PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN ANTARA BAI' DAN MUSYTARI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

TESIS

Oleh :

SIGIT PURNOMO

Nomor Mhs	:	**05912172**
BKU	:	**Hukum Ekonomi Islam**
Program Studi	:	**Ilmu Hukum**

PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2009

KESEPAKATAN MARGIN KEUNTUNGAN ANTARA BA'I DAN MUSYTARI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

TESIS

Oleh:

SIGIT PURNOMO

Nomor Mahasiswa : 05912172

BKU : Hukum Ekonomi Islam

Program Studi : Ilmu Hukum

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan ke Dewan Penguji dalam ujian tesis

Pembimbing I

Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH Tanggal.....

Pembimbing II

Nur Jihad, SH, MH Tanggal.....

Mengetahui

Ketua Program

Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH Tanggal.....

PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN ANTARA BAI' DAN MUSYTARI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

TESIS

Oleh:

SIGIT PURNOMO

Nomor Mhs	:	05912172
BKU	:	Hukum Ekonomi Islam
Program Studi	:	Ilmu Hukum

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
pada tanggal 16 Oktober 2009 dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua

Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH Tanggal.....

Anggota

Nur Jihad, SH, MH Tanggal.....

Anggota

Bagya Agung Prabawa, SH, MH Tanggal.....

Mengetahui

Ketua Program

Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH Tanggal.....

PERSEMBAHAN:

Kupersembahkan tesis ini kepada:

Ibunda Riharyati. Simbok Arjo Wagirah. Istriku tercinta Zakiyah Ahmad S.Ag. anak-anakku tersayang Fiyya Hamidah Nur Hakami. Muhammad Yafi'udin Al-Hakami. dan Haniatuzzahra Al-Hakami. semoga kalian kelak lebih baik dari Bapakmu dalam agama dan pendidikan. mertuaku Bp K.H. Ahmad Zabidi. BA. Ibu Hj. Siti Muhaimin

Bp H. Sabar Susilo (alm) semoga diampuni segala dosanya dan diterima amal kebaikannya amiin.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya sampaikan ke hadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang. Berkat Rahmat dan Hidayah-Nya ahirnya saya dapat menyelesaikan tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan guna memperolah gelar master.

Penulisan tesis ini dapat terselesaikan karena bantuan dari berbagai pihak. Untuk itu, saya menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus kepada Bapak Ketua Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum UII beserta seluruh jajarannya yang telah memberikan kesempatan dan berbagai kemudahan kepada saya.

Rasa hormat, terima kasih, dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya sampaikan kepada kedua pembimbing tesis yaitu, Bapak Dr. Ridwan Khairandy, SH, MH dan Bapak Nur Jihad, SH, MH yang penuh kesabaran, kearifan, dan bijaksana telah memberikan bimbingan, arahan, dan dorongan yang tidak henti-hentinya di sela-sela kesibukan mereka.

Ucapan terima kasih juga saya ucapkan kepada:

1. Kepala BRI Syariah Cabang Yogyakarta
2. Divisi Pemasaran dan Hukum BRI Syariah Cabang Yogyakarta
3. Nasabah BRI Syariah Cabang Yogyakarta

Akhirnya ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya saya sampaikan secara pribadi kepada Bp H.Sabar Susilo (alm) dan Ibu Riharyati, Istri tercinta Zakiyah Ahmad S.Ag, anak-anakku tersayang Fiyya Hamidah Nur Hakami, Muhammad Yafi'udin Al-Hakami, dan Haniatuzzahra Al-Hakami, Bp K.H. Ahmad Zabidi, BA, Ibu Hj.Siti Muhaimin, dan kepada rekan sejawat di Seksi Urais Kandepag Kab. Sleman dan handai taulan yang tidak dapat saya sebutkan satu demi satu yang telah memberikan dorongan moral dan materiil sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini.

Yogyakarta,

Penulis,

Sigit Purnomo

DAFTAR ISI

Halaman

NOTA PEMBIMBINGAN i
PENGESAHAN ii
PERSEMBAHAN iii
KATA PENGANTAR iv
DAFTAR ISI v
ABSTRAKS vi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 9
C. Tujuan Penelitian 9
D. Tinjauan Pustaka 9
E. Metode Penelitian 16
F. Sistematika Penulisan 18

BAB II : TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MARGIN KEUNTUNGAN

A. Pengertian Pembiayaan Murabahah 20
B. Landasan Syariah Pembiayaan Murabahah 21
C. Dasar Hukum Dalam Pembiayaan Murabahah 23
D. Syarat Pembiyaan Murabahah 24
E. Rukun Pembiyaaan Murabahah 26
F. Karakteristik Pembiayaan Murabahah 27
G. Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syari'ah 28
H. Tinjauan Umum Tentang Margin Keuntungan 34

BAB III : **PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN ANTARA BA'I DAN MUSYTARI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA**

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah CabangYogyakarta.....45

B. Penentuan Margin Keuntungan Dan Dasar Hukum Dalam Pembiayaan Murabahah..... 66

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan 78

B. Saran 79

DAFTAR PUSTAKA 80

LAMPIRAN.....81

ABSTRAK

Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabah* terdapat peluang bagi pihak bai' untuk mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya sebab dalam fatwa Dewan Syariah Nasional tidak membatasi besar keuntungan yang dapat diperoleh oleh bai dalam pembiayaan *muraba*, sehingga dalam prakteknya yang menjadi pertimbangan Bank BRI Syariah dalam menentukan besar keuntungan adalah pertama persaingan antar bank syariah dan dengan bank konvensional. Kedua adalah keuntungan tersebut harus mempertimbangkan aspek keadilan. Yang perlu diteliti lebih lanjut adalah pelaksanaan pembiayaan murabahah dan penentuan margin keuntungan dalam pembiyaan tersebut karena dalam pembiayaan ini yang pokok adalah harus ada transparansi antara bai' dan musytari tentang harga pokok pejualan dan mark up atau keuntungan yang disepakati.

Setelah dilakukan penelitian dengan metode deskriptif kualitatif dengan responden adalah pimpinan BRI Syariah Cabang Yogyakarta dan nasabahnya maka hasilnya adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta sudah terbebas dari unsur Maisyir, Gharar, Haram, dan Riba, telah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli murabahah, serta syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata Indonesia dan hukum Islam. Pembiayaan murabahah memberikan manfaat bagi bank yaitu akan memperoleh pendapatan keuntungan dari selisih harga penjualan, sedangkan nasabah dapat memiliki barang yang dibutuhkan dengan mengangsur.
2. Kesepakatan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah yang telah dilaksanakan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dengan syariah. Hal berdasar pertama pada Fatwa DSN No.: 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan umum pembiayaan murabahah. Kedua studi kitab-kitab fiqih, yang menyatakan bahwa jelas tidak ada batasan persentase tertentu bagi keuntungan yang harus disepakati.

BAB I
PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional merupakan upaya yang berkesinambungan dalam rangka mewujudkan masyarakat Indonesia yang adil dan makmur berdasarkan Pancasilan dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam menghadapi perkembangan perekonomian nasional yang semakin cepat dan kompetitif, maka diperlukan penyesuaian kebijakan dalam bidang ekonomi khususnya sektor perbankan.

Ketika krisis moneter melanda Indonesia, pada pertengahan tahun 1997, sistem syariah telah memberikan manfaat bagi banyak kalangan, diantaranya yaitu saat suku bunga pinjaman melambung tinggi, sehingga banyak kalangan dunia usaha tidak mampu membayar pinjaman. Hal ini tidak berlaku bagi pelaku usaha yang menggunakan dana dari bank syariah, para pengusaha tersebut tidak perlu membayar bunga, mereka cukup berbagi hasil dengan bank syariah, dimana penentuan presentase bagi hasil tersebut, dilakukan di muka pada saat pengambilan pinjaman.[1]

Walaupun Indonesia mayoritas penduduknya beragama Islam tetapi produk keuangan dengan prinsip syariah baru dikenal pada beberapa tahun yang lalu dan masih sangat terbatas, dimulai dari sektor perbankan yaitu dengan didirikannya Bank Muamalat Indonesia pada November 1991. Prinsip Syariah tidak hanya terbatas pada bidang perbankan saja, melainkan juga meliputi berbagai berbagai

---

[1] Wirdyaningsih, 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm 18

kegiatan ekonomi dan investasi, termasuk dalam bidang asuransi, misalnya dengan berdirinya Asuransi Tafakul, Asuransi Mubarakah, dan lain-lain.

Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank syariah, seperti halnya bank konvensional juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi keuangan *(financial intermediary institution)*, yaitu suatu lembaga yang kegiatannya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan.

Perbankan syariah sebagaimana diketahui secara prinsip berbeda dengan sistem perbankan konvensional, yaitu sistem bunga yang tidak digunakan dalam kegiatan operasional bank syariah. Dalam Islam, Bank Islam mempunyai karakteristik tertentu yaitu[2]

1. Menjauhkan diri dari kemungkinan adanya riba artinya:
    a. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka suatu hasil usaha, seperti penetapan bunga simpanan atau bunga pinjaman yang dilakukan pada bank konvensional
    b. Menghindari penggunaan sistem presentasi biaya terhadap utang atau imbalan terhadap simpanan yang mengandung unsur melipatgandakan secara otomatis utang/simpanan tersebut hanya karena berjalannya waktu
    c. Menghindari penggunaan sistem perdagangan / penyewaan barang *ribawi* dengan imbalan barang *ribawi* lainnya (barang yang sama dan

[2] *Ibid*, hlm 19

sejenis, seperti uang rupiah dengan uang rupiah yang masih berlaku) dengan memperoleh kelebihan baik kualitas maupun kuantitas.

d. Menghindari penggunaan sistem yang menetapkan di muka tambahan atas utang yang bukan atas prakarsa yang mempunyai utang secara sukarela, seperti penetapan bunga pada bank konvensional.

2. Menerapkan prinsip sistem bagi hasil dan jual beli

Dengan mengacu kepada Al-Qur'an , QS Al-Baqarah (2):275 dan surat An-Nisaa (4): 29 yang intinya, Allah SWT telah mengahalalkan jual-beli dan mengaharamkan riba serta perintah untuk menempuh jalan perniagaan dengan suka sama suka, maka setiap transaksi kelembagaan ekonomi Islami harus dilandasi atas dasar sistem bagi hasil dan perdagangan atau transaksinya didasari oleh adanya pertukaran uang dengan barang / jasa. Akibatnya pada kegiatan muamalah berlaku prinsip "ada barang/jasa dulu baru ada uang", sehingga ajakan mendorong kelancaran arus barang/jasa, dapat menghindari adanya penyalahgunaan *kredit, spekulasi, dan inflasi* [3]

Pada tahun 2008, dikeluarkan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Undang-Undang ini menyebutkan tentang Bank Syariah adalah "Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah". Penyebutan tersebut terdapat pada Pasal 1 ayat (7). Bankan pada Pasal 1 ayat 12 yang menerangkan tentang pengertian prinsip syariah dalam perbankan ini juga terdapat penguatan kedudukan Hukum Islam di bidang perikatan dalam tatanan hukum positif. Pasal 1 ayat (12) ini menyebutkan sebagai berikut :

[3] *Ibid,* hlm 20

"Bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah."

Pada undang-undang ini juga terdapat beberapa perubahan yang memberikan peluang yang lebih besar bagi pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Dari undang-undang tersebut dapat disimpulkan, bahwa sistem perbankan syariah dikembangkan dengan tujuan sebagai berikut[4] :

1. Memenuhi kebutuhan jasa perbankan bagi masyarakat yang tidak menerima konsep bunga. Dengan ditetapkannya sistem perbankan syariah yang berdampingan dengan sistem perbankan konvensional *(dual banking system)*, mobilitas dana masyarakat dapat dilakukan secara lebih luas, terutama dari segmen yang selama ini belum dapat tersentuh oleh sistem perbankan konvensional yang menerapkan sistem bunga.
2. Membuka peluang pembiayaan bagi pengembangan usaha berdasarkan prinsip kemitraan. Dalam prinsip ini, konsep yang diterapkan adalah hubungan antara investor yang harmonis *(mutual investor relationship)*. Sementara dalam bank konvensional konsep yang diterapkan adalah hubungan debitor-kreditor *(debitor to creditor relationship)*.
3. Memenuhi kebutuhan akan produk dan jasa perbankan yang memiliki beberapa keunggulah komparatif berupa peniadaan pembebanan bunga yang berkesinambungan *(perpetual interest effect)*, membatasi kegiatan

[4] Redaksi Sinar Grafika, 2008, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 9.

spekulasi yang tidak produktif, pembiayaan ditujukan kepada usaha-usaha yang lebih memperhatikan unsur moral[5].

Walaupun bank syariah mendasarkan kegiatannya pada hukum Islam, tetapi dalam praktek perjanjian antara bank syariah dan nasabahnya menerapkan juga (KUHPerdata). Adapun hukum perjanjian Islam yang dimaksud di sini termasuk ke dalam bidang fiqih muamalah, khususnya akad dalam Islam.[6]

Problematika mendasar dari operasional bank syariah ialah apakah penyelenggaraan kegiatan usaha perbankan syariah telah sesuai dengan akad yang dikenal dalam fiqih Islam ataukah hanya sekedar penggantian nama / istilah yang dikenal luas dalam bank konvensional dengan istilah Islam. Nampaknya istilah yang dipakai bank syariah untuk memberi nama produknya diambil dari istilah fiqih muamalah dan dimodifikasi sesuai dengan sistem perbankan nasional.

Dalam praktek perbankan syariah sudah seharusnya menuangkan syarat dan rukun sebagaimana ketentuan yang terdapat di dalam Syari'ah Islam itu sendiri. Begitu pula ketika menuangkannya ke dalam akad pembiayaan yang telah diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan disetujui oleh bank dan nasabahnya, maka untuk itu dibuatlah akad pembiayaan secara tertulis dengan menggunakan bentuk dan format tertentu yang menjadi "akad standar".

---

[5] Widyaningsih, 2005, *Bank dan Asuransi Islam*, Kencana, Jakarta, hlm. 64.

[6] Ridwan Khairandy, 2006, *Masalah-Masalah Hukum Ekonomi Kontemporer*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hlm. 606.

Struktur penyusunan dari akad pembiayaan bank syariah menyerupai perjanjian kredit pada bank konvensional, hanya isi atau muatan pasal mengacu pada Syari'ah Islam dan Hukum Positif di Indonesia.

Bank Umum Syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya diatur oleh Bank Indonesia melalui Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia No. 6/24/PBI/2004[7]. Kegiatan penyaluran dana adalah sebagai berikut:

1. Prinsip jual beli
   a. *Murabahah*
   b. *Istishna*
   c. *Salam*
2. Prinsip bagi hasil
   a. *Mudharabah*
   b. *Musyarakah*
3. Prinsip sewa menyewa
   a. *Ijarah*
   b. *Ijarah muntahiya bittamlik*
4. Prinsip simpan-meminjam berdasarkan akad *gardh*

Pembiayaan *murabahah* diberikan kepada para nasabah untuk pembiayaan jangka pendek, agar mereka memenuhi kebutuhannya atas suatu barang. Murabahah pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli dan biaya terkait, serta kesepakatan atas *mark up* atau *margin* keuntungan.

[7] Widyaningsih, 2005, *Bank dan Asuransi* Islam *di Indonesia*, Kencana, Jakarta, hlm. 125.

Dalam pembiayaan murabahah dilakukan melalui proses jual beli atas suatu barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang nilainya disepakati oleh bank syariah dan nasabah di awal akad. Penjual (dalam hal ini bank syariah) harus memberitahukan harga asal barang yang dibelinya, serta tingkat keuntungan dikehendaki kepada nasabah.

Misalnya nasabah membutuhkan pembiayaan untuk pembelian mobil. Pada bank konvensional nasabah akan dikenai bunga dan diharuskan membayar angsuran bulanan selama waktu tertentu dengan suku bunga yang berlaku mungkin saja berubah. Sedangkan dalam sistem bank syariah, bentuk seperti tersebut di atas bukan kredit, melainkan menggunakan prinsip jual beli, yaitu pembiayaan murabahah. Bank syariah akan membeli mobil yang diinginkan nasabah terlebih dahulu, kemudian menjualnya lagi kepada nasabah, tetapi harganya sedikit lebih mahal, sebagai bentuk keuntungan bagi bank syariah. Karena besarnya keuntungan bank syariah sudah disepakati di muka, maka nilai angsuran yang harus nasabah bayar bersifat tetap.[8]

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta sangat beragam seperti pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *mudharabah* dan lainnya. Produk pembiayaan *murabahah* menempati posisi pertama dibanding produk pembiayaan lainnya.

Risiko usaha merupakan suatu ketidakpastian mengenai hasil yang diperkirakan akan diterima. Dengan bervariasinya produk pembiayaan yang

[8] *Ibid*, hlm 127

ditawarkan bank syariah, maka resiko-resiko yang dihadapinya akan bervariasi sesuai dengan produk yang ditawarkannya tersebut.

Melihat pembiayaan *murabahah* merupakan produk yang sangat diminati oleh nasabah Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, maka bankpun akan menghadapi resiko dalam pelaksanaan pemberian pembiayaan tersebut. Untuk itu sebelum menyetujui pembiayaan, bank harus yakin bahwa pembiayaan yang diberikannya benar-benar akan dapat diterimanya kembali.

Sebagai salah satu produk bank Islam adalah pembiayaan *murabah* itu perlu dilakukan penelitian terhadap pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah karena dalam pembiayaan ini terdapat peluang bagi pihak bai' untuk mengambil keuntungan sebanyak-banyaknya sebab dalam fatwa Dewan Syariah Nasional tidak membatasi besar keuntungan yang dapat diperoleh oleh bai dalam pembiayaan *murabahah*. Sehingga dalam prakteknya yang menjadi pertimbangan Bank BRI Syariah dalam menentukan besar keuntungan adalah pertama persaiangan antar bank syariah dan dengan bank konvensional . Kedua adalah keuntungan tersebut harus mempertimbangkan aspek keadilan. Yang perlu diteliti lebih lanjut adalah tentang kedudukan para pihak, keadilan, serta transparansi dalam kesepakatan *margin* (keuntungan) antara Bank BRI Syariah dan nasabahnya dalam pembiayaan murabahah serta penentuan besar keuntungan tersebut.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang muncul adalah:

1. Bagimanakah pelaksanaan perjanjian Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta?
2. Bagaimanakah penentuan margin keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui pelaksanaan perjanjian pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta.
2. Untuk mengetahui penentuan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta.

