

**STUDI ANALISIS BAY' AL-MURABAHAH TERHADAP
PEMBLAYAAN GRIYA BNI SYARIAH PADA
PT. BNI SYARIAH CABANG SURABAYA**

SKRIPSI

Diajukan Kepada

Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan

Dalam Menyelesaikan Program Sarjana Strata Satu

Ilmu Syariah

PERPUSTAKAAN	
IAIN SUNAN AMPEL SURABAYA	
No. KLAS K S-2010 098 M	No. REG : S-2010/M/098
	ASAL BUKU :
	TANGGAL :

Oleh :

NURI DIANA RIDA

NIM. C02206109

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

**SURABAYA
2010**

**GADJAHBELANG
8439407-5953789**

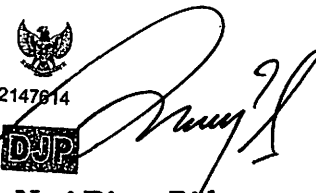
PERYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Nuri Diana Rida
NIM : C02206109
Fakultas/Jurusan : Syariah / Muamalah
Judul Skripsi : Studi Analisis *Bay' al-Murabahah* terhadap Pembiayaan
Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang
Surabaya.

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 20 Agustus 2010
Saya yang menyatakan,



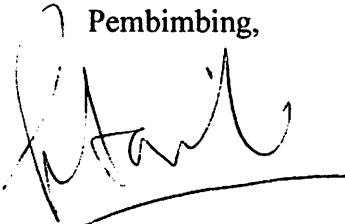
Nuri Diana Rida
NIP. C02206109

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh **NURI DIANA RIDA** ini telah diperiksa dan disetujui untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 20 Agustus 2010

Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Fitrianto', with a long horizontal line extending from the end of the signature.

Ach. Room Fitrianto, S.E., M.El.

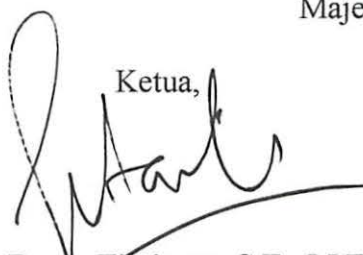
NIP. 197706272003121002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh **NURI DIANA RIDA** ini telah dipertahankan didepan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah IAIN Sunan Ampel pada hari Jum'at, tanggal 03 September 2010 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu Ilmu Syariah.

Majelis Munaqasah Skripsi :

Ketua,


Ach. Room Fitrianto, S.E., M.EI
Nip. 197706272003121002

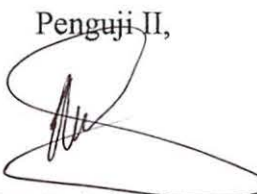
Sekretaris,


Nur Lailatul Musyafaah, Lc., M.Ag
Nip. 197904162006042002

Penguji I,


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

Penguji II,


Hj. Nur Lailah, SE., MM.
Nip. 196205222000032001

Pembimbing,


Ach. Room Fitrianto, S.E., M.EI
Nip. 197706272003121002

Surabaya, September 2010
Mengesahkan,
Fakultas Syariah
Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel

Dekan,



Dr. H. A. Faishal Haq, M. Ag.
NIP. 195005201982031002

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul “Studi Analisis *Bay’ Al- Murābahah* Terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya”. Penelitian ini merupakan hasil penelitian pustaka dan lapangan yang dimaksudkan untuk mengetahui apakah pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya sudah sesuai dengan prinsip-prinsip *Bay’ al- Murābahah*.

Dalam rangka untuk menjawab pertanyaan tersebut, penelitian ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan kualitatif-deskriptif. Adapun tehnik pengumpulan datanya dilakukan dengan cara wawancara (*interview*) dan menelaah sumber-sumber primer dan sekunder berupa kitab-kitab yang membahas tentang *Murābahah* dan hal-hal yang berhubungan dengan *Murābahah*.

Penelitian ini menemukan bahwa dalam melakukan pembiayaan Griya Syariah, pihak nasabah terlebih dahulu memilih rumah yang akan dibeli dan harus melunasi DP/Uang Muka sebanyak 20% pada developer, kemudian pihak developer memberi surat keterangan pembayaran DP kepada pihak nasabah. Dalam hal ini, pihak developer harus punya kerjasama dengan pihak bank. Lalu pihak nasabah menyerahkan surat keterangan dari developer, negosiasi, dan melakukan persyaratan pembiayaan dengan pihak bank, baru kemudian pihak nasabah bisa melakukan cicilan kepada pihak bank.

Berdasarkan proses pembiayaan Griya Syariah tersebut, pihak bank tidak menyatakan dengan jelas jumlah keuntungan/prosentase yang diambil dari pihak nasabah, dan telah ditemukan dari hasil perhitungan tabel angsuran pembiayaan BNI Griya Syariah terdapat keuntungan yang jumlahnya semakin meningkat dikarenakan lamanya jangka waktu angsuran (dari tahun ke tahun berbeda) sehingga harga griya menjadi bertambah mahal. Menurut temuan diatas, dapat disimpulkan bahwa aplikasi atau praktek pembiayaan Griya Syariah di Bank BNI Syariah Cabang Surabaya belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip *Bay’ al- Murābahah*.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN.....	iii
ABSTRAK.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TRANSLITERASI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Kajian Pustaka	8
E. Tujuan Penelitian.....	10
F. Kegunaan Hasil Penelitian	10
G. Definisi Operasional	11
H. Metode Penelitian.....	12
I. Sistematika Pembahasan	20
BAB II KONSEP AKAD, <i>MURĀBAĤAH</i>, RIBA, TRANSAKSI, TIME VALUE OF MONEY DAN MUSYĀRAKAH	
A. Konsep Akad.....	22
1. Pengertian dan Landasan Hukum Akad	22
2. Rukun-rukun Akad.....	25
3. Syarat-syarat dan Berakhirnya Akad	28
4. Macam-macam Akad	30
5. Berakhirnya Akad.....	32

B. Konsep <i>Murābahah</i>	33
1. Pengertian <i>Murābahah</i>	33
2. Landasan Hukum <i>Murābahah</i>	35
3. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i>	40
4. Macam-macam <i>Murābahah</i>	44
C. Konsep Riba.....	45
1. Pengertian Riba.....	45
2. Landasan Hukum Riba.....	47
3. Macam-macam Riba.....	50
4. Prinsip-prinsip Riba	52
5. Dampak yang terkandung didalam Riba	53
D. Konsep Transaksi Syariah	54
1. Pengertian Transaksi Syariah	54
2. Bentuk-bentuk Transaksi Syariah	54
3. Kriteria Transaksi Syariah.....	57
E. Konsep <i>Time Valuc Of Money</i>	59
F. Konsep <i>Musyārakah</i>	62
1. Pengertian <i>Musyārakah</i>	62
2. Landasan Hukum <i>Musyārakah</i>	62
3. Macam-macam <i>Musyārakah</i>	63
4. Rukun dan Syarat <i>Musyārakah</i>	65
5. Berakhirnya Akad <i>Musyārakah</i>	65
BAB III PRAKTEK PEMBIAYAAN GRIYA BNI SYARIAH CABANG SURABAYA	
A. Latar Belakang Adanya Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya	67
1. Produk-produk Pembiayaan di Bank BNI Syariah Cabang Surabaya	70
2. Tujuan Pembiayaan	75
B. Karakteristik Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.....	76

1. Cara Mengajukan Pembiayaan	76
2. Persyaratan-persyaratan dalam melakukan Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.....	83
3. Jangka Waktu Pelunasan dan Denda yang dikenakan dalam Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.....	87
BAB IV ANALISIS <i>BAY' AL-MURĀBAḤAH</i> TERHADAP PEMBIAYAAN GRIYA BNI SYARIAH PADA PT. BNI SYARIAH CABANG SURABAYA	
A. Analisis Bay' al- <i>Murābahah</i> terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.....	89
B. Analisis Bay' al- <i>Murābahah</i> pada Praktek Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.....	92
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan	101
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Beragam macam manusia di dunia ini diciptakan oleh Allah saling membutuhkan satu sama lain dalam berkehidupan. Mereka tidak bisa lepas dari kebutuhan berupa sandang, pangan dan lain sebagainya. Setiap orang tidak akan pernah dapat hidup secara individu demi memenuhi hajatnya sendiri, sehingga menjadi tuntutan bagi dia untuk selalu berhubungan dengan yang lainnya dan itu dianggap wajib.

Islam dirancang sebagai rahmat untuk seluruh umat, untuk menjadikan kehidupan lebih sejahtera dan lebih bernilai, tidak miskin dan tidak menderita.¹ Allah swt. telah menentukan rezeki yang tak terkira bagi para hamba-Nya yang benar-benar mau bekerja dan berusaha guna memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari, baik berupa materi maupun non materi. Tetapi semua itu harus dilaksanakan dengan niat yang baik dan benar, tanpa mengeluh atas rezeki yang diterimanya.

¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cet. I, 2001), 12

Sebagaimana firman Allah:

...مَا يُرِيدُ اللَّهُ لِيَجْعَلَ عَلَيْكُمْ مِنْ حَرَجٍ وَلَئِنْ يُرِيدُ لِيُطَهِّرَكُمْ وَلِيُتِمَّ نِعْمَتَهُ عَلَيْكُمْ
لَعَلَّكُمْ تَشْكُرُونَ

Artinya: "...Allah tidak hendak menyulitkan kamu, tetapi dia hendak membersihkan kamu dan menyempurnakan nikmat-Nya bagimu, supaya kamu bersyukur."² (Q.S. Al- Mā'idah ayat 6)

Maka dari itu, sebagai muslim sejati harus menerima dengan lapang atas segala nikmat dan karunia-Nya. Seorang muslim yang baik adalah mereka yang memperhatikan faktor dunia dan akhirat secara seimbang. Bukanlah muslim yang baik, jika hanya mementingkan urusan akhirat tanpa memperhatikan urusan dunia, atau sebaliknya hanya mementingkan urusan dunia tanpa memperhatikan urusan akhirat.³

Dalam dunia usaha, Islam telah memberikan prinsip-prinsip dan etika sebagai acuan, referensi, dan merupakan kerangka bekerja untuk hidup bermuamalah, khususnya di bidang perekonomian. Prinsip-prinsip ekonomi Islam telah mengatur bahwa :

1. Kekayaan merupakan amanah dari Allah dan tidak dapat dimiliki secara mutlak;
2. Manusia diberi kebebasan untuk bermuamalah selama tidak melanggar ketentuan syariah;
3. Manusia merupakan khalifah dan pemakmur di muka bumi;

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 108

³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*, 12

4. Di dalam harta seseorang terdapat bagian bagi orang miskin, yang meminta-minta atau tidak meminta-minta;
5. Di larang makan harta sesama secara batil, kecuali dengan perniagaan secara suka sama suka;
6. Penghapusan praktek riba;
7. Penolakan terhadap monopoli;⁴

Etika bisnis Islam juga mengajarkan pada setiap manusia, bahwa dalam melaksanakan prinsip-prinsip ekonomi Islam itu hendaknya memiliki nilai-nilai yang terpuji, yaitu jujur dan amanah, adil, profesional, saling bekerjasama (*ta'awun*), sabar dan tabah.⁵

Salah satu bisnis Islam yang menjadi pilar ekonomi Islam adalah Bank Syariah. Menurut UU RI No.21 Tahun 2008 Bab I pasal 1 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Pembiayaan Rakyat Syariah.⁶

Bank Syariah, dalam melaksanakan kegiatan usahanya bertindak sebagai penghimpun dana dan penyalur dana bagi masyarakat yang membutuhkan. Jadi, Bank Syariah merupakan lembaga keuangan dan lembaga bisnis yang bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka

⁴ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, (Jakarta : AlvaBet, 1999), 97-98

⁵ Ibid, 114-115

⁶ Tim Manajemen Prides, *Kompilasi Perundang-undangan tentang Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Gaung Persada Press, 2008), 4

meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Hal ini sesuai dengan UU RI No.21 Tahun 2008 Bab II pasal 3.⁷

Sebagaimana Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, selain menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan, Bank BNI Syariah juga menyalurkan dana yang telah dikumpulkan dari masyarakat yang surplus dana untuk masyarakat yang membutuhkan dalam bentuk jaminan.

Adapun fasilitas yang diberikan oleh Bank BNI Syariah Cabang Surabaya kepada masyarakat adalah berupa produk-produk pembiayaan dengan menggunakan berbagai macam akad yang berbeda-beda. Salah satu diantara produk-produk pembiayaan yang disediakan yaitu pembiayaan Griya Syariah yang menggunakan akad *Bay' al-Murābahah*. *Bay' al-Murābahah* di definisikan oleh para ahli fiqih sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambahkan *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati.⁸ Para ahli fiqih tidak mempersoalkan tentang kebolehan *Bay' al-Murābahah*. Hal ini dirujuk pada argumen salah seorang ahli fiqih, Imam Syāfi'i berkata:

"Jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata: "Belikan barang (seperti) ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian", lalu orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah."⁹

⁷ Ibid, 8

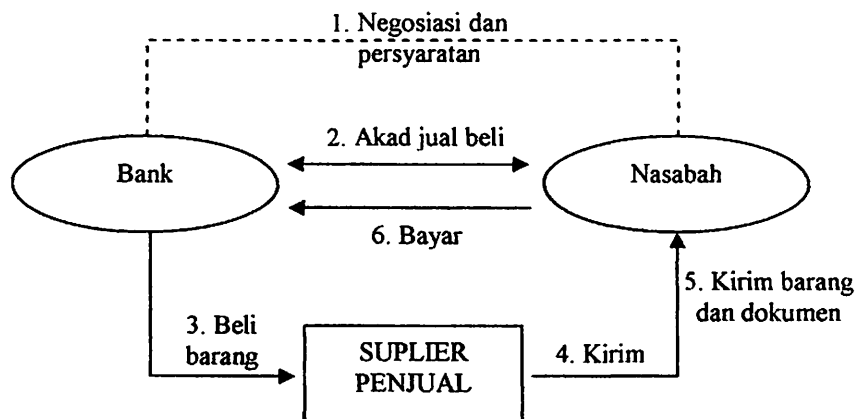
⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), 13

⁹ As-Syāfi'i, *Al-Umm*, Juz III, (Bairut : Dār al-Fikr, cet.II, 1983), 39

Agar pelaksanaan pembiayaan Griya Syariah dengan sistem *Murābahah* sesuai dengan ketentuan-ketentuan syariah, maka diperlukan beberapa syarat *Murābahah*, yaitu :

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian);
2. Mengetahui besarnya keuntungan;
3. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis;
4. Sistem *Murābahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama;
5. Transaksi pertama haruslah sah secara syara';¹⁰

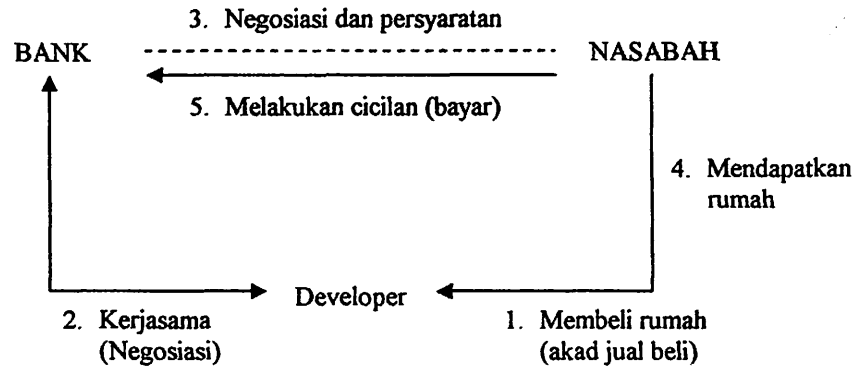
Skema Bay' al-Murābahah



Sumber : Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*

¹⁰ Wahbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islāmi Wa Adillatuh*, (Damaskus : Dār al-Fikr, Juz 5, 1997), 3767-3770

Skema Pembiayaan Griya Syariah



Sumber : Adi Nugroho (Staf Bank BNI Syariah Cab. Surabaya)

Sebagaimana syarat-syarat *Murābahah* diatas dapat di kemukakan bahwa jumlah keuntungan yang diminta Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, tidak di ketahui oleh nasabah. Sedangkan mengetahui jumlah keuntungan itu suatu keharusan, agar tidak terjadi adanya biaya tambahan pada pembiayaan Griya Syariah tersebut, karena dapat mengakibatkan riba.

Dalam masalah riba, Allah swt. berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُّضَاعَفَةً ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan."*¹¹ (QS. Ali 'Imrān ayat 130)

¹¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 66

Oleh sebab itu, untuk lebih jelasnya, penulis akan membahas masalah tersebut dengan melakukan penelitian lebih lanjut kepada Bank BNI Syariah Cabang Surabaya.

B. Identifikasi Masalah dan Batasan Masalah

Dari latar belakang masalah di atas dapat diketahui bahwa pokok masalah yang akan dikaji adalah:

1. Proses pelaksanaan pembiayaan Griya BNI Syariah.
2. Ketentuan umum dalam pembiayaan Griya BNI Syariah.
3. Penetapan margin atau keuntungan terhadap pembiayaan Griya *Bay' al-Murabahah* dalam pembiayaan Griya BNI Syariah.
4. Aplikasi pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya apakah telah sesuai atau tidak dengan prinsip-prinsip *Bay' al-Murabahah*.

Berdasarkan identifikasi masalah tersebut, maka penulis perlu membatasi masalah yang akan dibahas : aplikasi pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya apakah telah sesuai atau tidak dengan prinsip-prinsip *Bay' al-Murabahah*.

C. Rumusan Masalah

- Apakah aplikasi Pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya sudah sesuai dengan Prinsip-prinsip *Bay' al-Murābahah*?

D. Kajian Pustaka

Pada dasarnya untuk mengetahui isi dan perbandingan isi penelitian, maka sebelumnya penulis mencantumkan beberapa judul terdahulu yang membahas tentang *Murābahah* dan pembiayaan, diantaranya adalah:

1. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Perhitungan Angsuran Pada Pembiayaan *Murābahah* BRI Kantor Cabang Surabaya.

Skripsi yang ditulis oleh Anis Anisyah adalah tentang perhitungan angsuran pada pembiayaan *Murābahah* di BRI Kantor Cabang Surabaya sebelum jatuh tempo menggunakan dua perhitungan dalam satu transaksi yaitu perhitungan tabel angsuran flat dan tabel pola target efektif. Perhitungan angsuran sebelum jatuh tempo tidak diberitahukan pada waktu akad, karena perhitungan sebelum jatuh tempo berbeda dengan setelah jatuh tempo. Dan pernyataan skripsi ini adalah bahwa hukum penetapan perhitungan tidak dibolehkan, karena dalam hukum jual beli *nasī'ah* tidak boleh dengan dua harga.¹²

¹² Anis Anisyah, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Mekanisme Perhitungan Angsuran Pada Pembiayaan Murabahah BRI Kantor Cabang Syariah Surabaya*, (Surabaya: Skripsi Fak. Syariah Jurusan Muamalah, 2008)

2. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR Syariah) Pada PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Surabaya.

