obyek akad murabahah melebihi sisa utang, maka kelebihan itu dikembalikan kepada peminjam/nasabah (pasal 130) dan sebaliknya; apabila hasil penjualan lebih kecil dari

---

<sup>36</sup> KHES, hlm. 48

<sup>37</sup> KHES, hlm. 48-49.

<sup>38</sup> KHES, hlm. 49.

<sup>39</sup> KHES, hlm. 49.

sisanya, maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah yang harus dilunasi berdasarkan kesepakatan (pasal 131)<sup>40</sup>.

Pasal 132 mencontohkan beberapa pilihan akad baru dalam konversi yaitu bahwasanya Lembaga Keuangan Syariah dan nasabah ex-murabahah dapat membuat akad baru dengan akad *ijarah al-muntahiyah bi al-tamlik*, *mudharabah*, dan atau *musyarakah*. Adapun pasal 133 yang merupakan pasal terakhir dalam ketentuan-ketentuan murabahah menegaskan tentang penyelesaian sengketa antara penjual dan pembeli atau LKS dan nasabah dalam akad murabahah, yaitu jika salah satu pihak konversi murabahah tidak dapat menunaikan kewajibannya, atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui perdamaian/*shulh*, dan atau pengadilan<sup>41</sup>.

## 2. Ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI

Ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam fatwa-fatwa DSN-MUI lebih banyak dan rinci daripada ketentuan dalam KHES. Hal itu bisa dimaklumi, karena KHES terbit tahun 2008, sedangkan fatwa DSN-MUI masih bisa terbitkan fatwa sampai sekarang. Fatwa DSN-MUI yang terkait akad murabahah ada sebelas fatwa dari tahun 2000 sampai tahun 2012.

Adapun fatwa-fatwa DSN-MUI yang terkait dengan akad murabahah adalah: Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

---

<sup>40</sup> KHES, hlm. 49.

<sup>41</sup> KHES, hlm. 50.



Walaupun ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam fatwa DSN-MUI lebih banyak dan lengkap, namun ketentuan-ketentuan tersebut sama persis dengan ketentuan yang terdapat dalam KHES, karena diantara sumber referensi KHES adalah fatwa-fatwa DSN-MUI. Oleh karena itu dari 11 fatwa DSN-MUI, 10 fatwanya yang dari tahun 2000-2005 telah menjadi rujukan utama pembentukan KHES yang dibuat dari tahun 2006 dan diterbitkan oleh Peraturan Mahkamah Agung pada tahun 2008, sedangkan 1 fatwa DSN-MUI lainnya yang terkait akad murabahah yang terbit tahun 2012, yaitu No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah memang tidak terdapat dalam KHES.

Dalam fatwa DSN-MUI no 84 itu disebutkan bahwa metode pengakuan keuntungan Murabahah dan Pembiayaan Murabahah boleh dilakukan secara proporsional<sup>42</sup> dan secara anuitas<sup>43</sup> dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini, namun DSN-MUI menyarankan LKS untuk menggunakan metode anuitas, karena lebih maslahat bagi semua (terutama bagi pertumbuhan LKS) dengan ketentuan porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan *at-tamwil bi al-murabahah* (pembiayaan murabahah) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas dibayar. Adapun pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang<sup>44</sup>.

## **B. Implementasi Pembiayaan dengan Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Malang Perspektif KHES dan Fatwa DSN-MUI**

Adapun hasil pengumpulan data<sup>45</sup> terkait dengan implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah di Kota Malang, baik pada Bank Syariah (BS) atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dapat dilihat pada table berikut ini:

---

<sup>42</sup> Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*).

<sup>43</sup> Metode Anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).

<sup>44</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah, hlm. 8-9.

<sup>45</sup> Untuk lebih jelas tentang hasil pengumpulan data bisa dilihat pada lampiran laporan penelitian ini.

No	Pertanyaan	Opsi Jawaban	Persen -tase Jawaban	Verifikasi KHES & Fatwa DSN- MUI		Ket
				Sesuai	Tidak	
1.	Ketika ada nasabah datang ke BS Bapak/Ibu dan bermaksud meminta pembiayaan dengan akad murabahah, lalu BS menyetujuinya, maka kontrak yang pertama akan dibuat antara BS dan nasabah adalah...	a. akad jual beli murabahah b. akad wakalah dari BS ke nasabah dan janji nasabah untuk membeli aset yang telah dipesannya c. akad jual beli dan wakalah sekaligus d. lainnya...	a: 0% b: 20% c: 80% d. 0%	b: 20%	c: 80%	
2.	Apakah BS Bapak/Ibu selalu mensyaratkan biaya administrasi dalam setiap perjanjian jual-beli murabahah kepada nasabah?	a. Ya b. Tidak c. Kadang-kadang	a: 80% b: 20% c: 0%	b: 20%	a: 80%	
3.	Jika ya, berapa persen rata-rata biaya administrasi pembiayaan dari total pembiayaan yang diterima?	a. 1 % - 3% b. 4% - 5% c. Diatas 5%	a: 100% b: 0% c: 0%		a: 100%	
4.	Jika ya, biaya administrasi dari pembiayaan murabahah tersebut dimasukan ke dalam...	a. pos pendapatan BS b. pos tabarru' (sosial) c. lainnya...	a: 100% b: 0% c: 0%	b: 0%	a: 100%	
5.	Sebelum terjadi kesepakatan dan penandatanganan akad pembiayaan murabahah antara	a. Ya b. Tidak c. Kadang-kadang	a: 100% b: 0% c: 0%			Bebas