D. Tinjauan Pustaka

Sistem jual beli murabahah yang dilaksanakan oleh bank-bank Islam mempunyai peranan penting dalam menyediakan kebutuhan pengoperasian dan perdagangan bagi para nasabah sesuai dengan hukum syariah Islam

Jual beli murabahah adalah salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam Syariat Islam. Jual beli ini berbeda dari jual beli *musawamah* (tawar-menawar). Yang pertama, yaitu jual beli amanah, transaksi terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian si penjual. Sementara itu, jual beli *musawamah* adalah transaksi yang terlaksana

antara si penjual dengan si pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli amanah dalam bentuk lain adalah jual beli *wadhi'ah* (menjual kembali dengan harga rendah) terlaksana ketika nilai barang turun dari harga asli. Ada juga dalam bentuk jual-beli *tauliyah*, apabila penjualan terjadi sama dengan harga pembelian.

Maka, *murabahah* dapat didefinisikan "menjual barang dengan harga asli ditambah laba". Dari definisi ini, sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para fuqaha' dari bermacam aliran fiqih, bahwa jual beli murabahah berdasarkan atas dua prinsip :

a. Keterangan harga asli : harga barang dan biaya
b. Tambahan laba tertentu yang disepakati[9]

Syarat-syarat jual beli murabahah. Pertama-tama jual beli murabahah, transaksinya sama dengan transaksi yang lain, mempunyai prinsip ijab qobul (timbang, terima) terhindar dari ketidaktahuan dan penipuan, serta barang itu layak beli (artinya apa saja yang dapat dijual dan dibolehkan oleh Syariat). Sebagai contoh, tidak dibolehkan dalam jual beli murabahah daging babi dan tuak. Di samping syarat-syarat umum ini, ada beberapa syarat tertentu bagi sahnya jual beli murbahah[10] :

a. Pembeli harus mengetahui harga asli barang termasuk ongkos yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut. Ini adalah syarat utama bagi sahnya jual beli murabahah.

---

[9] Mahmud Al-anshori, 1993, *Perbankan Islam Syariah, Prinsip, dan Operasional*, Minoret, Jakarta, hlm 84
[10] *Ibid*, hlm 85

b. Keuntungan barang harus diketahui oleh pembeli dan penjual. Untung bisa ditentukan dalam jumlah tertentu, atau ditentukan dari persentase asli.

c. Jual beli murabahah seharusnya berbentuk barang tawaran dengan imbangan uang umpamanya. Bukan uang dengan uang. Seperti halnya tidak boleh menjual berang dengan barang semisalnya. Contoh menjual gandum dengan gandum dibayar di belakang, atau jual emas dengan emas.

d. Bahwa transaksi pertama harus benar. Bila transaksi pertama tidak benar, maka jual beli murabahah tidak sah, karena pada prinsipnya bahwa jual beli murabahah adalah jual harga pertama dengan tambahan laba. Artinya, jual beli murabahah berhubungan dengan transaksi pertama. Maka transaksi pertama diharuskan benar.

Yang paling utama perlu diperhatikan bahwa jual beli murabahah adalah jual beli barang "ada". Bila terlaksana transaksi murabahah, barang jualan harus ada pada penjual, artinya miliknya, dan mempunyai kekuasaan untuk mengatur dan menyerahkannya kepada pembeli.[11]

Bank-Bank Islam mempergunakan murabahah sebagai satu sistem investasi keuangan yang dimiliki oleh bank. Operasional murabahah termasuk salah satu investasi bank Islam terbesar persentasenya. Murabahah seringkali dilaksanakan dalam bentuk "order beli". Terlaksana seperti bahwa seorang nasabah yang menginginkan membeli sebuah/suatu barang tertentu kepada Bank Islam. Ia menentukan keterangan barang dan jumlahnya. Bank mempersiapkan pembelian barang yang dimaksud dengan harga yang diperolehnya dengan

[11] *Ibid*, hlm 86

tambahan keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah, dengan pembayaran kredit atau sekaligus.

Sistem murabahah ini adalah menyediakan kebutuhan nasabah bank berupa barang, dapat diindera, dan murabahah tidak boleh dilakukan pada jasa dan penukaran uang. Barang dimaksud seperti barang-barang produksi, barang dagangan, bahan mentah dan peralatan, dan lain-lain. Barang-barang ini seharusnya telah tersedia sebelum penilaian barang dan pembayaran dilakukan setelah barang tersedia (dan pada waktu yang telah ditentukan).

Setelah bank dan nasabah sepakat, nasabah berjanji untuk membeli barang yang disediakan oleh bank dengan syarat-syarat yang telah disepakati. Bank melakukan pembelian, berarti bank telah memilikinya, dan selanjutnya menjualnya kepada nasabah sesuai dengan perjanjian. Di sini kita berada pada tiga kategori transaksi :

1. Janji dari pihak nasabah untuk membeli barang dari bank Islam bila syarat-syarat dipenuhi dan dalam waktu yang telah disepakati.
2. Bank membeli barang yang diminta dari produsen atau sumbernya, produksi lokal atau impor[12].
3. Jual beli murabahah antara bank Islam dan nasabah terlaksana setelah barang tersedia.

Ada perbedaan pendapat tentang sejauh mana tanggung jawab nasabah membeli barang yang telah disediakan oleh bank, dan sejauh mana tanggung jawab bank menjualnya kepada nasabah yang menginginkan. Pertama, yang

[12] *Ibid,* hlm 88

berpendapat bahwa bank dan nasabah sama-sama tidak bertanggung jawab dalam menjual dan membeli. Kedua, kedua belah pihak bertanggung jawab atas apa yang telah mereka sepakati. Dan ketiga, bahwa nasabah tidak bertanggung jawab membeli, sementara bank bertanggung jawab menjual sesuai dengan keinginan nasabah.

Ketiga pendapat ini dalam semua kondisi berprinsip bahwa transaksi murabahah tidak sah kecuali setelah bank membelikan barang sebagai objek jual beli dimana bank memiliki kekuasaan untuk mengatur dan menyerahkannya pada pembeli, seperti yang ditunjuk diatas tadi.

Bank-bank Islam secara operasional, ketika melakukan transaksi murabahah dengan nasabah, kepadanya diminta untuk membayar jumlah tertentu sebagai uang jaminan kesungguhan dalam melakukan transaksi yang barangnya akan disediakan oleh Bank.

Dalam penentuan margin keuntungan dalam akad murabahah harus mendasarkan diri pada asas-asas hukum perjanjian Islam yaitu:[13]

1. *Al-Hurriyah* (Kebebasan):

   Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas membuat perjanjian atau akad. Bebas dalam menentukan objek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.

[13] Abdul Ghofur Anshori, 2006, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta , hlm 26

Asas kebebasan berkontrak dalam Islam dibatasi oleh ketentuan syariah Islam. Dalam membuat perjanjian ini tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

2. *Al-Musawah* (Persamaan atau kesetaraan)

   Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan *(bargaining position)* yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

3. *Al-'Adalah* (Keadilan)

   Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

4. *Ar-Ridha* (Kerelaan)

   Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statemen.*

5. *Ash-Shidq* (Kebenaran dan Kejujuran)

   Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya penipuan sangat berpengaruh dalam keabsahan akad. Perjanjian yang didalamnya mengandung unsur kebohongan,

memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.[14]

6. *Al-Kitabah* (Tertulis)

Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa.

Pengertian keuntungan menurut Al Qur'an ialah kelebihan atas modal pokok atau pertambahan pada modal pokok yang diperoleh dari proses dagang. Jadi tujuan utama para pedagang ialah melindungi dan menyelamatkan modal pokok dan mendapatkan keuntungan[15].

Pengertian keuntungan menurut Fuqaha. Para ulama fiqih sangat konsen pada bahasan keuntungan dari segi pengertian dan ukurannya, terutama pada studi syirkah-syirkan (kerja sama) fiqih murabahah (pembagian hasil) dan fiqih zakat.

Keuntungan itu ialah salah satu jenis pertumbuhan, yaitu penambahan pada modal pokok yang dikhususkan untuk perdagangan. Dengan kata lain, keuntungan ialah suatu pertambahan pada nilai yang terdapat antara harga beli dan harga jual. Tujuan si pedagang dalam dagangannya ialah untuk menyelematkan modal pokok dan mendapatkan keuntungan. Jadi orang yang tidak mendapatkan modal pokoknya tidak bisa dikatakan berkeuntungan atau beruntung. [16]

---

[14] *Ibid,* hlm 27

[15] Husein Syahidah, 2001, *Pokok- Pokok Akuntansi Islam*, Jakarta, Media Eka Sarana, hlm. 144.

[16] *Ibid,* hlm. 148.

E. Metode Penelitian

1. Objek penelitian.

   Objek dari penelitian adalah

   a. Pembiayaan murabahah

   b. Penentuan margin keuntungan dalam pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

2. Subjek penelitian.

   Subjek penelitian adalah:

   a. Kepala Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

   b. Nasabah Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

3. Sumber Hukum.

   Sumber hukum meliputi sumber hukum primer, sumber hukum sekunder, dan sumber hukum tersier

   a. Sumber Hukum Primer:

      Sumber Hukum Primer adalah sumber hukum yang diperoleh secara langsung dengan cara wawancara, kuesioner, dan pengamatan di lokasi penelitian guna mendapatkan data tentang :

      1) Pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

      2) Pelaksanaan dan dasar hukum penentuan besarnya margin (keuntungan) dalam pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta.

b. Sumber Hukum Sekunder:

Sumber Hukum Sekunder yaitu sumber hukum yang di dapat dari buku – buku, literature, bahan – bahan kepustakaan mengenai Bank Syariah dengan berbagai produknya yang menggunakan prinsip syariah serta tulisan – tulisan yang mengupas materi penelitian.

c. Sumber Hukum Tersier:

Data tersier yaitu data – data penunjang penelitian yang di dapat dari Al-Qur'an dan Al – Hadist, Kamus Hukum, Kamus Indonesia, serta Eksiklopedi Islam.

4. Teknik pengumpulan data:

a. Interview dengan pihak – pihak yang bersangkutan dengan penelitian ini yaitu karyawan dan nasabah Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

b. Studi dokumentasi.

5. Analisis data:

Metode yang digunakan untuk mengalisis data adalah:

a. Metode deskriptif yaitu peelitian dengan prosedur pemecahan masalah yang diteliti dengan menggambarkan keadaan subyek dan obyek penelitian berdasrkan fakta.

b. Metode kualitatif yaitu mengambil data dan mengelola data yang ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas dan data tersebut dihubungkan satu sama lain sehingga menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif kualitatif.

F. Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan yang dimaksud disini adalah rangkaian pembahasan yang termuat dan tercakup dalam penelitian ini, di mana antara satu bab dengan yang lainnya saling berkaitan sebagai satu-kesatuan yang utuh. Ini merupakan deskripsi sepintas yang mencerminkan pokok-pokok pembahasan dalam setiap bab.

Tesis ini pada dasarnya terdiri dari tiga bagian, yaitu pendahuluan, pemaparan isi dan penutup. Secara keseluruhan, penelitian ini terdiri atas empat bab. Pendahuluan ditempatkan pada bab pertama, yang berusaha memberikan semacam *landscape* atau landasan dasar bagi penelitian ini, yang di dalamnya terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metodologi penelitian sekaligus deskripsi singkat tentang bab-bab yang ada dalam keseluruhan kajian.

Untuk mendasari pencarian data menjadikan landasan teori dan konsep-konsep yang relevan, penulis mencoba memaparkan dan mendeskripsikan beberapa konsepsi tentang pembiayaan murabahah. Dalam pembahasan ini ditempatkan pada bab kedua, yang di dalamnya mengetengahkan Tinjuan Umum tentang Pembiayaan Murabahah dan Keuntungan menurut Islam

Data sebagai bagian esensi dari sebuah penelitian perlu dilakukan analisa yang lebih menukik. Bagian ini diterapkan pada bab ketiga, yaitu mengkaji tentang Penentuan Margin Keuntungan Antara Bai' dan Musytari Dalam Pembiayaan Murabahah di BRI Syariah Yogyakarta.

Pada bab ini, penulis mencermati sekaligus melakukan analisis terhadap komitmen besarnya margin keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta.

Bagian keempat penulisan ini, yang merupakan bab terakhir (penutup), penulis coba merekam dan menyimpulkan seluruh pembahasan yang telah dilakukan pada bab-bab sebelumnya. Hal ini dimaksudkan sebagai penegasan jawaban atas persoalan yang dikemukakan sekaligus untuk memperlihatkan letak signifikansi penelitian ini. Ditutup dengan kesimpulan dan rekomendasi, kemudian dilengkapi dengan daftar pustaka serta lampiran- lampiran.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MARGIN KEUNTUNGAN

A. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Ada beberapa pendapat tentang pengertianPembiayaan *Murabahah:*

1. Pendapat dari Muhammad Firdaus dalam bukunya Konsep dan Implementasi Bank Syariah menyatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli dengan harga asal, ditambah keuntungan yang disepakati.[17]
2. Pendapat dari Wirdaningsih dalam bukunya Bank dan Asuransi Islam di Indonesia menyatakan bahwa Pembiayaan *murabahah* dalam perbankan merupakan suatu bentuk Pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dan tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo. Hal yang membedakan dengan jenis jual beli yang lain adalah keharusan memberitahukan harga pokok suatu barang kepada nasabah[18].
3. Pendapat dari Syafi'i Antonio dalam bukunya Bank Syariah dari Teori ke Praktek menyatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah,* penjual harus harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.[19]

---

[17] Muhammad Firdaus, 2005, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* , Renaisance, Jakarta, hlm 48

[18]Wirdaningsih , 2005, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia,* Kencana, Jakarta, hlm. 131

[19] Syafi'i Antonio, 2007, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek,* Gema Insani, Yakarta, hlm101

4. Pendapat dari Mahmoud al –Anshari dalam bukunya Perbankan Islam menyatakan bahwa Murabahah dapat didefinisikan "menjual barang dengan harga asli ditambah keuntungan". Dari definisi ini, sesuai dengan apa yang telah disepakati oleh para fuqaha' dari bermacam aliran fiqih, bahwa jual beli *murabahah* berdasarkan atas dua prinsip :

   a. Keterangan harga asli : harga barang dan biaya

   b. Tambahan keuntungan tertentu yang disepakati[20]

6. Pendapat dari Muhammad Firdaus dalam bukunya Teori Dasar Akuntansi Syariah menyatakan bahwa Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.[21]

B. Landasan Syariah Pembiayaan *Murabah*

Adapun landasan sayriah yaitu yaitu yang bersumber dari Al-Qur'an dan Hadist tentang pembiayaan Murabahah adalah:

1. QS. Al-Nisa [4]:29

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

---

[20] Mahmud Al-anshori, 1993, *Perbankan Islam Syariah, Prinsip, dan Operasional*, Minoret, Jakarta, hlm 84

[21] Muhammard Firdaus, 2005, *Teori Dasar Akuntansi Syariah* , Renaisance, Jakarta, hlm 51

2. QS. al-Baqarah [2]: 275

   "Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan *riba*."[23]

3. Hadist Riwayat Al-Bazzar, Imam Hakim :

   "Dari Rafa'ah bin Rafi'ra. Bahwa Rasulullah Saw, pernah ditanyai pekerjaan apakah yang paling mulia, Rasulullah menjawab, Pekerjaan seseorang dengan tangannya dan setiap jual beli yang *mabrur*." (HR. al-Bazzar, Imam Hakim mengkategorikan hadis ini *sahih).*

4. Hadist Riwayat al-Baihaqi dan Ibu Majah :

   "Dari Abu Said Al-Hudriyyi bahwa Rasulullah Saw, Bersabda : Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka." (HR. Al-Baihaqi , Ibnu Majah, dan *sahih* menurut Ibnu Hibban).

5. Hadist Riwayat Imam Turmudzi :

   "Pedagang yang jujur dan benar berada di surga bersama para nabi, *siddiqin*, dan *syuhada*." (Imam Turmidzi berkata hadist ini hasan).

6. Hadis Riwayat Ibnu Majah

   Dari Suhaib al-Rumi r.a. bahwa Rasulullah Saw bersabda : "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan : jual beli secara tangguh, *muqaradhah (mudharobah)*, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah).[24]

22

[23] Departemen Agama RI, 2006, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Depag RI, Jakarta
[24] Abdul Ghofur Anshori, 2007, *Payung Hukum Perbankan Syarariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm 81

C. Dasar Hukum Dalam Pembiayaan Murabahah

1. Ketentuan *murabahah b*erdasarkan Fatwa DSN No. : 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menerangkan tentang Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah yaitu[25]:

   a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.

   b. Barang yang dijual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

   c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga beli barang yang telah disepakati kualifikasinya.

   d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

   e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.

   f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

   g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

---

[25] *Ibid*, hlm 82

h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dalam Pasal 1 ayat 25 dinyatakan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan.*ujrah*[26]

D. **Syarat Pembiyaan *Murabahah***

Ada berbagai pendapat tentang Syarat syah Pembiayaan *Murabahah yaitu:*

1. Pendapat dari Muhammad Firdaus dalam bukunya Cara Mudah Memahami Akad-akad Syariah menyatakan bahwa syarat-syarat pembiayaan *murabahah yaitu*[27]

   a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

   b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.

---

[26] Sinar Grafika, 2008, *Undang-undang Perbankan Syariah 2008*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 7

[27] Muhammard Firdaus, 2005, *Cara Mudah Memahami Akad-akad syariah* , Renaisance, Jakarta, hlm 26

c. Kontrak harus bebas dari riba.

d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip jika syarat dalam a, d, atau e tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan, yaitu :

a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.

b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual.

c. Membatalkan kontrak.[28]

2. Pendapat kedua dari Mahmoud al –Anshari dalam bukunya Perbankan Islam menyatakan bahwa syarat- syarat pembiayaan *murbahah* adalah:

a. Pembeli harus mengetahui harga asli barang termasuk ongkos yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut. Ini adalah syarat utama bagi sahnya jual beli *murabahah.*

b. Keuntungan barang harus diketahui oleh pembeli dan penjual. Untung bisa ditentukan dalam jumlah tertentu, atau ditentukand ari persentase asli.

c. Jual beli *murabahah* seharusnya berbentuk barang tawaran dengan imbangan uang umpamanya. Bukan uang dengan uang. Seperti halnya tidak boleh menjual berang dengan barang semisalnya. Contoh menjual

[28] Ibid, hlm 27

gandum dengan gandum dibayar di belakang, atau jual emas dengan emas.

d. Bahwa transaksi pertama harus benar. Bila transaksi pertama tidak benar, maka jual beli *murabahah* tidak sah, karena pada prinsipnya bahwa jual beli *murabahah* adalah jual harga pertama dengan tambahan keuntungan. Artinya, jual beli *murabahah* berhubungan dengan transaksi pertama. Maka transaksi pertama diharuskan benar.