Skripsi ini membahas tentang sistem dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah di PT. BTN Syariah menggunakan sistem jual beli berdasarkan harga dengan harga beli menurut konsep syariah. Sebagaimana didefinisikan oleh para *fuqaha'* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati, dengan karakteristik bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut. Sedangkan tahapan-tahapan dalam prosedur pembiayaan KPR BTN Syariah mulai tahap permohonan pembiayaan, tahap verifikasi data (investigasi), tahap analisis pembiayaan, tahap keputusan pembiayaan, tahap realisasi pembiayaan, sampai tahap pembinaan pembiayaan, ini dilaksanakan demi untuk menjagatertib administrasi dan tidak adanya pihak yang saling dirugikan satu sama lain.

Tinjauan hukum Islam tentang sistem dan prosedur pembiayaan pemilikan rumah (KPR Syariah) pada Bank BTN Cabang Syariah Surabaya

telah sesuai menurut hukum Islam terutama pada fiqih muamalah, karena telah cukup memenuhi syarat dan rukun akad murabahah.¹³

Tujuan kami mencantumkan kedua skripsi tersebut adalah agar tidak terjadi pengulangan dari penelitian skripsi terdahulu. Dilihat dari berbagai macam penelitian masalah diatas, maka penulis tertarik untuk meneliti tentang pembiayaan Griya Syariah, dengan judul "**Studi Analisis *Bay' al-Murābahah* Terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah Pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya**".

E. Tujuan Penelitian

Dengan adanya berbagai masalah yang terjadi dalam bertransaksi, maka tujuan dari penelitian ini adalah: untuk mengetahui aplikasi pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya apakah sudah sesuai atau tidak dengan prinsip-prinsip *Bay' al-Murābahah*.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

Berdasarkan permasalahan diatas, penelitian dilakukan agar dapat memberikan manfaat dan berguna bagi kita, baik dari segi teoritis maupun dari segi praktis.

¹³ Titti Jayanti, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Sistem Dan Prosedur Pembiayaan Pemilikan Rumah (KPR Syariah) Pada PT. BTN (Persero) Kantor Cabang Surabaya*, (Surabaya : Skripsi Fak. Syariah Jurusan Muamalah, 2007)

1. Segi Teoritis : sebagai upaya untuk memperluas dan menambah wawasan, serta memperkaya hasanah pengetahuan tentang Pembiayaan Griya Syariah dengan sistem *Murābahah*, baik bagi penulis maupun bagi para pembaca skripsi ini.
2. Segi Praktis : untuk dijadikan sebagai acuan dan referensi oleh masyarakat, khususnya para pihak yang bersangkutan, yaitu antara bank dengan nasabah untuk berhati-hati dalam melakukan transaksi terhadap produk pembiayaan Griya Syariah, agar tidak menyimpang dengan syariat Islam.

G. Definisi Operasional

Agar para pembaca menjadi lebih paham terhadap skripsi ini, maka kami akan mendefinisikan beberapa istilah yang ada pada judul skripsi ini.

1. *Bay' al-Murābahah* : Jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang dipakai.
2. Pembiayaan : Suatu fasilitas yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang membutuhkan untuk menggunakan dana yang telah dikumpulkan oleh bank syariah dari masyarakat yang surplus dana.¹⁴

¹⁴ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Marjin Pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, Cet. II, 2004), 7

3. Griya : Produk pembiayaan pemilikan rumah, kavling, pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah inden.¹⁵

Dengan demikian definisi operasional judul dari analisis *bay' al-Murābahah* terhadap pembiayaan Griya BNI Syariah pada PT. BNI Syariah Cabang Surabaya adalah analisa jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang dipakai dalam suatu fasilitas yang diberikan bank syariah kepada masyarakat yang butuh dana untuk produk pemilikan rumah dengan prinsip-prinsip *bay' al- Murābahah*.

H. Metode Penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode penelitian kualitatif-deskriptif. Metode kualitatif ini digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna (data yang sebenarnya, data yang pasti yang merupakan suatu nilai dibalik data yang tampak).¹⁶

Metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang digunakan untuk meneliti kondisi objek yang alamiah, (lawannya adalah eksperimen) dimana peneliti merupakan instrumen kunci, tehnik pengumpulan data dilakukan

¹⁵ Adi Nugroho, *Wawancara*, Surabaya, 20 Mei 2010

¹⁶ Sugiyono, *Metode penelitian Pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R & D*, (Bandung : CV. Alfabeta, Cet. VII, 2009), 15

secara gabungan, analisis data bersifat induktif, dan hasil penelitian kualitatif lebih menekankan makna daripada generalisasi.¹⁷

Sedangkan metode penelitian deskriptif adalah metode sebagai prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan/melukiskan keadaan obyek penelitian pada saat sekarang yang terpusat pada penemuan fakta-fakta sebagai keadaan sebenarnya.¹⁸

Oleh karena itu, dengan metode penelitian kualitatif ini, peneliti sebagai instrumen bertujuan untuk mengidentifikasi permasalahan yang berkaitan dengan permasalahan pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya yang dipandang dari prinsip-prinsip *bay' al-Murābahah*. Kemudian masalah tersebut dipaparkan melalui metode deskriptif, yaitu sesuai atau tidak dengan prinsip-prinsip *bay' al-Murābahah*

Untuk mempelajari penelitian kualitatif itu tidak terlepas dari usaha mengenal tahap-tahap penelitian, agar dicapai hasil yang maksimal dalam penulisan karya ilmiah. Adapun tahap-tahap yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- Menyusun rancangan penelitian : terlebih dahulu membuat permasalahan yang akan dijadikan objek penelitian, kemudian membuat matrik usulan judul penelitian hingga membuat proposal.

¹⁷ Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, Cet. I, 2009), 57-58

¹⁸ Hadari Nawawi dan Mimi Martini, *Penelitian Penerapan*, (Yogyakarta : Gadjah mada University Press, 1996), 173

- Memilih lapangan penelitian : sebelum peneliti membuat usulan pengajuan judul penelitian, terlebih dahulu menggali data atau informasi tentang objek yang akan diteliti, kemudian menetapkan Bank BNI Syariah Cabang Surabaya sebagai obyek penelitian.
- Mengurus surat perizinan : setelah peneliti membuat usulan penelitian dalam bentuk proposal, kemudian mengurus izin bagi pelaksanaan penelitian. Dan tidak lupa untuk mengurus perizinan kepada Ketua Jurusan, Dekan Fakultas, Kepala Instansi terkait dan lain-lain.
- Perbaikan proposal : dilakukan agar lebih terkontrol untuk kelanjutannya, karena proposal itu bersifat hanya sementara, dan akan berkembang setelah peneliti memasuki obyek penelitian.
- Meninjau ke lapangan : datang langsung ke pengurus harian dan berbincang-bincang serta mulai mengajukan pertanyaan-pertanyaan sehubungan dengan judul penelitian.
- Memilih dan memanfaatkan informan : peneliti melakukan pemilihan terhadap informan (orang dalam latar penelitian) yang akan memberikan data atau informasi mengenai permasalahan yang akan dibahas.
- Memahami latar penelitian dan persiapan diri : peneliti memahami konteks penelitian terlebih dahulu, kemudian menyiapkan diri secara mental dan fisik agar pada saat terjun ke lapangan semua kegiatan *interview* dapat berjalan baik dan lancar.

- Memasuki lapangan : sebelum memasuki lapangan, peneliti terlebih dahulu memahami konteks lapangan yang dijadikan sebagai objek penelitian, setelah itu menyiapkan diri untuk terjun langsung ke lapangan. Dalam hal ini, peneliti harus menjaga sikap dan patuh pada peraturan lapangan agar dapat memudahkan dalam mencari menggali informasi.

Setelah tahap-tahap penelitian terlaksana, maka dengan mudah memperoleh beberapa data yang diperlukan.

1. Data yang dikumpulkan

Data ini berdasarkan data yang kami ambil, yaitu:

- Data tentang pelaksanaan pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya dengan prinsip *Murābahah*.
- Alasan Bank BNI Syariah Cabang Surabaya tentang tidak diberitahukannya keuntungan yang diminta kepada nasabah.
- Data tentang ketentuan-ketentuan dalam pembiayaan Griya Syariah

2. Sumber Data

Kami mengumpulkan data-data di atas melalui dua pendekatan, yaitu berupa :

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer diperoleh langsung dari Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, melalui informan, yaitu para staf / karyawan yang

dapat memberikan informasi tentang segala hal yang berhubungan dengan penelitian ini.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder diperoleh melalui pengumpulan data dari dokumen berupa catatan-catatan yang ditulis oleh Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, dan buku-buku atau pustaka, diantaranya adalah :

1. As-Syafi'i, *al-Umm* Juz III
2. Departemen Agama RI, Al-Quran dan Terjemahan
3. Muhammad, Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah
4. Muhammad Syāfi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik
5. Tim Manajemen Prides, Kompilasi Perundang-undangan Tentang Ekonomi Syariah
6. Wahbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*
7. Wiroso, Jual Beli *Murābahah*

3. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian yang digunakan untuk mengkaji masalah yang akan kami bahas adalah menggunakan :

- a. Metode *Library Research*, yaitu studi literatur dan studi dokumentasi.

Metode atau tehnik dokumenter adalah tehnik pengumpulan data dan informasi melalui pencarian dan penemuan bukti-bukti.¹⁹

- b. *Interview* atau wawancara, adalah metode pengambilan data dengan cara menanyakan sesuatu kepada seseorang yang menjadi informan atau responden.²⁰ Wawancara bisa dilakukan dengan cara *face to face* maupun menggunakan pesawat telepon.

4. Teknik Pengelolaan Data

Mengolah data adalah proses persiapan sebelum melakukan analisis data, yaitu melakukan hal berikut :

- a. Pencocokan (*checking*). Kegiatan pencocokan adalah untuk mengetahui jumlah instrumen yang terkumpul sesuai dengan kebutuhan dan mengecek kelengkapan lembar instrumen. Kegiatan pencocokkan yang dilakukan dalam penelitian ini, pertama-tama mengambil daftar angsuran pembiayaan Griya Syariah BNI Cabang Surabaya. Kedua, dari daftar anggaran tersebut disimulasikan proses penghitungan pembiayaan sampai lunas dengan jumlah pembiayaan yang sama dalam waktu angsuran yang berbeda. Ketiga, mengklarifikasi temuan simulasi tersebut dengan staf BNI Syariah Cabang Surabaya dan dicocokkan dengan prinsip-prinsip *bay' al-Murābahah*.

¹⁹ Ibid, 140-141

²⁰ Ibid, 131

b. **Pembenahan (*editing*)**. Kegiatan pembenahan, meliputi pengecekan kelengkapan pengisian data, keterbacaan tulisan, kejelasan makna jawaban, keajegan dan kesesuaian jawaban, relevansi jawaban, dan penggunaan satuan data.²¹ Kegiatan pembenahan yang dilakukan antara lain : Pertama, menyesuaikan temuan lapangan dengan teori yang digunakan. Kedua, apabila ditemukan perbedaan antara temuan lapangan dengan teori yang digunakan, dilakukan investigasi faktor-faktor yang menyebabkan perbedaan-perbedaan tersebut. Ketiga, dilakukan penyesuaian atau rekomendasi perubahan terhadap obyek penelitian agar sesuai dengan teori.

5. Metode Analisis Data

Peneliti dalam menganalisis suatu data menggunakan metode kualitatif deduktif-induktif. Menurut *Bodgan*, bahwa analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan bahan-bahan lain, sehingga dapat dengan mudah untuk difahami, dan temuannya dapat di informasikan kepada orang lain.²²

Analisis data dalam penelitian kualitatif dilakukan sejak sebelum memasuki lapangan, selama dilapangan, dan setelah selesai dilapangan. Namun dalam hal ini, analisis data lebih difokuskan selama dilapangan yang

²¹ Ibid, 148

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan*....., 334

dilakukan pada saat pengumpulan data berlangsung dan setelah selesai pengumpulan data dalam periode tertentu.

Analisis data dengan metode deduktif, yaitu dengan cara menganalisis temuan-temuan tentang produk-produk pembiayaan Griya Syariah dengan sistem *Murābahah* yang bersifat umum untuk kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Sedangkan dengan metode induktif, peneliti mengemukakan realita tentang pembiayaan Griya Syariah di Bank BNI Syariah Cabang Surabaya yang disesuaikan dengan teori *Murābahah* yang sebenarnya yang bersifat khusus kemudian ditarik kesimpulan yang bersifat umum.

Menurut *Miles* dan *Huberman*, bahwa aktifitas dalam analisis data adalah sebagai berikut :

- a. Data *Reduction* (Reduksi Data), yaitu merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya, serta membuang yang tidak perlu.²³
- b. Data *Display* (Penyajian Data), yaitu data yang digunakan untuk memahami apa yang terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan apa yang telah difahami. Penyajian data dalam penelitian kualitatif adalah dengan teks yang bersifat naratif.²⁴

²³ Ibid, 338

²⁴ Ibid, 341

- c. *Conclusion Drawing/Verification*, yaitu penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan. Kesimpulan ini sebagai hipotesis, dan bila didukung oleh data pada industri lain yang luas, maka akan dapat menjadi teori.²⁵

I. Sistematika Pembahasan

- BAB I : Pada bab ini berisikan pendahuluan, yang merupakan pengantar dalam penulisan yang meliputi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah dan Identifikasi Masalah, Pembatasan Masalah, Kajian Pustaka, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian, Definisi Operasional, Metode Penelitian, dan Sistematika Pembahasan.
- BAB II : Landasan teori yang merupakan hasil telaah dari beberapa literatur untuk membuka wawasan dan cara berfikir dalam memahami dan menganalisis fenomena yang ada. Pada bab ini dipaparkan tentang Konsep Akad, Konsep Umum *Bay' al-Murābahah*, Konsep Riba, Konsep Transaksi, Konsep *Time Value of Money*, dan Konsep *Musyārakah* yang meliputi: Pengertian, Dasar Hukum, dan Beberapa Ketentuan dalam Akad, *Bay' al-*

²⁵ Ibid, 345

Murābahah, Riba, Transaksi Syariah, *Time Value of Money*, dan *Musyārakah*.

- BAB III : Bab ini berisi tentang data temuan lapangan, yaitu tentang Aplikasi Pembiayaan Griya Syariah dengan Prinsip *Murābahah*.
- BAB IV : Bab ini membahas tentang diskusi *Bay' al-Murābahah* terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah yang disesuaikan dengan teori.
- BAB V : Bab ini berisi kesimpulan dan saran yang merupakan penutup dari pembahasan penulis, dan di akhiri dengan daftar pustaka sebagai referensi kutipan yang telah diambil.

BAB II

KONSEP TENTANG AKAD, *MURABAHAH*, RIBA, TRANSAKSI SYARIAH, *TIME VALUE OF MONEY*, DAN *MUSYARAKAH*

A. Konsep Akad

1. Pengertian dan Landasan Hukum Akad

Menurut bahasa akad memiliki beberapa arti, diantaranya yaitu :¹

a. Mengikat (الرَّبْطُ)

جَمَعَ طَرَفَيْ حَبْلَيْنِ وَيَشُدُّ أَحَدَهُمَا بِالْأُخْرَى حَتَّى يَتَّصِلَا فَيَصْبِحَا كَقِطْعَةٍ وَاحِدَةٍ

Yaitu mengumpulkan dua ujung tali dan mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.

b. Sambungan (عَقْدَةٌ)

الْمَوْصِلُ الَّذِي يُمَسِّكُهُمَا وَيُوثِّقُهُمَا

Yaitu sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.

c. Janji (الْعَهْدُ)

Dalam al-Qur'an, *al-'ahdu* di istilahkan sebagai pernyataan seseorang untuk mengerjakan sesuatu atau tidak mengerjakan sesuatu tanpa ada sangkut-pautnya dengan pihak lain.² Hal ini sebagaimana surat Ali-'Imrān (3) ayat 76 yang berbunyi:³

¹ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 44-45

² Ibid, 45

³ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 59

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ ﴿٦٧﴾

Artinya : *"(bukan demikian), Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nya dan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa".*

Menurut istilah (*terminologi*), akad didefinisikan dengan :

إِرْتِبَاطٌ بِإِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَىٰ وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَثْبُتُ أَثَرُهُ فِي مَحَلِّهِ

Yaitu pertalian Ijab (pernyataan melakukan ikatan) dan qabūl (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada obyek perikatan.⁴

Adapun yang dimaksud dengan kalimat “sesuai dengan kehendak syariat” adalah bahwa seluruh perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih tidak dianggap sah apabila tidak sejalan dengan kehendak syara’. Misalnya, kesepakatan untuk melaksanakan transaksi riba, menipu orang lain atau merampok kekayaan orang lain. Sedangkan yang dimaksud dengan kalimat “berpengaruh pada obyek perikatan” adalah terjadinya perpindahan kepemilikan dari satu pihak (yang melakukan *Ijab*) kepada pihak yang lain (yang melakukan *qabūl*).⁵

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 istilah akad dinyatakan dalam pasal 1 angka 13; akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah

⁴ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet. II, 2007), 97

⁵ Ibid

atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.⁶

Jadi, dapat disimpulkan bahwa semua orang yang melaksanakan akad harus sesuai dengan syara', baik itu berhubungan dengan masalah muamalah maupun yang lainnya. Hal ini disandarkan atas dasar kerelaan para pihak yang melakukan akad, karena merupakan hal yang terpenting dalam bermuamalah atau bertransaksi, agar segala perbuatan manusia dapat terhindar dari sifat memaksakan kehendak yang tidak dibenarkan oleh syara'. Meskipun setiap manusia diberi hak kebebasan untuk memilih, namun kepatuhan dan kejujuran tetap dinomor satukan. Jika tidak, maka mereka adalah termasuk orang-orang yang telah melanggar hukum atas janji yang telah dibuatnya sendiri.

Landasan hukum akad tertera di al-Qur'an surat al-Māidah (5) ayat 1 yang menjelaskan tentang kebolehan melakukan akad :⁷

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. diharamkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya*

⁶ Tim Manajemen Prides, *Kompilasi Perundang-undangan tentang Ekonomi Syariah*, (Jakarta : Gaung Persada Press, 2008), 5

⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 106

Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya".

