

Problematika Status Kepemilikan Obyek Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia

Ani Yunita

Departemen Hukum Islam, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
(Email: masayunita2302@gmail.com)

Received : 5 March 2017

Revised : 13 April 2017

Approved : 23 May 2017

Abstract

This research intended to know how ownership status for murabahah financing on Islamic Bank in Indonesia. This research is the kind of doctrinal or normative legal using approach of law (statute approach) and conceptual approach so it's using the secondary data sources such as primary, secondary and tertiary legal materials. According result and analysis that ownership status for murabahah financing object on Islamic Bank as seller raises legal issues because Islamic Bank as seller is not yet pure become owner of murabahah financing contract so the position Islamic Bank as seller and customer as buyer still discredited. In this murabahah financing contract, ba'i give authority buy goods to musytari usess musytari names directly so Islamic Bank only as financer isn't as seller/goods owner. That's inline to Al-Hadits, Fatwa Council of Sharia National Number 04/DSN-MUI/IV/2000 on Murabahah and also Law Number 21 of 2008 on Islamic Banking and Article 116 point 2 Supreme Court Regulation Number 02 of 2008 on Compilation of Islamic Economic Law.

Keywords: shariah-compliance, customers-trust, Islamic-banking

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana status kepemilikan obyek akad pembiayaan murabahah pada Bank Syariah di Indonesia. Penelitian ini merupakan penelitian doktrinal atau normatif. Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian yuridis normatif (doktrinal) sehingga pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach) dengan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan teknik studi pustaka dengan mengkaji bahan-bahan hukum dan dianalisis dengan menggunakan logika deduksi. Berdasarkan hasil dan pembahasan diketahui bahwa status kepemilikan obyek akad pembiayaan murabahah pada bank syariah selaku ba'i menimbulkan persoalan hukum dikarenakan bank syariah selaku ba'i belum secara murni menjadi pemilik obyek akad pembiayaan murabahah sehingga kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli masih diragukan keabsahannya. Dalam akad pembiayaan murabahah ini, ba'i memberikan kuasa untuk pembelian barang kepada musytari dengan mengatasnamakan musytari sendiri sehingga bank syariah hanya sebagai pemberi modal saja bukan sebagai penjual/pemilik barang. Hal ini bertentangan

dengan Hadits, Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Pasal 116 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Kata kunci : Status Kepemilikan Barang, Akad Pembiayaan Murabahah, Bank Syariah.

PENDAHULUAN

Perbankan merupakan salah satu lembaga keuangan yang memberikan sumbangsih yang cukup besar terhadap pertumbuhan ekonomi suatu negara. Hal ini dikarenakan perbankan merupakan inti dari perekonomian suatu negara yang telah menjadi instrumen penting dalam memperlancar jalannya pembangunan suatu negara. Hal tersebut terlihat dari salah satu fungsinya sebagai lembaga perantara keuangan (*financial intermediation*).¹ Bank merupakan lembaga yang dalam aktivitasnya berkaitan dengan uang antara pihak yang membutuhkan dana dengan pihak yang memiliki dana, sehingga dengan hadirnya perbankan beserta fungsi-fungsi dan kegiatannya di suatu negara dapat membantu mempercepat pertumbuhan ekonomi di suatu negara.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, maka mulai diberlakukan *dual banking system* sehingga operasional perbankan nasional dapat didasarkan dengan “sistem bunga” dan/atau sistem syariah” yang pengelolaannya dijalankan oleh bank konvensional dan bank syariah.² Bank konvensional adalah bank yang menerapkan sistem bunga dalam menjalankan kegiatan usahanya sedangkan bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariat Islam.

¹ Muhammad Syafii Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta, hlm. 59

² Rachmadi Usman, 2012, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 52

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan pengertian bahwa bank syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.³ Pengertian bank syariah yang tercantum dalam Undang-undang Perbankan Syariah dimaksudkan bahwa bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya harus memenuhi ketentuan prinsip-prinsip syariah.

Perbankan syariah sebagai salah satu solusi perekonomian nasional dan aplikasi dari sistem ekonomi syariah Islam dalam mewujudkan nilai-nilai dan ajaran Islam yang mengatur bidang perekonomian umat yang tidak terpisahkan dari aspek-aspek ajaran Islam yang komprehensif dan universal. Komprehensif berarti ajaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan termasuk bidang ekonomi, *universal* bermakna bahwa syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memandang perbedaan ras, suku, golongan, dan agama sesuai prinsip Islam sebagai "*rahmatan lil alamin*".⁴

Kegiatan usaha perbankan syariah dalam melakukan penyaluran dana kepada nasabah melalui prinsip jual beli (*bai'*) yang didasarkan pada akad antara lain *murabahah*. Apabila transaksi *murabahah* dilaksanakan maka terjadi peralihan atau perpindahan kepemilikan hak atas suatu barang atau benda dari bank (selanjutnya disebut *ba'i*) kepada nasabah (selanjutnya disebut *musytari*).

Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 bahwa *murabahah* didefinisikan sebagai kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Ba'i* wajib menyediakan barang *musytari* dalam akad pembiayaan *murabahah*, apabila *ba'i* tidak memiliki barang yang

³ Pasal 1 ayat (7) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867)

⁴ Muhammad Syafii Antonio, *Op.cit*, hlm. 4

dibutuhkan *musytari* maka *ba'i* dapat melakukan *murabahah* dengan pesanan, yaitu membeli terlebih dahulu barang kebutuhan *musytari* dari toko/*supplier* kemudian menjualnya kembali pada *musytari* dengan mengambil keuntungan dari harga pokok ditambah dengan margin yang didapat dari selisih penjualan barang tersebut.

Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada *musytari* dan *musytari* membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁵ Dalam penjelasan tersebut sudah ditegaskan bahwa pembiayaan *murabahah* merupakan kategori akad jual beli.

Akad jual beli *murabahah* merupakan akad dengan menggunakan prinsip jual beli, oleh karena itu syarat-syarat jual beli dalam pembiayaan *murabahah* harus mengikuti ketentuan hukum Islam. Akad jual beli dalam hukum Islam dapat diartikan sebagai memindahkan kepemilikan (hak milik) dengan mendapat bayaran yang dapat dibenarkan sah menurut hukum. Salah satu syarat objek akad pembiayaan *murabahah* ialah objek atas pembiayaan *murabahah* tersebut harus berada ditangan penjual (*ba'i*) sebelum dibeli oleh pembeli (*musytari*).

Seiring dengan perkembangan sistem perbankan, produk pembiayaan *murabahah* pun mengalami modifikasi pada tataran praktiknya. Dalam praktiknya *ba'i* seringkali tidak memiliki barang kebutuhan *musytari* dan juga tidak memesan barang kebutuhan *musytari* kepada toko/*supplier*. *Ba'i* justru melimpahkan kuasa pembelian barang kepada *musytari* dengan menggunakan akad *wakalah*. Ini berarti *ba'i* hanya menyediakan dana yang dibutuhkan *musytari* untuk membeli barang kemudian *musytari* yang akan membeli barang kebutuhannya sendiri.

⁵ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah (Produk-produk dan Aspek Hukumnya)*, Kencana, Jakarta, 2014, hlm.193

Kedudukan status kepemilikan barang dalam pembiayaan *murabahah* menjadi penting karena pada dasarnya akad pembiayaan *murabahah* merupakan akad dengan prinsip jual beli sedangkan apabila bank syariah tidak memiliki barang yang dibutuhkan *musytari* dan peralihan hak atas obyek *murabahah* langsung dari *suplier* kepada *musytari* maka akad pembiayaan seperti ini belum dapat dikatakan akad pembiayaan *murabahah* dikarenakan belum terdapat unsur jual beli dalam pembiayaan tersebut.⁶

Praktik pembiayaan *murabahah* yang demikian menimbulkan kerancuan atau persoalan hukum mengenai status kepemilikan barang oleh bank syariah. Apabila bank syariah selalu menggunakan akad *wakalah* untuk mewakilkan pembelian barang kepada *musytari* itu sendiri maka *ba'i* dianggap tidak memiliki barang tersebut dan dapat dengan mudahnya menyimpang dari kewajiban membelikan barang *musytari*. Hal tersebut dianggap menyimpang dari konsep *murabahah* yang sesungguhnya, dimana bank syariah selaku *ba'i* seharusnya tetap berkewajiban untuk menyediakan barang kebutuhan *musytari*. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan sebelumnya, maka melalui artikel ini penulis akan mengkaji mengenai bagaimana status kepemilikan obyek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini merupakan penelitian *normatif* sehingga penulis dalam penelitian ini akan mengkaji tentang status kepemilikan obyek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah di Indonesia. Permasalahan tersebut akan dikaji dan disesuaikan dengan ketentuan Al-Qur'an, Hadits, Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan.

⁶ Muhammad Ali Fauzi *et al*, *Problematika Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri*, Jurnal Pascasarjana UNS, Volume III, Nomor 2, Edisi Juli-Desember 2015, hlm. 34

Tipe penelitian yang digunakan adalah tipe penelitian *yuridis normatif* (doktrinal) sehingga pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang ditangani.⁷ Penulis dalam penelitian ini akan menelaah peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perbankan syariah, Al-Quran, Al-Hadits maupun ijtihad melalui Fatwa Dewan Syariah Nasional yang berkaitan dengan akad pembiayaan *murabahah*.

Pendekatan konseptual dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum.⁸ Penulis akan menemukan ide-ide yang melahirkan konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan permasalahan yang dihadapi. Penulis dalam hal ini akan mempelajari dan menelaah doktrin-doktrin pakar hukum Islam sebagai sandaran bagi penulis dalam membangun suatu argumentasi hukum untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum *yuridis normatif* (doktrinal) sehingga jenis data yang digunakan ialah data sekunder.⁹ Data sekunder diperoleh melalui studi pustaka dan dokumen yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan diteliti. Data sekunder tersebut terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier sebagaimana yang akan dijelaskan sebagai berikut: *Pertama*, Bahan hukum primer terbagi menjadi 2 (dua) yaitu : (1) Bahan hukum Islam yang terdiri dari: (a) Al-Qur'an yang merupakan sumber hukum Islam yang pertama dan tertinggi; (b) As-Sunnah/Al-Hadits yang merupakan sumber hukum Islam yang kedua setelah Al-Qur'an; (c) Fatwa Dewan Syariah Nasional merupakan fatwa yang dikeluarkan oleh

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm.93.

⁸ *Ibid*, hlm.95.

⁹ Setiono, *Pemahaman terhadap Metodologi Penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2010, hlm.26.