3. Pendapat kedua dari Syafi'i Antonio dalam bukunya Bank Syariah dari Teori ke Praktek menyatakan bahwa syarat- syarat pembiayaan *murbahah* adalah:
   a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
   b. Kontrak pertama harus syah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
   c. Kontrak harus bebas dari riba
   d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
   e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.[29]

E. Rukun Pembiyaaan *murabahah*:

Adapun rukun jual beli murabahah adalah:

1. Penjual (bai') dalam hal ini adalah pihak bank
2. Pembeli (musytari) dalam hal ini adalah pihak nasabah
3. Objek barang jelas yaitu obyek akad yang disepakati

[29] Syafi'i Antonio, 2007, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Yakarta, hlm102

4. Harga (tsaman) kesepakatan anatara bank dan nasabah
5. Ijab Kabul (sighat) yang dituangkan dalam akad tertulis[30]

F. Karakteristik Pembiayaan *Murabahah* :

Pembiayaan *murabahah* mempunyai karakrerustik yang tertentu. Adapun karakteristik tersebut adalah:

1. Harga yang disepakati adalah harga jual, sedang harga beli harus diberitahukan.
2. Potongan dari pemasok merupakan hak pembeli dan apabila setelah akad dibagi sesuai perjanjian
3. Sistem akad murabahah
4. Transaksi murabahah terdiri dari Murabahah tanpa pesanan, yaitu bank bertindak sebagai penjual barang yang diperolehnya tanpa mendapatkan pesanan lebih dahulu dari nasabah.dan Murabahah berdasarkan pesanan, yaitu bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.
5. Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat apabila pembeli tidak dapat membatalkan pesanannya dan aset yang dibeli mengalami penurunan sebelum diserahkan kerugian bank (mengurangi nilai akad). Dapat bersifat tidak mengikat
6. Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai dan dengan cicilan[31]

---

[30] Muhammard Firdaus, 2005, *Teori Dasar Akuntansi Syariah* , Renaisance, Jakarta, hlm 53
[31] *Ibid*, hlm 113

7. Bank dapat memberikan potongan apabila nasabah mempercepat pembayaran cicilan dan melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo
8. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan antara lain barang yang dibeli.
9. Bank dapat meminta urbun sebagai uang muka apabila akad jadi dilaksanakan menjadi bagian pelunasan piutang dan akad batal dikembalikan ke nasabah. setelah dikurangi kerugian bank dan uang muka lebih kecil kerugian, baik dapat minta tambahan ke nasabah
10. Denda dalam murabahah apabila Nasabah mampu tapi tidak mau, kedisplinan nasabah terhadap kewajibannya, Besarnya sesuai perjanjian dan diperuntukkan sebagai dana sosial[32]

G. Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syari'ah

Murabahah dalam konsep aslinya dalam hukum syariah bukanlah suatu instrument pembiayaan, ia secara sederhana adalah suatu bentuk jual beli yang khas, yaitu jual beli berdasarkan kepada patokan harga pokok ditambah keuntungan serta dalam transaksinya penjual wajib menjelaskan secara jujur kepada pembeli biaya perolehan barang. Dalam kaitan dengan lembaga keuangan syariah bentuk pembiayaan ideal adalah mudarabah dan musyarakah. Hanya saja metode pembiayaan ini dalam beberapa aspek mengalami kesulitan penerapannya. Atas dasar itu ahli-ahli hukum Islam membenarkan murabahah

[32] *Ibid*, hlm 52

dijadikan sebagai salah satu instrument pembiayaan pada lembaga keuangan syariah dengan syarat-syarat tertentu yang membuatnya berbeda dengan peminjaman berbunga. Oleh karena itu murabahah harus digunakan untuk pembiayaan riil suatu barang dalam transaksi bersangkutan, dan tidak dapat digunakan untuk pembayaran harga barang yang telah dibeli sebelumnya dalam transaksi yang lain (untuk membayar hutang pembelian barang). Transaksi murabahah antara institusi keuangan dengan nasabahnya harus dilakukan setelah institusi bersangkutan benar-benar memiliki barang tersebut dalam pengertian bahwa barang bersangkutan telah masuk dalam tanggungannya. Namun institusi bersangkutan benar-benar memiliki barang tersebut dalam pengertian bahwa barang bersangkutan telah masuk dalam tanggungannya. Namun institusi bersangkutan tersebut dapat membuat perjanjian *untuk* melakukan jual beli murabahah sebelum barang dimilikinya. Setelah barang ada di tangan pemberi pembiayaan baru dilakukan akad jual beli murabahah.[33]

Pembiayaan *murabahah* dalam perbankan merupakan suatu bentuk Pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu produk dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya pada waktu jatuh tempo. Hal yang membedakan dengan jenis jual beli yang lain adalah keharusan memberitahukan harga pokok suatu barang kepada nasabah

Dalam hal ini, bank membiayai pembelian suatu barang yang diperlukan oleh nasabah, di mana system pembayarannya dilakukan kemudian baik secara tunai maupun cicilan. Dalam pelaksanaannya, bank memberi kuasa kepada

[33] Syamsul Anwar, 2006, *Murabahah dalam Produk Bank Syariah,* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm 99

nasabah untuk membeli barang yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga asal ditambah dengan sejumlah keuntungan yang disepakati, dan dibayarkan oleh nasabah pada jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah.

Biasanya pembiayaan murabahah diberikan kepada nasabah untuk membuka *letter of credit* dan membelikan barang yang diperlukannya. Dalam pembelian barang tersebut, nasabah tidak harus menyediakan dana, karena pembiayaan seluruhnya ditanggung terlebih dahulu oleh bank.

Dalam perbankan, bank bertindak sebagai pembeli, sementara nasabah sebagai penjual. Ketika barang telah diserahkan kepada bank, maka bank akan menjualnya kepada rekanan-rekanan nasabah atau kepada nasabah itu sendiri secara tunai maupun cicilan. Harga beli bank adalah harga produk ditambah keuntungan[34]

Murabahah dapat dilakukan untuk pembelian dengan system pemesanan dan biasa disebut sebagai murabahah kepada pemesan pembelian. Dalam kitab Al-Umm, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *Al-amir bi al-syira*. Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (sebut saja pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak juga harus menyepakati berapa

[34] Muhammad Firdaus, 2005, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* , Renaisance, Jakarta, hlm 49

keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antara kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan

Penerapannya pada bank Islam adalah : calon nasabah datang ke bank Islam, mengajukan permohonan fasilitas suatu barang dan menyatakan sanggup membeli barang tersebut berdasarkan harga pokok ditambah *mark-up* untuk bank. Hanya saja pembayarannya dilakukan di belakang.[35] Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, bank menyetujui permohonannya. Kemudian dibuat suatu perjanjian antara bank dan nasabah mengenai kesanggupan pihak bank untuk membelikan barang yang dikehendaki nasabah dan kesanggupan nasabah untuk membeli barang tersebut. Perjanjian ini bukanlah perjanjian jual-beli melainkan perjanjian untuk melakukan jual beli. Pada Bank Islam Qatar, isi perjanjian ini seperti tertuang dalam blanko yang sudah dicetak, antara lain:

1. Janji nasabah untuk membeli barang dimaksud begitu bank memberitahukan barang tersebut siap diserahkan atau telah sampai;
2. Nasabah sanggup memberi uang panjar sebagai tanda kesanggupan;
3. Apabila satu pihak ingkar janji, ia siap memikul kerugian yang diderita pihak lain.[36]

Setelah barang tiba atau siap diserahkan dilakukan penandatanganan perjanjian jual beli berdasarkan janji pertama tadi. Bank Islam Faisal, Sudan, menganut faham bahwa nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut, dan ia bisa menolak pembelian itu. Sedang Bank Islam Qatar mengikatkan nasabah

[36] Syamsul Anwar, 2006, *Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam,* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, hlm 112

melaui janji kesanggupan membeli. Fatwa DSN dan Peraturan Bank Indonesia menganut faham kedua ini sehingga apabila calon pembeli mengingkari janji untuk melakukan jual beli murabahah ini ia dibebani penggantian atas kerugian riil bank.

Konsekuensi bahwa lembaga pemberi pembiayaan baru dapat membuat akad murabahah setelah barang bersangkutan menjadi miliknya adalah bahwa sebelum barang masuk ke dalam pemilikan dan tanggungannya, maka segala risiko yang mungkin terjadi haruslah menjadi tanggungan pihaknya, tidak menjadi tanggungan nasabah.[37]

Sebagai contoh, tahun 1983 seorang nasabah (Gulf Furniture) melamar fasilitas pembiayaan Bank Islam Qatar untuk pembelian barang dari Jerman. Bank Islam Qatar mengabulkan separuh permintaannya. Karena itu ia pergi ke sebuah bank konvensional (Charles Bank) untuk mendapatkan kredit guna membiayai separoh lagi kebutuhannya. Kebutuhan barang yang dibeli dari Jerman melalui fasilitas dua bank yang berbeda itu dikirim ke Doha (Qatar) dengan satu kapal yang sama, yaitu S.S. Hellenic Sea, milik Perusahaan Hellenic Lines Ltd., Piraos (Yunani). Ketika kapal itu singgah di pelabuahn Port Said, Mesir, dalam perjalanan dari Hamburg menuju Doha, Perusahaan Hellenic Lines Ltd. Diumumkan failit dan kapal Hellenic Sea berikut muatannya ditahan di Port Said. Setelah melalui pengurusan dengan waktu yang lama dan biaya yang sangat besar atas bantuan Kamar Dagang Qatar semua muatan Hellenic Sea untuk Doha

[37] *Ibid*, hlm 113

dapat dikapalkan dari Port Said ke Doha,[38] Risiko kerugian membengkaknya biaya ditanggung oleh Bank Islam Qatar untuk nasabahnya, karena barang selama dalam perjalanan menjadi tanggungannya dan belum dijual kepada nasabah (Gulf Furniture), karena memenuhi prinsip syariah bahwa tidak boleh menjual barang yang belum ada ditangan. Penjualan secara murabahah baru dilakukan begitu barang tiba dan berdasarkan perjanjian terdahulu.

Prinsip syariah yang melarang jual beli sebelum barang yang dijual itu berada dalam kepemilikan atau risiko menjual adalah hadis Nabi saw.

Dari Hakim Ibn Hizam (diriwayatkan) bahwa Rasulullah saw bersabda: Jangan engkau menjual barang yang tidak ada padamu [HR Abu Dawud, al-Baihaqi, Ahmad, at-Tabarani dan Abd ar-Razzaq].[39]

Selain itu dalam murabahah yang digunakan sebagai fasilitas pembiayaan pada lembaga keuangan Islam, dalam hal nasabah karena suatu problem keuangan tidak dapat melakukan pembayaran hutangnya pada waktu yang sudah ditentukan, maka tidak dapat dilakukan akan dulang dengan meningkatkan marjin dan memperpanjang jadwal pembayaran, dengan kata lain tidak dapat dilakukan roll-over dalam murabahah, karena hal ini berarti suatu merubahah lain terpisah dibukukan untuk komoditi yang sama. Murabahah bukanlah suatu akad pinjaman *(loan, qard),* melainkan suatu jual beli komoditi dengan pembayaran di belakang, dan dengan demikian kepemilikan atas komoditi tersebut telah pindah kepada pembeli dan tidak lagi merupakan milik penjual, sehingga tidak mungkin lagi terjadi jual beli dari penjual *(bank)* kepada pembeli (nasabah) atas komoditi

[39] *Ibid*, hlm 114

yang sama. Roolover dalam konteks ini dari perspektif syariah dianggap sebagai suatu bentuk riba karena merupakan pembenan biaya tambahan atas hutang sebagai imbalan perpanjangan waktu

H. Tinjauan Umum Tentang Margin Keuntungan

1. Pengertian Keuntungan

Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan pendapatan bank. Pembayaran dari harga barang dilakukan secara tangguh atau dengan kata lain dibayar lunas pada waktu tertentu yang disepakati.[40]

a. Arti keuntungan secara bahasa

Dalam bahasa Arab, keuntungan berarti pertumbuhan dalam dagang, seperti terdapat dalam kitab *Lisanul-Arab* karangan Ibnu Mandzur yaitu pertumbuhan dalam dagang. Berkata Azhadi maka jual beli adalah *ribh* dan perdagangan adalah *rabihah* yaitu keuntungan atau hasil dagang.[41]

b. Arti Keuntungan dalam Al Quran

Di dalam surah Al Baqarah, Allah berfirman,

"Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaannya dan tidaklah mereka mendapat petunjuk. (al Baqarah 16)

Ada beberapa penafsiran dari ayat ini,).

---

[40] Sofiniah Gufron, 2005, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah, Renaisance*, Jakarta, hlm. 48.

[41] Husein Syahatah, 2001, *Pokok-Pokok Pikiran Akuntansi Islam*, Akbar Media Eka Sarana, Jakarta, hlm 144

Dari beberapa tafsir dapat disimpulkan bahwa pengertian keuntungan dalam Al Quran berdasarkan ayat-ayat yang telah disebutkan di atas ialah kelebihan atas modal pokok atau pertambahan pada modal pokok yang diperoleh dari proses dagang. Jadi tujuan utama para pedagang ialah melindungi dan menyelamatkan modal pokok dan mendapatkan keuntungan.

c. Arti Keuntungan dalam Sunnah

Ada beberapa hadist yang berkaitan dengan keuntungan, diantaranya : "Seorang mukmin itu bagaikan seorang pedangan, dia tidak akan menerima keuntungan sebelum ia mendapatkan modal pokoknya. Demikian juga, seorang mukmin tidak mendapatkan amalan-amalan sunnahnya sebelum ia menerima amalan-amalan wajibnya." (HR. Bukhari dan Muslim).[42]

Dalam hadist ini, Rasulullah mengumpamakan seorang mukmin dengan seorang pedagang. Maka pedagang tidak bisa dikatakan beruntung sebelum ia mendapatkan modal pokoknya. Begitu juga halnya seorang mukmin tidak bisa mendapatkan balasan atau pahala dari amalan-amalan sunnahnya kecuali ia telah melengkapi kekurangan-kekurangan yang terdapat pada amalan fardhunya.

Dari hadist di atas diketahui bahwa keuntungan itu ialah bagian yang berlebih setelah menyempurnakan modal pokok. Pengertian ini sesuai

[42] *Ibid*, hlm 147

dengan keterangan tentang keuntungan dalam bahasa Arab maupun Al Quran yaitu penambahan (kelebihan) dari modal pokok.

d. Pengertian Keuntungan menurut Fuqaha

Para ulama fiqih sangat konsen pada bahasan keuntungan dari segi pengertian dan ukurannya, terutama pada studi *syirkah-syirkan* (kerja sama) *fiqih murabahah* (pembagian hasil) dan fiqih zakat. Berikut ini kita akan memaparkan beberapa pendapat ulama dalam bidang mualamah.

Dari beberapa pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa keuntungan itu ialah salah satu jenis pertumbuhan, yaitu penambahan pada modal pokok yang dikhususkan untuk perdagangan. Dengan kata lain, keuntungan ialah suatu pertambahan pada nilai yang terdapat antara harga beli dan harga jual. Tujuan si pedagang dalam dagangannya ialah untuk menyelematkan modal pokok dan mendapatkan keuntungan. Jadi orang yang tidak mendapatkan modal pokoknya tidak bisa dikatakan berkeuntungan atau beruntung. [43]

2. Batasan-batasan dan Kriteria Penentuan Keuntungan Dalam Islam

Dalam teori akuntansi konvensional ada beberapa pendapat tentang batasan-batasan keuntungan, tetapi tidak satupun pendapat yang tegas yang dapat dan pantas diterima. Hal ini menimbulkan suatu

[43] *Ibid*, hlm 148

pertanyaan penting, yaitu apakah ada batasan-batasan keuntungan yang tegas atau nilai *persentase* (ukuran) bagi keuntungan yang telah ditetapkan oleh Islam.

Dari studi kitab-kitab fiqih, jelas tidak ada persentase tertentu bagi keuntungan, tetapi hal ini bergantung pada keadaan, sifat barang, permintaan, dan situasi pasar. Untuk itu, Islam menetapkan dasar-dasar dan kaidah-kaidah hukum syar'i untuk melarang monopoli, eksploitasi, penipuan, kebohongan, kecurangan, pembodohan, dan segala sesuatu yang mengakibatkan pengambilan harta orang lain secara batil.[44]

Oleh sebab itu, menurut konsep Islam, nilai-nilai keimanan, akhlak, dan tingkah laku seorang pedagang muslim memegang peranan utama dalam mempengaruhi penentuan kadar keuntungan dalam transaksi atau *muamalah.* [45]

Secara umum, dapat dikatakan bahwa ada kriteria-kriteria umum islami yang dapat memberi pengaruh dalam penentuan batas keuntungan yag diinginkan oleh si pedagang. Di antara kriteria tersebut ialah sebagai berikut.

a. Kelayakan dalam Penetapan Keuntungan

Islam menganjurkan agar para pedagang tidak berlebihan dalam mengambil keuntungan. Ali bin Abi Thalib r.a. pernah menjajakan susu di pasar Kufah dan beliau berkata, "Wahai para

[44] *Ibid,* hlm 158
[45] Muslich, 2004, *Etika Bisnis Islam*, Ekonisia, Yogyakarta, hlm 30

saudagar! Ambillah (keuntungan) yang pantas maka kamu akan selamat (berhasil) dan jangan kamu menolak keuntungan yang kecil karena itu akan menghalangi kamu dari mendapatkan (keuntungan) yang banyak". [46]

Ibnu Khaldun pernah berkata, "Sesungguhnya keuntungan itu hendaklah kelebihan kecil dari modal awal karena harta jika banyak, semakin besar keuntungannya. Karena jumlah yang sedikit jika dimasukkan ke dalam jumlah yang banyak, ia akan menjadi banyak".