Perkataan *'aqdu* mengacu terjadinya dua perjanjian atau lebih, yaitu bila seseorang mengadakan janji kemudian ada orang lain yang menyetujuinya serta menyatakan pula suatu janji yang berhubungan dengan janji yang pertama, maka terjadilah perikatan dua buah janji (*'ahdu*) dari dua orang yang mempunyai hubungan antara yang satu dengan yang lain disebut perikatan (*'aqad*).⁸

2. Rukun-rukun Akad

Setelah menjelaskan tentang pengertian akad yang harus dilakukan atas dasar suka sama suka atau saling rela antara dua belah pihak yang melakukan akad, maka muncullah hak dan kewajiban bagi keduanya yang diwujudkan oleh akad. Adapun rukun-rukun akad adalah sebagai berikut :⁹

- a. *'Aqid* adalah orang yang berakad. Para pihak yang berakad bisa terdiri dari satu orang atau beberapa orang.
- b. *Ma'qūd 'alaih / Maḥallul 'aqdi* ialah benda-benda yang berlaku padanya hukum akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad jual beli, hibah

⁸ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 45

⁹ Ibid, 46-47

Ulama' Hanāfiyah berpendapat bahwa rukun akad itu hanya satu, yaitu *ṣigat al-'aqd*, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad menurut mereka bukan termasuk rukun akad, tapi termasuk syarat-syarat akad. Karena menurut mereka yang dikatakan rukun itu adalah suatu esensi yang berada dalam akad itu sendiri, sedangkan pihak-pihak yang berakad dan obyek akad berada diluar esensi akad. (Lihat Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet. II, 2007), 99

(pemberian), gadai, dan utang yang dijamin seseorang dalam akad kafalah.

- c. *Mauḍū' al-'aqad* ialah tujuan atau maksud pokok mengadakan akad. Jika akad berbeda, maka tujuan pokok akad pun berbeda.
- d. *Ṣigat al-'aqd* adalah *ījāb* dan *qabūl*

ījāb adalah pernyataan dari salah satu pihak yang melakukan akad kepada pihak yang lain. Sedangkan *qabūl* adalah jawaban salah satu pihak yang berakad dari pernyataan pihak lain. Jadi, *ījāb-qabūl* adalah pernyataan yang dilakukan oleh dua orang atau lebih untuk memenuhi kehendaknya masing-masing dengan cara melakukan akad. Terkait dengan *ījāb-qabūl*, para ulama' fiqih mensyaratkan :¹⁰

1. Tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
2. Antara *ījāb* dan *qabūl* terdapat kesesuaian.
3. Pernyataan *ījāb* dan *qabūl* itu mengacu kepada suatu kehendak masing-masing pihak secara pasti, tidak ragu-ragu.

Adapun *ījāb* dan *qabūl* dapat dilakukan melalui perkataan (ucapan), perbuatan, isyarat dan tulisan. Namun, semua bentuk *ījāb* dan *qabūl* itu mempunyai nilai kekuatan yang sama.¹¹

¹⁰ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet. II, 2007), 99

¹¹ Ibid

Akad dengan perkataan (ucapan)

Kehendak atau keinginan pihak-pihak yang mengikatkan diri itu sifatnya tersembunyi dalam hati. Oleh karena itu, satu-satunya cara yang lebih jelas dan dapat dipahami oleh yang lainnya adalah menyatakan keinginan masing-masing dengan mengungkapkannya dalam suatu pernyataan.¹²

Akad dengan bentuk perbuatan

Selain menggunakan ungkapan, akad bisa dilakukan dengan perbuatan, yaitu cukup dengan menyerahkan barang bagi penjual dan pembeli menyerahkan uang pada penjual.¹³

Akad dengan tulisan

Diperbolehkan akad dengan tulisan, misalnya dua *'āqīd* berjauhan tempatnya. Meski tempat berjauhan tapi hukumnya tetap sama akad dengan menggunakan ucapan ketika sama-sama (*'āqīd*) hadir. Atas dasar ini para *fuqahā'* membuat kaidah :¹⁴

اَلْكِتَابُ كَالْخَطِّابِ

“Tulisan itu sama dengan ucapan”.

Akad ini bisa digunakan oleh kedua belah pihak, baik orang tersebut mampu berbicara ataupun tidak, baik keduanya berada dalam satu tempat

¹² M.Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2003), 103

¹³ Ibid, 104

¹⁴ Hasbi ash-Siddiqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Bulan Bintang, 1974), 25

ataupun tidak, dengan ketentuan bahwa tulisan tersebut jelas, tampak, dan dapat dipahami oleh keduanya.

Akad dengan isyarat

Melakukan akad dengan isyarat juga boleh, asal dapat menunjukkan secara jelas kehendak pihak-pihak yang melakukan akad. Misalnya, isyarat yang ditunjukkan oleh orang bisu yang tidak dapat menyatakan dengan bahasa, dan orang yang tidak mampu tulis baca. Maka berkaitan dengan hal ini, para ulama' fiqih membuat kaidah :

اَلْاِشَارَةُ الْمَعْمُوْدَةُ لِاَلْاُخْرَسِ كَالْبَيَانِ بِاَللِّسَانِ

“Isyarat yang jelas dari orang bisu sama dengan penjelasan dengan lisan”.

Maksudnya, jika isyarat itu dikemukakan oleh orang yang sudah menjadi kebiasaan baginya, dan isyarat itu menunjukkan kehendaknya untuk melakukan suatu akad, maka isyarat itu sama posisinya dengan penjelasan melalui lisan orang yang bisa berbicara secara langsung.¹⁵

3. Syarat-syarat Akad

Menurut para ulama' ahli fiqih, akad mempunyai beberapa syarat yang harus disempurnakan sesuai dengan ketentuan syara', karena jika tidak memenuhinya maka akad tersebut batal. Adapun syarat-syarat terjadinya suatu akad itu ada dua, yaitu :¹⁶

¹⁵ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet.II, 2007), 100-101

¹⁶ Wahbah az-Zuhayliy, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, (Damaskus : Dār al-Fikr, Juz IV, 1997), 3077

1. Syarat-syarat yang bersifat umum adalah syarat-syarat yang wajib sempurna wujudnya dalam segala macam akad. Syarat-syarat umum suatu akad yang harus dilaksanakan sesuai dengan syara' adalah sebagai berikut :¹⁷
 - a. Pihak-pihak yang melakukan akad dianggap cakap atau mampu bertindak secara hukum (mukallaf), bila tidak cakap maka harus diserahkan pada walinya.
 - b. Obyek akad harus diakui oleh syara', dengan syarat obyek akad berbentuk harta, dimiliki oleh seseorang, dan bernilai harta menurut syara'.
 - c. Akad tidak dilarang oleh syara'.
 - d. Akad yang dilakukan itu memenuhi syarat-syarat khusus dengan akad yang bersangkutan. Tidak hanya syarat-syarat khusus yang harus dipenuhi, tapi syarat-syarat umum dalam suatu akad juga harus terpenuhi.
 - e. Akad itu berfaedah.
 - f. *Ijab* tetap utuh sampai terjadi *qabūl*. Hal ini biasanya terjadi pada transaksi yang berbentuk surat (tulisan).
 - g. *Ijab* dan *qabūl* dilakukan dalam satu majlis, yaitu suatu keadaan yang menggambarkan proses suatu transaksi.

¹⁷ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*,, 101-104

h. Tujuan akad harus jelas dan diakui oleh syara'.

2. Syarat-syarat yang bersifat khusus adalah syarat-syarat yang wujudnya harus ada dalam sebagian akad, bukan dalam sebagian yang lain. Seperti disyaratkan adanya beberapa saksi dalam akad pernikahan, dan akad pernikahan dianggap batal atau tidak sah bila beberapa saksi tidak hadir dalam pernikahan tersebut.

4. Macam-macam Akad

Akad dipandang dari segi keabsahannya

Para ulama' ahli fiqih menyatakan bahwa akad itu bisa dipandang dari berbagai segi. Kalau dipandang dari segi keabsahannya secara syara', maka akad terbagi menjadi dua, yaitu :¹⁸

1. Akad *ṣaḥīḥ*, yaitu akad yang telah memenuhi rukun dan syarat-syaratnya.

Hukum dari akad *ṣaḥīḥ* ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan oleh akad itu dan mengikat bagi pihak-pihak yang berakad.

Akad ini dibagi oleh ulama' Hanafiyah dan ulama' Mālikiyah menjadi dua macam, yaitu :¹⁹

- a). Akad *Nafīz*, yaitu akad yang dilakukan oleh orang yang cakap bertindak hukum dan ia mampu untuk melaksanakan akad itu tanpa ada yang menghalanginya.

¹⁸ Waḥbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, , 3086-3087

¹⁹ Ibid, 3093-3095

b). Akad *Mauqūf*, yaitu akad yang dilakukan oleh seseorang yang cakap hukum, akan tetapi ia tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad tersebut.

2. Akad yang tidak *ṣahih*, yaitu akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum tidak berlaku dan tidak mengikat para pihak yang berakad. Menurut ulama' Hanafiyah akad ini terbagi menjadi dua macam yaitu akad yang *bā'il* dan akad yang *fāsīd*, keduanya mempunyai arti yang berbeda, yaitu :²⁰

a). Akad yang *bā'il*, yaitu akad yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau adanya larangan langsung dari syara'.

b). Akad yang *fāsīd*, yaitu suatu akad yang pada dasarnya disyaratkan, akan tetapi sifat yang diakadkan itu tidak jelas (dilarang syara').

Akan tetapi menurut Jumhur Ulama' akad *bā'il* dan *fāsīd* itu bermakna satu (mengandung esensi yang sama), yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.²¹

Akad dipandang dari segi penamaannya

Bila akad dipandang dari segi penamaannya, para ulama' ahli fiqih membagi akad menjadi dua macam :²²

²⁰ Ibid, 3089-3090

²¹ Ibid, 3087

²² Ibid, 3095

1. *Al-'Uqūd al-Musammah*, yaitu nama-nama akad ditentukan secara khusus oleh syara' dan dijelaskan pula hukum-hukumnya.
2. *Al-'Uqūd gair al-Musammah*, yaitu nama-nama akad yang penamaannya dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan keperluan mereka disepanjang zaman dan tempat.

5. Berakhirnya Akad

Para ulama' ahli fiqh juga menyatakan bahwa suatu akad dapat berakhir disebabkan terjadi hal-hal sebagai berikut :²³

1. Masa berlaku suatu akad itu berakhir, apabila akad itu memiliki tenggang waktu.
2. Para pihak yang berakad membatalkan akad, apabila akad itu bersifat mengikat.
3. Dalam suatu akad yang bersifat mengikat dapat berakhir bila : 1) Akad itu *fāsid*, 2) Berlaku *khiyār syarat* atau *khiyār 'aib*, 3) Akad itu tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak yang berakad, dan 4) Tujuan akad telah tercapai secara sempurna
4. Salah satu pihak yang berakad meninggal dunia, walaupun begitu dapat diteruskan oleh ahli warisnya.

²³ M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2003), 112

B. Konsep *Murābahah*

1. Pengertian *Murābahah*

Murābahah secara etimologi merupakan kata *maṣḍar* dari bahasa arab *ar-ribḥu* (الربح) yang mempunyai arti tambahan.²⁴ Secara sederhana, *Murābahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.²⁵

Secara terminologi, definisi *Murābahah* dikemukakan oleh para ulama' ahli fiqih, yang diantaranya adalah :²⁶

- 1) Menurut Ulama' Syāfi'iyah, *Murābahah* yaitu :

بَيْعُ السَّلْعَةِ بِثَمَنِهَا الَّذِي قَامَتْ بِهِ مَعَ الرَّبْحِ بِشَرَايِطٍ مُفَصَّلَةٍ

“Jual beli barang dengan harga pokok barang tersebut disertai adanya tambahan menurut syarat-syarat tertentu”.

- 2) Menurut Ulama' Hanāfiyah, *Murābahah* yaitu :

بَيْعٌ بِمَنْثَلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ

“Jual beli sesuai dengan harga awal yang ditambah dengan keuntungan”.

- 3) Menurut Ulama' Hanābilah, *Murābahah* yaitu :

بَيْعٌ بِرَأْسِ الْمَالِ وَرِبْحٍ مَعْلُومٍ

“Jual beli dengan modal pokok dan keuntungan yang disepakati”.

²⁴ Abd al-Raḥmān al-Jaz̄yriy, *al-Fiqh 'alā Mazāhib al-Arba'ah*, (Kairo : Dār al-Hadīs, Juz II, 2004), 218

²⁵ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangannya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 113

²⁶ 'Abdullah al-'Ibādiy, *Syarḥ Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, (Kairo : Dār as-Salām, Eds.III, 2006), 1763



4) Menurut Ulama' Mālikīyah, *Murābahah* yaitu :²⁷

بَيْعُ السَّلْعَةِ بِالثَمَنِ الَّذِي اشْتَرَاهَا بِهِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ لِلْبَائِعِ وَالْمُشْتَرِي

“Jual beli barang dengan harga pembelian barang tersebut dan ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli”.

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *Murābahah* (DSN, 2003 : 311) adalah menjual atau barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁸

Berdasarkan beberapa definisi *Murābahah* diatas, maka dapat dinyatakan bahwa *Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²⁹ Terkait dengan kalimat “keuntungan yang disepakati” adalah penjual harus menyatakan kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Dan ini merupakan karakteristik *Murābahah*.³⁰

Dari definisi *Murābahah* yang telah dikemukakan oleh beberapa ulama' ahli fiqih itu tidaklah jauh berbeda. Meskipun berbeda secara redaksional, akan tetapi esensi yang terkandung didalamnya adalah sama, yaitu adanya *mark-up* atau margin keuntungan yang ditambahkan pada harga

²⁷ Abd al-Rahmān al-Jaz̄yriy, *al-Fiqh 'alā Mazāhib al-Arba'ah*, (Kairo : Dār al-Hadis, Juz II, 2004), 218

²⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), 13-14

²⁹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangannya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 113

³⁰ Ibid

perolehan barang atau produk atas kesepakatan penjual dan pembeli, dengan ketentuan bahwa pembeli harus mengetahuinya.

2. Landasan Hukum

Memang dalam al-Qur'an dan al-Hadīs tidak ada pembahasan secara langsung mengenai *Murābahah*, walaupun terdapat berbagai macam acuan atau rujukan yang berhubungan dengan *Murābahah* yaitu tentang jual beli, laba dan rugi dalam suatu perdagangan.

Al-Qur'an

Adapun ayat-ayat al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan dasar *Bay' al-Murābahah* adalah:

- Surat al-Baqarah (2) ayat 198, tentang kebolehan mencari rezeki dengan sungguh-sungguh.³¹

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ ۖ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِّنْ عَرَفَاتٍ
فَاذْكُرُوا اللَّهَ عِندَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۖ وَاذْكُرُوهُ كَمَا هَدَانَكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِّنْ
قَبْلِهِ لَمِنَ الضَّالِّينَ ﴿١٩٨﴾

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu Telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam. dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.

³¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 31

M. Quraisy Şihab dalam kitabnya (Tafsir al-Miṣbah) menyatakan bahwa yang dimaksud dengan karunia disini adalah rezeki hasil perniagaan dan usaha halal lainnya.³² Rezeki yang telah dianugerahkan Allah pada semua manusia bukanlah milik pribadi yang akan digunakan sebagai kepentingannya sendiri, akan tetapi berfungsi sebagai sosial.³³ Sosial disini bisa digunakan untuk shadaqah, zakat dan lain-lainnya.

- Surat al-Baqarah (2) ayat 275, tentang kehalalan melakukan jual beli.³⁴

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

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

- Surat an-Nisā' (4) ayat 29, tentang larangan bertransaksi secara *bā'il* disebabkan ada bunga (riba).³⁵

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

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

³² M. Quraisy Şihab, *Tafsir al-Miṣbah*, (Jakarta : Lentera Hati, Cet.I, 2000), 408

³³ Muhammad Zuhri, *Riba dalam al-Qur'an dan Masalah Perbankan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.1, 1996), 78

³⁴ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, , 47

³⁵ Ibid, 83

Jual beli yang dilakukan atas dasar suka sama suka dikatakan sah atau halal selama didalamnya tidak mengandung unsur riba. Karena segala perkara yang mengandung riba termasuk perkara yang bathil yakni tidak sesuai dengan tuntutan syariah.

Adapun substansi jual beli dan riba sangatlah berbeda, karena jual beli adalah termasuk transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak. Sedangkan riba dapat merugikan salah satu pihak.³⁶ Menurut Ibnu al-‘Arābī al-Mālikī dalam kitabnya (*Aḥkām al-Qur’an*) menyatakan bahwa riba dalam ayat Qur’ani yaitu setiap penambahan yang diambil tanpa adanya satu transaksi pengganti atau penyeimbang yang dibenarkan syariah.³⁷

Al-Hadīs

- Hadis tentang tiga hal yang mempunyai keberkahan.³⁸

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ
الْبَرَكََةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya : *Dari Soleh Ibn Shuhaib dari ayahnya berkata : Rasulullah SAW. bersabda : “ Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, pertama menjual dengan tempo pembayaran (murabahah), kedua muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan tiga mencampurkan tepung dengan gandum untuk*

³⁶ M. Quraisy Sihab, *Tafsir al-Miṣbah*, (Jakarta : Lentera Hati, Cet.I, 2000), 554

³⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, Cet.I, 2001), 38

³⁸ Abi ‘Abdillah Muhammad Ibn Yazīd al-Qazwayniy, *Sunan Ibnu Mājah*, (Beirut : Dār al-Fikr, Juz I, 2004), 720

kepentingan rumah bukan untuk diperjualbelikan.”(HR. Ibnu Mājah No. 2289 Kitab al-Buyū’)

Dengan adanya suatu keberkahan tersebut, dapat mengindikasikan bahwa praktik jual beli itu boleh dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan *Murābahah* boleh dilakukan secara tempo, dengan arti bahwa nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan.³⁹

- Hadis tentang pedagang yang jujur dalam bertransaksi.⁴⁰

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ وَالصَّدِيقِينَ وَالشُّهَدَاءِ

Artinya : *Dari Abi Sa’id dari Nabi Muhammad SAW. bersabda : “Pedagang yang jujur lagi terpercaya, kelak akan bersama-sama para Nabi dan orang-orang yang jujur, serta dengan syuhada.”(HR. At-Tirmizī No. 1213 Kitab at-Tijārāt)*

- Hadis tentang pedagang yang bertaqwa pada Allah SWT.⁴¹

عَنْ إِسْمَاعِيلَ بْنِ عُبَيْدٍ بْنِ رِفَاعَةَ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ رِفَاعَةَ قَالَ خَرَجْنَا مَعَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَإِذَا النَّاسُ يَتَّبِعُونَ بُكْرَةً فَنَادَاهُمْ يَا مَعْشَرَ التَّجَارِ فَلَمَّا رَفَعُوا أَبْصَارَهُمْ وَمَدُّوا أَعْنَاقَهُمْ قَالَ إِنَّ التَّجَارَ يُبْعَثُونَ يَوْمَ الْقِيَامَةِ فَجَارًا إِلَّا مَنْ اتَّقَى اللَّهَ وَبَرَّ وَصَدَقَ

Artinya : *Dari Ismā’il Ibn ‘Ubaid Ibn Rifā’ah dari ayahnya dari kakeknya Rifā’ah berkata : Saya keluar bersama Rasulullah SAW. kemudian beliau menyaksikan ada orang yang saling melakukan jual beli. Beliau bersabda : “Hai para pedagang “, mereka kemudian mengangkat kepala dan pandangan mereka tertuju kepada beliau untuk memenuhi panggilannya. Beliau*

³⁹ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), 107

⁴⁰ Abi ‘Isa Muhammad Ibn ‘Isa Ibn Saurah, *Sunan at-Tirmizī*, (Beirut : Dār al-Fikr, Juz III, 1994), 5

⁴¹ Abi ‘Abdillah Muhammad Ibn Yazīd al-Qazwayniy,, 676

bersabda : “ Bahwa para pedagang nanti akan dibangkitkan pada hari kiamat sebagai orang durjana, kecuali pedagang yang bertaqwa kepada Allah, taat dan jujur.”(HR. Ibnu Majah No. 2295 Kitab at-Tijārāt)

Ijma' Ulama'

Hukum asal jual beli adalah boleh. Imam Syāfi'i berkata : *“ Asal jual beli semuanya boleh apabila dengan ridho kedua belah pihak, yaitu perkara yang boleh ketika keduanya saling berjual beli, kecuali yang telah dilarang oleh Rasulullah SAW ”*⁴² Hal ini sesuai dengan kaidah fiqih, yaitu :

الْأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

(Pada dasarnya segala sesuatu itu adalah boleh sampai ada dalil yang menunjukkan atas keharamannya).