	BS dan nasabah, apakah BS selalu menjelaskan terlebih dahulu kepada nasabah tentang hakikat jual-beli murabahah dan semua hal terkait?					
6.	Apakah BS Bapak/Ibu selalu mensyaratkan adanya jaminan dari nasabah dalam setiap pembiayaan murabahah?	a. Ya b. Tidak c. Kadang-kadang	a: 100% b: 0% c: 0%			Bebas
7.	Jenis agunan (jaminan) apakah yang umumnya dijadikan sebagai jaminan atas akad murabahah?	a. Barang yang dibeli (obyek murabahah) b. Barang lain yang nilainya relatif sama c. Barang lain yang nilainya relatif lebih tinggi. d. Lainnya,..... .....	a: 60% b: 0% c: 20% d: 20%			Bebas
8.	Dalam praktek pembiayaan Murabahah bagaimana sistem penentuan margin keuntungan?	a. Berdasarkan tawar menawar dengan nasabah b. Ditetapkan oleh BS sesuai kebijakan manajemen c. Lainnya, .....	a: 20% b: 60% c: 20%			Bebas
9.	Jika jawaban dari pertanyaan di atas adalah "b" atau "c",	a. <i>Direct Competitor's Market Rate</i>	a: 0% b: 20% c: 0%			Bebas

	maka apa yang menjadi referensi margin keuntungan dalam sistem penentuan margin tersebut?	<p>(DCMR)</p> <p>b. <i>Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)</i></p> <p>c. <i>Expected Competitive Return for Investors (ECRI)</i></p> <p>d. <i>Acquiring Cost (AC)</i></p> <p>e. <i>Overhead Cost (OC)</i></p> <p>f. Lainnya....</p>	d: 0% e: 40%			
10.	Atas dasar jawaban di atas, apa alasan utama penggunaan referensi margin keuntungan tersebut?	Karena...				Bebas
11.	Berapa persen rata-rata margin keuntungan yang diambil BS Bapak/Ibu dalam pembiayaan murabahah dari besarnya dana yang diberikan kepada nasabah?	<p>a. 5 % - 10%</p> <p>b. 11% - 15%</p> <p>c. 16 % - 20 %</p> <p>d. Lainnya.. %</p>	<p>a: 20%</p> <p>b: 40%</p> <p>c: 0%</p> <p>d: 40%</p>			Bebas
12.	Metode apa yang digunakan BS Bapak/Ibu dalam penetapan pengakuan keuntungan (pengakuan angsuran)?	<p>a. Marjin Keuntungan Menurun (<i>Sliding</i>)</p> <p>b. Marjin Keuntungan Rata-rata</p> <p>c. Marjin Keuntungan Flat</p> <p>d. Marjin Keuntungan Anuitas</p> <p>e. Lainnya..</p>	<p>a: 20%</p> <p>b: 0%</p> <p>c: 40%</p> <p>d: 40%</p> <p>e: 0%</p>			Bebas

13.	Atas dasar jawaban di atas, apa alasan utama penggunaan metode marjin keuntungan tersebut?	Karena...	-			Bebas
14.	Apakah BS Bapak/Ibu selalu meminta urbun (uang muka) dari nasabah dalam akad pembiayaan murabahah?	a. Ya b. Tidak c. Tergantung kesepakatan	a: 20% b: 20% c: 60%			Bebas
15.	Berapa besar jumlah uang muka yang ditetapkan dalam akad murabahah?	a. Berdasarkan kesepakatan dengan nasabah b. Ditetapkan oleh BS sesuai kebijakan manajemen c. Lainnya, .....	a: 60% b: 40% c: 0%			Bebas
16.	Berapakah batas minimal persentase uang muka yang ditetapkan?	a. Minimal ..... % b. Tidak ada batasan minimal	a: 80% b: 20%			Bebas
17.	Jika nasabah membatalkan akad murabahah, maka urbun (uang muka) menjadi milik siapa?	a. Milik nasabah b. Milik BS sebesar kerugiannya c. Milik BS secara mutlak	a: 60% b: 20% c: 0% abstain: 20%			Bebas
18.	Diantara praktek murabahah yang ada, mana yang paling sering dilakukan?	a. Murabahah dengan pembelian barang dilakukan oleh BS b. Murabahah	a: 40% b: 60% c: 0%			Bebas

		dengan pembelian diwakilkan kepada nasabah c. Lainnya, ....				
19.	Jika murabahah dengan pembelian yang diwakilkan kepada nasabah sendiri, apakah dibuat terlebih dahulu akad wakalah?	a. Ya b. Tidak	a: 80% b: 20%	a: 80%	b: 20%	
20.	Atas nama siapakah pembelian asset murabahah yang dilakukan nasabah dari supplier?	a. Atas nama BS b. Atas nama nasabah c. Tergantung pada jenis aset	a: 40% b: 40% c: 20%	a: 40%	b: 40% c: 20%	
21.	Akad murabahah atas barang bergerak, seperti mobil dan motor diatas namakan siapa?	a. BS b. Pembeli (nasabah) c. Lainnya..... .....	a: 0% b: 80% c: 20%	a: 0% c: 20%	b: 80%	
22.	Akad murabahah atas barang tidak bergerak, seperti rumah diatas namakan siapa?	a. BS b. Pembeli (nasabah) c. Lainnya..... .....	a: 0% b: 80% c: 20%	a: 0% c: 20%	b: 80%	
23.	Jika BS mewakili pembelian barang kepada nasabah, apakah BS selalu meminta bukti pembelian kepada nasabah?	a. Selalu b. Kadang-kadang c. Tidak pernah	a: 100% b: 0% c: 0%			Bebas
24.	Jika dalam pembelian barang oleh nasabah	a. Selalu b. Kadang-kadang c. Tidak pernah	a: 20% b: 0% c: 80%	a: 20%	c: 80%	