Pernyataan Ali dan Ibnu Khaldun tersebut menjelaskan bahwa batasan keuntungan ideal (yang pantas dan wajar) dapat dilakukan dengan merendahkan harga. Keadaan ini sering menimbulkan bertambahnya barang dan meningkatnya peranan uang, dan pada gilirannya ini akan membawa pada pertambahan keuntungan. Ibnu Khaldun menambahkan tentang peningkatan putaran modal pokok dan berkata, "Kenaikan harga akan mengurangi perputaran modal, sebagaimana penurunan harga akan meringankan biaya hidup orang yang bekerja, sedangkan biaya hidup dan pendapatan mereka berada diantara keduanya (akibat naik dan turunnya harga fluktuasi) serta cepatnya perubahan pasar. Untuk mengetahui hal itu, dilihat dari pendapatan dan keuntungan yang diperoleh oleh penduduk setempat[47].

b. Keseimbangan antara tingkat kesulitan dan keuntungan

[46] *Ibid*, hlm 31

[47] Husein Syahatah, 2001, *Pokok-Pokok Pikiran Akuntansi Islam*, Akbar Media Eka Sarana, Jakarta, hlm, hlm 159

Islam menghendaki adanya keseimbangan antara standar keuntungan dan tingkat kesulitan perputaran serta perjalanan modal itu. Semakin tinggi tingkat kesulitan dan resiko, maka semakin besar pula keuntungan yang diinginkan pedangang

Dari pendapat ulama-ulama fiqih, ahli tafsir, dan para pakar akuntansi Islam, jelaslah bahwa ada hubungan sebab akibat (kausal) antara tingkat bahwa serta risiko dan standar keuntungan yang diinginkan oleh si pedagang. Karenanya, semakin jauh perjalanan, semakin tinggi risikonya, maka semakin tinggi pula tuntutan pedagang terhadap standar keuntungannya. Begitu pula sebaliknya. Akan tetapi, semua ini dalam kaitannya dengan pasar Islami yang bercirikan kebebasan bermuamalah hingga berfungsinya unsur penawaran dan unsur permintaan. Pasar Islami juga bercirikan bebasnya dari praktik-praktik monopoli, kecurangan, penipuan, perjudian, pemalsuan, serta segala jenis jual beli yang dilarang oleh syariat. Jadi, di sini, iman, akhlak, dan tingkah laku yang baik mempunyai peran yang sangat penting dalam kesucian pasar.[48]

c. Masa perputaran modal

Peranan modal juga berpengaruh pada standarisasi keuntungan yang diinginkan oleh si pedagang, yaitu dengan semakin panjangnya masa perputarannya dan bertambahnya tingkat risiko, maka semakin

[48] Muslich, 2004, *Etika Bisnis Islam*, Ekonisia, Yogyakarta, hlm37

tinggi pula standar keuntungan yang diinginkan oleh si pedagang atau seorang pengusaha. Begitu juga dengan semakin berkurangnya tingkat bahaya, pedagang dan pengusaha pun akan menurunkan standarisasi keuntungannya.

Unsur ini berkaitan erat dengan unsur-unsur sebelumnya, yaitu unsur bahaya dan risiko. Unsur ini juga berkaitan dengan moderatisasi (nilai kewajaran) dalam penentuan standar keuntungan. Ini karena setiap standarisasi keuntungan yang sedikit akan membantu penurunan harga. Hal ini juga akan menambah peranan modal dan memperbesar keuntungan.

d. Cara menutupi harga penjualan

Ada dua macam cara pembayaran harga, yaitu pembayaran tunai dan pembayaran yang ditunda, yaitu sistem pembayaran kredit. Sudah biasa di kalangan pedangan bahwa harga pembelian secara kredit lebih mahal daripada pembayaran tunai. Untuk ini, standar keuntungan menjadi lebih tinggi.[49]

Sekelompok ulama fiqih ada yang membolehkan jual beli secara kredit dengan harga lebih mahal dari jual beli secara tunai. Sebagi contoh, Syekh Abdul Aziz bin Baz dan sekelompok ulama berpendapat, "Jika si pembeli secara kredit setuju atau mau membayar harga barang secara kredit atau sebagian dibayar tunai dan sebagian lagi dibayar dengan cicilan, jual beli seperti ini hukumnya boleh secara syar'i walau harga

[49]Husein Syahatah, 2001, *Pokok-Pokok Pikiran Akuntansi Islam*, Akbar Media Eka Sarana, Jakarta, hlm, hlm , hlm 165

kredit (cicilan) lebih mahal dari harga tunai. Jual beli yang pembayarannya sampai batas waktu tertentu, hukumnya boleh apabila pada jual beli itu terlengkapi syarat-syaratnya yang telah disepakati. Jadi, pembayaran secara cicilan (kredit) dianggap sah jika cicilan itu diketahui dengan jelas serta masa waktunya tertentu. [50]

3. Dasar-dasar Pengukuran Laba dalam Islam

a. Taqlib dan Mukhatarah (Interaksi dan Risiko)

Laba adalah hasil dari perputaran modal melalui transaksi bisnis, seperti menjual dan membeli, atau jenis-jenis apa pun yang dibolehkan syar'i. untuk itu pasti ada kemungkinan bahaya atau risiko yang akan menimpa modal yang nantinya akan menimbulkan pengurangan pada suatu putaran dan pertambahan pada putaran yang lain. Tidak boleh menjamin pemberian laba dalam perusahaan-perusahaan mudharabah dan musyarakah. Hal ini ditegaskan oleh ulama fiqih dengan mengatakan bahwa perdagangan itu ialah perputaran modal dengan bentuk tukar-menukar (barter) dan unsur-unsur bentuk resiko. Adapun berbeda-bedanya beberapa perusahaan dalam proses pencapaian laba, kebanyakan disebabkan oleh perbedaan unsur-unsur dan elemen-elemen *taqlib* dan *mukhatarah.*

b. Al-Muqabalah

Yang dimaksud dengan muqabalah di sini ialah perbandingan antara julah hak milik pada akhir periode pembukuan dan hak-hak milik

[50] *Ibid*, hlm 166

pada awal periode yang sama, atau dengan membandingkan nilai barang yang ada pada akhir periode itu dengan nilai barang yang ada pada awal periode yang sama. Juga, bisa dengan membandingkan pendapatan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan *income* (pendapatan) di atas. Pendapatan itu harus yang halal dan baik, dan biaya-biaya itu pun harus resmi (legal) dan jelas serta tidak mengandung unsur-unsur yang terlarang dalam syar'i, seperti riba, suap, dan mubazir.

c. Keutuhan modal pokok

Laba tidak akan tercapai kecuali dengan utuhnya modal pokok dari segi kemampuan secara ekonomi sebagai alat penukar barang yang dimiliki sejak awal aktivitas ekonomi. Hal ini telah ditegaskan oleh ulama fiqih pada beberapa bahasan yang lalu, seperti yang dikatakan Imam Qurtubi, "Seorang pedagang yang berhasil ialah orang yang dapat menukarkan barang yang ia miliki dengan suatu pengganti (barang lain) yang lebih bernilai atau lebih tinggi harganya dari barangnya yang pertama."

Imam an-Nasafi pun berkata, "Tuntunan dagang ialah keselamatan dan keutuhan modal pokok serta mendapatkan laba. Orang yang tidak mendapatkan modalnya kembali maka ia tidak bisa dikatakan beruntung.[51]"

[51] *Ibid*, hlm 167

d. Laba dari produksi, hakikatnya dengan jual beli dan pendistribusiannya

Pertambahan yang terjadi pada harta selama setahun dari semua aktivitas penjualan dan pembelian, atau memproduksi dan menjual, yaitu dengan pergantian barang menjadi uang dan pergantian uang menjadi barang, dan seterusnya, maka barang yang belum terjual pada akhir tahun juga mencakup pertambahan yang menunjukkan perbedaan antara harga yang pertama dan nilai (harga) yang sedang berlaku.

Berdasarkan nilai ini, ada dua macam laba yang terdapat pada akhri tahun, yaitu laba yang berasal dari proses jual beli dalam setahun dan laba suplemen, baik yang *taqdiri* (nyata) maupun yang *hukmi* (abstrak) karena barang-barangnya belum terjual.

Berkata Dr. Syauqi Syahatah, "Pandangan fiqih akuntansi Islam dalam sistem pengukuran laba adalah sama, yaitu nama' (pertambahan) dan laba berasal dari kekuatan atau usaha. Keduanya adalah pertambahan dan perkembangan pada nilai yang mesti dihitung untuk mengetahui barang milik, keurangan, tanpa memperhatikan apakah laba itu berasal dari kegiatan jual beli atau tanpa adanya jual beli sama sekali.[52]

Kita harus membedakan antara laba yang diperoleh dari pendistribusian dalam kerjasama, dengan usaha mudharabah, dan murabahah. Karenanya, dalam Islam, laba itu berkembang dengan berkesinambungan selama setahun dengan segala macam aktivitas, yang dominannya adalah jual beli. Untuk mendistribusikan laba-laba itu, harus

[52] *Ibid*, hlm 168

berhati-hati agar tidak terbagikan laba kecuali laba yang telah nyata dari proses jual beli serta telah diterima harga penjualan barangnya. Ini tujuannya untuk memelihara modal pokok yang belum terkembalikan karena adanya beberapa kendala dalam penarikan modal pokok itu.

e. Penghitungan nilai barang di akhir tahun

Untuk menyempurnakan bahasan yang lalu, tujuan penilaian sisa barang yang belum sempat terjual di akhir tahun adalah untuk penghitungan zakat atau untuk menyiapkan neraca-neraca keuangan yang didasarkan pada nilai penjualan yang berlaku di akhir tahun itu, serta dilengkapi dengan daftar biaya-biaya pembelian dan pendistribusian. [53]

Dengan cara ini, tampaklah perbedaan antara harga yang pertama dan nilai yang berlaku yang dapat dianggap sebagai laba *hukmi* (abstrak). Proses penilaian yang didasarkan pada nilai pasaran (penjualan) itu berlaku untuk barang dagangan, sedangkan penilaian pada modal tetap berlaku untuk menghitung kerusakan-kerusakan (yang merupakan salah satu unsur biaya produksi), maka penilaiaanya harus berdasarkan harga penukaran (*qimah istibdaliah*).

[53] *Ibid*, hlm 170

BAB III

PENENTUAN MARGIN KEUNTUNGAN ANTARA BA'I DAN MUSYTARI DALAM PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK BRI SYARIAH CABANG YOGYAKARTA

A. Pelaksanaan Perjanjian Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta

Pembiayaan murabahah merupakan salah satu produk pembiayaan unggulan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta. Pada pembiayaan murabahah objek pembiayaannya adalah barang yang akan dibeli oleh calon nasabah. Pembiayaan akan diberikan asal diketahui dengan jelas tujuannya dan atas kesepakatan antara bank dengan nasabah.[54]

Dalam transaksi murabahah dimungkinkan terjalinnya sekaligus hubungan hukum sebagai berikut:

1. Hubungan hukum antara bank dan pemasok barang
2. Hubungan hukum antara bank dan nasabah pembeli barang
3. Hubungan hukum antara nasabah pembeli barang dan pemasok barang

Dalam transaksi murabahah dimungkinkan terdapat dua perjanjian yang terpisah yaitu pertama adalah transaksi jual beli biasa sepanjang bank membeli barang tersebut secara *cash and carry* sedangkan transaksi yang sekalipun merupakan transaksi pembiayaan juga tidak dapat disebut transaksi murabahah, karena bank sama sekali tidak menjual barang kepada nasabah

[54] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 3 Oktober 2008

tetapi secara yuridis nasabahlah yang membeli barang itu dari pemasok barang sebab bank dalam hubungannya dengan pemasok barang sekadar sebagai kuasa dari nasabah atau dikenal dengan istilah musytari al-wakalah.

Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta secara umum fasilitas pembiayaan *murabahah* dapat dibagi menjadi dua bagian besar, antara lain :

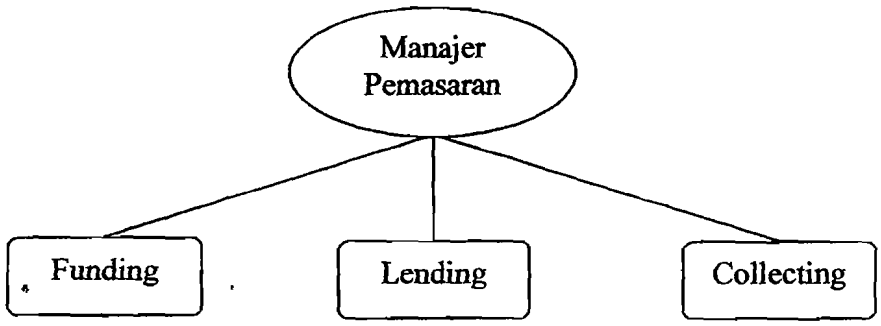
1. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk pembelian atau pengadaan barang tertentu dan tidak digunakan untuk tujuan usaha. Misalnya pembiayaan pemilikan rumah, pembiayaan pembelian bahan-bahan bangunan untuk renovasi rumah, dan pembiayaan pemilikan mobil.
2. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk kebutuhan usaha, antara lain untuk pembiayaan investasi dan modal kerja.

Prosedur pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, apabila nasabah ingin mendapatkan pembiayaan adalah sebagai berikut :

1. Prosedur Permohonan Pembiayaan Murabahah

   Pembiayaan *(lending)* adalah sebuah proses melempar uang ke nasabah atau anggota dengan tujuan untuk mendapatkan pendapatan berupa keuntungan atau bagi hasil. Dengan pembiayaan inilah lembaga keuangan syariah dapat hidup dan berkembang tetapi karena pembiayaan juga lembaga keuangan syariah dapat bangkrut. Fungsi pembiayaan berada di bawah fungsi marketing dan setara dengan *funding* dan *collecting*, lebih jelasnya dapat dilihat pada bagan struktur di bawah ini:[55]

[55] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 3 Oktober 2008.



Agar pembiayaan pada sebuah lembaga keuangan syariah dapat menghasilkan sumber pendapatan yang bagus, maka perlu dilakukan sebuah proses pembiayaan dengan baik. Proses pembiayaan dapat dibagi dalam tiga tahapan, yaitu :

a. Tahap awal pembiayaan

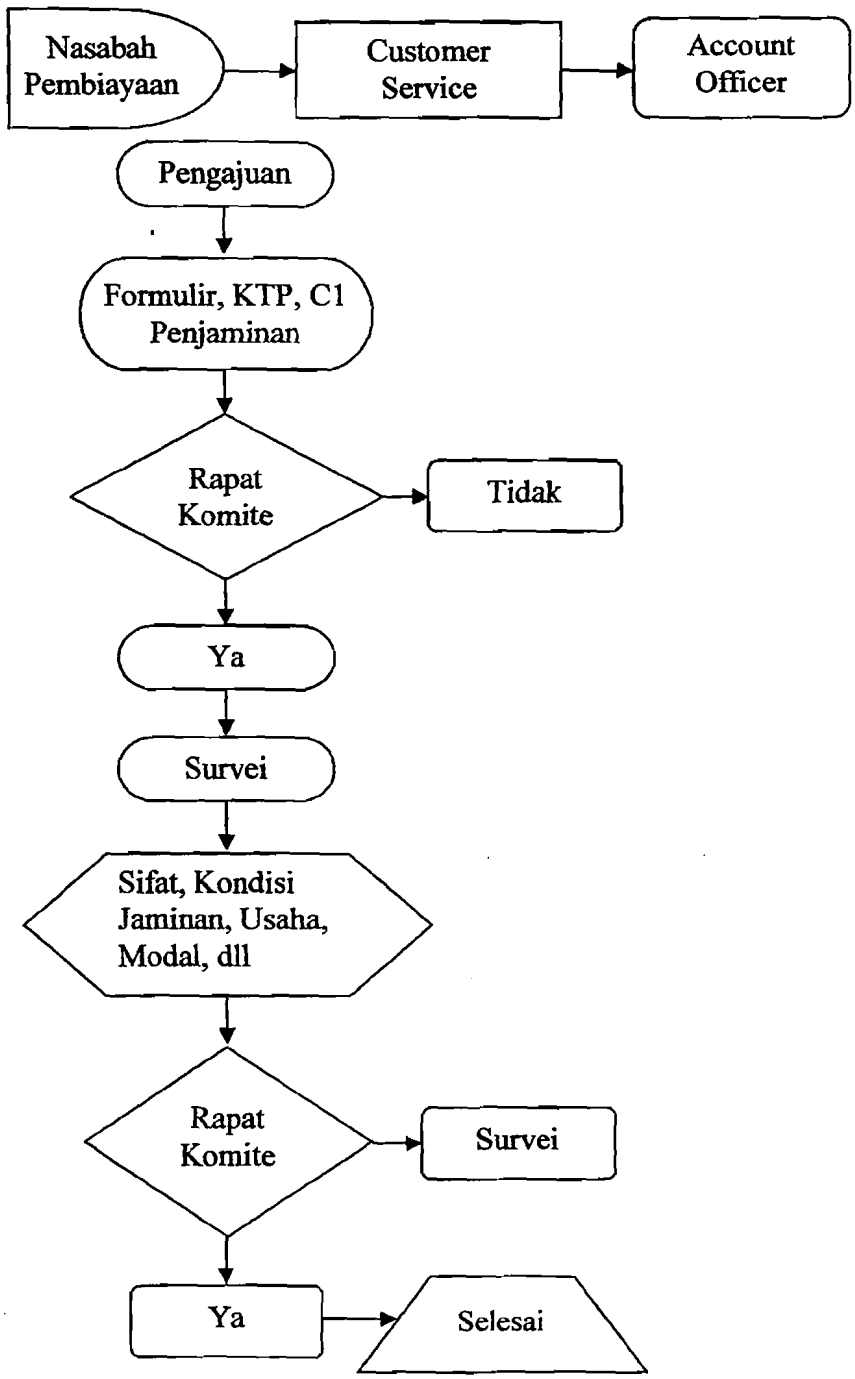
b. Tahap masa pembiayaan

c. Tahap setelah pembiayaan[56]

[56] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 3 Oktober 2008.

A.d. a. Tahap Awal Pembiayaan

Pengajuan Pembiayaan



Nasabah biasanya datang sendiri ke kantor untuk keperluan ini dengan terlebih dahulu dilayani oleh *customer service*. Nasabah diberikan blangko pengajuan pembiayaan yang harus diisi lengkap, kemudian setelah diisi lengkap dikembalikan ke *customer service*. Dari customer service diserahkan ke bagian *account officer* untuk dilakukan proses analisa pembiayaan.