Kaidah ini digunakan dalam lapangan muamalah atau urusan keduniaan, karena semua hamba diberi banyak kebebasan oleh Allah untuk mencapai kemaslahatan dunia.⁴³ Bahkan Imam Mālik membenarkan keabsahannya dengan merujuk kepada praktik penduduk madinah :

*“ Ada kesepakatan pendapat disini (madinah) tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian dikota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya lagi dengan suatu keuntungan yang disepakati ”*⁴⁴

Para ulama' mazhab empat menyatakan bahwa jual beli *Murābahah* itu sah, selama pembeli pertama menjelaskan harga awal barang atau produk yang dijual kembali, serta memberitahukan jumlah keuntungan yang diambil

⁴² Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005), 16

⁴³ Imam Musbikin, *Qawā'id al-Fiqhiyah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2001), 61

⁴⁴ Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Marjin pada Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2004), 92

dari si pembeli kedua hingga ada kesepakatan (saling *ridā*) dari keduanya yaitu penjual dan pembeli. Semua itu dilakukan karena semua orang membutuhkannya.

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Rukun *Murābahah* itu merupakan jual beli, yaitu dua orang yang berakad (penjual dan pembeli), *ṣigat* (*ījāb* dan *qabūl*), dan barang atau sesuatu yang diakadkan. Sedangkan syarat-syarat *Murābahah* adalah sebagai berikut :⁴⁵

1. Mengetahui harga awal (harga pembelian)

Disyaratkan bagi pembeli kedua mengetahui harga awal karena merupakan syarat sah jual beli. Jika tidak mengetahuinya dianggap tidak sah (*fāsid*) hingga ditempat transaksi. Dan jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2. Mengetahui besarnya keuntungan.

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli. Dengan arti bahwa keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan prosentase dari harga beli.⁴⁶

⁴⁵ Waḥbah az-Zuhailiy, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, (Damaskus : Dār al-Fikr, Juz V, 1997), 3767-3770

⁴⁶ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008), 108

3. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang, dan dihitung.

Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham dan dinar, maka tidak boleh diperjual-belikan dengan cara *Murābahah*.

4. Sistem *Murābahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga awal.

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem *Murābahah*, karena *Murābahah* itu jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan. Sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba, bukan keuntungan.

5. Transaksi pertama haruslah sah secara syara'.

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *Murābahah*. Karena *Murābahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

Beberapa ketentuan umum *Murābahah* yang berhubungan dengan Bank Syariah dan nasabah telah diatur dalam Fatwa DSN No; 04/DSN-

MUI/TV/2000 tentang *Murābahah*. Ketentuan-ketentuan tersebut diantaranya adalah :⁴⁷

1. Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syariah
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murābahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

⁴⁷ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor : Ghalia Indonesia, Cet.I, 2009), 96-97

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

2. Ketentuan *Murābahah* pada Nasabah

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *riil* bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :

- 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, maka ia tinggal membayar sisa harga.
- 2) Jika nasabah batal membeli, maka uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

4. Macam-macam *Murābahah*

Murābahah terbagi menjadi dua bagian, yaitu :⁴⁸

1. *Murābahah* tanpa pesanan, maksudnya baik ada yang pesan ataupun tidak, baik ada yang beli atau tidak, bank syariah tetap menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *Murābahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.
2. *Murābahah* berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *Murābahah* atau jual beli, jika ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan.

Definisi *Murābahah* dengan pesanan adalah suatu penjualan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, yaitu pemesan

⁴⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*,, 37-38

(nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah ke nasabah.⁴⁹

Murābahah berdasarkan pesanan itu bersifat mengikat dan tidak mengikat. Bersifat mengikat maksudnya jika telah pesan harus dibeli. Sedangkan yang bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Adapun cara pembayaran *Murābahah* itu bisa dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Sedangkan yang banyak digunakan oleh bank syariah saat ini adalah *Murābahah* berdasarkan pesanan dengan sifat mengikat dan cara pembayarannya tangguh (secara angsuran).⁵⁰

C. Konsep Riba

1. Pengertian Riba

Istilah riba berasal dari akar kata r-b-w, yang digunakan dalam al-Qur'an sebanyak dua puluh kali. Di dalam al-Qur'an term riba dapat dipahami dalam delapan macam arti, yaitu : pertumbuhan (*growing*),

⁴⁹ Ibid, 41

⁵⁰ Ibid, 38

peningkatan (*increasing*), bertambah (*swelling*), meningkat (*rising*), menjadi besar (*being big*), dan besar (*great*), selain itu juga di artikan bukit kecil (*hillock*). Meskipun istilah riba terdapat dalam berbagai makna, namun dapat diambil pengertian umum, yaitu meningkat, baik menyangkut kualitas maupun kuantitasnya.⁵¹

Para ulama' fiqih mendefinisikan riba dengan :⁵²

فَضْلُ مَالٍ بِلاَ عَوْضٍ فِي مُعَاوَضَةِ مَالٍ بِمَالٍ

Yaitu kelebihan harta dalam suatu muamalah dengan tidak ada imbalan atau gantinya.

Maksudnya tambahan terhadap modal uang yang timbul akibat suatu transaksi utang piutang yang harus dibayarkan terutang kepada pemilik uang pada saat utang jatuh tempo. Sedangkan secara umum, riba adalah pengambilan tambahan, baik dalam transaksi jual beli maupun pinjam-meminjam secara *bāṭil* atau bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam.⁵³

Dengan berbagai macam pengertian tentang riba, pada dasarnya semuanya memiliki arti yang sama, bahwa riba merupakan kelebihan atau tambahan atas suatu pokok pinjaman yang dilakukan banyak orang karena adanya penambahan waktu yang diberikan. Dan pasti setiap orang

⁵¹ 'Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.III, 2008), 33-34

⁵² Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet.II, 2007), 181

⁵³ Heri Sudarsono, *Bauk dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta : Ekonisia, Eds.III, Cet.I, 2008), 11

membutuhkan pinjaman tersebut sebagai kebutuhan pokok hidup sehari-hari, sehingga mereka lupa akan hukum keharamannya yang telah jelas disebutkan dalam al-Qur'an dan al-Hadīs.

Riba juga banyak terjadi dalam transaksi jual beli, yaitu dengan cara mengambil tambahan dari harta pokok atau modal secara batil. Tanpa memperhatikan akan akibat yang bisa terjadi pada mereka para pelaku praktik ribawi. Sebagaimana kata ad-Damuhī, riba itu berdasar pada ketidakadilan sehingga dapat melahirkan kebencian dan menimbulkan kerenggangan hubungan, termasuk satu hal yang tidak disukai Allah.⁵⁴

2. Landasan Hukum

Al-Qur'an

- Surat ar-Rūm (30) ayat 39, berbunyi :⁵⁵

وَمَا آتَيْتُم مِّن رَّبًّا لِّيَرْبُوتَ فِي أَمْوَالِ النَّاسِ فَلَا يَرْبُوتَ عِنْدَ اللَّهِ ۖ وَمَا آتَيْتُم مِّن زَكَاةٍ تُرِيدُونَ وَجْهَ اللَّهِ فَأُولَٰئِكَ هُمُ الْمُضْعِفُونَ ﴿٣٩﴾

Artinya: *"Dan sesuatu riba (tambahan) yang kamu berikan agar dia bertambah pada harta manusia, Maka riba itu tidak menambah pada sisi Allah. dan apa yang kamu berikan berupa zakat yang kamu maksudkan untuk mencapai keridhaan Allah, Maka (yang berbuat demikian) Itulah orang-orang yang melipat gandakan (pahalanya)".*

⁵⁴ Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Jakarta : Pustaka al-Kautsar, Cet.II, 2003), 133

⁵⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 408

Ayat ini bertujuan untuk menolak anggapan bahwa pinjaman riba yang pada zahirnya seolah-olah menolong mereka yang memerlukan sebagai suatu perbuatan *taqarrub* (mendekat) pada Allah SWT.

- Surat Ali-'Imrān (3) ayat 130, berbunyi :⁵⁶

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَرْبٰٓوًا اُضْعَفًا مُّضْعَفًا ۚ وَاتَّقُوا اللّٰهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُوْنَ ﴿١٣٠﴾

Artinya: *"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan".*

Ayat tersebut menjelaskan tentang keharaman riba yang dikaitkan kepada suatu tambahan yang berlipat ganda. Dari ayat ini harus dipahami bahwa kriteria berlipat ganda bukanlah merupakan syarat dari terjadinya riba (jika bunga berlipat ganda maka termasuk riba, tapi jika kecil maka bukan dikatakan riba), akan tetapi hal ini merupakan sifat umum dari praktik pembungaan uang pada saat tahun ke-3 Hijriyah.⁵⁷

Al-Hadīs

- Hadis tentang larangan bagi orang-orang yang melakukan jual beli dengan adanya tambahan (riba).⁵⁸

⁵⁶ Ibid, 66

⁵⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, Cet.I, 2001), 49

⁵⁸ Abi Hasan Nur ad-Din Muhammad Ibn 'Abd al-Hādī as-Sindi, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, (Beirut : Dār al-Kutūb al-'Alāmiyah, Juz II, 1971), 83

عَنْ يَحْيَى قَالَ سَمِعْتُ عُقْبَةَ بْنَ عَبْدِ الْغَافِرِ أَنَّهُ سَمِعَ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ جَاءَ بِلَالٌ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِتَمَرٍ بَرْنِيٍّ فَقَالَ لَهُ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مَنْ أَيْنَ هَذَا قَالَ بِلَالٌ كَانَ عِنْدَنَا تَمَرٌ رَدِيٌّ فَبِعْتُ مِنْهُ صَاعَيْنِ بِصَاعٍ لِنُطْعِمَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ فَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عِنْدَ ذَلِكَ أَوْهَ أَوْهَ عَيْنُ الرَّبَا عَيْنُ الرَّبَا لَا تَفْعَلْ وَلَكِنْ إِذَا أَرَدْتَ أَنْ تَشْتَرِيَ فَبِعِ التَّمَرَ بَيْعَ آخَرَ ثُمَّ اشْتَرِهِ

Artinya: *Dari Yahya berkata: Saya mendengar 'Uqbah Ibn 'Abdul al-Gafir bahwa dia mendengar Abi Sa'id al-Khudri ra. berkata : Bilal datang ke hadapan Nabi dengan membawa kurma barni (sejenis kurma berkualitas baik), dan beliau bertanya padanya : " Dari mana engkau mendapatkannya? ", Bilal menjawab : " Saya mempunyai sejumlah kurma dari jenis yang rendah mutunya dan menukarnya dua sha' untuk satu sha' kurma jenis barni untuk dimakan oleh Rasulullah SAW. selepas itu Rasulullah SAW. bersabda : " Hati-hati!Hati-hati!Ini sesungguhnya riba, ini sesungguhnya riba,. Jangan berbuat begini, tetapi jika kamu membeli (kurma yang mutunya lebih tinggi), maka jual-lah kurma yang mutunya rendah untuk mendapatkan uang dan kemudian gunakanlah uang tersebut untuk membeli kurma yang bermutu tinggi." (HR. Bukhārī No. 2312 Kitāb Al-Wakālah)*

- Hadis tentang kutukan bagi orang-orang yang berhubungan dengan riba.⁵⁹

حَدَّثَنِي عَبْدُ الرَّحْمَنِ بْنُ عَبْدِ اللَّهِ بْنِ مَسْعُودٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ لَعَنَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَكِلَ الرَّبَا وَمُؤَكِّلَهُ وَشَاهِدَهُ وَكَاتِبَهُ

Artinya: *Diriwayatkan oleh 'Abdurrahman Ibn 'Abdillah Ibn Mas'ūd dari ayahnya berkata : Rasulullah SAW. mengutuk orang yang memakan riba, orang yang membayarnya, dua orang saksinya, dan orang yang mencatatnya." (HR. Abū Dāwud No. 3333 Kitāb al-Buyū')*

⁵⁹ Abī Dawūd Sulaiman Ibn Al-Asy'at As-Sajastani Al-Azadiy, *Sunan Abī Dāwud*, (Kairo : Dār al-Hadīs, Juz III, 1999), 1448

3. Macam-macam Riba

Secara garis besar, riba dikelompokkan menjadi dua, yaitu riba utang-piutang dan riba jual beli. Kelompok pertama terbagi menjadi riba *qarḍ* dan riba *jāhiliyah*.⁶⁰

Begitu juga kelompok kedua terbagi menjadi riba *faḍl* dan riba *nasī'ah*.⁶¹

- 1) Riba *Qarḍ* adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berutang (*muqtarid*).
- 2) Riba *Jāhiliyah* adalah hutang dibayar lebih dari pokoknya, karena si peminjam tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang telah ditetapkan.
- 3) Riba *Faḍl*⁶² adalah pertukaran antara barang-barang sejenis dengan kadar atau takaran yang berbeda, sedangkan barang yang dipertukarkan itu termasuk dalam jenis “barang ribawi”.
- 4) Riba *Nasī'ah*⁶³ adalah penanguhan penyerahan atau penerimaan jenis barang ribawi yang dipertukarkan dengan jenis barang ribawi lainnya.

⁶⁰ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta : Ekonisia, Eds.III, Cet.I, 2008), 15

⁶¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*....., 41

⁶² Riba *Faḍl* disebut juga riba *Buyū'* yaitu riba yang timbul akibat pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria sama kualitasnya (*miṣlan bi miṣlin*), sama kuantitasnya (*sawā-an bi sawā-in*), dan sama waktu penyerahannya (*yadan bi yadin*). Lihat Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, , 15

⁶³ Riba *Nasī'ah* disebut juga riba *Duyūm* yaitu riba yang timbul akibat utang-piutang yang tidak memenuhi kriteria untung muncul bersama resiko (*al-ghummu bil ghummi*) dan hasil usaha muncul bersama biaya (*al-kharaj bi ḍaman*). Lihat Heri Sudarsono, 15

Riba dalam *nasi'ah* muncul karena adanya perbedaan, perubahan, atau tambahan antara yang diserahkan saat ini dan yang diserahkan kemudian.

Adapun beberapa barang yang dapat mendatangkan riba itu adalah berupa mata uang dan bahan makanan. Mata uang itu bisa dari emas dan perak, dinar dan dirham, serta mata uang dari kertas. Sedangkan bahan makanan seperti gandum, beras, garam, atau bahan makanan pokok lainnya (sayur-sayuran dan buah-buahan). Barang-barang tersebut disebut dengan barang ribawi yang sama-sama berfungsi sebagai alat tukar menukar, jual beli, dan sebagainya.⁶⁴

Dalam kaitannya dengan perbankan syariah, implikasi ketentuan tukar menukar antar barang-barang ribawi dapat diuraikan sebagai berikut :⁶⁵

- 1) Jual beli antara barang-barang ribawi sejenis hendaklah dalam jumlah kadar yang sama.
- 2) Jual beli antar barang-barang ribawi yang berlainan jenis diperbolehkan dengan jumlah dan kadar yang berbeda dengan syarat barang diserahkan pada saat akad jual beli.
- 3) Jual beli barang ribawi dengan yang bukan ribawi tidak disyaratkan untuk sama dalam jumlah maupun untuk diserahkan pada saat akad.

⁶⁴ Ibnu Mas'ūd, *Fiqih Mazhab Syāfi'i*, (Bandung : CV. Pustaka Setia, Cet.II, 2007), 85

⁶⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani Press, Cet.I, 2001), 42

- 4) Jual beli antar barang-barang yang bukan ribawi diperbolehkan tanpa persamaan dan diserahkan pada waktu akad.

4. Prinsip-prinsip Riba

Prinsip-prinsip untuk menentukan adanya riba dalam transaksi kredit atau barter yang diambil dari sabda Rasulullah SAW., antara lain adalah :⁶⁶

- 1) Pertukaran yang sama jenis dan nilainya, tapi berbeda jumlahnya baik secara kredit maupun tunai, mengandung unsur riba.
- 2) Pertukaran yang sama jenis dan jumlahnya, tapi berbeda nilai atau harganya dan dilakukan secara kredit, mengandung unsur riba.
- 3) Pertukaran yang sama nilai atau harganya tetapi berbeda jenis dan kuantitasnya, serta dilakukan secara kredit, mengandung unsur riba.
- 4) Pertukaran barang yang berbeda jenis, nilai dan kuantitasnya, baik secara kredit maupun dari tangan ke tangan dan terbebas dari riba, maka diperbolehkan.
- 5) Jika barang tersebut terdapat campuran yang mengubah jenis dan nilainya, pertukaran dengan kuantitas yang berbeda baik secara kredit maupun dari tangan ke tangan, terbebas dari unsur riba sehingga dinyatakan sah.
- 6) Di dalam perekonomian yang berazaskan uang, yakni harga barang ditentukan dengan standar mata uang suatu Negara, pertukaran suatu

⁶⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta : Ekonisia, Eds.III, Cet.I, 2008), 16-17

barang yang sama dengan kuantitas berbeda, baik secara kredit maupun dari tangan ke tangan, dan keduanya terbebas dari riba maka diperbolehkan.

5. Dampak yang terkandung didalam Riba

Dampak adanya riba ditengah-tengah masyarakat tidak hanya berpengaruh dalam kehidupan ekonomi, tetapi dalam seluruh aspek kehidupan manusia :⁶⁷

- a. Riba dapat menimbulkan permusuhan antara pribadi dan mengurangi semangat kerja sama/saling tolong menolong sesama manusia.
- b. Menimbulkan tumbuhnya mental pemboros dan pemalas.
- c. Riba merupakan salah satu bentuk penjajahan.
- d. Yang kaya semakin kaya dan yang miskin semakin miskin.
- e. Riba pada kenyataannya adalah pencurian, karena uang tidak melahirkan uang.
- f. Tingkat bunga tinggi menurunkan minat untuk berinvestasi.

Riba banyak memberikan dampak negatif bagi lingkup perekonomian, bahkan dapat menimpa seluruh kehidupan manusia. Pada dasarnya Islam tidak melarang seseorang untuk mencari harta yang banyak asal ditempuh dengan cara yang halal, tanpa menjadikan diri sendiri dan orang lain merugi. Harta seseorang bisa meningkat dan berkembang jika ia

⁶⁷ Ibid, 21-22

mau bekerja dengan gigih tanpa memanfaatkan orang lain untuk memenuhi nafsunya semata.