Majelis Ulama Indonesia-Dewan Syariah Nasional; (2) Bahan hukum perundang-undangan terdiri dari: (a) Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perbankan; (b) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; (c) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. *Kedua*, Bahan hukum sekunder yang terbagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu: (1) Bahan hukum Islam yang diperoleh dari buku-buku teks hukum Islam, jurnal hukum Islam dan pendapat para ahli hukum Islam; (2) Bahan ilmu hukum yang terdiri dari buku-buku teks ilmu hukum, jurnal-jurnal hukum nasional, data elektronik dan pendapat para ahli hukum; *Ketiga*, Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan bermakna terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, ensiklopedia dan lain-lain.

Teknik analisis data sekunder dalam penelitian ini bersifat deskriptif dengan menggunakan logika deduksi yaitu menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap permasalahan yang bersifat konkrit. Hal ini berarti pola berpikir dari hal-hal yang bersifat umum (premis mayor) ke hal yang bersifat khusus (premis minor). Premis minornya dalam penelitian ini berupa status kepemilikan obyek akad pembiayaan *murabahah* sedangkan premis mayornya adalah Undang-Undang Perbankan Syariah.

PEMBAHASAN

A. Konsep Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah

Al-murabahah berasal dari kata bahasa Arab *al-ribh* (keuntungan). Kata tersebut dibentuk dengan *wazan* (pola pembentukan kata) mufakat yang mengandung arti saling. Secara bahasa memiliki arti saling memberi keuntungan.¹⁰ Berdasarkan pengertian tersebut maka *murabahah* berarti

¹⁰ Atang Abdul Hakim, 2011, *Fiqh Perbankan Syariah (Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan)*, Refika Aditama, Bandung, hlm. 225

saling memberi keuntungan antara pihak *ba'i* dan *musytari* atas dasar kesepakatan kedua belah pihak.

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli. Jual beli dapat dibedakan dari beberapa tinjauan. Dilihat dari segi benda yang dipertukarkan maka jual beli dibedakan menjadi 3 (tiga) macam yaitu jual beli barter, jual beli biasa dan jual beli mata uang. Dilihat dari segi diketahui atau tidak diketahuinya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya maka jual beli dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu jual beli *musawamah* dan jual beli *amanah*.¹¹ Jual beli *musawamah* adalah jual beli biasa yang dilakukan sehari-hari dengan membeli suatu barang tanpa kita mengetahui modal yang dikeluarkan oleh penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya kepada *musytari*.

Jual beli *amanah* ialah jual beli di mana penjual wajib memberitahu kepada pembeli secara jujur dan transparan mengenai besarnya modal yang dikeluarkan penjual untuk mendapatkan barang yang dijualnya. Dengan demikian, pembeli mengetahui mengenai besarnya keuntungan yang diambil penjual atas penjualan barang tersebut. Hal ini berarti *murabahah* dalam hukum Islam termasuk jual beli *amanah*.

Semua jual beli tentunya dilakukan dengan mengambil keuntungan namun *murabahah* berbeda dengan jual beli pada umumnya karena dalam hukum Islam *murabahah* bukan merupakan jual beli biasa melainkan dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli *amanah*. Kehadiran bank syariah memberikan pembiayaan *murabahah* adalah untuk memenuhi suatu tuntutan etis hukum Islam berupa pemberian perlindungan terhadap pihak yang lemah yang tidak mengetahui harga sehingga dengan demikian sangat mudah mengalami penipuan. Perlindungan dari berbagai kemungkinan eksploitasi dan penipuan diciptakan suatu bentuk jual beli *amanah* yang salah satu bentuknya ialah *murabahah*.

¹¹ Syamsul Anwar, 2007, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, RM Books, Jakarta, hlm. 151

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada *musytari* dan *musytari* membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹²

Penjelasan tersebut belum mengungkapkan mengenai mekanisme dari pembiayaan *murabahah* oleh *ba'i* kepada *musytari*. Hal ini seakan-akan *murabahah* hanya merupakan perjanjian jual beli barang yang biasa dilakukan antara seorang pedagang yang bukan lembaga keuangan dan langganan pembelinya. Pengertian tersebut tidak tergambar bahwa *murabahah* adalah suatu produk pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.

Ketentuan atau aturan yang dapat dijadikan landasan sebagai landasan yuridis dalam melaksanakan transaksi *murabahah* pada perbankan syariah yaitu Al-Qur'an, Hadits, Ijma/ijtihad melalui ketentuan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional, Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dan Peraturan lainnya yang dapat dijadikan kategori hukum positif.

Adapun rukun *murabahah* dalam praktik perbankan syariah sebagaimana yang disampaikan oleh Muhammad Syafi'i Antonio dan Arison Hendri, adalah sebagai berikut:¹³ (1) Adanya para pihak yang berakad yaitu penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musytari*); (2) Adanya objek atau barang (*mabi'*) yang diperjualbelikan; (3) Adanya kesepakatan harga (*tsaman*); (4) Adanya *ijab qabul (sighat)* dan; (4) Tujuan Akad (*maudu al-'aqd*).

¹² Sutan Remi Sjahdeini, *Op.cit.*, hlm.193.

¹³ Muhammad Syafii Antonio, *Op.cit.*, hlm.101.