1). Kunjungan ke nasabah

Kunjungan ke nasabah merupakan bagian dari proses pembiayaan yang dilakukan oleh *surveyor*. Tidak semua pengajuan ditindaklanjuti dengan kunjungan ke nasabah, karena bisa jadi dari data pengajuan nasabah sudah bisa dilihat kelayakannya dan yang kelihatan tidak layak langsung kita beri surat penolakan.[57]

2). Rapat Komite Pembiayaan

Dari kunjungan yang dilakukan oleh tenaga survey ke nasabah data-data kemudian dibawa ke rapat tim pembiayaan (yang terdiri dari Manajer Pemasaran, Surveyor, Bagian Keuangan dan staf marketing yang lain). Pada rapat inilah seluruh data dari seorang nasabah pembiayaan dibahwas, bagian keuangan cenderung menyoroti masalah dan liquiditas hubungannya dengan apabila melakukan pelemparan pembiayaan dan surveyor

[57] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 3 Oktober 2008.

dan staf marketing cenderung menyoroti masalah kelayakan calon nasabah pembiyaan dan manajer pemasaran yang menyimpulkan.

3). Pencairan Pembiayaan

Apabila sudah diputuskan oleh tim pembiyaan maka tahap selanjutnya adalah pencarian pembiayaan. Tahap pencairan pembiayaan adalah :

a). Pembuatan Kesepakatan dengan Nasabah

Berisi kesepakatan tentang jangkan waktu pembiayaan, besarnya bagi hasil (untuk musyarokah dan mudharabah) atau besarnya keuntungan (untuk murabahah dan ijarah), model pembayaran angsuran atau tempo, pengikatan jaminan dan pembuatan kesepakatan siapa yang akan bertanggung jawab apabila pembiayaan bermasalah (penanggung jawab kedua).

b). Pembuatan Akad Perjanjian

Dari kesepakatan yang dibuat dengan nasabah kemudian ditungkan pada sebuah lembar akad pembiayaan yang dibuat oleh *account officer* atau bagian administrasi pembiayaan.[58]

[58] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 10 Oktober 2008.

c). Pembacaan Akad Perjanjian

Merupakan hal yang sangat penting mengingat proses ini sangat menentukan sah atau tidaknya sebuah perjanjian. Dalam pembacaan ini antara pembiayaan musyarokah dan murabahah terdapat perbedaan, perbedaannya adalah kalau murabahah barang yang menjadi objek jual beli harus sudah ada artinya tidak boleh nasabah pembiayaan menerima uang. Sedangkan pada musyarokah nasabah boleh menerima uang yang penting uang itu harus betul-betul untuk usaha.

Dalam pembacaan akad ini harus ada saksi dan kedua belah pihak. Jumlah saksi adalah kalau laki-laki cukup dua orang tetapi kalau wanita maka perlu empat orang.

A.d. b. Tahap Masa Pembiayaan

Setelah tahap awal pembiayaan selesai maka hal yang penting bagi lembaga keuangan adalah melakukan pembinaan pada nasabah, karena pada kondisi ini posisi harta (modal atau barang) kita ada pada pihak nasabah. Jadi kalau tidak kita lakukan pembinaan dengan baik maka kemungkinan macet sangat terbuka lebar dan kalau terjadi kemacetan maka kerugian pasti ada pada kita. Bentuk-bentuk pembinaan tersebut adalah.[59] :

[59] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 10 Oktober 2008.

1). Kunjungan ke nasabah

Dilakukan pada maksimal 3 hari setelah pencarian pembiayaan. Hal ini dilakukan untuk mengontrol benar atau tidak modal yang kita berikan ke nasabah digunakan untuk menambah modal usaha. Kalau ternyata tidak benar maka kita harus hati-hati bisa jadi uang yang kita berikan digunakan untuk keperluan yang lain diluar usaha. Jika terjadi semacam ini berarti karakter dan kemampuan mengelola usaha tersebut dipertanyakan sehingga lembaga keuangan harus meningkatkan pengawasannya.

2). Pembinaan nasabah

Dilakukan setiap saat misalnya sebulan sekali atau sebulan dua kali untuk mengetahui perkembangan nasabah tersebut, misalnya perkembangan mengenai usaha, kondisi keluarga, kondisi sosial dan lain-lain. Hal ini dilakukan agar lembaga keuangan mengetahui hal-hal sekecil apapun yang terjadi pada nasabah sehingga kita bisa menentukan sikap lebih bijaksana.[60]

3). Ketepatan Pembayaran Angsuran

Nasabah yang mampu membayar angsuran tepat waktu dari waktu ke waktu sampai dengan pembiayaannya lunas merupakan aset tersendiri bagi sebuah lembaga

[60] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 10 Oktober 2008.

keuangan syariah, karena yang seperti inilah akan mendatangkan keuntungan bagi perusahaan.

4). Ganti Jaminan

Hal ini sering terjadi pada sebuah lembaga pembiayaan, kelihatannya sepele tetapi kalau tidak hati-hati bisa jadi akan merugikan perusahaan. Hendaknya dapat dipahami hal-hal di bawah ini :

a). Ganti jaminan bisa dilakukan apabila sebelumnya ada penelitian dan pengikatan terhadap jaminan baru.

b). Untuk keperluan perpanjangan STNK jaminan berupa BPKB tidak perlu kita berikan, cukup kita kasih foto copyan BPKB dan surat pengantar.

c). Orang yang mengganti jaminan bisa dikenai biaya di mana biaya ini bisa merupakan pendapatan bagi perusahaan.[61]

5). Toleransi Pembayaran Angsuran

Hal ini pasti terjadi pada sebuah lembaga keuangan yang memberikan pembiayaan, kalau kita tidak mencermati kondisi ini maka kemacetan pada sebuah pembiayaan akan mudah terjadi. Untuk itu perlu diperhatikan hal-hal di bawah ini :

[61] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 17 Oktober 2008.

a). Toleransi kita berikan pada seorang nasabah pembiayaan apabila pada bulan tersebut memang terjadi kondisi yang luar biasa terhadap nasabah misalnya : sakit keras, bayar pendidikan, tabrakan, dan lain-lain.

b). Toleransi kita berikan tidak boleh berturut-turut.

c). Sering memberikan toleransi pada nasabah mengakibatkan kesan tidak disiplin pada lembaga-lembaga sehingga dengan enaknya nasabah akan minta toleransi.

6). Pencatatan Administrasi Pembiayaan

Hal ini sangat penting bagi lembaga pembiayaan karena data yang kita gunakan untuk melakukan pengawasan dan pembinaan nasabah ada di sini. Pencatatan administrasi pembiayaan semakin lengkap semakin bagus, hal yang perlu diperhatikan pada sebuah administrasi pembiayaan adalah :[62]

a). Nama nasabah, harus tepat sesuai KTP.

b). Alamat nasabah harus menunjukkan alamat asal, alamat tempat tinggal dan alamat pekerjaan.

c). Besarnya pinjaman.

d). Besarnya keuntungan atau bagi hasil

[62] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 17 Oktober 2008.

e). Jangka waktu angsuran.

f). Saldo pembiayaan.

g). Jadwal pembiayaan.

h). Dan lain-lain.

Ad. c. Tahap Setelah Pembiayaan

1). Menjalin ikatan lebih lama

Lembaga keuangan sangat berkepentingan untuk mempunyai nasabah-nasabah yang punya loyalitas tinggi, karena sebenarnya inilah aset yang tidak ternilai harganya, dari sinilah lembaga keuangan bisa eksis di tengah masyarakat. Salah satu bentuk yang sering dipakai dalam menjalin hubungan dengan nasabah adalah silaturahmi

2). Penawaran Pembiayaan

Terhadap nasabah-nasabah pembiayaan yang punya prestasi baik biasanya dan pihak lembaga menawarkan pembiayaan lagi, karena dari sinilah sebenarnya pendapatan lembaga keuangan diperoleh.[63]

Untuk bisa mengambil keputusan dengan tepat terhadap pengajuan pembiayaan diperlukan data-data yang lengkap. Sedangkan untuk memperoleh data dengan lengkap dan kualitas yang baik biasanya dilakukan dengan cara melakukan kunjungan

[63] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 17 Oktober 2008.

ke rumah dan atau tempat usaha nasabah, kegiatan ini biasa disebut dengan survai. Hal-hal yang disurvai adalah :

1). Sifat Nasabah *(Character)*

Untuk memperoleh data tentang sifat nasabah bisa dilakukan dengan tanya jawab dan cek ke beberapa lembaga. Untuk lebih jelasnya bisa dilihat pada kolom berikut ini [64]:

Pertanyaan	Jawaban	Analisa
1. Apakah bapak menjadi pengurus pada kegiatan kemasyarakat-an?	Ya atau tidak	Apabila jawabannya adalah ya dan setelah dicek ternyata betul maka ini adalah nilai positif, dan begitu pula sebaliknya.
2. Kegiatan apa saja yang dilakukan pada waktu luang?	- Olah raga - Ke sawah - Bersih-bersih rumah	Dari jawaban tersebut apabila dijawab dengan jujur maka dapat disimpulkan bahwa orang itu senang dengan hal-hal lain yang positif. Dan ini

[64] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 18 Oktober 2008.

		adalah nilai positif bagi seorang surveyor
3. Apakah bapak aktif pada kegiatan di masyarakat?	Ya atau tidak	Sifat orang itu baik apabila antara jawaban dengan kondisi kenyataan adalah sama. Kalau ternyata tidak sama maka kita harus sangat hati-hati karena sekali orang mau berbohong biasanya akan mudah untuk berbohong

Kesimpulan : Apabila terdapat satu atau dua ketidakjujuran maka untuk kehati-hatian lebih baik tidak disetujui.[65]

2). Kemampuan mengembalikan *(Capacity)*

Analisa ini untuk mengetahui apabila seseorang punya kemampuan membayar angsuran atau tidak. Biasanya dilihat dari usaha antara pemasukan dan pengeluaran rumah tanggal. Contoh :

[65] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 18 Oktober 2008.

Pemasukan rutin		
	Suami	xx
	Istri	xx
Pemasukan tidak rutin		
	Suami	xx
	Istri	xx
	Total pemasukan	AA
Pengeluaran		
	Listrik	xx
	Telepon	xx
	Konsumsi	xx
	Biaya sekolah	xx
	Sosial	xx
	Angsuran	xx
	Lain-lain	xx
	Total pengeluaran	BB
Dana aman		CC

Kesimpulan [66]:

Apabila CC x 50% ≥ angsuran maka = layak

Apabila CC x 50% < angsuran maka = tidak layak

[66] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 18 Oktober 2008.

3). Jaminan *(Collateral)*

Jaminan merupakan persyaratan yang sangat penting dalam sebuah pembiayaan jaminan bagi sebuah lembaga pembiayaan bukan untuk membebani nasabah tetapi untuk menjaga konsistensi nasabah agar nasabah bisa menepati apa yang sudah disepakati, kemudian bagi lembaga pembiayaan jaminan untuk menjaga keamanan atas dana / barang yang telah dipindahtangankan. Pada dasarnya jaminan ada 2 macam :

a). Jaminan barang

Adalah jaminan yang diberikan kepada pihak lembaga pembiayaan dapat berupa surat berharga, barang berharga dan hal lain yang bisa dituangkan.

b). Jaminan perseorangan[67]

Adalah jaminan berupa garansi dari seseorang yang punya kredibilitas tinggi atas pembiayaan seseorang kepada lembaga pembiayaan. Jaminan dikatakan layak apabila :

(1). Punya nilai liquiditas yang tinggi

(2). Punya nilai di atas nilai pinjaman yaitu 140% x nilai pinjaman

(3). Dalam penguasaan pihak peminjam

(4). Tingkat penyusutan atas barang rendah

[67] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 18 Oktober 2008.

(5). Khusus untuk jaminan perseorangan kita harus menilai kelayakan dari orang yang menjamin tersebut, kita lihat dari aspek character, collateral, capacity capital dan kondisi perekonomian yang melingkupi.

4). Modal (*Capital)*

Adalah sejauh mana seseorang memiliki barang-barang modal yang bisa dieksekusi dengan cepat dan layak. Misalnya rumah, mobil, motor, alat rumah tangga, dan lain-lain.

5). Kondisi Ekonomi sekitarnya

Untuk menerangkan masalah ini bisa kita ambil contoh sebagai berikut : pada saat menjelang kampanye kebutuhan orang akan bendera partai sangat tinggi sehingga kondisi yang baik pada saat ini adalah investasi pada hal-hal yang berhubungan dengan atribut parpol. Jadi apabila ada seorang pengusaha sablon mengajukan pembiayaan pada saat ini cukup layak dari tinjauan kondisi ekonomi sekitar.

Secara singkat prosedur pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta, apabila nasabah ingin mendapatkan pembiayaan adalah sebagai berikut[68] :

a. Permohonan Pembiayaan

Tahap awal pembiayaan adalah adanya permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah kepada bank secara tertulis, yaitu dengan

[68] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 19 Oktober 2008.

mengisi Aplikasi Permohonan yang berisi mengenai spesifikasi barang yang ingin dibeli oleh nasabah.

b. Analisis Pembiayaan

Setelah permohonan pembiayaan diajukan kepada Bank BRI Syariah, maka tahap selanjutnya adalah penganalisisan permohonan pembiayaan oleh *Analyst Officer* pada bagian *Marketing.* Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabahnya, bank harus berpegang pada prinsip kehati-hatian *(prudential principle)* dan yang lebih lanjut dijabarkan dalam rambu-rambu kesehatan bank *(prudential standards)* dengan berpegang pada prinsip 5 C, yaitu *Character* (karakter), *Capacity* (kemampuan), *Capital* (modal), *Condition of Economy* (kondisi ekonomi), dan *Collateral* (jaminan).

Hal ini juga sesuai dengan Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Undang-Undang No. 21 Tahun 2008, menyebutkan tentang Bank Syariah adalah "Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah". Penyebutan tersebut terdapat pada Pasal 1 ayat (7). Bankan pada Pasal 1 ayat 12 yang menerangkan tentang pengertian prinsip syariah dalam perbankan ini juga terdapat penguatan kedudukan Hukum Islam bidang perikatan dalam tatanan hukum positif.[69]

Selain itu dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah, bank dapat meminta jaminan untuk kepastian bahwa nasabah bersungguh-sungguh

[69] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 19 Oktober 2008.

dengan pinjamannya dan juga mendapatkan kepastian bahwa pembiayaan yang diberikan nya akan kembali. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, di mana bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan dan juga selain itu jaminan dalam *murabahah* dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya.

c. Persetujuan Pembiayaan

Persetujuan atas permohonan pembiayaan calon nasabah adalah keputusan disetujui atau tidaknya permohonan pembiayaan yang diajukan tersebut. Keputusan pembiayaan ini berdasarkan persetujuan dari Komite Pembiayaan yang terdiri dari Pimpinan Cabang, Manager Marketing beserta Manager Officer dari Bank BRI Syariah.

d. Pengikatan

Tahap pengikatan pembiayaan merupakan tahap dilakukannya penandatanganan akad pembiayaan murabahah, yang dilakukan di hadapan notaris yang ditunjuk oleh Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta , serta dilakukannya pada hari dan tempat yang sama oleh bank, calon nasabah, dan pemasok (supllier). Dalam penandatanganan akad juga dilakukan pengikatan atas jaminan yang berfungsi untuk memberikan hak dan kewajiban kepada bank untuk memperoleh pelunasan dari jaminan apabila nasabah melakuka wanprestasi, serta juga dilakukan pengikatan atas asuransi.[70]

[70] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 19 Oktober 2008.

Apabila bank akan memberikan kuasa kepada calon nasabahnya untuk membeli barang, maka sebelum ditandatangani akad jual beli antara calon nasabah dan pemasok/supplier, bank akan membuat akad *wakalah* atau surat kuasa di mana calon nasabahlah yang akan melakukan pembelian barang atas nama Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta . Hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Pasal 9 ayat (1) butir d, dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Selain itu dalam Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, disebutkan jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang dibeli, di mana secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank.

e. Pencairan Fasilitas Pembiayaan

Setelah semua pengikatan selesai dilaksanakan, maka proses selanjutnya adalah proses pencairan fasilitas pembiayaan agar barang dibutuhkan oleh nasabah dapat dibeli.[71]

f. Pembayaran Angsuran

Pembayaran angsuran harus dilakukan oleh nasabah kepada bank setiap bulannya sebesar harga angsuran yang telah disepakati dengan bank. Angsuran harus dibayarkan sampai lunas atas jumlah pembiayaan yang

[71] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 19 Oktober 2008.

diberikan besarta margin keuntungannya. Hal ini merupakan langkah yang harus dilakukan oleh nasabah setelah ia menerima pembiayaan.[72]

Praktik pembiayaan murabahah Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Kegiatan operasional pembiayaan tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang yaitu *Maisyir, Gharar, Haram*, dan *Riba* atau biasa disingkat dengan MAGRIB.

a. *Maisyir* (spekulatif)

Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta tidak terdapat transaksi yang bersifat spekulatif atau untung-untungan. Baik bank maupun nasabah telah mengetahui harga beli barang yang dipesan dan margin keuntungan yang ditetapkan, serta telah menyepakatinya.

b. *Gharar / Taghri / uncertainty* (ketidakjelasan)

Gharar artinya keraguan, tipuan atau tindakan yang bertujuan untuk merugikan pihak lain. Suatu akad yang mengandung unsur penipuan baik mengenai ada atau tidaknya objek akad, besarnya objek akad dan sebagainya. Pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta , besarnya *margin* keuntungan yang diperoleh bank termasuk harga beli barang, biaya-biaya yang dikeluarkan selain pembiayaan itu sendiri seperti biaya asuransi, jangka waktu dan besar angsuran diketahui oleh masing-masing pihak.

c. Haram

[72] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 19 Oktober 2008.

Pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta yang menjadi akad haruslah barang yang halal, karena apabila itu bukan barang yang halal maka Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta akan menolak dan tidak akan memberikan pembiayaan.

d. Riba

Dalam pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta tidak ditemukan adanya unsur riba, harga beli atau harga pokok dari barang yang dipesan telah diketahui oleh nasabah berikut margin keuntungan yang diambil oleh bank yang nilainya tidak dapat berubah sewaktu-waktu.