Oleh karena itu, telah jelas sekali akan *āfat* (bahaya) praktik riba yang telah banyak terjadi dikalangan masyarakat sekarang yang dikenal dengan istilah bunga (riba) yang berlipat ganda.

D. Konsep Transaksi Syariah

1. Pengertian Transaksi

Secara sederhana, transaksi diartikan sebagai peralihan hak dan kepemilikan dari satu tangan ke tangan yang lain.⁶⁸ Peralihan hak berlaku atas kehendak dua pihak secara timbal balik yang mengandung arti peralihan hak dari suatu pihak diimbangi oleh pihak lain. Karena adanya kehendak dari dua belah pihak maka peralihan ini dilakukan dalam suatu perjanjian atau akad.⁶⁹ Transaksi secara umum diartikan dalam al-Qur'an diartikan dengan *tijārah*.⁷⁰

2. Bentuk-bentuk Transaksi

Adapun bentuk-bentuk transaksi dalam muamalah Islam secara garis besar itu dipisah menjadi dua, yaitu :⁷¹

1. Berlangsung dengan sendirinya tanpa adanya kehendak dari pihak-pihak yang terlibat, yang disebut *ijbari*. Peralihan hak dalam bentuk ini hanya

⁶⁸ Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, (Jakarta : Kencana, Cet.II, 2003), 189

⁶⁹ Ibid, 191

⁷⁰ Ibid, 189

⁷¹ Ibid, 190-192

terdapat dalam kewarisan, dalam arti harta pewaris beralih kepada ahli waris sesuai dengan jumlah yang ditentukan pada saat terjadinya kematian, tanpa memerlukan keinginan dan kehendak dari pewaris dan tidak memerlukan penerimaan dan kerelaan dari ahli waris yang menerima.

2. Peralihan secara *ikhtiyārī* dalam arti peralihan hak kepada orang lain berlaku atas kehendak dari salah satu atau kedua belah pihak. Transaksi dalam bentuk ini dijelaskan tentang apa dan untuk apa terjadi peralihan sebagai berikut :
 - a. Bila yang beralih adalah harta dalam wujud materinya berikut jasa atau manfaat yang melekat dalam materi itu secara umum disebut *hibah* (pemberian).
 - b. Bila pemberian itu dilakukan dengan semata mengharapkan keridhaan dan pahala dari Allah disebut *ṣadaqah*.
 - c. Bila pemberian itu dilakukan oleh seorang suami terhadap istrinya untuk kepentingan hidup rumah tangga disebut *nafaqah*.
 - d. Bila pemberian itu dilakukan dengan mengharapkan perhatian dan pujian dari orang banyak dan diberikan dalam momen tertentu disebut *hadiah*.
 - e. Bila peralihan hak itu baru berlangsung setelah matinya yang memiliki harta, maka pemberian ini secara khusus disebut *waṣīat*.

- f. Bila yang diberikan itu hanya manfaat atau jasa dan tidak mengharapkan imbalan apa-apa, maka disebut *i'ānah* (menolong).
- g. Bila transaksi secara timbal balik itu berlaku antara hak dalam wujud benda dengan hak dalam wujud bendanya disebut dengan *mubāḍalah* (tukar menukar).
- h. Bila transaksi timbal balik berlaku antara harta dengan nilai dari harta itu (uang), maka muamalah ini disebut jual beli.
- i. Bila transaksi berlaku antara harta disatu pihak dan jasa/manfaat dipihak lain, maka muamalah ini disebut sewa menyewa atau upah mengupah.
- j. Bila menurut asalnya peralihan harta hanya dari salah satu pihak, yakni tidak ada imbalan dari pihak lain, tapi karena dilakukan atas kehendak bersama dan dilakukan dalam suatu perjanjian, maka yang termasuk dalam kelompok muamalah ini adalah *'āriyah* (pinjam meminjam) dan *qaraḍ* (utang piutang).

Dari keseluruhan bentuk muamalah tersebut yang paling umum berlaku adalah jual beli. Jual beli merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyariatkan dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam Islam.⁷²

⁷² Ibid, 192

Mengenai perdagangan dan bisnis yang diajarkan al-Qur'an terdapat dua syarat yang penting dalam semua transaksi, yakni dibolehkan dan tidak mengandung kejahatan, yang mempunyai arti :⁷³

- 1) Komoditas yang masih dipertanyakan hendaknya diperbolehkan (bukan jenis komoditas yang jelas keharamannya dalam syariah, misalnya : babi, minuman keras, kejahatan dan prostitusi dan lain-lain).
 - 2) Komoditas atau pelayanan tidak mengandung kejahatan untuk mereka yang terlibat kontrak atau publik secara umum, misalnya: riba, penimbunan barang dan kebutuhan pokok, dan penanaman opium dan lain-lain. Perbedaan antara perdagangan dan riba ialah: kalau perdagangan kehalalannya jelas, sedangkan riba adalah haram.
3. Kriteria Transaksi Syariah

Sebagaimana ketetapan IAI (Ikatan Akuntan Indonesia) dalam KDPLLK (Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Bank Syariah) tertanggal 1 Mei 2002 yang telah mendapatkan "*covering letter*" dari DSN-MUI tertanggal 17 April 2002 khususnya pada paragraf 7 telah ditetapkan bahwa suatu transaksi sesuai dengan prinsip syariah haruslah memenuhi seluruh syarat berikut :⁷⁴

1. Transaksi tidak mengandung unsur kezaliman.
2. Bukan riba.

⁷³ Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, (Jakarta : Pustaka al-Kautsar, Cet.II, 2001), 116

⁷⁴ Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, (Asgard Chapter, 2010), 33

3. Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain.
4. Tidak ada penipuan (*garar*).
5. Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan.
6. Tidak mengandung unsur judi.

Sedangkan ketentuan karakteristik transaksi syariah ditetapkan dan diberlakukan mulai tanggal 1 juni 2007 dalam paragraf 27, disebutkan :⁷⁵

1. Transaksi hanya dilakukan berdasarkan prinsip saling paham dan saling ridha.⁷⁶
2. Prinsip kebebasan bertransaksi diakui sepanjang obyeknya halal dan baik.
3. Uang hanya berfungsi sebagai alat tukar dan satuan pengukur nilai, bukan komoditas.
4. Tidak mengandung unsur riba.
5. Tidak mengandung unsur kezaliman.
6. Tidak mengandung unsur *maisir*.
7. Tidak mengandung unsur *garar*.
8. Tidak mengandung unsur haram.
9. Tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang (*time value of money*)

karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan

⁷⁵ Ibid, 33-34

⁷⁶ Hal tersebut diragukan oleh sugeng widodo, dengan alasan bahwa pemahamannya mengenai jual beli murabahah secara utuh belum menemukan “kesatuan pendapat atau pengertian”. Meski para praktisi berdalih bahwa substansinya adalah jual beli, namun pada tataran aplikasinya mengindikasikan adanya duplikasi pinjaman (kredit) dari bank konvensional, dengan realisasi bisa berupa uang, dan perhitungan marjinnya mengacu, dan bukan sekedar *benchmark* ke bunga bank konvensional, serta masih dipergunakannya metode *Time Value of Money*. (Lihat hal. 34)

risiko yang melekat pada kegiatan usaha tersebut sesuai dengan prinsip *al-gunmu bil gurmi* (*no gain without accompanying risk*).

10. Transaksi dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang jelas dan benar serta untuk keuntungan semua pihak tanpa merugikan pihak lain sehingga tidak diperkenankan menggunakan standar ganda harga untuk suatu akad serta tidak menggunakan dua transaksi bersamaan yang berkaitan (*ta'alluq*) dalam satu akad.
11. Tidak ada distorsi harga melalui rekayasa permintaan (*najasy*), maupun rekayasa penawaran (*ihthikhar*).
12. Tidak mengandung unsur kolusi dengan suap-menyuap (*risywah*).

E. Konsep *Time Value of Money*

Menurut ekonom konvensional, ada dua hal yang mendasari konsep *time value of money*, yaitu :⁷⁷

1. *Presence of inflation*

Katakanlah tingkat inflasi 10% per-tahun, seseorang dapat membeli sepuluh potong goreng pisang hari ini dengan membayar sejumlah Rp.10.000,-. Namun, bila ia membelinya tahun depan, dengan sejumlah uang yang sama, yaitu Rp.10.000,-, ia hanya dapat membeli sembilan pisang

⁷⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangannya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 376 - 377

goreng. Dengan demikian, orang tersebut dapat meminta kompensasi atas hilangnya daya beli uangnya akibat inflasi.

2. *Preference present consumption to future consumption*

Katakanlah tingkat inflasi nihil, seseorang tetap dapat membeli sepuluh pisang goreng dengan uang Rp.10.000,- baik hari ini maupun tahun depan. Akan tetapi, kebanyakan orang lebih suka mengkonsumsi sepuluh pisang goreng hari ini daripada mengkonsumsinya tahun depan. Maka dari itu, meskipun tingkat inflasinya nihil, seseorang lebih menyukai membeli sepuluh pisang goreng dengan Rp.10.000,- hari ini dan mengkonsumsinya hari ini.

Adapun faktor yang menentukan nilai waktu adalah dilihat dari cara seseorang dalam memanfaatkan waktu tersebut. Jika dilakukan dengan efektif (tepat guna) dan efisien (tepat cara), maka akan semakin tinggi nilai waktunya. Karena efektif dan efisien bisa mendatangkan keuntungan didunia bagi semua orang yang mampu melaksanakannya.⁷⁸

Dalam Islam, keuntungan yang harus dicari bukan hanya didunia saja, tapi juga di akhirat. Oleh sebab itu, pemanfaatan waktu tidak harus efektif dan efisien saja, tapi juga harus didasari dengan keimanan. Karena keimanan dapat mendatangkan keuntungan di akhirat. Justru sebaliknya, jika keimanan

⁷⁸ Ibid, 376

tersebut tidak mampu mendatangkan keuntungan didunia, maka berarti ada faktor-faktor yang belum diamankan.⁷⁹

Konsep *time value of money* telah diklaim oleh sebagian besar pakar ekonomi Islam sebagai metode yang diharamkan, karena adanya unsur riba didalamnya. Konsep ini merupakan kembangan dari teori-teori bunga yang ada (*Theory of Interest*). Para tokoh yang terkenal dalam klasikal *theory of interest* adalah Smith dan Ricardo, mereka berpendapat bahwa bunga merupakan kompensasi yang dibayarkan oleh peminjam kepada si pemberi pinjaman sebagai balas jasa atas keuntungan yang diperoleh dari uang yang dipinjamkan. Jika uang yang dimanfaatkan untuk usaha dapat menghasilkan, maka dalam pinjaman pun juga bisa terjadi.⁸⁰

Konsep *time of value* yang dipraktikkan dalam konvensional dengan konsep *time of value* yang berkaitan dengan transaksi tertentu dalam fiqh muamalah Islam harus dipisahkan. Karena jika yang dimaksud konsep *time of value* dengan cara yang tangguh yang relatif lebih mahal, serta konsep upah (*ujrah*) yang cenderung meningkat dari waktu ke waktu itu merupakan contoh praktis dan secara alamiah tidak terlepas dari *time value of money*.⁸¹

Oleh sebab itu, jika konsep *time of value* dilakukan berdasarkan untuk mendapatkan keuntungan yang lebih banyak, maka termasuk praktik riba

⁷⁹ Ibid

⁸⁰ Saptono Budi Satryo, "Time Value of Money dalam Perdebatan", dalam <http://ekisopini.blogspot.com/2009/09/time-value-of-money-dalam-perdebatan.html>. (17 Agustus 2010)

⁸¹ Ibid

(bunga). Beda lagi, jika *time of value* dilakukan karena berdasarkan hak tangguh atas suatu benda yang ditransaksikan, maka konsep tersebut dikatakan sesuai secara syara'.⁸²

F. Konsep *Musyārahah*

1. Pengertian *Musyārahah*

Secara *ḥarfīyah*, makna *syirkah* adalah penggabungan, percampuran atau serikat.⁸³ Sedangkan secara istilah, *syirkah* adalah akad kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*expertise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan risiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.⁸⁴

2. Landasan Hukum *Musyārahah*

Al-Qur'an

Dalam surat *Ṣād* (38) ayat 24, Allah SWT. berfirman :⁸⁵

...وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ...

⁸² Syafi'i Antonio, "Hukum Harga Tangguh (*Time Value of Money*) dalam Islam, <http://jacksite.wordpress.com/2007/04/24/hukum-harga-tangguh-time-value-of-money-dalam-islam/>. (17 Agustus 2010)

⁸³ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, Cet. III, 2004), 74

⁸⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cet. I, 2001), 90

⁸⁵ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*. (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 454

Artinya: "...Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh..."

Al-Hadīs

Hadis ini adalah hadis qudsi yang menunjukkan kecintaan Allah kepada para hamba-Nya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan.⁸⁶

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَهُ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا

Artinya : Dari Abū Hurairah, Rasūlullah SAW. bersabda : “*Sesungguhnya Allah ‘Azza wa jalla berfirman : ‘ Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya.’” (HR. Abū Dāwud No.3383 Kitāb al-Buyū’)*⁸⁷

Ijma’ Ulama’

Ibnu Qudamah dalam kitabnya “*al- Mugni*”, telah berkata: “*Kaum muslimin telah berkonsensus terhadap legitimasi musyārahah secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.*”⁸⁸

3. Macam-macam *Musyārahah*

Akad *Musyārahah* terbagi menjadi dua macam, yaitu *musyārahah* pemilikan dan *musyārahah* akad (kontrak).

⁸⁶ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, Cet. I, 2001), 91

⁸⁷ Abī Dawūd Sulaiman Ibn Al-Asy'at As-Sajastani Al-Azadiy, *Sunan Abī Dāwud*, (Kairo : Dār al-Hadis, Juz III, 1999), 1470

⁸⁸ Ibid

- a. *Musyārahah* Pemilikan adalah dua orang atau lebih memiliki suatu barang secara bersama-sama.⁸⁹ Pemilikan secara bersama-sama atas suatu barang itu disebabkan karena warisan, wasiat atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih.⁹⁰
- b. *Musyārahah* Akad adalah akad yang terbentuk disebabkan para pihak sengaja melakukan perjanjian untuk bekerja bersama/bergabung dalam suatu kepentingan harta (dalam bentuk penyertaan modal) dan didirikannya *syirkah* tersebut bertujuan untuk memperoleh keuntungan dalam bentuk harta.⁹¹

Menurut Hanāfiyah, *syirkah* pemilikan ada dua jenis, yaitu *syirkah milk al-jabr* (pemilikan suatu benda secara paksa) dan *syirkah milk al-ikhtiyār* (pemilikan benda dengan ikhtiyar). Adapun *syirkah* akad terbagi menjadi tiga macam, diantaranya adalah *syirkah ‘uqūd al-māl*, *syirkah ‘uqūd bi al-abdān*, dan *syirkah ‘uqūd bi al-wujūh*. Masing-masing dari tiga macam *Syirkah* akad juga mempunyai jenis yang sama menurut Hanāfiyah, yaitu *mufāwāḍah* dan *‘inān*.⁹²

⁸⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, Cet. III, 2004), 79

⁹⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*....., 91

⁹¹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian*....., 79

⁹² Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2008), 129

4. Rukun dan Syarat *Musyārahah*

Menurut Abd al-Rahman al-Jaziri, bahwa rukun *syirkah* adalah dua orang (pihak) yang berserikat, *sigat*, dan obyek akad *syirkah* baik harta maupun kerja. Adapun syarat-syarat *syirkah* dijelaskan oleh Idris Ahmad, sebagai berikut:

- a. Mengeluarkan kata-kata yang menunjukkan izin masing-masing anggota serikat kepada pihak yang akan mengendalikan harta itu.
- b. Anggota serikat itu saling mempercayai, sebab masing-masing mereka adalah wakil yang lainnya.
- c. Mencampurkan harta sehingga tidak dapat dibedakan hak masing-masing, baik berupa mata uang maupun bentuk yang lainnya.⁹³

5. Berakhirnya Akad *Musyārahah*

Perserikatan atau *syirkah* dianggap berakhir, apabila terjadi hal-hal berikut:⁹⁴

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak yang lainnya, dengan dasar saling rela dari kedua belah pihak.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk bertasharruf (keahlian mengelola harta), seperti gila dan lain-lainnya.
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tapi jika yang berserikat ada dua orang, maka yang batal hanyalah yang meninggal dunia.

⁹³ Ibid, 128-129

⁹⁴ Ibid, 133-134

- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampuan.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *syirkah*.
- f. Modal para anggota *syirkah* lenyap atau habis sebelum dibelanjakan atas nama *syirkah*.

BAB III

PRAKTEK PEMBIAYAAN GRIYA BNI SYARIAH CABANG SURABAYA

A. Latar Belakang Adanya Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

Memiliki rumah sendiri adalah merupakan idaman dan impian semua orang.. Bahkan memiliki rumah sudah menjadi kebutuhan bagi setiap orang, khususnya orang-orang yang sudah berkeluarga. Karena rumah berfungsi sebagai tempat melepas penat, bertemu dan berkumpul bersama orang-orang terkasih setelah sibuk kerja atau beraktivitas.

Dalam berkehidupan setiap orang pasti pernah merasakan kebingungan untuk memilah dan memilih berbagai macam hal secara bijak. Sebab mereka tidak bisa membedakan antara “*needs*” dan “*wants*” (kebutuhan dan keinginan). Kebutuhan adalah segala sesuatu yang dibutuhkan untuk melengkapi hidup dan prasarana hidup sehari-hari. Sedangkan keinginan adalah segala sesuatu yang dapat memuaskan selera, gaya, dan level kepuasan tertentu.¹ Namun dikarenakan harga rumah yang membumbung tinggi, sehingga menyebabkan orang-orang jarang yang mampu membeli rumah secara tunai. Salah satu cara yang dapat ditempuh oleh mereka adalah membeli rumah dengan angsuran atau menyewa.

Untuk memfasilitasi kebutuhan kepemilikan rumah yang dan kemampuan

¹ Pembiayaan Personal, dalam

<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CdJaAd2j9D0J:www.bni.co.id/Syariah/ProdukDanadanJasa/PembiayaanPersonal/tabid/189/Default.aspx+pembiayaan+personal&cd=1&hl=id&cl=clnk&gl=id&client=firefox-a>. (17 Agustus 2010)

membeli rumah secara tunai, perbankan menyediakan jasa layanan untuk angsuran pembelian atau penyewaan rumah. Oleh Karena itu, BNI Syariah menyediakan rangkaian jenis pembiayaan yang dikelola secara syariah yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan personal semua orang.

Melalui pembiayaan Griya BNI Syariah, para nasabah dapat mewujudkan impian dengan lebih mudah dan dapat memenuhi kebutuhan berupa perumahan, kavling siap bangun ataupun renovasi rumah. Karena BNI Griya Syariah memberikan pembiayaan pemilikan rumah, kavling, pembangunan dan renovasi rumah serta pembelian rumah idaman.² Dengan prinsip jual beli *Murābahah*, BNI Syariah telah siap siaga menyediakan dan melayani produk-produk pembiayaan bagi para nasabah agar terpenuhi segala kebutuhan untuk memiliki rumah dan yang lainnya.