Syarat-syarat yang harus ada dalam akad pembiayaan *murabahah* menurut Bagya Agung dan Sutan Remy Sjahdeini adalah sebagai berikut:¹⁴ *Pertama*, Mengetahui harga pertama (harga pembelian). Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena mengetahui harga ialah syarat sah jual beli. Syarat ini juga berlaku bagi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah* seperti pelimpahan wewenang (*tawliyah*), kerjasama (*isyra*) dan kerugian (*wadhi'ah*) karena semua transaksi berdasar pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya maka jual beli tersebut tidak sah hingga ditempat transaksi. Jika harga pertama tidak diketahui sampai kedua belah pihak berpisah maka transaksi tersebut dinyatakan tidak sah; *Kedua*, Mengetahui besarnya keuntungan. Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas karena keuntungan adalah bagian harga barang sedangkan mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli' *Ketiga*, *Ba'i* harus menjelaskan kepada *musytari* apabila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian sehingga tidak terjadi perselisihan di kemudian hari. *Keempat*, Akad harus bebas dari *riba*. Hal ini berarti akad yang dibuat oleh para pihak baik *ba'i* maupun *musytari* tidak boleh mengandung unsur-unsur *riba* sehingga tidak bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana yang telah diatur didalam Undang-Undang Perbankan Syariah; *Kelima*, Transaksi yang pertama hendaknya sah secara *syara'* (rukun yang telah ditetapkan). Apabila transaksi yang pertama tidak sah maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara *murabahah*, karena *murabahah* adalah menjual sesuai dengan harga pertama (modal) dengan menambah keuntungan. Transaksi jual beli yang tidak sah maka kepemilikan barang hanya bisa ditetapkan dengan nilai barang dagangan atau barang sejenisnya dan bukan dengan harga karena penentuan harga terbukti tidak sah dengan tidak sahnya transaksi; *Keenam*, *Ba'i* harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian,

¹⁴Bagya Agung Prabowo.2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta, hlm.32.

misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.¹⁵ *Ketujuh*, Syarat dalam transaksi *murabahah* bahwa objek barang harus telah ada dan telah dimiliki oleh *ba'i*. Barang yang baru akan ada dan belum dimiliki oleh *ba'i* tidak dibenarkan untuk ditransaksikan oleh para pihak.¹⁶

Berdasarkan rukun dan syarat pembiayaan *murabahah*, berkaitan dengan salah satu rukunnya yaitu adanya objek atau barang (*mabi'*) yang diperjualbelikan tersebut barang harus telah ada dan telah dimiliki oleh *ba'i*. Barang yang baru akan ada dan belum dimiliki oleh *ba'i* tidak dibenarkan untuk ditransaksikan oleh para pihak.

Perkembangan sistem perbankan menjadikan produk pembiayaan *murabahah* pun mengalami modifikasi pada tataran praktiknya. Dalam pembiayaan *murabahah* pada bank syariah seringkali *ba'i* tidak memiliki barang kebutuhan *musytari* dan juga tidak memesan barang kebutuhan *musytari* kepada toko/*supplier*. *Ba'i* justru melimpahkan kuasa pembelian barang kepada *musytari* dengan menggunakan akad *wakalah*. Ini berarti *ba'i* hanya menyediakan dana yang dibutuhkan *musytari* untuk membeli barang kemudian *musytari* yang akan membeli barang kebutuhannya sendiri.

Dalam pembahasan ini penulis membahas mengenai status kepemilikan obyek akad pembiayaan *murabahah*, *musytari* dalam pembiayaan *murabahah* dimungkinkan membeli sendiri barang yang diinginkan. Hal ini terjadi karena pihak *musytari* biasanya memaksa pihak *ba'i* dengan berbagai alasan misalnya mencari barang dengan harga yang lebih murah agar mendapatkan diskon.

Bank diharapkan melakukan pelayanan yang memuaskan dan tidak mengecewakan *musytari* agar menghindari pembelian barang yang tidak sesuai dengan kriteria ataupun spesifikasi yang dikehendaki oleh para pihak. Bank selaku *ba'i* membolehkan *musytari* untuk membeli sendiri barang yang diinginkan dari *supplier* dengan cara *ba'i* memberi kuasa kepada *musytari*

¹⁵ *Ibid*, hlm.33.

¹⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Op.Cit.*, hlm.140

dengan mengadakan akad *wakalah*. Berdasarkan hal tersebut, seberapa jauh bank syariah selaku *ba'i* mengawasi dan memastikan bahwa dana yang diberikan tersebut benar-benar digunakan untuk pengadaan barang yang sesuai dengan akad. Pada umumnya bank syariah selaku *ba'i* mempunyai kendala teknis terhadap pengadaan barang karena bank syariah tidak mempunyai persediaan barang dan spesialisasi barang yang dijual sementara *musytari* membutuhkan barang yang beragam jenisnya.

Praktik *murabahah* yang sering terjadi bank syariah selaku *ba'i* tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada *musytari* karena pada umumnya bank tidak mempunyai persediaan barang.¹⁷ Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah tentang asas perbankan syariah yang menentukan bahwa perbankan syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Ketentuan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah tersebut dapat diketahui secara jelas bahwa perbankan syariah dalam kegiatan usaha diwajibkan berasaskan dan mengimplementasikan prinsip syariah. Bank syariah dalam kegiatan operasionalnya tidak boleh mengandung unsur-unsur perjudian (*maisyir*), ketidakjelasan (*gharar*), bunga (*riba*), suap menyuap (*risywah*) dan kebatilan.