Pelaksanaan akad pada pembiayaan *murabahah* Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta juga telah memenuhi rukun dan syarat *murabahah*, karena hal tersebut akan menentukan sah atau tidaknya akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus ada dalam suatu hal atau tindakan. Dalam murabahah rukun yang harus dipenuhi adalah orang yang menjual, ada orang yang membeli, ada barang yang diakadkan atau objek akad dan adanya sighat (ijab dan kabul). Dalam akad pembiayaan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah memenuhi semua rukun tersebut.[73]

Syarat-syarat *murabahah* di mana bank harus memberitahukan tentang biaya yang dikeluarkan atas barang pembelian kepada nasabah, akad pertama harus sah dan sesuai dengan rukun yang ditetapkan, akad harus bebas dari riba, bank harus mengungkapkan tentang wanprestasi serta syarat yang diminta dari harga

[73] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 20 Oktober 2008.

pembelian kepada nasabah. Semua syarat tersebut telah terpenuhi dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta .

Selain itu syarat-syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata Indonesia yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal, serta syarat sahnya perjanjian menurut hukum Islam yaitu tidak menyalahi hukum syariah yang ada, terjadinya perjanjian atas dasar saling ridha dan ada pilihan serta isi perjanjian yang jelas dan gamblang telah dipenuhi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah yang tertuang dalam Akad Pembiayaan *Murabahah.*

Pembiayaan *murabahah* diberikan oleh Bank BRI Syariah kepada nasabahnya terdapat manfaat keuntungan bagi kedua belah pihak. Manfaat yang didapatkan oleh Bank BRI Syariah adalah pendapatan berupa keuntungan *(margin)* dari selisih harga yang didapat dari hasil penjualan kepada nasabah, selain itu secara tidak langsung bank dapat membantu untuk memperbaiki kesejahteraan masyarakat dengan memberikan pembiayaan.

Sedangkan manfaat yang didapat nasabah dari pembiayaan *murabahah* adalah nasabah dapat memiliki barang yang diinginkan dengan cara mengangsur, di mana sebelumnya nasabah juga mengetahui berapa besar harga barang yang akan dibelinya serta margin keuntungan yang diambil oleh bank[74].

Adapun risiko-risiko yang dapat terjadi dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah adalah :

[74] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 20 Oktober 2008.

a. Nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya (wanprestasi).

b. Nasabah beritikad tidak baik, misalnya memark-up harga barang, tidak terbuka, pola hidup mewah yang tidak sebanding dengan penghasilannya atau suka judi.

c. Kerugian yang ditanggung oleh bank apabila terjadi fluktuasi harga pasar.

d. Nasabah menolak membeli barang yang dipesan karena barang yang dibeli bank rusak.

e. Adanya keadaan memaksa *(force majeur)* yang tidak dapat diduga sebelumnya dan tidak dapat dipertanggungjawabkan, sehingga mendatangkan kerugian baik bagi pihak bank ataupun nasabah.

Untuk mengatasi risiko-risiko tersebut, Bank BRI Syariah akan melakukan upaya-upaya yang dilakukan untuk mencapai kebaikan bagi kedua belah pihak, antara lain[75] :

a. Dengan melihat apakah nasabah tersebut masih memiliki prospek dan itikad baik untuk membayar pinjaman. Jika demikian adanya, maka bank dapat melakukan penagihan intensif, *rescheduling, reconditioning, restructuring*, dan jalan terakhir yaitu tindakan penyelesaian dengan cara penyitaan jaminan.

b. Sebelum disetujuinya pembiayaan, bank telah melakukan analisis terhadap karakter atau kepribadian nasabah itu sendiri.

---

[75] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 20 Oktober 2008.

c. Untuk mengantisipasi terjadinya fluktuasi harga pasar, maka bank dapat menetapkan jangka waktu maksimal untuk pemberian fasilitas pembiayaan murabahah.

d. Antisipasi yang dilakukan oleh bank terhadap terjadinya keadaan memaksa *(force majeur)* adalah dengan mewajibkan nasabah untuk mengasuransikan barang dan jaminan yang manjadi objek pada akad.[76]

B. Penentuan Margin Keuntungan Dan Dasar Hukum Dalam Pembiayaan Murabahah

Seperti telah dibahas sebelumnya bahwa kesepakatan penentuan margin keuntungan dilaksanakan pada tahap pencairan pembiayaan. Apabila sudah diputuskan oleh tim pembiyaan maka tahap selanjutnya adalah pencarian pembiayaan. Tahap pencairan pembiayaan adalah pembuatan kesepakatan dengan nasabah berisi kesepakatan tentang jangka waktu pembiayaan, besarnya bagi hasil (untuk musyarokah dan mudharabah) atau besarnya keuntungan (untuk murabahah dan ijarah), model pembayaran angsuran atau tempo, pengikatan jaminan dan pembuatan kesepakatan siapa yang akan bertanggung jawab apabila pembiayaan bermasalah (penanggung jawab kedua). Pembuatan akad dari kesepakatan yang dibuat dengan nasabah kemudian ditungkan pada sebuah lembar akad pembiayaan yang dibuat oleh *account officer* atau bagian administrasi pembiayaan.

[76] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 20 Oktober 2008.

Pembacaan Akad Perjanjian merupakan hal yang sangat penting mengingat proses ini sangat menentukan sah atau tidaknya sebuah perjanjian. Dalam pembacaan ini antara pembiayaan musyarokah dan murabahah terdapat perbedaan, perbedaannya adalah kalau murabahah barang yang menjadi objek jual beli harus sudah ada artinya tidak boleh nasabah pembiayaan menerima uang. Sedangkan pada musyarokah nasabah boleh menerima uang yang penting uang itu harus betul-betul untuk usaha.[77]

Dalam pembacaan akad ini harus ada saksi dan kedua belah pihak. Jumlah saksi adalah kalau laki-laki cukup dua orang tetapi kalau wanita maka perlu empat orang.

Pada dasarnya dalam menentukan margin keuntungan dalam Pembiayaan Murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta tetap melihat perkembangan besarnya Suku Bunga Bank Indonesia pada saat awal pemeriksaan pembiayaan karena margin tersebut adalah sesuatu yang harus diarahkan supaya pihak Bank mendapatkan keuntungan. Hal ini dilakukan dengan tujuan supaya Bank BRI Syariah dapat bersaing dengan Bank Konvensional yang telah ada. Serta adanya konvensi antar Bank Syariah untuk tetap mengikuti Suku Bunga Bank Indonesia.

Misalnya pada saat awal pemeriksaan pembiayaan Suku Bunga Bank Indonesia 10% maka Bank BRI Syariah akan menawarkan minimal adalah 11% tergantung besarnya jumlah pembiayaan yang diminta dan lamanya jangka waktu pembiayaan serta besarnya cicilan. Contoh dengan besar

[77] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 25 Oktober 2008.

pembiayaan sama tetapi jangka waktunya berbeda maka besar prosentase keuntungan berbeda. Misal besar pembiayaan Rp 25 Juta dengan jangka waktu 5 tahun maka prosentase keuntungan 11% , maka untuk jangka waktu 7 tahun maka besar prosentase keuntungan 12%.[78]

Hal tersebut dilaksanakan dengan alasan bahwa Bank BRI Syariah mendasarkan diri pada sistem bagi hasil dan nisbah berkeadilan. Semakin besar prosentase keuntungan maka yang diuntungkan tidak hanya pihak Bank tetapi juga nasabah penabung karena kentungan tersebut akan dibagi dengan nasabah penabung. Tetapi besarnya prosentase keuntungan oleh pihak marketing tetap ada batasan tertentu yang ditetapkan oleh management.

Alasan lainnya adalah Bank BRI Syariah dengan sistem pembiayaan murabahah dengan prosentase keuntungan lebih tinggi dari Bank Konvensional tidak ada *review* (perubahan) atau bersifat tetap (*fixed*) besarnya pembiayaan.

Adapun besar pembiayaan *murabahah* pada Bank BRI Syariah minimal 25 juta adapun maksimalnya tidak terbatas tergantung seluruh syarat terpenuhi. Kecuali untuk pembiayaan pembelian sepeda motor pembiayan diperbolehkan kurang dari 25 juta rupiah karena haraga sepeda motor banyak yang dibawah harga 25 juta rupiah.

Batasan-batasan dan kriteria penentuan keuntungan dalam kesepakatan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah yang telah dilaksanakan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dengan

[78] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 25 Oktober 2008.

syariah. Hal berdasar pada pertama Fatwa DSN No.: 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan umum pembiayaan murabahah pada huruf f 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.

Kedua Studi kitab-kitab fiqih, yang menyatakan bahwa jelas tidak ada persentase tertentu bagi keuntungan, tetapi hal ini bergantung pada keadaan, sifat barang, permintaan, dan situasi pasar. Untuk itu, Islam menetapkan dasar-dasar dan kaidah-kaidah hukum syar'i untuk melarang monopoli, eksploitasi, penipuan, kebohongan, kecurangan, pembodohan, dan segala sesuatu yang mengakibatkan pengambilan harta orang lain secara batil.

Oleh sebab itu, menurut konsep Islam, nilai-nilai keimanan, akhlak, dan tingkah laku seorang pedagang muslim memegang peranan utama dalam mempengaruhi penentuan kadar keuntungan dalam transaksi atau *muamalah*

Secara umum, dapat dikatakan bahwa ada kriteria-kriteria umum islami yang dapat memberi pengaruh dalam penentuan batas keuntungan yang diinginkan. Diantara kriteria tersebut ialah kelayakan dalam penetapan keuntungan. Islam menganjurkan agar para pedagang tidak berlebihan dalam mengambil keuntungan. Batasan keuntungan ideal (yang pantas dan wajar) dapat dilakukan dengan merendahkan harga. Keadaan ini sering menimbulkan

bertambahnya barang dan meningkatnya peranan uang, dan pada gilirannya ini akan membawa pada pertambahan keuntungan. [79]

Selanjutnya kriteria penentuan batas keuntungan adalah keseimbangan antara tingkat kesulitan dan keuntungan. Islam menghendaki adanya keseimbangan antara standar keuntungan dan tingkat kesulitan perputaran serta perjalanan modal itu. Semakin tinggi tingkat kesulitan dan resiko, maka semakin besar pula keuntungan yang diinginkan pedangang. Pasar Islami juga bercirikan bebasnya dari praktik-praktik monopoli, kecurangan, penipuan, perjudian, pemalsuan, serta segala jenis jual beli yang dilarang oleh syariat. Jadi, di sini, iman, akhlak, dan tingkah laku yang baik mempunyai peran yang sangat penting dalam kesucian pasar

Kemudian masa perputaran modal juga berpengaruh pada standarisasi keuntungan yang diinginkan oleh si pedagang, yaitu dengan semakin panjangnya masa perputarannya dan bertambahnya tingkat risiko, maka semakin tinggi pula standar keuntungan yang diinginkan oleh si pedagang atau seorang pengusaha. Begitu juga dengan semakin berkurangnya tingkat bahaya, pedagang dan pengusaha pun akan menurunkan standarisasi keuntungannya.

Unsur ini berkaitan erat dengan unsur-unsur sebelumnya, yaitu unsur bahaya dan resiko. Unsur ini juga berkaitan dengan moderatisasi (nilai kewajaran) dalam penentuan standar keuntungan. Ini karena setiap standarisasi

[79] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 25 Oktober 2008.

keuntungan yang sedikit akan membantu penurunan harga. Hal ini juga akan menambah peranan modal dan memperbesar keuntungan.[80]

Dan yang terakhir adalah cara menutupi harga penjualan. Ada dua macam cara pembayaran harga, yaitu pembayaran tunai dan pembayaran yang ditunda, yaitu sistem pembayaran kredit. Sudah biasa di kalangan pedangan bahwa harga pembelian secara kredit lebih mahal daripada pembayaran tunai. Untuk ini, standar keuntungan menjadi lebih tinggi. Sekelompok ulama fiqih ada yang membolehkan jual beli secara kredit dengan harga lebih mahal dari jual beli secara tunai. Jual beli yang pembayarannya sampai batas waktu tertentu, hukumnya boleh apabila pada jual beli itu terlengkapi syarat-syaratnya yang telah disepakati. Jadi, pembayaran secara cicilan (kredit) dianggap sah jika cicilan itu diketahui dengan jelas serta masa waktunya tertentu.

Dengan demikian maka batasan-batasan dan kriteria penentuan keuntungan dalam kesepakatan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah yang telah dilaksanakan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta sesuai dengan syariah karena batasan-batasan dan kriteria penentuan keuntungan menurut Islam adalah kelayakan dalam penetapan keuntungan, keseimbangan antara tingkat kesulitan dan keuntungan, masa perputaran modal, unsur bahaya dan resiko, dan yang terakhir adalah cara menutupi harga penjualan

[80] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 26 Oktober 2008.

Dasar-dasar pengukuran keuntungan dalam pembiayaan murabahah yang telah dilaksanakan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dengan syariah atau hukum Islam hal ini dibuktikan dengan:[81]

a. *Taqlib dan Mukhatarah* (Interaksi dan Risiko)

Keuntungan adalah hasil dari perputaran modal melalui transaksi bisnis, seperti menjual dan membeli, atau jenis-jenis apapun yang dibolehkan syar'i. untuk itu pasti ada kemungkinan bahaya atau risiko yang akan menimpa modal yang nantinya akan menimbulkan pengurangan pada suatu putaran dan pertambahan pada putaran yang lain. Tidak boleh menjamin pemberian keuntungan dalam perusahaan-perusahaan mudharabah dan musyarakah. Hal ini ditegaskan oleh ulama fiqih dengan mengatakan bahwa perdagangan itu ialah perputaran modal dengan bentuk tukar-menukar (barter) dan unsur-unsur bentuk resiko. Adapun berbeda-bedanya beberapa perusahaan dalam proses pencapaian laba, kebanyakan disebabkan oleh perbedaan unsur-unsur dan elemen-elemen *taqlib* dan *mukhatarah*

b. Al-Muqabalah (Perbandingan)

Yang dimaksud dengan *muqabalah* di sini ialah perbandingan antara jumlah hak milik pada akhir periode pembukuan dan hak-hak milik pada awal periode yang sama, atau dengan membandingkan nilai barang yang ada pada akhir periode itu dengan nilai barang yang ada pada awal

[81] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 26 Oktober 2008

periode yang sama. Juga, bisa dengan membandingkan pendapatan dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan *income* (pendapatan) di atas. Pendapatan itu harus yang halal dan baik, dan biaya-biaya itu pun harus resmi (legal) dan jelas serta tidak mengandung unsur-unsur yang terlarang dalam syar'i, seperti riba, suap, dan mubazir.[82]

c. Keutuhan modal pokok

Keuntungan tidak akan tercapai kecuali dengan utuhnya modal pokok dari segi kemampuan secara ekonomi sebagai alat penukar barang yang dimiliki sejak awal aktivitas ekonomi. Hal ini telah ditegaskan oleh ulama fiqih

d. Keuntungan dari produksi, hakikatnya dengan jual beli dan pendistribusiannya

Pertambahan yang terjadi pada harta selama setahun dari semua aktivitas penjualan dan pembelian, atau memproduksi dan menjual, yaitu dengan pergantian barang menjadi uang dan pergantian uang menjadi barang, dan seterusnya, maka barang yang belum terjual pada akhir tahun juga mencakup pertambahan yang menunjukkan perbedaan antara harga yang pertama dan nilai (harga) yang sedang berlaku.

Berdasarkan nilai ini, ada dua macam laba yang terdapat pada akhir tahun, yaitu keuntungan yang berasal dari proses jual beli dalam setahun

[82] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 26 Oktober 2008

dan keuntungan suplemen, baik yang *taqdiri* (nyata) maupun yang *hukmi* (abstrak) karena barang-barangnya belum terjual.[83]

Pandangan fiqih akuntansi Islam dalam sistem pengukuran keuntungan adalah sama, yaitu nama' (pertambahan) dan keuntungan berasal dari kekuatan atau usaha. Keduanya adalah pertambahan dan perkembangan pada nilai yang mesti dihitung untuk mengetahui barang milik, keuangan, tanpa memperhatikan keuntungan itu berasal dari kegiatan jual beli atau tanpa adanya jual beli sama sekali.

Kita harus membedakan antara keuntungan yang diperoleh dari pendistribusian dalam kerjasama, dengan usaha mudharabah, dan murabahah. Karenanya, dalam Islam, keuntungan itu berkembang dengan berkesinambungan selama setahun dengan segala macam aktivitas, yang dominannya adalah jual beli. Untuk mendistribusikan laba-laba itu, harus berhati-hati agar tidak terbagikan laba kecuali keuntungan yang telah nyata dari proses jual beli serta telah diterima harga penjualan barangnya. Ini tujuannya untuk memelihara modal pokok yang belum terkembalikan karena adanya beberapa kendala dalam penarikan modal pokok itu.

e. Penghitungan nilai barang di akhir tahun

Untuk menyempurnakan bahasan yang lalu, tujuan penilaian sisa barang yang belum sempat terjual di akhir tahun adalah untuk penghitungan zakat atau untuk menyiapkan neraca-neraca keuangan

[83] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 26 Oktober 2008

yang didasarkan pada nilai penjualan yang berlaku di akhir tahun itu, serta dilengkapi dengan daftar biaya-biaya pembelian dan pendistribusian. Dengan cara ini, tampaklah perbedaan antara harga yang pertama dan nilai yang berlaku yang dapat dianggap sebagai keuntungan *hukmi* (abstrak).[84]

Proses penilaian yang didasarkan pada nilai pasaran (penjualan) itu berlaku untuk barang dagangan, sedangkan penilaian pada modal tetap berlaku untuk menghitung kerusakan-kerusakan (yang merupakan salah satu unsur biaya produksi), maka penilaiaanya harus berdasarkan harga penukaran (*qimah istibdaliah*).