	terdapat sisa dana, apakah dana tersebut dikembalikan kepada BS?					
25.	Jika jual beli murabahah mendapat diskon dari supplier, maka manakah berikut ini yang merupakan dasar penetapan harga?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Harga setelah diskon</li> <li>b. Harga sebelum diskon</li> <li>c. Lainnya,.....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 80%</li> <li>b: 0%</li> <li>c: 20%</li> </ul>	a: 80%	c: 20%	
26.	Apakah harga bukti dari transaksi yang dilakukan oleh BS Bapak/Ibu dengan supplier ditunjukkan kepada nasabah sebelum terjadinya akad murabahah?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ya</li> <li>b. Tidak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 80%</li> <li>b: 20%</li> </ul>	a: 80%	b: 20%	
27.	Siapa yang menanggung beban apabila aktiva murabahah yang telah dibeli oleh BS (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum barang tersebut diserahkan kepada pembeli.	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Penjual (BS)</li> <li>b. Pembeli (nasabah)</li> <li>c. Supplier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 40%</li> <li>b: 20%</li> <li>c: 40%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 40%</li> <li>c: 40%</li> </ul>	b: 20%	
28.	Skema pembayaran mana yang sering dipakai BS Bapak/Ibu dalam pembiayaan murabahah?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Murabahah Taqsith/cicilan dengan angsur</li> <li>b. Murabahah Mu'ajjal/lump-sum diakhir</li> <li>c. Murabahah</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 80%</li> <li>b: 0%</li> <li>c: 20%</li> </ul>			Bebas

		naqdan/tunai				
29.	Bagaimana cara penetapan skema pembayaran tersebut?	a. Ditentukan langsung oleh BS b. Ditentukan sendiri oleh nasabah c. Berdasarkan kesepakatan bersama	a: 60% b: 0% c: 20% abstain ; 20%			Bebas
30.	Apakah BS Bapak/Ibu memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu?	a. Selalu b. Kadang-kadang c. Tidak pernah	a: 40% b: 20% c: 40%			Bebas
31.	Apakah pemberian potongan tersebut telah diperjanjikan dalam akad?	a. Ya b. Tidak	a: 20% b: 80%	b: 80%	a: 20%	
32.	Apakah BS juga memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah murabahah yang telah mengalami penurunan kemampuan pembayaran?	a. Selalu b. Kadang-kadang c. Tidak pernah	a: 20% b: 60% c: 20%			Bebas
33.	Sanksi manakah yang umumnya diberikan oleh BS jika ada anggota yang membayar terlambat walaupun	a. Denda (Ganti Rugi) b. Peringatan sederhana c. Lainnya,.....	a: 80% b: 20% c: 0%			Bebas



	anggota tersebut memiliki kemampuan untuk membayar?					
34.	Apa yang dilakukan BS Bapak/Ibu, jika ada nasabah yang akan menghentikan akad sebelum waktunya?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Memberikan potongan margin yang telah disepakati</li> <li>b. Mengenakan denda karena tidak memenuhi akad</li> <li>c. Mengenakan tambahan biaya administrasi untuk kepentingan pelunasan pembiayaan</li> <li>d. Lainnya, .....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 60%</li> <li>b: 0%</li> <li>c: 0%</li> <li>d: 40%</li> </ul>			Bebas
35.	Jika memberikan potongan margin, denda atau penambahan biaya administrasi, apakah semuanya itu diperjanjikan dalam akad murabahah?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Ya</li> <li>b. Tidak</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 40%</li> <li>b: 60%</li> </ul>	b: 60%	a: 40%	
36.	Pada pos manakah denda tersebut disajikan dalam laporan keuangan?	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Pendapatan non halal</li> <li>b. Pendapatan non operasi utama</li> <li>c. Pendapatan dana Murabahah</li> <li>d. Lainnya,.....</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 40%</li> <li>b: 0%</li> <li>c: 20%</li> <li>d: 40%</li> </ul>	d: 40%	<ul style="list-style-type: none"> <li>a: 40%</li> <li>b: 0%</li> <li>c: 20%</li> </ul>	
37.	Apa yang dilakukan	a. Menghentikan	a: 0%			Bebas

	BS Bapak/Ibu, jika nasabah tidak bisa menyelesaikan/melunasi piutang murabahah sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati?	akad murabahah b. Menjadwal kembali tagihan murabahah c. Mengkonversi akad murabahah d. Lainnya,...	b: 20% c: 0% d: 80%			
38.	Jika BS Bapak/Ibu menghentikan akad murabahah, maka apa yang biasanya dilakukan oleh BS?	a. Obyek murabahah dijual oleh nasabah kepada atau melalui BS b. Obyek murabahah dijual oleh BS dengan atau tanpa sepengetahuan nasabah c. Jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui BS d. Jaminan lainnya dijual oleh BS dengan atau tanpa sepengetahuan nasabah e. BS membebaskan hutang nasabah f. Lainnya,...	a: 40% b: 0% c: 0% d: 20% Abstain: 40%			Bebas
39.	Jika BS bapak/ibu menjadwalkan kembali tagihan murabahah, maka apakah BS akan menambah jumlah tagihan yang tersisa?	a. Ya b. Tidak c. Kadang-kadang	a: 20% b: 60% c: 20%	b: 60%	a: 20% c: 20%	
40.	Jika BS bapak/ibu mengkonversi akad murabahah, maka	a. Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik (IMBT) b. Mudharabah	a: 0% b: 0% c: 20%			Bebas

	akad baru apa yang biasanya ditawarkan atau dipilih nasabah ex-murabahah?	c. Musyarakah d. Lainnya,..	d: 60% Abstain: 20%			
41.	Dalam akad murabahah, kapan barang (Obyek murabahah) diserahkan kepada pembeli (nasabah)?	a. Pada saat akad b. Setelah akad c. Pada saat pembayaran pertama telah dilakukan. d. Lainnya.....	a: 20% b: 40% c: 0% d: 40%			Bebas
42.	Apakah dalam akad murabahah, pembeli (nasabah) masih dikenakan pajak?	a. Ya b. Tidak	a: 60% b: 40%			Bebas
43.	Apakah BS Bapak/Ibu mengizinkan nasabah untuk menjual obyek murabahah yang masih dalam proses pelunasan kepada pihak lain?	a. Ya b. Tidak	a: 40% b: 60%			Bebas
44.	Berapa jangka waktu rata-rata pembiayaan murabahah?	a. 3 – 6 bulan b. 6 – 12 bulan c. 12 – 36 bulan d. Lainnya.....	a: 20% b: 0% c: 0% d: 80%			Bebas
45.	Berapa jumlah rata-rata per pembiayaan murabahah?	a. Dibawah Rp 10.000.000,- b. Rp 10.000.000,- s/d Rp Rp 50.000.000,- c. Rp 50.000.000,- s/d Rp 100.000.000,- d. Di atas Rp 100.000.000,- e. Lainnya...	a: 0% b: 0% c: 20% d: 40% e: 40%			Bebas