Bank syariah dengan berasaskan demokrasi ekonomi maka kegiatan usaha perbankan syariah harus mengandung nilai-nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan dan kemanfaatan. Hal ini merupakan salah satu upaya pengembangan sistem ekonomi berdasarkan pada nilai Islam (syariah) dengan mengintegrasikan prinsip syariah ke dalam sistem hukum nasional. Demikian pula perbankan syariah harus berpedoman pada pengelolaan

¹⁷ Bagya Agung Prabowo, *Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Pada Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia)*, *Jurnal Hukum*, Volume 16, Nomor 1, 16 Januari 2009, hlm. 113

perbankan yang sehat, kuat dan efisien sehingga dapat terwujud perbankan syariah yang sehat, tangguh dan kompetitif.

Bank syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip syariah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (12) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan prinsip syariah ialah "prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah".¹⁸ Lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa yaitu Dewan Syariah Nasional yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia.

Adapun prinsip syariah yang dimaksud dalam artikel ini terdapat dalam Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah yang menjelaskan bahwa kegiatan usaha yang berasaskan prinsip syariah antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur sebagai berikut:¹⁹ (1) *Riba*, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) antara lain dalam transaksi pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*fadhl*), atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mensyaratkan Anggota Penerima Fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*); (2) *Maysir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan; (3) *Gharar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah; (4) *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah atau; (5) *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.

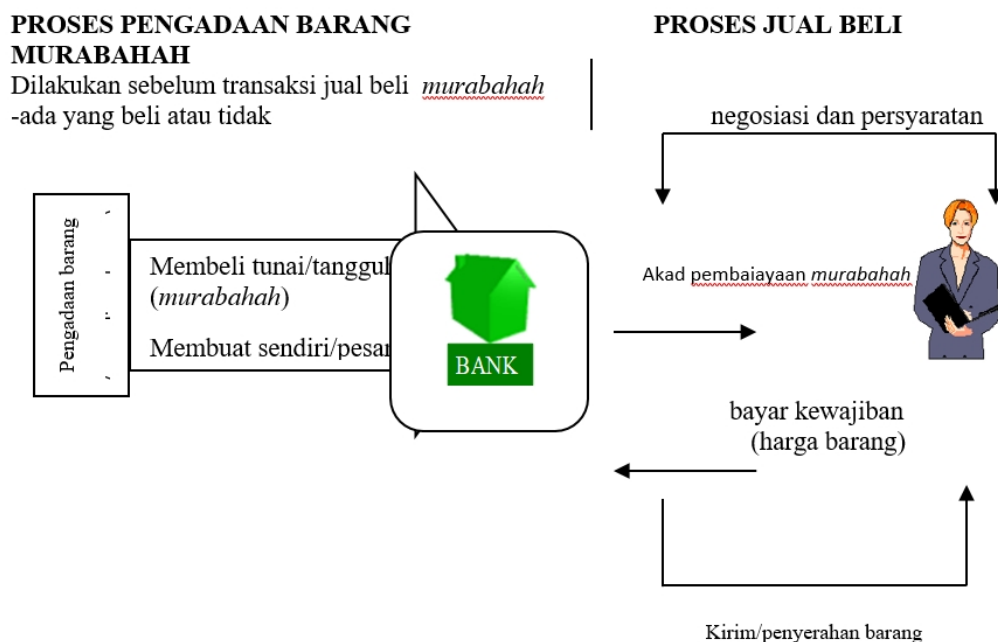
Pasal 2 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2008, *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm.14

¹⁹ Rachmadi Usman, *Op.Cit.*, hlm.116

penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah²⁰ juga menegaskan hal yang sama bahwa dalam melaksanakan jasa perbankan melalui kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa bank maka bank syariah wajib memenuhi prinsip syariah. Hal ini dimaksudkan bahwa prinsip syariah yang wajib dipenuhi oleh bank syariah bersumber pada fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional.

Gambar 1, Skema Pembiayaan Murabahah



Sumber: Bank Muamalat Indonesia

Pada prinsipnya dalam transaksi pembiayaan *murabahah* pengadaan barang menjadi tanggung jawab *ba'i* sebagai penjual. *Ba'i* menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada *musytari* yang membeli atau tidak, sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual-beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh *ba'i* ini dapat dilakukan

²⁰ Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, 2009, *Hukum Jaminan Dalam Praktek Perbankan Syariah*, LAB FH UMY, Yogyakarta, hlm.101

dengan beberapa cara, yaitu: (1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*); (b) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*); (c) Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan di depan, selama dalam proses pembuatan atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna*); (d) Merupakan barang-barang dari persediaan *mudharabah* atau *musyarakah*.