Dengan demikian maka dasar-dasar pengukuran keuntungan dalam yang sesuai dengan syariah atau hukum Islam yang telah dilaksanakan oleh bank BRI Syariah dalam pembiayaan murabahah adalah pertama keuntungan tersebut merupakan hasil dari perputaran modal melalui transaksi bisnis, seperti menjual dan membeli, atau jenis-jenis apapun yang dibolehkan syar'i. Kedua, keuntungan tersebut merupakan perbandingan antara jumlah hak milik pada akhir periode pembukuan dan hak-hak milik pada awal periode yang sama. Ketiga, utuhnya modal pokok dari segi kemampuan secara ekonomi sebagai alat penukar barang yang dimiliki sejak awal aktivitas ekonomi. Keempat, keuntungan tersebut dari produksi, hakikatnya dengan jual beli dan pendistribusiannya. Kelima, keuntungan berasal dari penghitungan nilai barang di akhir tahun

[84] Hasil penelitian/wawancara dengan Staf Bagian Administrasi Pembiayaan Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta pada 26 Oktober 2008

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan bahwa:

1. Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta terbebas dari unsur Maisyir, Gharar, Haram, dan Riba, telah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli murabahah, serta syarat sahnya perjanjian menurut hukum perdata Indonesia dan hukum Islam. Pembiayaan murabahah memberikan manfaat bagi bank yaitu akan memperoleh pendapatan keuntungan dari selisih harga penjualan, sedangkan nasabah dapat memiliki barang yang dibutuhkan dengan mengangsur.
2. Kesepakatan penentuan margin keuntungan pada pembiayaan murabahah yang telah dilaksanakan pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai dengan syariah. Hal berdasar pertama pada Fatwa DSN No.: 04/DSN-MUI/IV/2000 pada ketentuan umum pembiayaan murabahah. Kedua studi kitab-kitab fiqih, yang menyatakan bahwa jelas tidak ada batasan persentase tertentu bagi keuntungan yang disepakati.

B. SARAN

Berdasarkan kesimpulan yang dikemukakan di atas, maka beberapa saran yang dapat dikemukakan adalah sebagai berikut :

1. Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta telah sesuai menurut hukum perdata Indonesia dan hukum Islam sehingga perlu dipertahankan dan agar ditingkatkan sosialisasinya kepada masyarakat luas tentang sistem pembiyaan syariah tersebut supaya makin banyak masyarakat yang mengunakan jasa Bank BRI Syariah Cabang Yogyakarta
2. Agar Bank BRI Syariah dalam menentukan margin keuntungan tidak tergantung pada suku bunga Bank Indonesia yang selama ini juga dianut oleh bank konvensional maka apabila dimungkinkan dibuat konvensi sesama bank syariah untuk membuat instrument tertentu diluar suku bunga Bank Indonesia. Selanjutnya perlu dikembangkan pembiayaan yang tidak hanya untuk transaksi yang menggunakan mata uang rupiah tetapi meluas ke mata uang luar negeri atau asing misalnya dinar, atau dolar.

DAFTAR PUSTAKA

Abdul Ghofur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006

Abdul Ghofur Anshori, *Payung Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2007

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemah*, Depag RI, Jakarta, 2006

Husein Syahatah, *Pokok-Pokok Pikiran Akuntansi Islam*, Akbar Media Eka Sarana, Jakarta, 2001

Husein Syahidah, *Pokok- Pokok Akuntansi Islam*, Jakarta, Media Eka Sarana, 2001

Muslich, *Etika Bisnis Islam*, Ekonisia, Yogyakarta, 2004

Muhammad Firdaus, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah* , Renaisance, Jakarta, 2005

Muhammard Firdaus, *Teori Dasar Akuntansi Syariah* , Renaisance, Jakarta, 2005

Muhammard Firdaus, *Cara Mudah Memahami Akad-akad syariah* , Renaisance, Jakarta, 2005

Mahmud Al-anshori, *Perbankan Islam Syariah, Prinsip, dan Operasional*, Minoret, Jakarta, 1993

Redaksi Sinar Grafika, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Ridwan Khairandy, *Masalah-Masalah Hukum Ekonomi Kontemporer*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2006

Sofiniah Gufron, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah, Renaisance*, Jakarta, 2005

Syamsul Anwar, *Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam,* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2006

Syamsul Anwar, *Murabahah dalam Produk Bank Syariah,* UIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2006

Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani, Yakarta, 2007

Sinar Grafika, *Undang-undang Perbankan Syariah 2008*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008

Wirdyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005

LAMPIRAN

AHYU WIRYONO, S.H.
OTARIS KOTA YOGYAKARTA

---------- Bismillahirrahmanirrahim ----------

------- "Hai orang-orang yang beriman penuhi --------

--- Akad Perjanjian itu" (Surat Al Maidah ayat 1) ---

---------- Nomor: 35. ----------

---------- PERJANJIAN PEMBIAYAAN ----------

---------- A L - M U R A B A H A H ----------

Pada hari ini, Senin tanggal enam belas Januari dua - ribu enam (16-01-2006), pukul 10.15 WIB (sepuluh ---- lebih lima belas menit Waktu Indonesia Barat). ------- Menghadap kepada saya, W. ..... C, Sarjana Hukum,- Notaris di Kota Yogyakarta, dengan dihadiri oleh para saksi-saksi yang saya, Notaris kenal dan akan disebut pada bahagian akhir akta ini : ----------

I. Tuan Haji S. ....., Pejabat Pengganti Sementara- Pemimpin Cabang Syariah Perseroan Terbatas -------- PT. BANK RAKYAT INDONESIA (Persero), Tbk., -------- Yogyakarta Ahmad Dahlan, berkantor di Jalan Kyai - Haji Ahmad Dahlan nomor: 89, Yogyakarta ; --------

-- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak ---- dalam jabatannya tersebut mewakili Direksi, ------- berdasarkan Surat Keputusan nomor: ---------- 31-UUS/PSD/12/2005, tertanggal dua puluh satu ---- Desember dua ribu lima (21-12-2005) dan Surat ---- Kuasa Khusus nomor: 24, tertanggal delapan -------- Desember dua ribu tiga (08-12-2003), yang dibuat - dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana Hukum, Notaris di- Jakarta dan oleh karena itu berdasarkan Anggaran - Dasarnya/Akta Pendiriannya yang dimuat dalam Akta-

AHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

di bawah nomor: 133, tanggal tiga puluh satu Juli- seribu sembilan ratus sembilan puluh dua ---------- (31-07-1992), yang dibuat dihadapan M[illegible], Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berikut ------- perubahan-perubahannya yang dimuat dalam Berita -- Negara Republik Indonesia, di bawah nomor: 88, --- tertanggal empat November dua ribu tiga ---------- (04-11-2003), Tambahan nomor: 11053, dan kemudian- dirubah.dengan Akta tertanggal dua puluh tujuh --- Juni dua ribu lima (27-06-2005), di bawah nomor: - 60, yang dibuat dihadapan IMAS FATIMAH, Sarjana -- Hukum, Notaris di Jakarta, yang pelaporan ------- perubahannya telah diterima Menteri Kehakiman dan- Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tertanggal -- tiga puluh Juni dua ribu lima (30-06-2005), di --- bawah nomor: C-18172.HT.01.04.TH.2005, sehingga -- berwenang dan bertindak untuk dan atas nama serta- sah guna mewakili kepentingan **PT. BANK RAKYAT ----- INDONESIA (Persero), Tbk.**, berkedudukan di Jalan - Jenderal Sudirman nomor: 44-46, Jakarta Pusat. ---

- Selanjutnya dalam akta ini disebut : ----------

---------- **PIHAK PERTAMA/BANK** ----------

II. **Nyonya S[illegible]**, lahir di Klaten pada ------ tanggal dua puluh tiga Maret seribu sembilan ----- ratus lima puluh lima (23-03-1955), Warga Negara- Indonesia, Janda, Wiraswasta, bertempat tinggal - di Jalan Surokarsan nomor: 32, Rukun Tetangga 18, Rukun Warga 05, Kelurahan Wirogunan, Kecamatan -- Mergangsan, Kota Yogyakarta. Pemegang Kartu Tanda

WAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

Penduduk nomor: 13.5006.630355.0002 ; ----------
- Penghadap tersebut di atas dengan ini menanggung --
atas sejumlah pembiayaan di bawah ini atau segala ---
biaya yang dikeluarkan sehubungan dengan perjanjian -
ini selanjutnya disebut Perjanjian Al - Murabahah ; -
-- Selanjutnya dalam akta ini disebut: ----------
---------- PIHAK KEDUA/PENERIMA PEMBIAYAAN ----------
- Para penghadap telah saya, Notaris kenal. ----------
- Para penghadap terlebih dahulu menerangkan hal-hal-
sebagai berikut : ----------

1. Bahwa Penerima Pembiayaan dalam rangka ----------
   mengembangkan kegiatan usahanya telah mengajukan -
   permohonan kepada Bank untuk memperoleh fasilitas-
   Pembiayaan Al - Murabahah ; ----------
2. Bahwa, untuk maksud tersebut, Bank sepakat dan ---
   berjanji serta dengan ini mengikatkan diri untuk -
   memberikan Pembiayaan dengan syarat-syarat dan ---
   ketentuan yang termaktub dalam perjanjian ini. ---

-- Selanjutnya kedua belah pihak setuju menuangkan --
kesepakatan ini dalam Perjanjian Al - Murabahah -----
(selanjutnya disebut "Perjanjian") dengan syarat- ---
syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut : ----
---------- Pasal 1. ----------
---------- P E N G E R T I A N ----------

1. Perjanjian Pembiayaan Al - Murabahah adalah : ----
   Perjanjian jual-beli antara Bank dan Penerima ----
   Pembiayaan di mana Bank membeli barang yang -------
   diperlukan oleh Penerima Pembiayaan dan kemudian -
   menjualnya kepada Penerima Pembiayaan yang -------

AHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah ----
dengan Margin keuntungan yang disepakati antara --
Bank dan Penerima Pembiayaan ; ----------

2. **Pembiayaan** adalah : ----------
Sejumlah dana yang disediakan Bank yang akan -----
digunakan untuk membeli barang yang dipesan oleh -
Penerima Pembiayaan ; ----------

3. **Syari'ah** adalah : ----------
Hukum Islam yang bersumber dari Al Qur'an, Sunnah, Hadist, Ijma', Qiyas dan Fatwa Dewan Syariah -----
Nasional yang mengatur segala hal yang mencakup --
bidang Ibadah Mahdhah dan Ibadah Muamalah. -------

4. **Barang** adalah : ----------
Barang yang dihalalkan dan dapat dijadikan obyek -
jual beli menurut Syariah Islam yang dibeli oleh -
Bank sesuai pesanan Penerima Pembiayaan. ---------

5. **Pemasok** adalah :----------
Pihak ketiga yang ditunjuk atau setidak-tidaknya -
disetujui dan dikuasakan oleh Bank untuk ---------
menyediakan barang yang dibeli oleh Penerima -----
Pembiayaan untuk dan atas nama Bank. ----------

6. **Uang Muka** adalah : ----------
Dana yang disediakan oleh Penerima Pembiayaan ----
sebagai tanda keseriusan atas pemesanan barang. --

7. **Harga Beli** adalah : ----------
Sejumlah uang yang disediakan Bank kepada Penerima Pembiayaan untuk membeli barang dari Pemasok atas-
permintaan Penerima Pembiayaan yang disetujui Bank berdasar Surat Persetujuan Prinsip dari Bank -----

NAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

Kepada Penerima Pembiayaan. ----------

8. **Margin Keuntungan** adalah : ----------
Sejumlah uang sebagai keuntungan Bank atas --------
terjadinya jual-beli yang ditetapkan dalam --------
perjanjian ini, yang harus dibayar oleh Penerima -
Pembiayaan kepada Bank sesuai dengan jadwal -------
pembayaran yang telah disepakati Penerima --------
Pembiayaan dan Bank. ----------

9. **Total Pembiayaan** adalah : ----------
Keseluruhan dana yang digunakan Bank untuk membeli
barang yang dipesan oleh Penerima Pembiayaan. ----

10. **Dokumen Jaminan** adalah : ----------
Segala macam dan bentuk surat bukti tentang -------
kepemilikkan atau hak-hak lainnya atas barang yang
dijadikan jaminan guna menjamin terlaksananya -----
kewajiban Penerima Pembiayaan terhadap Bank -------
berdasarkan perjanjian ini. ----------

11. **Jangka Waktu Perjanjian** adalah : ----------
Masa berlakunya perjanjian ini sesuai yang --------
ditentukan dalam Pasal 5 perjanjian ini. ----------

12. **Hari Kerja Bank** adalah : ----------
Hari Kerja Bank Indonesia. ----------

13. **Pembukuan Pembiayaan** adalah : ----------
Pembukuan atas nama Penerima Pembiayaan pada Bank-
yang khusus mencatat seluruh transaksi Penerima --
Pembiayaan sehubungan dengan pembiayaan yang -------
merupakan bukti sah dan mengikat Penerima ---------
Pembiayaan atas segala kewajiban pembayaran. ------
sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan

MAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

cara yang sah menurut hukum. ----------

14. Cidera Janji adalah : ----------

Peristiwa atau peristiwa-peristiwa sebagaimana ---
yang tercantum dalam Pasal 10 perjanjian ini yang-
menyebabkan Bank dapat menghentikan seluruh -------
atau sebagian pembiayaan dan menagih dengan -------
seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Penerima -
Pembiayaan kepada Bank sebelum jangka Waktu -------
perjanjian ini. ----------

---------- **Pasal 2.** ----------

-------- **JUMLAH, JENIS DAN PENGGUNAAN BARANG** --------

1. Untuk dan atas nama Penerima Pembiayaan, Bank -----
telah membeli barang yang yang identitas dan -------
kualitasnya jelas sebagai berikut : ----------

-- 1 (satu) unit M O B I L yaitu : ----------

Atas nama ------ : S. [illegible], S. Pi ; --------

Alamat --------- : Perumahan Taman Mutiara nomor: -
16, Babarsari, Rukun Tetangga --
19, Rukun Warga 05, Kelurahan/ -
Desa Caturtunggal, Kecamatan ---
Depok, Kabupaten Sleman, -------
Propinsi Daerah Istimewa -------
Yogyakarta ; ----------

Nomor Polisi : AB 8248 YF ; ----------

Merk/Type ------ : TOYOTA/U F 8 1 ; ----------

Jenis/Model --- : MOBIL PENUMPANG/MINI BUS ; -----

Tahun Pembuatan : 2 0 0 4 ; ----------

Tahun Perakitan : 2 0 0 4 ; ----------

Bahan Bakar --- : B E N S I N ; ----------

WAHYU WIBYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

Warna ---------- : H I T A M M E T A L I K ; -----
Warna TNKB ----- : H I T A M ; ----------
Nomor Rangka/NIK: MHF11UF8140044136 ; ----------
Nomor Mesin --- : IR2 - 7044214 ; ----------
Nomor BPKB ----- : 9578746 I ; ----------
Nomor Register- : 188.246/VII/04/U.SLM. ----------
-- Harga ---------- : Rp.150.000.000,00 (seratus lima-
puluh juta rupiah) ; ----------

2. Selanjutnya Bank menjual dan menyerahkan barang --
tersebut kepada Penerima Pembiayaan dan dengan ini
Penerima Pembiayaan menerima dan membeli barang --
dengan harga yang telah disepakati sebagai -------
berikut : ----------

-- Dengan harga pembelian sebesar Rp.150.000.000,00 -
(seratus lima puluh juta rupiah) ditambah margin -
pembiayaan sebesar Rp.41.581.600,00 (empat puluh -
satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu enam-
ratus rupiah), sehingga besarnya harga penjualan -
menjadi Rp.191.581.600,00 (seratus sembilan puluh-
satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu enam-
ratus rupiah) dan pada waktu perjanjian ini -------
ditandatangani Penerima Pembiayaan sepakat -------
membayar sebagian harga penjualan tersebut secara-
tunai kepada penjual dan/atau pemilik barang -----
sebagai uang muka (pembiayaan sendiri) sebesar ---
Rp.40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) dengan-
demikian jumlah putusan pembiayaan sebesar -------
Rp.151.581.600,00 (seratus lima puluh satu juta --
lima ratus delapan puluh satu ribu enam ratus ----

WAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

rupiah), yang diberikan oleh Pihak Bank kepada --- Penerima Pembiayaan, dengan perincian sebagai ---- berikut: ----------

-- Pokok Pembiayaan Rp.110.000.000,00 (seratus ------ sepuluh juta rupiah), dengan Margin Pembiayaan --- Rp.41.581.600,00 (empat puluh satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu enam ratus rupiah), ------ sehingga besarnya pembiayaan senilai ---------- Rp.151.581.600,00 (seratus lima puluh satu juta -- lima ratus delapan puluh satu ribu enam ratus ---- rupiah) ; ----------

dan akan dilunasi oleh Penerima Pembiayaan secara angsuran dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dituangkan dalam pasal-pasal selanjutnya. ---------

3. Barang pada ayat 1 (satu) tersebut dipergunakan -- Penerima Pembiayaan untuk pembelian Mobil TOYOTA - UF 81 tahun dua ribu empat (2004), untuk --------- transportasi, yang dibenarkan secara syariah. -----

---------- Pasal 3. ----------

---------- POTONGAN HARGA/DISKON ----------

- Bahwa harga/diskon atas barang sebagaimana yang --- dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) yang diberikan oleh - pemasok baik yang terjadi sebelum perjanjian maupun - sesudah perjanjian merupakan hak Penerima Pembiayaan.