46.	Siapakah rata-rata nasabah pembiayaan murabahah? (urutkan menurut jumlah nasabah)	a. PNS b. Pegawai swasta c. Wiraswasta d. Lainnya, .....	-			Bebas
47.	Rata-rata jenis barang-barang yang diberikan pembiayaan murabahah? (urutkan menurut jumlah nasabah)	a. Barang-barang bergerak (kendaraan) ( .... ) b. Barang-barang elektronik ( ..... ) c. Perumahan ( ..... ) d. Kebutuhan keluarga (sekolah, dll) ( ..... ) e. Barang modal usaha ( ..... ) f. Lainnya, ..... .. ( ..... )	-			Bebas
48.	Apakah BS Bapak/Ibu merasa kesulitan dalam menyalurkan dana dengan akad murabahah?	a. Ya b. Tidak	a: 0% b: 100%			-
49.	Berapa persentase serapan pembiayaan akad murabahah dibanding pembiayaan lain (rata-rata dalam 4 tahun terakhir)	a. Dibawah 50 % b. 60 % c. 70 % d. ....%	a: 20% b: 20% c: 20% d: 40%			-

50.	Apa saja kendala yang dihadapi oleh BS Bapak/Ibu dalam penyaluran dana melalui pembiayaan dengan akad murabahah?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. belum adanya standar dan panduan yang jelas</li> <li>2. kurangnya sumber daya yang berpengalaman</li> <li>3. tingginya biaya pengelolaan keuangan secara profesional yang sesuai prinsip syariah</li> <li>4. rendahnya kesadaran masyarakat untuk meminta pembiayaan di BS</li> <li>5. rendahnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan dengan akad murabahah</li> <li>6. minimnya dukungan pemerintah</li> <li>7. kalah saing oleh Bank Umum Konvensional</li> <li>8. Lainnya...</li> </ol> <p>(jawaban bisa lebih dari satu)</p>	-			-
-----	--	---	---	--	--	---

Tabel 2: Persentasi Jawaban Perbankan Syariah dan Verifikasi

Dari tabel di atas dapat dilakukan analisis terkait implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah di Kota Malang, baik pada Bank Syariah (BS) atau Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) dan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) berupa: Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang Ganti Rugi (Ta'widh), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*), Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah, Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah, dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah..

Sebelum dilakukan analisis dengan rinci, terlebih dahulu penulis melakukan verifikasi jumlah data dan table di atas menggambarkan bahwa perbankan syariah di Kota Malang belum sepenuhnya mengimplementasikan KHES dan fatwa-fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan dengan akad murabahah. Hal ini dibuktikan dengan data bahwa dari 47 pertanyaan dalam kuisisioner (tiga pertanyaan terakhir, yaitu dari nomor 48-50 adalah terkait kendala-kendala) masih terdapat 16 jawaban (34 %) yang tidak sesuai dengan KHES dan fatwa-fatwa DSN-MUI, yaitu pada nomor: 1, 2, 3, 4, 19, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 31, 35, 36, dan 39. Jumlah dan persentase implementasinya dapat dilihat pada table berikut ini:

No	Jenis Verifikasi	Jumlah Verifikasi	Persentase
1	Sesuai KHES dan Fatwa	31	66 %
2	Tidak Sesuai KHES dan Fatwa	16	34 %
3	Jumlah	47	100 %

Tabel 3: Jumlah dan Persentase Implementasi KHES dan Fatwa DSN-MUI

Setelah penulis mendapatkan data di atas bahwa ada 16 persoalan implementasi yang belum sesuai dengan KHES dan fatwa DSN-MUI dalam pembiayaan dengan akad murabahah

di perbankan syariah Kota Malang, maka berikut ini adalah analisis rinci penulis tentang 16 persoalan tersebut sesuai dengan urutan dalam kuiseoner:

1. Kontrak atau akad yang pertama kali dibuat oleh BS untuk nasabah yang bermaksud meminta pembiayaan dengan akad murabahah dan BS menyetujuinya (setelah dilakukan survey dan lainnya) adalah salah, jika yang dilakukan BS adalah akad jual beli dan wakalah sekaligus, sebagaimana 80 % BS di Kota Malang lakukan. Sedangkan yang benar adalah melakukan akad wakalah dari BS ke nasabah dan janji nasabah untuk membeli aset yang telah dipesannya (20 % BS saja yang melakukannya), sebagaimana ketentuan dalam KHES dan fatwa DSN-MUI. KHES dalam pasal 119 menegaskan bahwa boleh bagi penjual – yang dalam hal ini adalah BS- mewakili kepada pembeli sendiri (nasabah) untuk membeli obyek murabahah dari pihak ketiga, namun akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual<sup>46</sup>. Artinya, jika transaksi akad murabahah dilakukan sebelum obyek murabahah itu ada ditangan atau dikuasai pembeli, maka akadnya tidak sah. Begitu juga jika yang akan menjadi obyek murabahah itu dipesan terlebih dahulu oleh pembeli kepada penjual, maka ketentuan dalam pasal 120 telah menegaskan bahwa status obyek murabahah harus terlebih dahulu ada dalam penguasaan penjual sebelum terjadi akad murabah dengan contoh kasus yaitu jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual<sup>47</sup>. Begitu juga ketentuan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor sembilan dan di bagian kedua pada nomor satu.
2. 80 % BS di Kota Malang selalu mensyaratkan biaya administrasi dalam setiap perjanjian jual-beli murabahah kepada nasabah dan hanya 20 % yang tidak mensyaratkannya, sedangkan hukum biaya administrasi dalam pembiayaan di perbankan syariah adalah riba yang diharamkan, sebagaimana penelitian thesis Samino Setiawan yang menghasilkan dua kesimpulan dalam penelitiannya, yaitu: *pertama* pengukuran biaya administrasi pembiayaan berupa persentase tertentu. Pemberlakuan persentase yang dikalikan dengan plafon pembiayaan dan mengandung unsur waktu (*time value of money*). *Kedua*, pengakuan atas biaya administrasi pembiayaan dibebankan kepada nasabah pembiayaan. Pengakuan biaya administrasi yang dibebankan kepada nasabah di satu pihak, jelas akan

---

<sup>46</sup> KHES, hlm. 47.