Adapun keunggulan-keunggulan dalam melakukan pembiayaan Griya BNI Syariah adalah :³

1. Rasa tentram dan tenang karena dengan pembiayaan syariah terhindar dari transaksi yang ribawi.
2. Selama masa pembiayaan, besarnya angsuran tetap dan tidak berubah sampai lunas.
3. Proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif-relatif cepat.
4. Uang muka ringan, minimum 10% khusus untuk pembelian rumah.

² Sumber data diambil dari brosur Griya BNI Syariah Cabang Surabaya.

³ Ibid

5. Pembayaran angsuran melalui debet rekening secara otomatis, dan dapat dilakukan diseluruh kantor cabang BNI.
6. Jangka waktu pembiayaan sampai dengan 15 tahun.
7. Maksimum pembiayaan sampai dengan Rp.5 miliar.
8. Tarif bersaing.

Murābahah adalah akad jual beli antara dua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli mensepakati harga jual yang terdiri dari atas harga beli ditambah dengan ongkos pembelian dan keuntungan bagi penjual.⁴ Berarti *Murābahah* merupakan perjanjian jual beli antara bank dan nasabah. Pihak bank syariah akan membeli barang atau benda yang diperlukan nasabah sebesar harga barang atau benda tersebut, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang telah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.

Dalam konotasi Islam, *Murābahah* pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam model *Murābahah* secara jelas memberitahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut.⁵

⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor : Ghalia Indonesia, Cet.1, 2009), 95

⁵ Ibid

1. Produk-produk Pembiayaan di BNI Syariah Cabang Surabaya

Salah satu esensi pembiayaan *Murābahah* adalah bahwa pembiayaan *Murābahah* bukanlah pinjaman dengan imbalan bunga, tetapi jual beli suatu barang secara kredit yang mana komponen harga jualnya adalah harga pokok ditambah laba yang disepakati antara penjual dengan pembeli.⁶

Secara garis besar produk produk BNI Syariah Cabang Surabaya dapat dikategorikan menjadi tiga. Pertama, produk penghimpunan dana. Produk penghimpunan dana yang ditawarkan terdapat 13 produk, yang secara garis besar menggunakan akad *mudārabah* dan *wadī'ah*. Lebih detail, produk-produk tersebut dapat dilihat pada table berikut:

Pertama, Produk Penghimpunan Dana

Tabel. 3.1

Produk-produk penghimpunan dana BNI Syariah Cabang Surabaya

No.	Produk	Akad	Nisbah	Ket.
1.	Tabungan syari'ah plus	Mudharabah	30% : 70%	
2.	Tabungan syari'ah Prima	Mudharabah	40% : 60%	
3.	Tabungan Hasanah Classic	Mudharabah	15% : 85%	
4.	THI Syari'ah	Mudharabah	25% : 75%	
5.	Tapenas Syari'ah	Mudharabah	50% : 50%	
6.	Deposito Syari'ah IDR 1 bln	Mudharabah	64% : 36%	
7.	Deposito Syari'ah IDR 3 bln	Mudharabah	36% : 34%	
8.	Deposito Syari'ah IDR 6 bln	Mudharabah	68% : 32%	
9.	Deposito Syari'ah IDR 12 bln	Mudharabah	70% : 30%	

⁶ Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual Beli Murābahah Perspektif Aplikatif*, (Asgard Chapter, 2010), 23

10.	Deposito Syari'ah 2 M	Mudharabah	80% : 20%	
11.	Deposito Syari'ah 2 M/lbh	Mudharabah	85% : 15%	
12.	Tabunganku iB	Wadhi'ah	Bonus	
13.	Giro Wadhi'ah	Wadhi'ah	Bonus	
Sumber: Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, 2010				

Kedua, Produk Penyaluran Dana

Produk penyaluran dana yang ditawarkan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya dapat dikelompokkan menjadi lima kelompok, yaitu: Kelompok pertama, pembiayaan dikelompokkan berdasar akad yang digunakan. Dalam pembiayaan ini pihak bank menggunakan 6 jenis produk. Kelompok penyaluran kedua adalah pembiayaan konsumtif. Dalam pembiayaan konsumtif ini, BNI Syariah menawarkan 8 produk. Salah satu diantaranya adalah **Pembiayaan Griya** yang menjadi obyek penelitian ini. Kelompok penyaluran ketiga adalah pembiayaan produktif. Dalam pembiayaan produktif ini, BNI Syariah menawarkan 5 produk pembiayaan. Kelompok penyaluran keempat, BNI Syariah menawarkan 8 produk pembiayaan, lebih detail dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel 3.2

Produk-produk Penyaluran Dana BNI Syariah

No	Produk	Akad	Nisbah	Ket.
1. Pembiayaan Berdasarkan Akad				
1.	Pembiayaan <i>Murābahah</i>	Jual Beli	Kesepakatan	

2.	Pembiayaan Mudharabah	Syirkah	Kesepakatan	
3.	Pembiayaan Musyarakah	Syirkah	Kesepakatan	
4.	Pembiayaan Ijarah	Ijarah	Kesepakatan	
5.	Pembiayaan Qord	Qord	Tidak Ada	
6.	Pembiayaan Ishtishna'	Bay' Salam	Kesepakatan	
2. Pembiayaan Bersifat Konsumtif				
1.	BNI iB Multi Guna	Jual Beli	Kesepakatan	
2.	BNI iB Griya	Jual Beli	Kesepakatan	
3.	BNI iB Oto	Jual Beli	Kesepakatan	
4.	BNI iB Fleksi	Jual Beli	Kesepakatan	
5.	BNI iB Multi Jasa	Jual Beli	Kesepakatan	
6.	BNI iB Cerdas	Jual Beli	Kesepakatan	
7.	BNI iB Pembiayaan THI	Ijarah	9,5%	
8.	BNI iB Griya Bersubsidi Menpera	Jual Beli	Kesepakatan	
3. Pembiayaan Produktif				
1.	BNI iB Kelayakan Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
2.	BNI iB Usaha Kecil	Jual Beli	Kesepakatan	
3.	BNI iB Muqoyyadah	Jual Beli	Kesepakatan	
4.	BNI iB Wira Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
5.	BNI iB Tunas Usaha	Jual Beli	Kesepakatan	
4. Pembiayaan Lain-Lain				
1.	BNI iB Qordhul Hasan	-	-	
2.	BNI iB Gadai Emas	Rahn	Kesepakatan	
3.	BNI iB SKB-DK	-	-	
4.	BNI iB SKD-DN	-	-	
5.	BNI iB L/C Import	-	-	

6.	BNI iB Garansi Bank	-	-	
7.	BNI iB CCF	-	-	
8.	BNI iB Produktif	-	-	
5. Pembiayaan Pola Kerja Sama				
1.	BNI iB Linkage Program	-	-	
2.	BNI iB Kopkor/Kopeg	-	-	
3.	BNI iB Pemasaran dg Dealer			
Sumber: Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, 2010				

Dari table diatas juga dapat diketahui selain menawarkan 4 kelompok jenis pembiayaan, BNI Syariah Cabang Surabaya juga memiliki produk pembiayaan yang bekerja sama dengan lembaga lain. Adapun produk-produk tersebut adalah : BNI iB Linkage Program, BNI iB Kopkor/Kopeg, BNI iB Pemasaran dengan Dealer.

Ketiga, selain produk-produk penghimpunan dana dan pembiayaan yang disebutkan diatas, BNI Syariah Cabang Surabaya juga memiliki layanan jasa perbankan. Jasa layanan perbankan yang dimiliki terdapat 6 produk. Supaya lebih detail, dapat dilihat pada table berikut ini:

Tabel 3.3				
Layanan Jasa Perbankan yang dimiliki BNI Syariah Cabang Surabaya				
1.	RTGS (transfer antar Bank)	-	-	
2.	Kliring	-	-	
3.	Inkaso	-	-	
4.	Safe Deposit Box	-	-	

5.	Surat Keterangan Bank	-	-	
6.	Payrool (pembayaran Gaji)	-	1.000-	
Sumber: Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, 2010				

Selain produk-produk perbankan dan jasa layanan perbankan tersebut diatas, BNI Syariah Cabang Surabaya juga memiliki fasilitas-fasilitas sebagai berikut:

Table 3.4 Fasilitas tambahan yang dimiliki oleh BNI Syariah Cabang Surabaya				
1.	Internet Banking	-	-	
2.	SMS Banking	-	-	
3.	Auto Debet	-	-	
4.	Auto Kredit	-	-	
Sumber: Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, 2010				

Pada produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya, terdapat dua pembiayaan yang secara prinsip sama, namun peruntukannya berbeda. Pembiayaan tersebut adalah Pembiayaan produktif dan pembiayaan konsumtif.

Pembiayaan Produktif yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi yang dalam arti luasnya adalah untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi.

- a. BNI iB (dibaca aibi = Islamic Banking) Kelayakan Usaha
- b. BNI iB Usaha Kecil
- c. BNI iB Wirausaha

d. BNI iB Tunas Usaha

Pembiayaan Konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan itu.

- a. BNI iB Multiguna
- b. BNi iB Griya
- c. BNI iB Oto
- d. BNi iB Fleksi
- e. BNI iB Griya bersubsidi

Kedua pembiayaan diatas adalah produk pembiayaan yang secara khusus berdasarkan prinsip *Murābahah*. Yang membedakan pembiayaan produktif dan konsumtif adalah pihak penerima. Pada pembiayaan produktif, pihak penerima (nasabahnya) adalah lembaga perusahaan, sementara dalam pembiayaan konsumtif, nasabahnya adalah perorangan (orang per-orang).⁷ Namun demikian, secara khusus yang akan dibahas secara detail dalam penelitian ini adalah produk pembiayaan konsumtif, khususnya pembiayaan BNi iB Griya.

2. Tujuan Pembiayaan

Terdapat tiga tujuan pembiayaan yang diamanahkan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya. Pertama, untuk membiayai kebutuhan investasi

⁷ Ibid, 93

maupun modal kerja nasabah, dan untuk pengadaan barang baik untuk sektor pertanian, perdagangan maupun industri. Kedua, untuk pembelian barang konsumsi, misalnya : rumah tinggal, mobil, motor, perabotan rumah tangga, dan lain-lainnya. Ketiga, untuk melayani nasabah yang melakukan import barang dengan menggunakan *Letter of Credit*.

B. Karakteristik Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

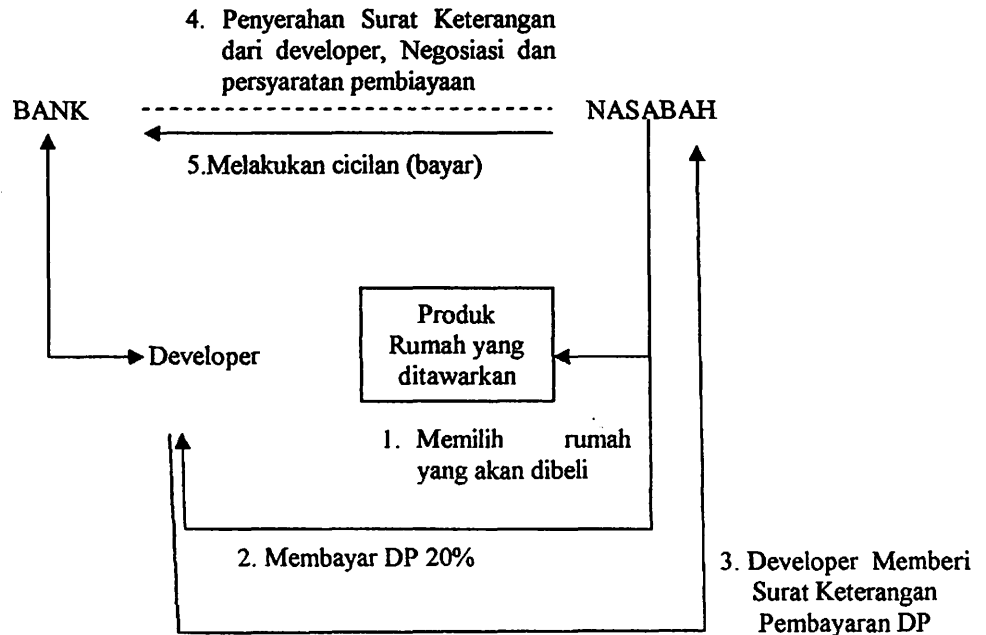
1. Cara Mengajukan Pembiayaan

Dikarenakan orang-orang jarang yang mampu membeli rumah secara tunai, maka mereka menggunakan jalan alternatif yaitu melakukan pembiayaan secara *Murābahah* di Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, guna memperoleh kebutuhan berupa rumah idaman. Akan tetapi sebelum melakukan pembiayaan, nasabah diharuskan untuk menyelesaikan segala hal yang berurusan dengan pihak developer dan bank, yaitu diantaranya :

1. Nasabah telah memilih rumah idaman yang akan dibelinya kepada developer.
2. Nasabah membayar DP (uang muka) sebesar 20% dari harga rumah tersebut kepada developer.
3. Nasabah memberikan surat keterangan kepada bank BNI Syariah sebagai bukti atas pelunasan uang muka terhadap developer.

Secara grafis dapat digambarkan sebagai berikut:

Bagan. 3.1
Skema pembiayaan antara Nasabah, Developer dan Bank



Dari bagan diatas dapat dilihat apabila nasabah baru bisa mengajukan pembiayaan ke bank BNI Syariah Cabang Surabaya dengan cara cicilan atau angsuran selama jangka waktu yang disepakati oleh nasabah setelah menyelesaikan ketiga anjuran tersebut. Dalam hal ini, developer harus punya kerjasama dengan pihak bank BNI Syariah Cabang Surabaya. Selain nasabah, developer juga harus memberikan surat keterangan kepada BNI Syariah Cabang Surabaya tentang pelunasan DP/Uang Muka oleh nasabah atas rumah tersebut beserta surat keterangan beberapa *term* rumah itu. Jadi, uang muka diserahkan oleh nasabah kepada pihak developer, dan bank tidak mengambil atau mendapatkan keuntungan dari developer atas uang muka tersebut, akan

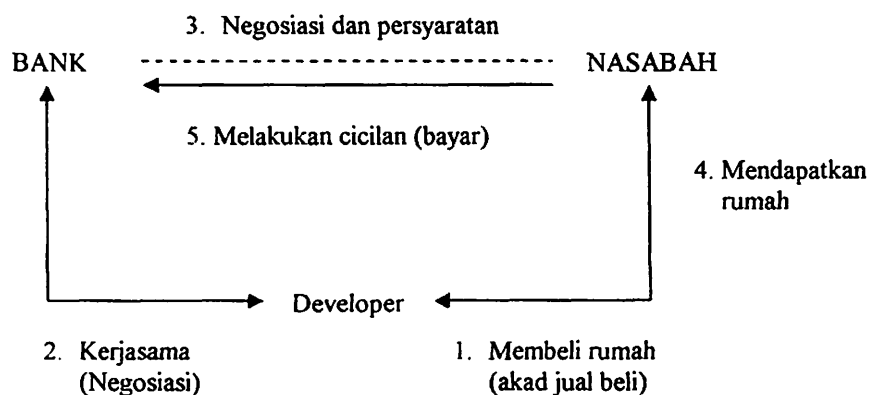
tetapi bank mengambil keuntungan dari nasabah.⁸ Dengan rumusan sebagai berikut :

(Harga Rumah – Uang Muka 20% = Harga Perolehan)

(Harga Perolehan + Margin Keuntungan = Harga Jual Bank)

Berikut ini adalah skema pembiayaan Griya Syariah dan tabel perhitungan angsuran BNI Griya Syariah :

Bagan 3.2
Skema Pembiayaan Griya Syariah



Sumber : Adi Nugroho (Staf Bank BNI Syariah Cab. Surabaya)

Keterangan :

1. Nasabah memilih dan membeli (akad jual beli) rumah pada developer dengan membayar DP/Uang Muka sebesar 20% dari harga rumah.
2. Developer bekerjasama atau negosiasi dengan bank.
3. Nasabah mengajukan permohonan untuk pembiayaan Griya Syariah dan melakukan negosiasi atas segala persyaratannya.