Proses transaksi *murabahah* model ini dilakukan *ba'i* dengan *musytari* dengan tahapan-tahapan sebagai berikut : (1) *Musytari* melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada di tangan *ba'i*. Pada saat negosiasi ini *ba'i* harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjualbelikan beserta keadaan barangnya; (2) Apabila kedua belah pihak sepakat maka tahap selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual-beli *murabahah* tersebut; (3) Tahap berikutnya *ba'i* menyerahkan barang yang diperjualbelikan (yang diserahkan oleh penjual ke pembeli adalah barang). Pada proses penyerahan barang ini hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang misalnya sampai *musytari* atau sampai *ba'i* saja. Hal ini akan mempengaruhi biaya yang dikeluarkan dan akhirnya akan mempengaruhi harga perolehan barang; (4) Setelah penyerahan barang, *musytari* melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban *musytari* adalah sebesar harga jual yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

B. Status Kepemilikan Obyek Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah.

Akad pembiayaan *murabahah* merupakan akad dengan prinsip jual beli sehingga syarat-syaratnya juga harus sesuai dengan jual beli dalam hukum Islam. Akad jual beli dalam hukum Islam dapat diartikan sebagai

memindahkan milik (hak milik) dengan ganti (mendapat bayaran) yang dapat dibenarkan (sah menurut hukum) dan salah satu rukun dan syarat jual beli adalah adanya syarat yang mewajibkan benda harus berada di tangan penjual.

Hak milik dalam hukum Islam diartikan sebagai hubungan *syar'i* (hubungan hukum) antara orang dengan sesuatu benda yang menimbulkan akibat hukum dan bagi orang itu berwenang serta berhak untuk menggunakan benda tersebut dan bagi yang lain tertutup kewenangan itu. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, hak milik bank atas barang didapat dari perikatan/kontrak yang menyebabkan terjadinya perpindahan hak milik (jual beli).

Bank syariah dapat membeli langsung barang kebutuhan *musytari* dari toko/*supplier* atau dapat juga melalui sistem pesanan (*murabahah* dengan pesanan). Kepemilikan barang oleh bank syariah merupakan hal yang paling esensial dalam akad pembiayaan *murabahah*. Hal ini terkait dengan kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli.

Pada dasarnya jual beli adalah tindakan memindahkan hak milik sehingga apabila bank syariah tidak memiliki barang yang akan dijual kepada nasabah maka tidak akan terjadi pemindahan hak milik, sehingga tidak dapat digolongkan dalam akad pembiayaan *murabahah* karena akad pembiayaan *murabahah* adalah akad yang berdasar pada prinsip jual beli dan ada unsur pemindahan kepemilikan barang didalamnya.

Dalam ketentuan syarat dari objek dalam akad pembiayaan *murabahah* sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fiqih maupun konsep *murabahah* dalam perbankan syariah yang dijabarkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, dapat disimpulkan bahwa syarat dari objek akad atau barang antara lain sebagai berikut: (1) Objek ada pada waktu akad (*ba'i* harus telah memiliki yang akan dijual); (2) Barang adalah sah milik *ba'i*; (3) Barang dapat ditentukan; (4)

Barang harus berwujud dan dapat dipindah tangankan; (5) Tidak bertentangan dengan ketentuan prinsip syariah.

Menelisik kembali Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bagian pertama butir 4 (empat) yang menyatakan bahwa “*ba’i* membeli barang yang diperlukan *musytari* atas nama *ba’i* sendiri dan pembelian ini bebas riba”. Berdasarkan fatwa tersebut disebutkan bahwa pihak *ba’i* harus membeli barang yang diperlukan oleh *musytari* dan pembelian harus bebas riba.

Pasal 116 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang menyebutkan bahwa penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba. Pasal 119 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan apabila *ba’i* hendak mewakilkan kepada *musytari* untuk membeli barang dari pihak ketiga maka akad jual beli harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik *ba’i*.

Menurut hukum Islam bahwa *musytari* berhak menolak barang yang memang cacat atau tidak sesuai dengan yang diminta. Konsep ini dikenal dengan istilah *khiyar*, yaitu hak yang dimiliki orang yang melakukan kontrak untuk memilih yang terbaik diantara dua hal, melanjutkan akad atau membatalkan akad. Hikmah disyariatkannya *khiyar* adalah membuktikan dan mempertegas adanya kerelaan dari pihak yang terikat dalam perjanjian dalam rangka menghindari perselisihan. Oleh karena itu, bank syariah bisa saja menetapkan biaya asuransi dalam klausul akad yang dibuat dengan *musytari*.

Ketentuan pertama butir 9 Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* menyatakan bahwa penguasaan barang yang secara prinsip harus menjadi milik *ba’i* dan semua hal yang mengatur tentang *murabahah*. Jelas disebutkan disana bahwa persyaratan pembiayaan *murabahah* yang berkenaan dengan obyek yang diperjualbelikan adalah bahwa barang merupakan hak milik penuh yang berakad. Alasan agar lebih

sederhana prosesnya atau supaya barang sesuai spesifikasi yang diinginkan oleh *musytari* maka hal ini tidak bisa dijadikan alasan untuk mengubah alur yang memang seharusnya ada. Jika bank syariah masih melakukan seperti sekarang ini, maka hal itu tergolong jual beli *gharar* karena dalam jual beli tersebut barang tidak bisa diserahkan kepada *musytari*, bahkan termasuk jual beli *fasid*. Hal ini masih sama dengan pemberian kredit di lembaga perbankan konvensional.

Ba'i hanya mempercayakan sepenuhnya penggunaan dana yang dicairkan tanpa ada proses pengawalan atau pengawasan terhadap dana tersebut. Hal ini menjadi catatan tambahan bagi *ba'i* karena jika kondisinya memang demikian, maka hal ini tidak jauh berbeda dengan kredit di bank konvensional. Bank konvensional hanya mengetahui penyerahan dana saja tanpa adanya pengecekan atas penggunaan dana yang diterima *musytari*. Sikap jujur yang seharusnya menjadi bagian dari edukasi oleh *ba'i* kepada *musytari* harus diperketat melalui pendampingan karena sangat memungkinkan dana tersebut digunakan untuk hal-hal yang tidak sesuai syariah. Hal ini sebagaimana juga yang dinyatakan dalam ketentuan Pasal 24 ayat (1) huruf a dan Pasal 24 ayat (2) huruf a dan Pasal 25 huruf a Undang-Undang Perbankan Syariah menentukan bahwa bank syariah tidak boleh melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.