<sup>47</sup> KHES, hlm. 47.

menjadikan bank syariah mengakui biaya administrasi pembiayaan sebagai pendapatan. Evaluasi yuridis syar'i terhadap pengukuran biaya administrasi pembiayaan menyatakan bahwa adanya indikasi riba nasi'ah dalam pembiayaan. Karakter penentuan dan pengukuran terlihat dengan jelas sama dengan metode *interest* yakni  $i = p \times r \times n$ <sup>48</sup>. Oleh karena itu, karakter penentuan dan pengukuran biaya administrasi pembiayaan yang mengandung unsur tersebut memiliki hukum sama dengan riba yaitu diharamkan, maka penetapan syarat membayar biaya administrasi dalam akad murabahah termasuk riba dan ini telah dilarang dalam KHES dalam pasal 116 ayat 2<sup>49</sup> dan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor satu.

3. 100 % perbankan syariah di Kota Malang yang menetapkan rata-rata biaya administrasi akad murabahah sebesar 1 % sampai 3 % dari total pembiayaan yang diterima oleh nasabah dan bukan dengan jumlah nominal yang didasarkan kepada biaya riil BS dalam melakukan administrasi pembiayaan akad murabahah, seperti untuk biaya materai dan lain-lain. Karakter penentuan dan pengukuran biaya administrasi pembiayaan yang didasarkan kepada besarnya dana pembiayaan yang diterima oleh nasabah adalah tergolong riba, sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya. Seandainya BS menetapkan biaya administrasi secara nominal dan berdasarkan biaya riil, maka tidak tergolong riba.
4. 100 % perbankan syariah di Kota Malang memasukkan biaya administrasi akad murabahah ke dalam pos pendapatan. Hal ini semakin menunjukkan bahwa BS mencari keuntungan lain dalam akad murabahah selain keuntungan yang legal, yaitu mark up margin pembelian obyek murabahah, sedangkan mencari manfaat/keuntungan lain dalam sebuah akad adalah tergolong riba. Seandainya biaya administrasinya dimasukkan kepada pos sosial, maka masih bisa dibenarkan, sebagaimana fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang saksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran. Fatwa tersebut membolehkan BS memberikan sanksi administrasi berupa sejumlah uang yang dibebankan kepada nasabah dengan beberapa ketentuan yang diantaranya adalah harus berupa nominal (bukan persentase) dan harus dimasukkan ke dalam pos sosial (bukan pendapatan).
5. 20 % perbankan syariah di Kota Malang tidak melakukan akad wakalah terlebih dahulu dengan nasabah, padahal BS menerapkan sistem murabahah dengan pembelian yang diwakilkan kepada nasabah sendiri, karena pasal 119 KHES dan fatwa DSN-MUI No:

---

<sup>48</sup> Samino Setiawan, *Biaya Administrasi Pembiayaan di Bank Syariah (Studi Bank Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Thesis (Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga, 2009), hlm. iv.

<sup>49</sup> KHES, hlm. 46.



04/DSN-MUI/IV/2000 yang membolehkan pihak BS mewakilkan kepada pembeli sendiri (nasabah) untuk membeli obyek murabahah dari pihak ketiga adalah harus terlebih dahulu dibuat akad wakalah, minimal secara lisan dengan mengikuti ketentuan-ketentuan yang ada dalam KHES tentang wakalah (bab xvii dari pasal 452-520)<sup>50</sup> dan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah.

6. Pembelian aset murabahah yang dilakukan nasabah sendiri dari supplier adalah seharusnya terlebih dahulu diatasnamakan BS, karena posisi nasabah masih wakil dari BS dalam pembelian obyek murabahah dan setelah terjadi akad murabahah, maka barulah obyek diatasnamakan pembeli (nasabah), sebagaimana ketentuan dalam KHES pasal 116 ayat 2 yang menyatakan bahwa penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba<sup>51</sup> dan fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor empat. Akan tetapi pada kenyataannya 40 % BS di Kota Malang masih langsung mengatasnamakan kepada nama nasabahnya dalam pembelian aset murabahah yang dilakukan nasabah sendiri dari supplier, sedangkan 20 % lain tergantung kepada jenis aset.
7. Begitu juga pengatasmamaan aset murabahah (dengan sistem wakalah) atas barang bergerak, seperti mobil dan motor ternyata 80 % perbankan syariah Kota Malang masih langsung mengatasnamakan kepada nama nasabahnya.
8. Bahkan pengatasmamaan aset murabahah (dengan sistem wakalah) atas barang tidak bergerak, seperti rumah ternyata juga 80 % perbankan syariah Kota Malang masih langsung mengatasnamakan kepada nama nasabahnya.
9. Jika dalam pembelian barang oleh nasabah terdapat sisa dana, maka seharusnya dana itu diminta kembali oleh BS dari nasabah, karena posisi nasabah adalah sebagai wakil dari BS dalam membeli barang (aset murabahah). Di samping itu, untuk perhitungan harga pokok barang bisa sesuai dan benar, karena jika sisa tersebut tidak dikembalikan, maka berarti BS memberikan pinjaman kepada nasabah untuk membeli barang dan bukan mewakilkan untuk memberi barang yang kemudian barang itu dijual oleh BS kepada nasabah sendiri dengan akad murabahah. Oleh karena itu, jika sisa dana tidak dikembalikan oleh nasabah kepada BS, sebagaimana kenyataan yang terjadi di perbankan syariah Kota Malang yang mencapai 80 % (hanya 20 % saja yang mengembalikan), maka akad murabahah yang dilakukan tidak sah, sebagaimana ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-

---

<sup>50</sup> KHES, hlm. 123-142.