---------- Pasal 4. ----------

--------- KEPEMILIKAN DAN JAMINAN ATAS BARANG -------

1. Dengan disepakatinya perjanjian ini, maka Bank --- telah menyerahkan dan mengalihkan kepemilikan ---- barang kepada Penerima Pembiayaan dalam keadaan --

WAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

baik, layak, tidak rusak dan apa adanya yang ------ diketahui oleh para pihak tanpa diterangkan lebih-lanjut dalam akta ini, sehingga dengan demikian -- mulai hari ini Penerima Pembiayaan adalah sebagai-pemilik yang sah atas barang tersebut ; ----------

2. Bank menjamin bahwa barang yang diserahkan adalah-benar milik BANK, tidak dalam sengketa, tidak ---- dalam sitaan, tidak dalam tuntutan dari pihak ---- manapun ,ataupun tidak dalam jaminan suatu -------- pembiayaan ; ----------

3. Pajak-pajak, biaya-biaya yang timbul dalam rangka-pemindahan hak kepemilikan atas barang menjadi --- beban dan harus dibayar oleh Penerima Pembiayaan.-

---------- Pasal 5. ----------

---------- JANGKA WAKTU DAN CARA PEMBAYARAN -------

- Bahwa Penerima Pembiayaan berjanji dan dengan ini - mengikatkan diri untuk membayar kembali jumlah ------ seluruh pembiayaannya kepada Bank sebagaimana -------- tersebut pada Pasal 2 perjanjian ini dalam jangka --- waktu tiga puluh enam (36) bulan terhitung sejak ----- tanggal perjanjian ini ditandatangani atau pada saat-pencairan pembiayaan ; ----------

- Besarnya angsuran ditetapkan sebagai berikut : -----

- Angsuran pokok Rp.3.055.600,00 (tiga juta lima ---- puluh lima ribu enam ratus rupiah), dengan Margin - Rp.1.155.000,00 (satu juta seratus lima puluh lima-ribu rupiah) sehingga besarnya angsuran ---------- Rp.4.210.600,00 (empat juta dua ratus sepuluh ribu-enam ratus rupiah) ; ----------

SIYU WIRYONO, S.H.
OTARIS KOTA YOGYAKARTA

yang harus dibayar dengan cara mengangsur pada tiap-tiap bulan sesuai dengan "Jadwal Angsuran" untuk membayar dan lunas pada saat jatuh tempo dan dimulai pada tanggal enam belas Februari dua ribu enam (16-02-2006) sampai dengan enam belas Januari dua ribu sembilan (16-01-2009) ; ----------

- Bahwa pembayaran angsuran dapat dilakukan secara otomatis dengan mendebet rekening Penerima Pembiayaan di Bank mulai satu bulan sejak tanggal pencairan pembiayaan ; ----------

- Bahwa dalam hal jatuh tempo pembayaran kembali Pembiayaan jatuh bertepatan dengan bukan pada hari kerja Bank, maka Penerima Pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk melakukan pembayaran angsuran yang dibayarkan pada hari kerja sebelumnya ; ----------

- Bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran oleh Penerima Pembiayaan kepada Bank, maka Penerima Pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar biaya keterlambatan (denda) pada Bank senilai Rp.557.500,00 (lima ratus lima puluh tujuh ribu lima ratus rupiah) setiap keterlambatan satu (1) bulan, terhitung sejak saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan bulan dilaksanakannya pembayaran kembali. ----------

---------- Pasal 6. ----------

---------- BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK ----------

- Bahwa Penerima Pembiayaan berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang

/AHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

karena sebab-sebab yang ditentukan dalam Pasal 1813 - Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kepada Bank, untuk- mendebet rekening Penerima Pembiayaan guna membayar/- melunasi pembiayaan Penerima Pembiayaan. ----------

---------- Pasal 8. ----------

------ KEWAJIBAN ANGSURAN PENERIMA PEMBIAYAAN -------

- Penerima Pembiayaan dengan ini menerangkan dengan - sebenar-benarnya dan secara sah mengaku dan ---------- berkewajiban mengangsur kepada Bank atas pembelian -- barang yang timbul dari Perjanjian Pembiayaan ini. --

---------- Pasal 9. ----------

---------- P E R N Y A T A A N ----------

---------- CIDERA JANJI ----------

- Menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 5 perjanjian- ini, Bank berhak untuk menuntut/menagih pembayaran -- dari Penerima Pembiayaan atau siapapun juga yang ----- memperoleh hak darinya atas bagian atau seluruh ----- jumlah pembiayaan Penerima Pembiayaan kepada Bank --- berdasarkan perjanjian ini, untuk dibayar dengan ----- seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, --- apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa ------- tersebut di bawah ini : ----------

a. Penerima Pembiayaan tidak melaksanakan kewajiban - pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang ------- diperjanjikan ; ----------

b. Dokumen atau keterangan yang diserahkan/diberikan- Penerima Pembiayaan kepada Bank sebagaimana yang - disebutkan dalam Pasal 11 perjanjian ini palsu, --

YAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

tidak sah atau tidak benar; ----------

c. Penerima Pembiayaan tidak memenuhi dan/atau ------ melanggar ketentuan-ketentuan tersebut dalam Pasal 14 perjanjian ini ; ----------

d. Apabila berdasarkan peraturan perundang-undangan - yang berlaku atau kemudian berlaku, Penerima ------ Pembiayaan tidak dapat/berhak menjadi Penerima --- Pembiayaan ; ----------

e. Penerima Pembiayaan dinyatakan dalam keadaan ----- Pailit ditaruh di bawah pengampuan ; ----------

f. Apabila karena suatu sebab, sebagian atau seluruh- Akta Jaminan dinyatakan batal berdasarkan Putusan- Pengadilan atau Badan Arbitrase ; ----------

g. Apabila Pihak Penerima Pembiayaan dalam perjanjian ini menjadi pemboros, pemabuk atau dihukum ------- berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah -------- berkekuatan tetap dan pasti (in kracht van ------- gewijde) karena perbuatan kejahatan yang ---------- dilakukannya yang diancam dengan hukuman penjara - atau kurungan satu tahun atau lebih. ----------

---------- **Pasal 10.** ----------

---------- **AKIBAT CIDERA JANJI** ----------

- Bahwa apabila Penerima Pembiayaan tidak ---------- melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena sesuatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 9 dan Pasal 13 perjanjian ini, maka Bank berhak menjual --- seluruh barang jaminan, baik secara di bawah tangan - maupun pelelangan di muka umum, untuk dan atas nama - permintaan Bank dan atas keikhlasan sendiri tanpa ---

JAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

paksaan, dan uang hasil penjualan barang jaminan ---- tersebut digunakan Bank untuk membayar/melunasi ------ pembiayaan atau sisa pembiayaan Penerima Pembiayaan - kepada Bank ; ----------

- Bahwa apabila penjualan barang jaminan dilakukan -- Bank melalui pelelangan di muka umum, maka Penerima - Pembiayaan dan Bank berjanji dan dengan ini ---------- mengikatkan diri untuk menerima harga yang terjadi -- setelah dikurangi biaya-biaya, sebagai harga jual --- barang jaminan ; ----------

- Bahwa jika penjualan barang jaminan tidak mencukupi untuk membayar pembiayaan Penerima Pembiayaan kepada- Bank, maka Penerima Pembiayaan berjanji dan dengan -- ini mengikatkan diri untuk tetap bertanggung jawab -- melunasi sisa pembiayaannya yang belum dibayar sampai dengan lunas, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan barang jaminan melebihi jumlah pembiayaan atau sisa - pembiayaan Penerima Pembiayaan kepada Bank, maka Bank berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk ------- menyerahkan kelebihan tersebut kepada Penerima ------- Pembiayaan. ----------

---------- **Pasal 11.** ----------

---------- **J A M I N A N** ----------

- Bahwa untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/- pelunasan pembiayaan dan Margin Keuntungan tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak -------- berdasarkan perjanjian ini, maka Penerima Pembiayaan- berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk ------- menyerahkan jaminan dan membuat pengikatan jaminan --

AHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

Kepada Bank sesuai dengan peraturan perundang ------- undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang --- tidak terpisahkan dari perjanjian ini. ----------

Jenis Jaminan yang diserahkan adalah berupa : -------

1. Sebidang tanah Hak Milik nomor: 517/Selomartani, - seluas 249 M^2 (dua ratus empat puluh sembilan ---- meter persegi), seperti ternyata dalam Gambar ---- Situasi nomor: 5.487/1995, tertanggal dua puluh -- sembilan Mei seribu sembilan ratus sembilan puluh- lima (29-05-1995), menurut Sertipikat Tanah/Buku - Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan ---- Kabupaten Sleman, tertanggal sebelas Oktober ----- seribu sembilan ratus sembilan puluh lima ------ - (11-10-1995), yang terletak di Kelurahan/Desa ---- Selomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman,- Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, setempat ---- terkenal dengan tanah pekarangan di Selomartani, - Kalasan, Sleman, Yogyakarta tercatat atas nama: -- **Nyonya S** [illegible] ; ----------

2. Sebidang tanah Hak Milik nomor: 00654/Selomartani, seluas 300 M^2 (tiga ratus meter persegi), seperti- ternyata dalam Gambar Situasi nomor: 03362/1997, - tertanggal dua puluh satu April seribu sembilan -- ratus sembilan puluh tujuh (21-04-1997), menurut - Sertipikat Tanah/Buku Tanah yang dikeluarkan oleh- Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tertanggal ---- delapan belas September seribu sembilan ratus ---- sembilan puluh tujuh (18-09-1997), yang terletak - di Kelurahan/Desa Selomartani, Kecamatan Kalasan,-

YAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

ditunjuk oleh BANK, dengan menunjuk dan menetapkan -- BANK sebagai pihak yang berhak menerima pembayaran -- claim asuransi tersebut (banker's clause). ----------

---------- Pasal 13. ----------

---------- SYARAT-SYARAT YANG HARUS ----------

--------- DIPERHATIKAN PENERIMA PEMBIAYAAN ----------

1. Pernyataan menjamin : ----------

   a. Penerima Pembiayaan telah melakukan tindakan -- hukum yang diperlukan dalam rangka sahnya ----- pelaksanaan perjanjian Pembiayaan serta ------- dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan --------- perjanjian Pembiayaan sehingga tidak ---------- bertentangan dengan ketentuan dan peraturan --- yang berlaku. ----------

   b. Penerima Pembiayaan telah memperoleh semua ijin yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan ---- usahanya. ----------

   c. Tidak adanya pelanggaran yang terjadi sebagai - akibat dari perjanjian-perjanjian yang --------- sebelumnya pernah dibuat Penerima Pembiayaan -- yang akan berpengaruh merugikan Perjanjian ---- Pembiayaan. ----------

   d. Tidak adanya sengketa atau perkara yang sedang- terjadi yang dapat berpengaruh merugikan ------- Perjanjian Pembiayaan. ----------

2. Hal-hal yang harus dilaksanakan : ----------

   a. Pembiayaan yang diberikan benar-benar digunakan untuk usaha Penerima Pembiayaan yang dibenarkan secara Syariah. ----------

WAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

b. Apabila setelah Perjanjian Pembiayaan berakhir- Penerima Pembiayaan menunggak atau pembiayaan - dihentikan secara sepihak oleh Bank karena ---- tidak memungkinkan untuk dilanjutkan, maka ---- denda dan biaya-biaya yang timbul dari -------- perjanjian ini dan syarat-syarat lainnya tetap- berlaku. ----------

c. Setiap saat bersedia untuk dilaksanakan ------- pemeriksaan terhadap administrasi pembukuan --- serta kondisi Penerima Pembiayaan oleh Bank --- atau pihak ketiga yang ditunjuk oleh Bank. ----

d. Memperbaharui/memperpanjang ijin-ijin yang ---- sudah tidak berlaku dan disampaikan kepada Bank

e. Menyerahkan kepada Bank asli surat-surat bukti- kepemilikan agunan sebagaimana yang tersebut -- dalam Pasal 11 perjanjian ini untuk disimpan -- oleh Bank sampai dengan lunasnya pembiayaan. --

f. Penerima Pembiayaan wajib memberitahukan kepada Bank tentang adanya permohonan pailit yang ---- diajukan oleh pihak lain selambat-lambatnya 7 - (tujuh) hari kalender sejak diterimanya surat - permohonan dimaksud dari Pengadilan Niaga. ----

3. Hal-hal yang tidak boleh dilakukan : ----------
Tanpa terlebih dahulu memperoleh ijin tertulis --- dari Bank, Penerima Pembiayaan tidak diperkenankan antara lain tetapi tidak terbatas pada hal-hal --- sebagai berikut : ----------

a. Mengikatkan diri sebagai penjamin terhadap ---- pihak lain dan atau menjaminkan kekayaan kepada

WAHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

pihak lain. ----------

b. Melakukan pembayaran dan atau melunasi ---------- pembiayaan pihak lain sebelum pembiayaan kepada Bank dilunasi terlebih dahulu. ----------

c. Melakukan penjualan dan menukarkan atau dalam - bentuk apapun bermaksud mengalihkan, mengambil- barang jaminan, tanpa persetujuan tertulis dari Bank, Penerima Pembiayaan dilarang melakukan -- hal-hal tersebut. ----------

---------- Pasal 14. ----------

---------- KEWAJIBAN LAIN PENERIMA PEMBIAYAAN -------

Perjanjian Pembiayaan Al - Murabahah dapat ---------- dilaksanakan apabila : ----------

1. Penerima Pembiayaan telah membuka Rekening di ---- PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), Tbk., Kantor- Cabang Syariah Yogyakarta. ----------
2. Perjanjian Pembiayaan dan pengikatan barang-barang jaminan telah dibuat, ditandatangani dan atau ---- dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang ---------- ditetapkan oleh Bank serta perundang-undangan yang berlaku yang dilaksanakan sepenuhnya dengan benar.
3. Telah membayar biaya administrasi pembiayaan dan - biaya-biaya lainnya yang mungkin timbul dari ------ perjanjian ini. ----------

---------- Pasal 15. ----------

---------- KETENTUAN-KETENTUAN LAIN ----------

1. Kuasa-kuasa yang diberikan oleh Penerima ---------- Pembiayaan kepada Bank dalam perjanjian ini ------ diberikan dengan Hak Subtitusi dan tidak dapat ---

...YU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

ditarik kembali/diakhiri baik oleh ketentuan ----- Undang-undangan yang mengakhiri pemberian kuasa -- (sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1813 Kitab --- Undang-undang Hukum Perdata) maupun oleh sebab --- apapun juga dan kuasa-kuasa tersebut merupakan --- bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Pembiayaan ini, yang tanpa adanya kuasa-kuasa ---- tersebut perjanjian ini tidak akan dibuat. -------

2. Segala sesuatu yang belum diatur dalam perjanjian-ini tunduk pada hukum positif yang berlaku di ---- Indonesia dan akan dituangkan dalam surat menyurat dan kertas-kertas lain yang merupakan bagian yang-tidak terpisahkan dari perjanjian ini. ----------

3. Akta perjanjian ini mulai berlaku sejak ---------- ditandatangani oleh para pihak. ----------

---------- **Pasal 16.** ----------

---------- **PENYELESAIAN PERSELISIHAN** ----------

- Bahwa apabila terjadi perbedaan pendapat dalam ---- memahami atau menafsirkan bagian-bagian dari isi, --- atau terjadi perselisihan dalam melaksanakan -------- perjanjian ini, maka Penerima Pembiayaan dan Bank --- akan berusaha untuk menyelesaikan secara musyawarah - dan mufakat. Dan apabila usaha menyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk - mufakat tidak menghasilkan keputusan yang disepakati-oleh kedua belah pihak, maka dengan ini Penerima ---- Pembiayaan dan Bank sepakat untuk menunjuk dan ------ menetapkan serta memberi kuasa kepada BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL untuk memberikan putusannya, menurut

TYU WIBYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

tata cara dan prosedur berarbitrase yang ditetapkan - oleh dan berlaku di badan tersebut. ----------

- Serta apabila usaha penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan melalui musyawarah untuk mufakat -- tidak menghasilkan Keputusan yang disepakati oleh --- kedua belah pihak, maka telah memilih tempat tinggal- yang umum dan tetap di Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta di Kota Yogyakarta, demikian dengan tidak mengurangi hak dari Bank untuk memohon -------- pelaksanaan (eksekusi) dari akta ini atau mengajukan- tuntutan hukum terhadap Penerima Pembiayaan --------- berdasarkan akta ini melalui Pengadilan (Pengadilan)- Negeri lainnya maupun di Panitia Urusan Piutang ----- Negara (PUPN) dan/atau Kantor Pelayanan Piutang dan - Lelang Negara (KP2LN) di Kota Yogyakarta, dan/atau -- instansi lain yang berwenang dimanapun dalam Wilayah- Republik Indonesia. ----------

---------- **Pasal 17.** ----------

---------- **P E M B E R I T A H U A N** ----------

- Bahwa setiap pemberitahuan dan komunikasi --------- sehubungan dengan perjanjian ini dianggap telah ----- disampaikan secara baik dan sah, apabila dikirim ---- dengan surat tercatat atau disampaikan secara pribadi dengan tanda terima ke alamat di bawah ini : --------

Penerima ----------

Pembiayaan : Nyonya S . . . . . ; -----

Alamat : Jalan Surokarsan nomor: 32, Rukun ------- Tetangga 18, Rukun Warga 05, Kelurahan - Wirogunan, Kecamatan Mergangsan, Kota --

AHYU WIRYONO, S.H.
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA

Yogyakarta ; ----------

Telepon : (0274) 389243. ----------

BANK : PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO), ---
Tbk., KANTOR CABANG SYARIAH YOGYAKARTA.-

Alamat : Jalan Kyai Haji Ahmad Dahlan nomor: 89,-
Yogyakarta. ----------

Telepon : (0274) 411221, 450603. ----------

Faksimile : (0274) 411222. ----------

- Akta ini diselesaikan pukul 10.45 WIB (sepuluh ----- lebih empat puluh lima menit Waktu Indonesia Barat).-

---------- **DEMIKIAN AKTA INI** ----------

Dibuat dan dilangsungkan di Kota Yogyakarta, pada ---- hari dan tanggal serta pada jam seperti disebutkan -- pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh: ------

1. Tuan Y[illegible], lahir di Yogyakarta pada ---- tanggal dua puluh Maret seribu sembilan ratus ----- delapan puluh tiga (20-03-1983), Warga Negara ----- Indonesia, bertempat tinggal di Serangan NG II/ -- 141, Rukun Tetangga 06, Rukun Warga 01, Kelurahan- Notoprajan, Kecamatan Ngampilan, Kota Yogyakarta.- Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: ---------- 13.5004.200383.0002, dan ; ----------

2. Tuan C[illegible], Sarjana Ekonomi, lahir- di Yogyakarta pada tanggal dua puluh delapan ------ November seribu sembilan ratus tujuh puluh ------- sembilan (28-11-1979), Warga Negara Indonesia, ---- bertempat tinggal di Jalan Ngasem nomor: 38, Rukun Tetangga 032, Rukun Warga 009, Kelurahan ---------- Kadipaten, Kecamatan Kraton, Kota Yogyakarta. -----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor: ----------

13.5010.281179.0001. ----------

Kedua-duanya Pegawai Kantor Notaris dan sebagai para saksi. ----------

Akta ini setelah saya, notaris bacakan kepada para penghadap, saksi-saksi, maka pada seketika itu juga lalu ditanda tangani oleh para penghadap, para saksi dan saya, Notaris. ----------

Dilangsungkan dengan tanpa perubahan. ----------

Minuta akta ini telah ditandatangani dengan sempurna.

Diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya. ----------

WAHYU WIRYONO, SH
NOTARIS KOTA YOGYAKARTA