Pada *murabahah* harus ada barang riil beredar dari satu tangan ke tangan lain, akan tetapi yang terjadi hanya perpindahan barang dari tangan pemasok langsung ke *musytari* tanpa melalui *ba'i*. Seperti yang tercantum di dalam akad pembiayaan *murabahah* yang penulis analisis, bahwa penyerahan barang dilakukan oleh pemasok langsung kepada *musytari* dengan persetujuan dan sepengetahuan *ba'i*. Tentu saja hal ini terkesan bahwa *musytari* melakukan jual beli dengan pemasok bukan dengan pihak *ba'i* karena barang yang diperjualbelikan dari pemasok langsung diserahkan kepada *musytari* dan *ba'i* tidak terlibat langsung dalam proses pembelian barang

tersebut sehingga menimbulkan unsur *gharar* atau ketidakjelasan dalam pembelian barang.

Pembelian barang yang menimbulkan unsur *gharar* tersebut ditegaskan dalam Hadist Riwayat Muslim dari Abu Hurairah ra berkata bahwa “Rasullah SAW melarang jual beli dengan cara melempar batu dan jual beli *gharar* (yang belum jelas harga, barang, waktu dan tempatnya)”.(HR.Muslim).²¹ Menurut Jabir bin Abdillah ra bahwa apabila engkau membeli sesuatu barang maka jangan engkau menjualnya sebelum barang tersebut engkau terima dengan sempurna. (HR.Ahmad dan Muslim; Al-Muntaqa 2:323) dishahihkan oleh Syaikh Salim bin ‘Ied Al Hilaly.²² Hadits ini menyatakan bahwa kita tidak boleh menjual suatu barang yang belum berada di bawah kekuasaan kita (belum diterima dari penjual).

Hadits yang melarang jual beli sebelum barang yang dijual itu berada dalam kepemilikan atau resiko penjual adalah hadits Nabi SAW yaitu dari Hakim Ibn Hizam (diriwayatkan) bahwa Rasulullah SAW bersabda: Jangan engkau menjual barang yang tidak ada padamu (HR Abu-Dawd, al Baihaqi, Ahmad, at Tabarani dan Abd ar Razzaq).²³ Hal ini berarti bahwa jika *ba’i* akan menjual obyek *murabahah* kepada *musytari* dari pemasok maka barang tersebut harus dimiliki oleh *ba’i* terlebih dahulu kemudian baru dapat dijual kepada *musytari* sehingga tidak menimbulkan unsur *gharar* pada pembelian barang.

Sebagaimana hadits nabi riwayat Ahmad, Abu Daud, An-Nasa’y At tirmidzy dan Al Muntaqa bahwa:

“Tidak halal melakukan transaksi utang piutang dan penjualan dalam waktu bersamaan, tidak halal menggabungkan dua syarat dalam satu penjualan, mengambil keuntungan terhadap barang yang belum masuk

²¹ Imam Al Hafizh Abu Isa Muhammad bin Isa bin Surah At Tirmidzi,1992. *Terjemahan Sunan At Tirmidzi*. CV Asyifa, Semarang, hlm, 581

²² Ibnu Rusyid, 1990, *Terjemahan Bidayatul Mujtahid Jilid 3*, CV.Asyifa, Semarang, hlm. 44

²³ Imam Al Hafizh Abu Isa Muhammad bin Isa bin Surah At Tirmidzi, *Op.Cit*.hlm.583

dalam dhamannya dan tidak halal menjual barang yang belum pada engkau.”²⁴

Pihak *ba'i* seharusnya bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut. *Ba'i* memang memberikan modal kepada *musytari* atas pembiayaan *murabahah* dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang dibutuhkan *musytari* tetapi disini *ba'i* juga seharusnya merupakan pihak yang membeli barang yang di minta oleh *musytari* kepada pemasok. *Ba'i* juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut dan selama barang tersebut masih menjadi milik *ba'i* maka segala tentang kepemilikan atas barang tersebut merupakan kewajiban dari pihak *ba'i*, tetapi yang terjadi pihak *ba'i* hanya memiliki fungsi sebagai pemodal saja.

Sebagian besar *musytari* yang menggunakan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah selalu diberi *wakalah* sehingga dapat disimpulkan bahwa jual beli terhadap objek yang belum dimiliki oleh *ba'i* maka terdapat penyimpangan. Hal ini dikarenakan dalam *murabahah* yang diterima *musytari* ialah bukan berbentuk uang tetapi berupa benda sebagaimana ketentuan pertama butir 9 Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sehingga objek *murabahah* harus dimiliki oleh *ba'i*.