<sup>51</sup> *Ibid.* hlm. 46.

MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor enam yang menyatakan bahwa bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

10. Begitu juga, jika jual beli murabahah mendapat diskon dari supplier, maka penetapan harga pokok oleh BS untuk nasabah adalah harga setelah diskon dan bukan sebelum diskon, karena BS harus jujur sebagaimana ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor enam tersebut di atas dan fatwa DSN-MUI No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor tiga yang menyatakan bahwa jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, maka harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena diskon adalah hak nasabah, namun pada kenyataannya masih terdapat 20 % perbankan syariah Kota Malang yang menetapkan harga pokok sebelum diskon dan 80 % sisanya sudah sesuai fatwa, karena menetapkan harga pokok setelah diskon.
11. Termasuk aspek kejujuran adalah bukti harga dari transaksi yang dilakukan oleh BS dengan supplier ditunjukkan kepada nasabah sebelum terjadinya akad murabahah, agar nasabah tahu harga pokoknya, karena akad murabahah termasuk jual beli amanah (jujur), namun pada praktiknya masih terdapat 20 % perbankan syariah Kota Malang yang tidak menunjukkan bukti harga tersebut, maka ini sangat bertentangan dengan prinsip akad murabahah dan ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor enam tersebut di atas.
12. Bank syariah atau supplier seharusnya menanggung beban apabila aktiva murabahah yang telah dibeli oleh BS (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum barang tersebut diserahkan kepada pembeli dan bukan ditanggung oleh pembeli (nasabah), namun pada kenyataannya 20 % perbankan syariah di Kota Malang membebankan kerusakan atau penyusutan aset murabahah kepada pembeli. Hal itu tentu tidak adil dan bertentangan dengan prinsip murabahah, karena bagaimana mungkin pembeli menanggung kerugian terhadap aset yang belum dimilikinya, walaupun telah dipesannya, walaupun ketentuan ini tidak diatur secara tekstual, baik dalam KHES maupun fatwa DSN-MUI, namun secara konteks ada, sebagaimana ketentuan dalam pasal 120 telah menegaskan bahwa status obyek murabahah

harus terlebih dahulu ada dalam penguasaan penjual sebelum terjadi akad murabahah dengan contoh kasus yaitu: “Jika penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau aset, penjual harus membeli terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual”<sup>52</sup>. Artinya, dalam akad murabahah sebenarnya telah terjadi jual beli paralel, yaitu: *pertama*, antara BS (selaku pembeli) dengan supplier (selaku penjual) dan *kedua*, antara BS (selaku penjual) dan nasabah (selaku pembeli/pemesan). Oleh karena itu, teks pasal 120 dapat dirinci sebagai berikut: Jika penjual (BS) menerima permintaan pembeli (nasabah) akan suatu barang atau aset, penjual (BS) harus membeli (dari supplier) terlebih dulu aset yang dipesan tersebut dan pembeli (BS) harus menyempurnakan jual-beli yang sah dengan penjual (supplier)” dan termasuk dalam hukum sah jual beli antara BS dan supplier adalah barang dalam kondisi bagus (tidak cacat/rusak); jika rusak bawaan, maka masih menjadi tanggungjawab penjual (supplier) dan jika rusak setelah barang ada di tangan (penguasaan) pembeli (BS), maka menjadi tanggungjawab BS. Oleh karena itu, sangat tidak tepat jika nasabah harus menanggung beban kerugian, apabila aktiva murabahah yang telah dibeli oleh BS (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum barang tersebut diserahkan kepada nasabah (pembeli).

13. Pasal 125 ayat 3 KHES dan fatwa DSN-MUI No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah memang membolehkan perbankan syariah untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu, namun fatwa tersebut mensyaratkan potongan tersebut tidak diperjanjikan dalam akad, agar tidak tergolong riba, namun pada kenyataannya masih ada 20 % BS Kota Malang yang pemberian potongan tersebut telah diperjanjikan dalam akad.
14. Begitu juga pemberian potongan margin, denda atau penambahan biaya administrasi oleh BS kepada nasabah murabahah seharusnya tidak diperjanjikan saat akad murabahah dibuat, sebagaimana ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah dalam dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor satu dan fatwa No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*) dalam penetapan putusan di bagian pertama pada nomor tiga, namun pada kenyataannya terdapat 40 % perbankan syariah Kota Malang yang bertentangan dengan fatwa DSN-MUI.

---

<sup>52</sup> KHES, hlm. 47.

15. Adapun pos pendapatan dari denda, sanksi dan sejenisnya, semestinya tidak dimasukkan ke dalam pos pendapatan non halal, apalagi pos pendapatan murabahah. Akan tetapi faktanya ada 40 % perbankan syariah Kota Malang yang memasukkannya ke dalam pos pendapatan non halal dan 20 % memasukkannya ke dalam pos pendapatan murabahah, padahal sudah ada fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang saksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran yang membolehkan BS memberi sanksi atau denda dengan beberapa ketentuan yang diantaranya adalah harus berupa nominal (bukan persentase) dan harus dimasukkan ke dalam pos sosial (bukan pendapatan).
16. Jika BS menjadwalkan kembali tagihan murabahah, maka apakah BS tidak diperbolehkan menambah jumlah tagihan yang tersisa, sebagaimana harus terpenuhi tiga ketentuan dalam fatwa DSN-MUI No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dan sebagaimana disebut juga dalam pasal 126 KHES tiga ketentuan pokok (sama dengan fatwa DSN-MUI), yaitu: a) tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; b) pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil dan; c) perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan para pihak.<sup>53</sup>. Akan tetapi, faktanya ada 20 % perbankan syariah Kota Malang yang selalu menambah jumlah tagihan yang tersisa dan 20 % kadang-kadang. Larangan ini dimaksudkan agar terhindar dari unsur riba.