⁸ Adi Nugroho, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2010

4. Mendapatkan rumah dari developer.
5. Nasabah melaksanakan pembayaran secara cicilan atau angsuran kepada bank.

Tabel 3.5
Perhitungan Angsuran BNI Griya Syariah

Nominal	Jangka waktu (Tahun)				
	1	2	3	4	5
Rp.100.000.000	Rp. 8,978,333	Rp. 4,801,667	Rp. 3,417,778	Rp. 2,732,500	Rp. 2,326,667
Rp.150.000.000	Rp.13,467,500	Rp. 7,202,500	Rp. 5,126,667	Rp. 4,098,750	Rp. 3,490,000
Rp.200.000.000	Rp.17,956,667	Rp. 9,603,333	Rp. 6,835,556	Rp. 5,465,000	Rp. 4,653,333
Rp.250.000.000	Rp.22,445,833	Rp.12,004,167	Rp. 8,544,444	Rp. 6,831,250	Rp. 5,816,667
Rp.300.000.000	Rp.26,935,000	Rp.14,405,000	Rp.10,253,333	Rp. 8,197,500	Rp. 6,980,000
Rp.350.000.000	Rp.31,424,167	Rp.16,805,833	Rp.11,962,222	Rp. 9,563,750	Rp. 8,143,333
Rp.400.000.000	Rp.35,913,333	Rp.19,206,667	Rp.13,671,111	Rp.10,930,000	Rp. 9,306,667
Rp.450.000.000	Rp.40,402,500	Rp.21,607,500	Rp.15,380,000	Rp.12,296,250	Rp.10,470,000
Rp.500.000.000	Rp.44,891,667	Rp.24,008,333	Rp.17,088,889	Rp.13,662,500	Rp.11,633,333
Rp.550.000.000	Rp.49,380,833	Rp.26,409,167	Rp.18,797,778	Rp.15,028,750	Rp.12,796,667
Rp.600.000.000	Rp.53,870,000	Rp.28,810,000	Rp.20,506,667	Rp.16,395,000	Rp.13,960,000
Sumber: BNI Syariah Cabang Surabaya, 2010					

Contoh perhitungan angsuran Griya BNI Syariah beserta keuntungannya :

1) Harga Pokok Rumah = Rp.100.000.000

a. Angsuran 1 tahun/bulan = Rp. 8.978.333

- Harga yang harus dibayar nasabah = Rp. 8.978.333 x 12

= Rp.107.739.996

- Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.107.739.996 –
Rp.100.000.000 = Rp. 7.739.996
- b. Angsuran 2 tahun/bulan = Rp. 4.801.667
 - Harga yang harus dibayar nasabah = Rp. 4.801.667 x 24
= Rp. 115.240.008
 - Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.115.240.008 –
Rp.100.000.000 = Rp.15.240.008
- c. Angsuran 3 tahun/bulan = Rp. 3.417.778
 - Harga yang harus dibayar nasabah = Rp. 3.417.778 x 36
= Rp.123.040.008
 - Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.123.040.008 –
Rp.100.000.000 = Rp. 23.040.008
- d. Angsuran 4 tahun/bulan = Rp. 2.732.500
 - Harga yang harus dibayar nasabah = Rp. 2.732.500 x 48
= Rp.131.160.000
 - Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.131.160.000 –
Rp.100.000.000 = Rp. 31.160.000
- e. Angsuran 5 tahun/bulan = Rp. 2.326.667
 - Harga yang harus dibayar nasabah = Rp.2.326.667 x 60 =
Rp.139.600.020

- Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.139.600.020 –
Rp.100.000.000 = Rp. 39.600.020

2) Harga Pokok Rumah = Rp. 450.000.000

a. Angsuran 1 tahun/bulan = Rp. 40.402.500

- Harga yang harus dibayar nasabah = Rp. 40.402.500 x 12
= Rp. 484.830.000
- Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.484.830.000 –
Rp.450.000.000 = Rp.34.830.000

b. Angsuran 2 tahun/bulan = Rp.21.607.500

- Harga yang harus dibayar nasabah = Rp.21.607.500 x 24
= Rp.518.580.000
- Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.518.580.000 –
Rp.450.000.000 = Rp.68.580.000

c. Angsuran 3 tahun/bulan = Rp.15.380.000

- Harga yang harus dibayar nasabah = Rp.15.380.000 x 36
= Rp.553.680.000
- Jadi, margin yang diperoleh bank = Rp.553.680.000 –
Rp.450.000.000 = Rp.103.680.000

d. Angsuran 4 tahun/bulan = Rp.12.296.250

- Harga yang harus dibayar nasabah = Rp.12.296.250 x 48
= Rp.590.220.000

- Jadi, margin yang diperoleh bank = $\text{Rp.}590.220.000 - \text{Rp.}450.000.000 = \text{Rp.}140.220.000$
- e. Angsuran 5 tahun/bulan = $\text{Rp.}10.470.000$
 - Harga yang harus dibayar nasabah = $\text{Rp.}10.470.000 \times 60 = \text{Rp.}628.200.000$
 - Jadi, margin yang diperoleh bank = $\text{Rp.}628.200.000 - \text{Rp.}450.000.000 = \text{Rp.}178.200.000$

Meskipun dari pihak bank BNI Syariah Cabang Surabaya menyatakan bahwa keuntungan atau margin itu boleh atau tidak dinyatakan secara langsung kepada nasabah, akan tetapi bank BNI Syariah sendiri menegaskan tidak menyatakan keuntungan tersebut kepada nasabah, karena bank tidak membahas tentang prosentase. Jadi margin keuntungan sudah masuk dalam harga pokok.⁹ Adapun biaya-biaya yang timbul terkait dengan transaksi *Murābahah*, menjadi beban nasabah untuk melunasi segala biaya yang dianjurkan bank terlebih dahulu sebelum pembiayaan dilakukan lebih lanjut, biaya-biaya itu adalah :¹⁰

1. Biaya administrasi 1% dari pokok pembiayaan
2. Biaya asuransi jiwa (sesuai tarif asuransi)

⁹ Ibid

Hasil wawancara, pihak bank menyatakan : “Apakah dalam jual beli harus mengatakan jumlah keuntungan yang diambil”

¹⁰ Sumber data diambil dari Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya

3. Biaya asuransi kebakaran
 4. Biaya pengikatan notaris
 5. Biaya materai Rp. 6.000,- sebanyak 6 buah
- 2. Persyaratan-persyaratan dalam melakukan pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya**
- a). Persyaratan-persyaratan produk pembiayaan secara umum harus dilakukan sesuai dengan syarat-syarat *Murābahah*, adalah diantaranya :¹¹
- a. Pihak yang melakukan akad harus cakap hukum (baligh/dewasa) dan saling ridha atau saling suka.
 - b. Bebas riba
 - c. Barang (obyek yang dibiayai)
 - Barang itu ada meskipun tidak ditempat.
 - Barang itu milik sah penjual atau bank.
 - Tidak termasuk kategori yang diharamkan sebagai obyek jual beli.
 - Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
 - d. Harga dan keuntungan
 - Harga jual bank adalah harga perolehan ditambah keuntungan.
 - Keuntungan yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.
 - Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
 - Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

¹¹ Ibid

e. Bank dapat meminta agunan tambahan atas fasilitas pembiayaan yang diberikan

f. Dokumen-dokumen

- Surat keputusan pembiayaan
- Surat keterangan/call memo bahwa bank telah membeli barang dari supplier. Jika jual beli diwakilkan harus ada akad wakalah, dan surat pernyataan dari penerima kuasa telah membeli barang.
- Akad *Murābahah* antara bank dengan pembeli/nasabah.
- Perjanjian pengikatan agunan.
- Surat permohonan realisasi *Murābahah*.
- Tanda terima uang.
- Tanda terima barang.
- Polis asuransi.

b). Persyaratan-persyaratan umum yang harus dipenuhi oleh nasabah dalam melakukan pembiayaan Griya BNI Syariah, adalah :¹²

1. Pemohon minimal berusia 21 tahun, pada saat pembiayaan lunas berusia maksimum :

- 55 tahun untuk pegawai (usia pensiun).
- 60 tahun untuk pengusaha, professional.

¹² Sumber diambil dari brosur Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

2. Karyawan/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 2 tahun.
 3. Mempunyai penghasilan tetap dan mampu mengangsur.
 4. Memenuhi persyaratan berdasarkan penilaian bank.
- c). Dokumen-dokumen yang harus dilengkapi oleh nasabah untuk mengajukan pembiayaan Griya BNI Syariah adalah sebagai berikut :¹³
1. Menyerahkan Foto Copy KTP Suami/Istri
 2. Menyerahkan Pas Foto Suami 3x4 1 lembar
 3. Menyerahkan Foto Copy Kartu Keluarga
 4. Menyerahkan Foto Copy Surat Nikah/Cerai
 5. Menyerahkan Foto Copy Rekening 3 bulan terakhir
 6. Menyerahkan Foto Copy NPWP untuk pembiayaan = 50 juta
 7. Asli Surat Keterangan Masa Kerja
 8. Asli Slip Gaji Terakhir
 9. Asli Surat Jaminan (Sertifikat Rumah **)
 10. Asli PBB dan IMB Bangunan Rumah **)
 11. Surat Persetujuan Suami/Istri *)
 12. Mengisi Formulir Permohonan Pembiayaan *)

Keterangan :

*) Form disediakan oleh Bank

¹³ Sumber data diambil dari Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya

****)** Asli diserahkan apabila sudah disetujui bank, pengajuan cukup fotocopy saja

Berikut ini adalah tabel dokumen-dokumen yang harus dilengkapi :

Tabel. 3.6 Dokumen yang Harus disediakan Nasabah				
Dokmen	Pegawai	Pengusaha	Profesional	Cek
Fotocopy KTP/Paspor pemohon dan suami/istri	•	•	•	
Pasfoto 3 x 4 pemohon dan suami/istri	•	•	•	
Fotocopy surat nikah/cerai/pisah harta (jika pisah harta)	•	•	•	
Fotocopy kartu keluarga	•	•	•	
Fotocopy surat WNI, surat keterangan ganti nama bagi WNI keturunan	•	•	•	
Fotocopy NPWP (untuk pembiayaan diatas Rp.50 juta)	•	•	•	
Fotocopy rekening koran/tabungan 3 bulan terakhir	•	•	•	
Asli slip gaji terakhir/surat keterangan penghasilan	•			
Asli surat keterangan masa kerja dan jabatan terakhir dari perusahaan	•			

SK pengangkatan awal pegawai dan SK terakhir	•			
SPT pajak 1 tahun terakhir		•	•	
Neraca dan laba rugi/informasi keuangan 2 tahun terakhir		•	•	
Akte perusahaan, SIUP dan TDP		•		
Fotocopy surat izin profesi			•	
Dokumen kepemilikan jaminan : - Fotocopy sertifikat dan IMB - Surat pesanan/penawaran - Fotocopy bukti setoran PBB terakhir - Rencana anggaran biaya (RAB)	•	•	•	
Denah lokasi jaminan dan rumah tinggal	•	•	•	
Sumber : Dokumen Bank BNI Syariah Cabang Surabaya				

3. Jangka waktu pelunasan dan denda yang dikenakan dalam pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

Jangka waktu pembiayaan *Murābahah* konsumtif disesuaikan dengan jenis-jenis pembiayaan yang digunakan, termasuk salah satunya pembiayaan Griya Syariah. Perhitungan jangka waktu dimulai sejak akad ditanda tangani. Dan jangka waktu pelunasan disesuaikan menurut jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Sedangkan denda bagi nasabah yang terlambat membayar satu kali cicilan adalah sebesar 5% pertahun secara proporsional dihitung dari besarnya angsuran pokok, dengan maksimal Rp.1.000.000,-. Dengan adanya pembayaran denda itu merupakan kebijakan bank untuk memberikan edukasi kepada nasabah, agar tidak melalaikan kewajibannya dalam membayar hutang. Semua itu dilakukan dengan maksud agar nasabah merasa jera dan tidak mengulang kembali keterlambatan dalam melunasi hutangnya.

Dan pendapatan atas denda ini, bank mengalokasikannya untuk dana-dana sosial yang dikelola oleh Unit Pengelola Zakat (UPZ) BNI yang pelaksanaannya mempedomani ketentuan UPZ. Pemberian denda tersebut dapat dicantumkan dalam akad pembiayaan *Murābahah*. Namun, apabila nasabah melakukan dua kali tidak bayar, maka sanksinya adalah bank berhak menjual lagi rumah tersebut.¹⁴

¹⁴ Adi Nugroho, *Wawancara*, Surabaya, 30 Juli 2010

BAB IV

ANALISIS *BAY' AL-MURĀBAHAH* TERHADAP PEMBIAYAAN GRIYA BNI SYARIAH PADA PT. BNI SYARIAH CABANG SURABAYA

A. Analisis *Bay' al-Murābahah* terhadap Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

Pembiayaan Griya di BNI Syariah Cabang Surabaya ditujukan untuk semua orang yang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal dengan orang-orang terkasih dan tersayang. Karena ketidakmampuan mereka untuk membayar secara tunai kepada developer, sehingga mereka berkemauan untuk melakukan pembiayaan dengan cicilan atau angsuran sesuai kebutuhan nasabah.

Produk pembiayaan Griya di Bank BNI Syariah Cabang Surabaya menggunakan transaksi *Murābahah*. *Murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹ *Murābahah* menurut hukum Islam adalah boleh hukumnya. Sebagaimana yang telah dijelaskan dalam al-Qur'an, bahwa jual beli itu halal, yaitu terdapat dalam surat al-Baqarah (2) ayat 275 :²

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

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

¹ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangannya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 113

² Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, (Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005), 47

Begitu juga dalam hadis Rasulullah SAW. disebutkan :³

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ ثَابِتٍ الزَّيَّارُ حَدَّثَنَا نَصْرُ بْنُ الْقَاسِمِ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ دَاوُدَ عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya: Dari Soleh Ibn Shuhaib dari ayahnya berkata : Rasulullah SAW. bersabda : “ *Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, pertama menjual dengan tempo pembayaran (Murābahah), kedua muqaradah (nama lain dari mudarabah), dan tiga mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk diperjualbelikan.*”(HR. Ibnu Mājah No. 2289 Kitāb al-Buyū')

Bahkan menurut ijma' ulama' sebagaimana para ulama' empat mazhab menyatakan, bahwa jual beli *Murābahah* itu sah, selama pembeli pertama menjelaskan harga awal barang atau produk yang dijual kembali, serta memberitahukan jumlah keuntungan yang diambil dari si pembeli kedua hingga ada kesepakatan (saling *ridā*) dari keduanya yaitu penjual dan pembeli. Semua itu dilakukan karena semua orang membutuhkannya.

Setiap manusia diberi kebebasan untuk memilih segala hal yang ada dimuka bumi ini, dengan atau tanpa ada keterikatan, seperti dalam bermuamalah. Namun Islam tetap memberi batasan-batasan tertentu berupa adanya dalil yang mengharamkan. Seperti dalam kaidah fiqih disebutkan bahwa segala sesuatu itu hukumnya boleh, selama tidak ada dalil yang mengharamkannya.⁴

الأَصْلُ فِي الْأَشْيَاءِ الْإِبَاحَةُ حَتَّى يَدُلَّ الدَّلِيلُ عَلَى التَّحْرِيمِ

³ Abi 'Abdillah Muhammad Ibn Yazid al-Qazwayniy, *Sunan Ibnu Mājah*, (Beirut : Dār al-Fikr, Juz I, 2004), 720

⁴ Imam Musbikin, *Qawā'id al-Fiqhiyah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2001), 61

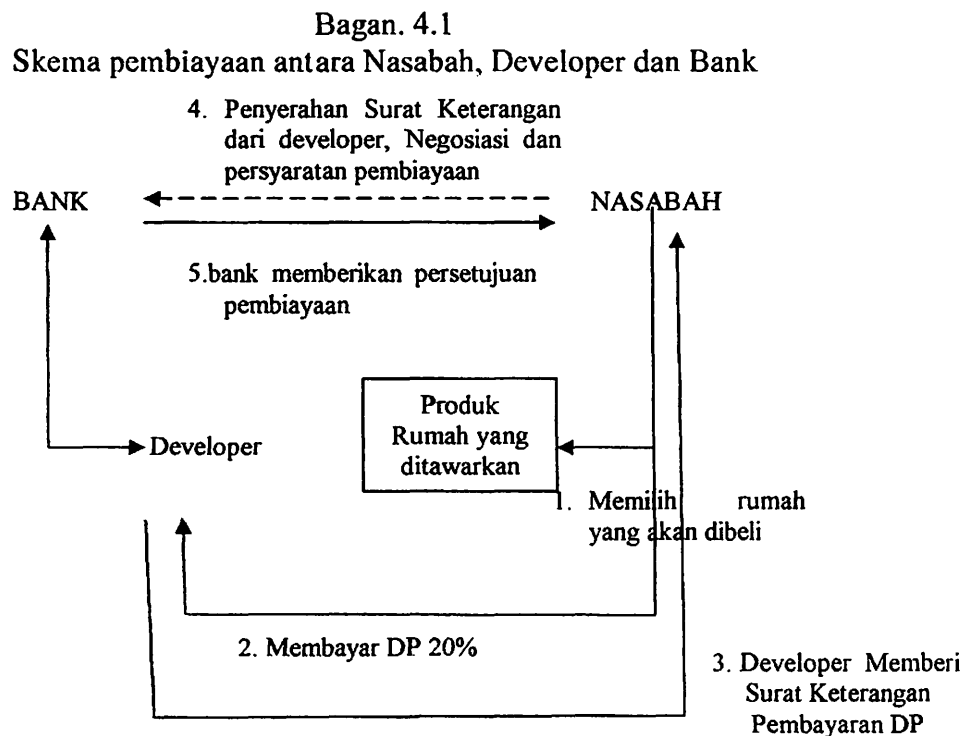
Dalam hal pembiayaan griya, bank BNI Syariah Cabang Surabaya yang menggunakan akad *Murābahah*, disebutkan bahwa harga jual dan margin atau keuntungan harus dinyatakan secara jelas kepada nasabah yang pembayarannya dilakukan secara cicilan dengan batas waktu yang disepakati. Sebagaimana karakteristik *Murābahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁵ Bahkan para ulama' bersepakat bahwa jual beli *Murābahah* itu sah, selama pembeli pertama menjelaskan harga awal barang atau produk yang dijual kembali, serta memberitahukan jumlah keuntungan yang diambil dari si pembeli kedua hingga ada kesepakatan (saling *ridā*) dari keduanya yaitu penjual dan pembeli. Semua itu dilakukan karena semua orang membutuhkannya.

Pada Bank BNI Syariah Cabang Surabaya, dalam melakukan pembiayaan Griya Syariah telah memberitahukan harga perolehan griya tersebut kepada nasabah, tetapi Bank BNI Syariah Cabang Surabaya belum memenuhi salah satu karakteristik *Murābahah*, yaitu tidak menyebutkan secara jelas nominal keuntungan yang diambil atau tidak menyebutkan presentase dari harga beli kepada nasabah. Akan tetapi jika dilihat dari akad pembiayaan Griya yang dilakukan oleh BNI Syariah dianggap sah, karena telah memenuhi beberapa rukun dan syarat akad.

⁵ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangannya*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008), 113

B. Analisis *Bay' al- Murabahah* terhadap Praktek Pembiayaan Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

Bank BNI Syariah Cabang Surabaya berdasarkan prakteknya, menyediakan pembiayaan griya secara cicilan kepada nasabah yang membutuhkan rumah. Berarti pembiayaan griya yang dilakukan oleh bank BNI Syariah Cabang Surabaya itu berdasarkan *Murabahah* dengan pesanan. Karena dalam transaksi *Murabahah* dengan pesanan diawali dengan surat permohonan. Nasabah membeli kepada developer dengan memberikan uang muka sebesar 20% dari harga pembelian griya tersebut. Baru kemudian nasabah mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank dengan memenuhi beberapa ketentuan-ketentuan yang diajukan oleh bank. Proses tersebut dapat digambarkan sebagai berikut:

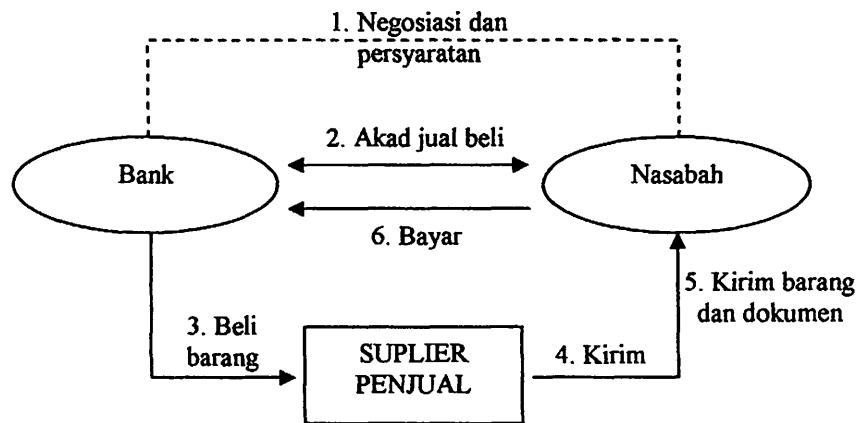


Proses skema pembiayaan yang tergambar pada bagan 4.1 yang menyatakan bila pembiayaan *murābahah* BNI Syariah Cabang Surabaya dihitung setelah pembayaran DP 20% kepada pengembang. Sehingga disini nasabah bertransaksi dengan dua pihak, pertama dengan developer, kedua dengan pihak bank. Disisi lain, prinsip *murābahah* khususnya *murābahah* dengan pesanan adalah suatu penjualan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, yaitu pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah ke nasabah.⁶

Definisi ini sesuai dengan pendapat Syafi'i Antonio yang tergambar dalam bagan 4.2 berikut ini:

⁶ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*,..... 41

Bagan. 4.2
Skema *Bay' al-Murābahah*



Sumber : Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke praktik

Dari bagan 4.2 diatas terlihat apabila hubungan perjanjian *Murābahah* untuk pembiayaan pembelian perumahan, nasabah tidak bertransaksi dengan dengan developer secara langsung. Setelah ada kesepakatan perjanjian *Murābahah* antara nasabah dan bank, pihak bank menginformasikan kepada developer untuk mengirim atau menyerahkan barangnya kepada nasabah.