### **C. Kendala-Kendala yang Dihadapi Perbankan Syariah Kota Malang dalam Mengimplementasikan Akad Murabahah**

Sebelum peneliti menganalisis kendala-kendala yang dihadapi perbankan syariah Kota Malang dalam mengimplementasikan akad murabahah, terlebih dahulu peneliti akan memaparkan data tentang persentase kesulitan perbankan syariah Kota Malang dalam menyalurkan dana dengan akad murabahah serta persentase serapan pembiayaan akad murabahah dibanding pembiayaan lain (rata-rata dalam 4 tahun terakhir) -sebagaimana data pada tabel 2 di atas pada no urut 48 dan 49- dapat dilihat kembali datanya pada table berikut ini:

---

<sup>53</sup> KHES, hlm. 48-49.

No	Pertanyaan	Opsi Jawaban	Persentase Jawaban
1.	Apakah BS Bapak/Ibu merasa kesulitan dalam menyalurkan dana dengan akad murabahah?	a. Ya b. Tidak	a: 0% b: 100%
2.	Berapa persentase serapan pembiayaan akad murabahah dibanding pembiayaan lain (rata-rata dalam 4 tahun terakhir)	a. Dibawah 50 % b. 60 % c. 70 % d. > 70% - 100%	a: 20% b: 20% c: 20% d: 40%

Tabel 4: Persentase Kesulitan dan Serapan Pembiayaan Murabahah

Dari data dalam tabel di atas terlihat bahwa tingkat kesulitan perbankan syariah Kota Malang dalam menyalurkan dana dengan akad murabahah adalah 100 % menyatakan tidak ada kesulitan. Ini menunjukkan keberhasilan perbankan syariah Kota Malang dalam menyalurkan dana melalui akad murabahah. Sedangkan serapan pembiayaan akad murabahah dibanding pembiayaan lain (rata-rata dalam 4 tahun terakhir) cukup baik, karena 60 % (c + d atau 20 % + 40 %) perbankan syariah di Kota Malang menyatakan bahwa dalam 4 tahun terakhir serapan pembiayaan akad murabahah dibanding pembiayaan lain adalah rata-rata di atas 70 %.

Ada delapan pilihan kendala –dalam kuisiner- yang mungkin dihadapi oleh perbankan syariah dalam pembiayaan dengan akad murabahah, yaitu:

1. belum adanya standar dan panduan yang jelas;
2. kurangnya sumber daya yang berpengalaman;
3. tingginya biaya pengelolaan keuangan secara profesional yang sesuai prinsip syariah;
4. rendahnya kesadaran masyarakat untuk meminta pembiayaan di BS;
5. rendahnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan dengan akad murabahah;
6. minimnya dukungan pemerintah;
7. kalah saing oleh Bank Umum Konvensional.

Adapun kendala yang paling banyak –dipilih dalam kuisisioner- adalah tiga kendala saja (peringkat sesuai urutan nomor), yaitu:<sup>54</sup>

1. rendahnya kesadaran masyarakat untuk meminta pembiayaan di BS;

<sup>54</sup> Untuk lebih jelas tentang hasil pengumpulan data bisa dilihat pada lampiran laporan penelitian ini.

2. rendahnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan dengan akad murabahah dan;
3. minimnya dukungan pemerintah.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan rumusan masalah, paparan dan analisis data di atas, maka kesimpulan dalam penelitian ini dikonstruksikan dalam tiga butir pernyataan sebagai berikut:

1. Ketentuan-ketentuan akad murabahah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah diatur dengan cukup jelas dalam bab V (Akibat Bai') pada bagian keenam tentang Bai' Murabahah dan bagian ketujuh tentang Konversi Akad Murabahah, sedangkan ketentuan dalam fatwa-fatwa DSN-MUI sama persisi dengan KHES, namun lebih banyak dan rinci daripada ketentuan dalam KHES. Hal itu bisa dimaklumi, karena KHES -yang banyak merujuk fatwa DSN-MUI- terbit tahun 2008, sedangkan fatwa DSN-MUI –yang mulai berfatwa tahun 2000- masih bisa terbitkan fatwa sampai sekarang.
2. Implementasi pembiayaan dengan akad murabahah di perbankan syariah Kota Malang adalah sudah cukup baik, karena 66 % praktik akad murabahahnya sudah sesuai dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan fatwa-fatwa DSN-MUI, sedangkan yang belum sesuai hanya mencapai 34 %,
3. Ada tiga kendala utama yang dihadapi perbankan syariah Kota Malang dalam mengimplementasikan akad murabahah dalam produk-produk pembiayaan, yaitu: a) rendahnya kesadaran masyarakat untuk meminta pembiayaan di BS; b) rendahnya pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan dengan akad murabahah dan; c) minimnya dukungan pemerintah.

#### **B. Saran**

Beranjak dari kesimpulan di atas yang berdasarkan paparan dan analisis data dalam penelitian ini, maka peneliti mengusulkan beberapa saran berikut ini:

1. KHES masih perlu penyempurnaan dengan mengikuti perkembangan fatwa-fatwa DSN-MUI agar bisa update dalam merespon perkembangan ekonomi dan keuangan masyarakat muslim Indonesia, terlebih penyempurnaan dalam kedudukan formal sebagai undang-undang.
2. Perbankan syariah di kota Malang harus lebih meningkatkan kualitas pelayanan dan sumber daya manusia yang mumpuni dalam bidang ekonomi dan fiqh muamalah

(hukum ekonomi/ bisnis syariah) agar peningkatan serapan produk-produk pembiayaan dengan akad murabahah dapat meningkat secara kuantitas dan kualitas yang sesuai dengan syariat Islam dan regulasi pemerintah;