Sehingga dari prinsip-prinsip ini dapat dilihat bahwa perjanjian *Murābahah* yang dilakukan oleh BNI Syariah Cabang Surabaya hampir tidak sesuai.

Lebih lanjut, dari pengurangan harga beli dengan uang muka sebesar 20% tadi, maka bank BNI Syariah Cabang Surabaya hanya mengambil keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan griya tersebut. Maka hal ini seperti pola *lending* pada bank konvensional, yaitu “harga beli dikurangi uang muka”, karena fungsi uang muka bukan mengurangi harga pokok barang tapi mengurangi

“kewajiban total nasabah” atau “total hutangnya”.⁷ Meskipun perhitungan tersebut telah memenuhi pengertian *Murābahah* adalah “*cost plus margin*”. Namun, bila dilihat dari proses pembiayaan tersebut, seharusnya bukan dinamakan transaksi *murābahah*, disebabkan sebagian didanai oleh nasabah yakni berupa uang muka 20% yang dibayarkan kepada developer. Adapun yang lebih mendekati dengan transaksi tersebut adalah transaksi *musyārakah*, karena telah terjadi “*joint financing*” sehingga terjadi “*joint ownership*” antara bank dengan nasabah. Transaksi *syirkah* tersebut disebut *syirkah* kepemilikan (*syirkah al-milk*), dengan arti bahwa secara tidak langsung bank dan nasabah sama-sama memiliki hak terhadap griya (satu obyek) itu.⁸ *Syirkah* kepemilikan adalah dua orang atau lebih memiliki suatu barang secara bersama-sama.⁹

Adapun alasan bank BNI Syariah Cabang Surabaya mewajibkan nasabah membayar uang muka terlebih dahulu ke developer sebelum melakukan pembiayaan itu sebagai bukti bahwa nasabah benar-benar membeli griya tersebut. Jadi, hal ini diperbolehkan, agar tidak terjadi saling merugikan antara satu pihak dengan pihak yang lain.

Pada dasarnya tidak ada dalil dalam syariat yang membahas tentang ketentuan jumlah keuntungan, selama jumlah tersebut tidak melebihi batas yang ditetapkan sehingga menyebabkan haram hukumnya. Pengambilan keuntungan

⁷ Sugeng Widodo, *Seluk Beluk Jual Beli Murābahah Perspektif Aplikatif*, (Asgard Chapter, 2010), 91

⁸ Ibid, 43

⁹ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta : Sinar Grafika, Cet. III, 2004), 79

berlipat ganda itu diperbolehkan selama transaksinya dilakukan secara jujur dalam kondisi yang normal, dalam pengertian tidak ada penipuan, pembeli/penjual tidak dalam keadaan terdesak, tidak ada manipulasi harga dan tidak terjadi monopoli.¹⁰ Sebagaimana hadis berikut:¹¹

عَنْ عُرْوَةَ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَعْطَاهُ دِينَارًا يَشْتَرِي لَهُ بِهِ شَاةً فَاشْتَرَى لَهُ بِهِ شَاتَيْنِ فَبَاعَ إِحْدَاهُمَا بِدِينَارٍ وَجَاءَهُ بِدِينَارٍ وَشَاةٍ فَدَعَا لَهُ بِالْبَرَكَةِ فِي يَبِعِهِ

Artinya: Dari 'Urwah bahwa sesungguhnya Nabi Muhammad SAW. Pernah memberinya satu dinar untuk dibelikan seekor kambing untuk Beliau. Lalu 'Urwah menggunakan uang tersebut untuk membeli dua ekor kambing. Kemudian ia menjual salah satu kambing tersebut dengan satu dinar, lalu ia datang menemui Nabi dengan membawa kambing tersebut dengan satu dinar yang utuh. Maka Nabi mendoakan agar jual beli itu barakah. (HR. Bukhārī Kitāb al- Manāqib)

Maka pengambilan keuntungan yang dilakukan oleh Bank BNI Syariah Cabang Surabaya itu diperbolehkan. Tapi, jika dilihat dari tabel perhitungan angsuran BNI Griya Syariah Cabang Surabaya sebelumnya, dapat diketahui bahwa pembayaran secara cicilan perbulan dalam jangka waktu setiap tahunnya itu semakin menurun. Sedangkan bila dilihat dari hasil perhitungannya, ditemukan bahwa keuntungan yang diperoleh bank semakin meningkat karena semakin panjang jangka waktu cicilan atau angsuran, maka semakin banyak jumlah keuntungan yang dibayar oleh nasabah. Jadi, hasil perhitungan angsuran pembiayaan BNI Griya Syariah Cabang Surabaya seperti itu tidak diperbolehkan, karena dapat menyebabkan riba. Riba memiliki delapan unsur

¹⁰ Ibid, 93

¹¹ Imam Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, (Dār al-Fikr, Juz III, 2000), 187

yaitu: pertumbuhan (*growing*), peningkatan (*increasing*), bertambah (*swelling*), meningkat (*rising*), menjadi besar (*being big*), dan besar (*great*), selain itu juga diartikan bukit kecil (*hillock*). Secara khusus Abdullah Saeed (2008) mendefinisikan riba sebagai suatu tindakan yang mengakibatkan meningkatnya, baik menyangkut kualitas maupun kuantitasnya.¹² Lebih lanjut para ulama' fiqih mendefinisikan riba dengan :¹³

فَضْلُ مَالٍ بِلاَ عَوْضٍ فِي مُعَاوَضَةِ مَالٍ بِمَالٍ

"Yaitu kelebihan harta dalam suatu muamalah dengan tidak ada imbalan atau gantinya."

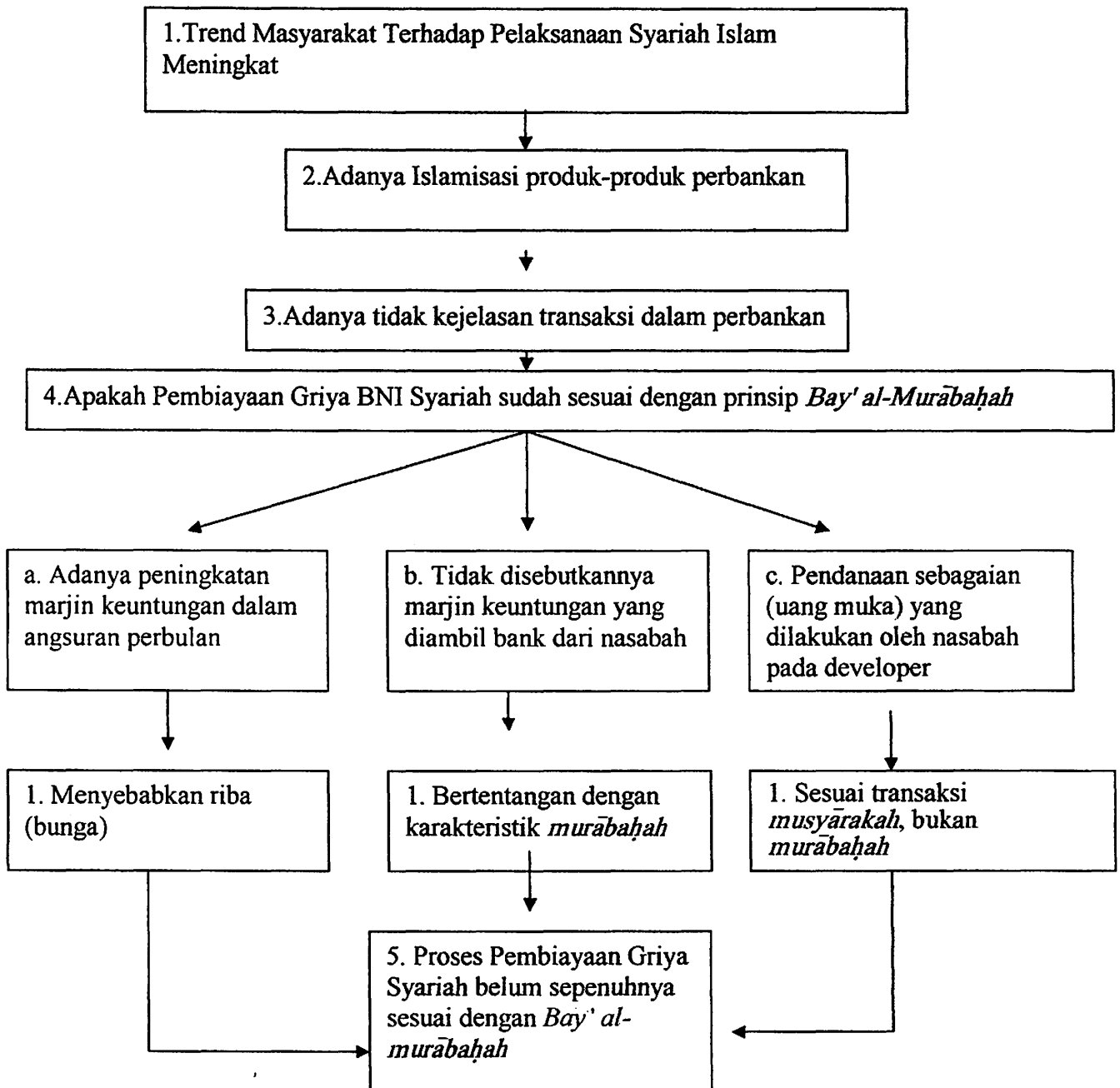
Maksudnya tambahan terhadap modal uang yang timbul akibat suatu transaksi utang piutang yang harus dibayarkan terutang kepada pemilik uang pada saat utang jatuh tempo.

Dan jika dikaitkan dengan kriteria transaksi syariah, maka hal tersebut dapat dikatakan bertentangan dengan ketentuan KDPPLK (Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan) Bank Syariah paragraf 27 butir 9, yaitu bahwa transaksi syariah harus memenuhi unsur "tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang, karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan risiko yang melekat pada kegiatan usaha tersebut sesuai dengan prinsip "no gain without accompanying risk".

Dari analisis proses pembiayaan Griya Syariah di PT. BNI Syariah Cabang Surabaya tersebut, dapat digambarkan dengan bagan 4.3 sebagai berikut:

¹² Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.III, 2008), 33-34

¹³ Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet.II, 2007), 181



Keterangan:

1. Trend Masyarakat terhadap pelaksanaan syariah Islam meningkat, ini menyebabkan banyak perbankan berlomba-lomba dalam menerapkan produk perbankan sesuai dengan syariah.
2. Perbankan melakukan islamisasi terhadap produk-produk yang akan ditawarkan kepada nasabah.
3. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan transaksi dalam perbankan karena perbankan terlalu memaksakan transaksi tersebut sesuai dengan syariah.
4. Sehingga apakah produk pembiayaan Griya BNI Syariah sudah sesuai dengan prinsip *al-Murābahah* yang dikenal dalam Islam.
 - a. Marjin keuntungan dalam angsuran yang dibayar oleh nasabah semakin meningkat atas dasar lamanya pembiayaan.
 1. Dari pelaksanaan tersebut kemungkinan besar akan menyebabkan riba.
 - b. Dalam pembiayaan Griya BNI Syariah tersebut bank mengambil keuntungan dari angsuran yang dibayar oleh nasabah. Akan tetapi dalam masalah keuntungan, bank tidak menyebutkan secara jelas berapa besar keuntungan yang diambil dari nasabah.
 1. Sehingga karakteristik *Murābahah* tidaklah terpenuhi dikarenakan karakteristik *Murābahah* itu adalah pihak bank harus memberitahukan secara jelas tentang harga pokok dan marjin keuntungan yang akan diperolehnya.

- c. Dalam pembiayaan Griya BNI Syariah ini nasabah harus membayar uang muka kepada developer sebagai syarat awal untuk dapat melakukan pembiayaan.
1. Maka untuk lebih tepatnya, pembiayaan griya syariah tersebut sesuai dengan transaksi *musyārakah*, karena adanya hak kepemilikan bersama atas rumah tersebut.
5. Sehingga dapat disimpulkan bahwa pembiayaan Griya BNI Syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip *Murābahah*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian dan telaah terhadap beberapa sumber kitab fiqh muamalah, dapat diambil kesimpulan bahwa aplikasi transaksi syariah berupa pembiayaan Griya Syariah dengan sistem *Murābahah* di PT. BNI Syariah Cabang Surabaya belum sepenuhnya memenuhi prinsip-prinsip *Murābahah* : karena prinsip “tidak dinyatakan dengan jelas keuntungan yang diperoleh” itu belum dilaksanakan oleh pihak bank kepada nasabah dan bila dilihat dari segi pengambilan keuntungan, pihak bank memakai metode *Time Value of Money* (semakin lama jangka waktu pembiayaan, semakin besar marginnya, maka secara otomatis harga jual griya semakin mahal), hal ini juga bisa menyebabkan riba. Sedangkan pembayaran sebagian (uang muka) yang dilakukan oleh nasabah pada developer dan sebagian lagi (sisanya) dibayar oleh bank ke developer juga, itu lebih mendekati transaksi *Musyārahah* daripada *Murābahah*, karena bisa mengakibatkan *joint financing* atas satu obyek, sehingga keduanya mempunyai hak pada griya tersebut secara bersama-sama (*joint ownership*).

B. Saran

Dianjurkan pada PT.BNI Syariah Cabang Surabaya untuk memberitahukan secara jelas jumlah keuntungan yang diambil oleh pihak bank dari nasabah. Dan lebih berhati-hati dalam melakukan pembiayaan ini, agar tidak merugikan dan membebani pihak lain (nasabah). Bank BNI Syariah Cabang Surabaya hendaklah mengontrol kembali segala hal yang berkaitan dengan transaksi dan produk-produk yang digunakan, agar tidak bertentangan dengan syariah. Karena jika semua itu terlaksana dengan baik, maka bank akan mendapatkan respon positif dari masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

- ‘Abdullah al-‘Ibadiy, *Syarḥ Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, Kairo : Dār as-Salām, Eds.III, 2006
- ‘Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.III, 2008
- Abd al-Rahmān al-Jaz̄yriy, *al-Fiqh ‘alā Maẓāhib al-Arba’ah*, Kairo : Dār al-Hadīs, Juz II, 2004
- Abi ‘Abdillāh Muhammad Ibn Yazid al-Qazwayniy, *Sunan Ibnu Mājah*, Beirut : Dār al-Fikr, Juz I, 2004
- Abi ‘Isa Muhammad Ibn ‘Isa Ibn Saurah, *Sunan at-Tirmizī*, Beirut : Dār al-Fikr, Juz III, 1994
- Abi Daud Sulaiman Ibn Al-Asy’at As-Sajastani Al-Azadiy, *Sunan Abū Dāud*, Kairo : Dār al-Hadīs, Juz III, 2008
- Abi Hasan Nur ad-Din Muhammad Ibn ‘Abd al-Hadi as-Sindiyy, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Beirut : Dār al-Kutūb al-‘Alāmiyah, Juz II, 1971
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, Ed.III,2008
- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, Bogor : Ghalia Indonesia, Cet.I, 2009
- Afifuddin dan Beni Ahmad Saebani, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : Cv. Pustaka Setia, Cet. I, 2009
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqih*, Jakarta : Kencana, Cet.II, 2003
- As-Syāfi’i, *Al-Umm*, Juz III, Bairut : Dār al-Fikr, cet.II, 1983
- Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta : Sinar Grafika, Cet. III, 2004
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, Cet.I, 2008
- Hadari Nawāwi, Mimi Martini, *Penelitian Penerapan*, Yogyakarta : Gadjah Mada University Press, 1996
- Hasbi ash-Ṣiddīqy, *Pengantar Fiqih Muamalah*, Jakarta : Bulan Bintang, 1974
- Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2008),
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Ekonisia, Eds.III, Cet.I, 2008

- Ibnu Mas'ūd, *Fiqih Māẓhab syāfi'i*, Bandung : CV. Pustaka Setia, Cet.II, 2007
- Imam Bukhāri, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, Dār al-Fikr, Juz III, 2000
- Imam Musbikin, *Qawā'id al-Fiqhiyah*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2001
- M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Transaksi dalam Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.I, 2003
- M. Quraishy Shihab, *Tafsir al-Miṣbah*, Jakarta : Lentera Hati, Cet.I, 2000
- Muhamad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2004, 92
- Muhammad Syāfi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, Cet.I, 2001
- Muhammad Zuhri, *Riba dalam al-Qur'an dan Masalah Perbankan*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, Cet.1, 1996
- Muhammad, *Tckhnik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, Cet. II, 2004
- Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis dalam Islam*, Jakarta : Pustaka al-Kautsar, Cet.II, 2003
- Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, Jakarta : Gaya Media Pratama, Cet. II, 2007, 97
- Sugeng Widodo, *Scluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, Asgard Chapter, 2010
- Sugiyono, *Metode penelitian Pendidikan pendekatan kuantitatif, kualitatif, dan R & D*, Bandung : CV. Alfabeta, Cet. VII, 2009
- Tim Manajemen Prides, *Kompilasi Perundang-undangan tentang Ekonomi Syariah*, Jakarta : Gaung Persada Press, 2008
- Waḥbah az-Zuḥailiy, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Damaskus : Dār al-Fikr, Juz V, 1997
- Waḥbah az-Zuḥayliy, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, Damaskus : Dār al-Fikr, Juz IV
- Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005
- Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, Jakarta : AlvaBet, 1999

Adi Nugroho, *Wawancara*, Surabaya, 20 Juni 2010

Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Bandung :PT. Syaamil Cipta Media, 2005

Hasil wawancara, pihak bank menyatakan : “Apakah dalam jual beli harus mengatakan jumlah keuntungan yang diambil”

Pembiayaan Personal, dalam <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:CdJaAd2j9D0J:www.bni.co.id/Syariah/ProdukDanadanJasa/PembiayaanPersonal/tabid/189/Default.aspx+pembiayaan+personal&cd=1&hl=id&ct=clnk&gl=id&client=firefox-a>. (17 Agustus 2010)

Saptono Budi Satryo, “Time Value of Money dalam Perdebatan”, dalam <http://ekisopini.blogspot.com/2009/09/time-value-of-money-dalam-perdebatan.html>. (17 Agustus 2010)

Sumber data diambil dari brosur Griya BNI Syariah Cabang Surabaya

Sumber data diambil dari Buku Besar Bank BNI Syariah Cabang Surabaya

Syafi'i Antonio, “Hukum Harga Tangguh (*Time Value of Money*) dalam Islam, <http://jacksite.wordpress.com/2007/04/24/hukum-harga-tangguh-time-value-of-money-dalam-Islam/>. (17 Agustus 2010)