3. Peningkatan kuantitas dan kualitas perbankan syariah adalah antara lain dengan dua cara, yaitu: a) peningkatan pengetahuan sumber daya manusia tentang perbankan syariah lewat kegiatan seminar, workshop dan Focus Group Discussion (FGD) dan; b) perekrutan sumber daya manusia yang ketat dan selektif;
4. Peran dan fungsi Dewan Pengawas Syariah (DPS) perlu lebih ditingkatkan dengan sering meminta pertimbangan DPS dalam setiap kebijakan produk-produk perbankan syariah dan DPS yang juga aktif memonitoring dan mengevaluasi perbankan syariah yang dalam tanggungjawabnya;
5. Pemahaman dan pengetahuan masyarakat tentang pembiayaan dengan akad murabahah khususnya dan semua produk perbankan syariah pada umumnya harus ditingkatkan dengan banyak melakukan promo di media cetak dan elektronik juga dengan memberikan penyuluhan dan bantuan sosial langsung pada masyarakat dengan dana sosial yang ada di perbankan syariah dan ini bisa bekerjasama dengan perguruan tinggi Islam, seperti Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah UIN Malang;
6. Adapun pandangan sebagian perbankan syariah yang mengungkapkan salah satu kendala itu adalah karena minimnya dukungan pemerintah adalah juga relatif, karena dalam pandangan peneliti pemerintah sudah cukup maksimal dalam memberi dukungan kepada perbankan syariah melalui beberapa regulator yang cukup memberi kemudahan dan keuntungan bagi perbankan syariah. Oleh karena itu, saran dari peneliti bagi perbankan syariah adalah introspeksi diri dalam mencari solusi atas beberapa kendala yang dihadapi.
7. Sedangkan saran bagi umat Islam Indonesia; majukanlah perbankan syariah di Indonesia dengan menjadi nasabah agar lebih aman dari hal haram atau minimal syubhat. Adapun jika masih ada perbankan syariah yang belum 100% menerapkan syariat Islam, maka tugas kita bersama untuk mengingatkan (seperti lewat penelitian ini) dan bukan menyebarkan gossip dan aib perbankan syariah kepada orang lain.

## **DAFTAR PUSTAKA**



Anderson, J.N.D. (1994). *Islamic Law in The Modern World (Hukum Islam di Dunia Modern)*, terj. Machnun Husein. Yogyakarta: Tiara Wacana, cet. I.

Bank Indonesia. *Statistik Perbankan Syariah; Juni 2015*, dalam [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id)

\_\_\_\_\_. (2008). *Kodifikasi Produk Perbankan Syariah*. Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah Indonesia.

Bungin, Burhan. (2001). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Jakarta: Rajawali Pers.

Al-Dasûqi, Muhammad Ahmad. (tt). *Hasiyah al-Dasûqi 'alâ al-Syarh al-Kabîr*, vol. III. Mesir: Dâr Ihyâ al-Kutub al-'Arabiyyah.

Dewan Syariah Nasional. (2015). *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Untuk Lembaga Keuangan Syari'ah*, Diterbitkan atas Kerjasama Dewan Syari'ah Nasional-MUI dengan Bank Indonesia.

Echols, John M. dan Hassan Shadily. (1995). *Kamus Inggris Indonesia*. Jakarta: PT. Gramedia.

Falah, Syamsul. (2003). *Pola Bagi Hasil pada Perbankan Syari'ah*, Makalah disampaikan pada seminar ekonomi Islam, Jakarta, 20 Agustus 2003.

Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

\_\_\_\_\_ No: 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah

\_\_\_\_\_ No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah

\_\_\_\_\_ No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam Murabahah

\_\_\_\_\_ No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah

\_\_\_\_\_ No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah (*Khashm Fi Al-Murabahah*)

\_\_\_\_\_ No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

\_\_\_\_\_ No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

\_\_\_\_\_ No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad Murabahah

Jazuni. *Legislasi Hukum Islam*. (2005). Bandung: Citra Aditya Bakti.

Karim, Adi Warman Azram. (2003). *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan*. Jakarta: IIIT Indonesia.

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. (2009). Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Moleong. (2001). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosda Karya.
- Mujahidin. (2010). *Prosedur Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bogor: Ghalia Indonesia.
- Masykurin, Ulyana. (2012). *Murabahah: antara teori dan praktik pada PT. Bank Syariah mandiri Kota Malang, Skripsi*, (Malang: UIN Maulana Malik Ibrahim, Fakultas Syariah, dalam <http://etheses.uin-malang.ac.id/1415/>
- Rahmatuloh, Pajar. “Akad Murabahah Dan Implementasinya Pada Syariah dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama” artikel dalam <http://pasca.unisba.ac.id/akad-murabahah-dan-implementasinya-pada-syariah-dihubungkan-dengan-kebolehan-praktek-murabahah-menurut-para-ulama/>
- al-Râzi, Zain al-Dîn. (1999). *Mukhtâr al-Shihâh*. Baerut: al-Makatabah al-‘Ashriyyah.
- Ruhiatudin, Budi. (2009). *Pengantar Ilmu Hukum*. Yogyakarta: Teras, Cet. I.
- Setiawan, Samino. (2009). *Biaya Administrasi Pembiayaan di Bank Syariah (Studi Bank Syariah di Daerah Istimewa Yogyakarta)*, Thesis, Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga.
- Soekanto, Soerjono. (1986). *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, cet. III.
- Sugiyono. (2009). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, cet. VIII.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah IBI. (2001). *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari’ah*. Jakarta: Djembatan.
- Suherman, Ade Maman. (2006). *Pengantar Perbandingan Sistem Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, cet. II.
- Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
- Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.
- Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama.
- Widiana,Wahyu. *Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 dan Pasang Surut Perkembangan Peradilan Agama*. Pekalongan: STAIN, makalah disampaikan pada acara Sosialisasi UU No. 50/2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No. 7/1989 tentang Peradilan Agama, 23 Desember 2009.
- Zamroni. (1992). *Pengantar Pengembangan Teori Sosial*. Yogyakarta: Tiara Wacana.

## **Lampiran-Lampiran**

- Kuisisioner Penelitian (Angket)
- Tabel Analisis Hasil Angket
- Jadwal Presentasi
- CV Narasumber
- Makalah Presentasi
- Undangan Presentasi
- Daftar Hadir Presentasi
- Foto Kegiatan Presentasi