Persoalan lain terkait dengan prinsip *kaffah* yang harus diterapkan oleh bank syariah sebagai amanat Undang-Undang Perbankan Syariah. Prinsip *kaffah* menekankan bahwa hukum yang digunakan dalam transaksi syariah harus berlandaskan hukum Islam sebagaimana dalam Pasal 3 Undang-Undang Perbankan Syariah.²⁵ Pasal 3 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyebutkan bahwa perbankan syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Dalam hal ini

²⁴ *Ibid.* hlm.585

²⁵ Abd Shomad, *Tajdid Pembiayaan Murabahah*, Jurnal Masalah-Masalah Hukum, edisi Jilid 40, Nomor 1, Edisi Maret 2011, hlm.7

apabila dalam akad pembiayaan *murabahah* menggunakan pemberian kuasa terkait pembelian barang maka terlihat terdapat pelanggaran terhadap prinsip ini.

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan hasil analisis yang telah diuraikan sebelumnya maka dapat disimpulkan bahwa status kepemilikan obyek akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah X Cabang Yogyakarta selaku *ba'i* belum secara murni menjadi pemilik obyek akad pembiayaan *murabahah* sehingga kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli masih diragukan keabsahannya. Proses transaksi beralih antara *musytari* dengan pemasok sehingga bukan pihak *ba'i* yang secara langsung membeli barang tetapi malah justru *musytarinya* sendiri yang membeli barang dari pemasok. Dalam pembiayaan ini, *ba'i* memberikan kuasa untuk pembelian barang kepada *musytari* dengan mengatasnamakan *musytari* sendiri sehingga dalam pembiayaan *murabahah* ini bank syariah hanya sebagai pemberi modal saja bukan sebagai penjual/pemilik barang

Masih kurangnya pengawasan yaitu tidak adanya laporan hasil pembelian barang oleh *musytari* sehingga memungkinkan pembiayaan tersebut bisa keluar dari apa yang telah disepakati dalam akad serta bisa memungkinkan pembiayaan tersebut dipergunakan untuk membeli barang yang tidak sesuai dengan syariah. Hal ini bertentangan dengan Ketentuan pertama butir 9 Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Hadits Riwayat Muslim, Hadits Riwayat Ahmad dan Muslim, Hadits Riwayat Abu-Dawd, al-Baihaqi, Ahmad, at-Tabrani dan Abd ar Razzaq, Hadits Riwayat Ahmad, Abu Daud, An-Nasa'y At tirmidzy dan Al Muntaqa, Pasal 24 ayat (1) huruf a dan Pasal 24 ayat (2) huruf a dan Pasal 25 huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah serta Pasal

116 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

B. Saran

Saran yang dapat diberikan oleh penulis terkait artikel ini ialah *pertama*, sebaiknya apabila bank syariah selaku *ba'i* hendak mewakilkan *musytari* untuk pembelian barang dari pihak pemasok maka hendaknya pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* dilakukan setelah kepemilikan barang dikuasai atau dimiliki oleh *ba'i* sebagai penjual objek *murabahah*. *Kedua*, apabila bank syariah akan menggunakan akad *wakalah* maka bank syariah dalam pengadaan barang terlebih dahulu wajib memiliki obyek akad pembiayaan *murabahah* tersebut kemudian setelah bank syariah memiliki barang lalu dapat menjual kembali kepada nasabah dan dilangsungkan akad pembiayaan *murabahah*. Peran Dewan Pengawas Syariah harus benar-benar menjalankan fungsinya sebagai pengawas terhadap kegiatan bank dan proses pengembangan produk bank syariah khususnya *murabahah* agar kegiatan usaha perbankan syariah di Indonesia tetap terjaga kesyariahaannya sesuai kaidah hukum Islam.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdul Hakim, Atang, 2011, *Fiqh Perbankan Syariah (Transformasi Fiqih Muamalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan)*, Refika Aditama, Bandung.

Al Hafizh Abu Isa Muhammad, Imam bin Isa bin Surah At Tirmidzi, 1992. *Terjemahan Sunan At Tirmidzi*, CV Asyifa, Semarang.

Anshori, Abdul Ghofur, 2008. *Penerapan Prinsip Syariah dalam Lembaga Keuangan Lembaga Pembiayaan dan Perusahaan Pembiayaan*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.

Anwar, Syamsul, 2007, *Studi Hukum Islam Kontemporer*, RM Books, Jakarta.

Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta.

Prabowo, Bagya Agung Prabowo, 2012, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta.

Prihati Yuniarlin dan Dewi Nurul Musjtari, 2009, *Hukum Jaminan Dalam Praktik Perbankan Syariah*, LAB FH UMY, Yogyakarta.

Remi Sjahdeini, Sutan, 2014, *Perbankan Syariah (Produk-produk dan Aspek Hukumnya)*, Kencana, Jakarta.

Rusyid, Ibnu, 1990, *Terjemahan Bidayatul Mujtahid Jilid 3*, CV. Asyifa, Semarang.

Syafii Antonio, Muhammad, 2001, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta.

Setiono, 2010, *Pemahaman terhadap Metodologi Penelitian Hukum*, Program Studi Ilmu Hukum Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Usman, Rachmadi, 2012, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika.

B. Artikel dan Jurnal

Abd Shomad, "Tajdid Pembiayaan Murabahah" artikel pada Jurnal Masalah-Masalah Hukum, edisi Jilid 40 Nomor.01 Maret 2011.

Muhammad Ali Fauzi *et al*, “ Problematika Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri, *Jurnal Pascasarjana UNS*, Vol III, No.2, Juli-Desember 2015.

Prabowo, Bagya Agung, “ Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Pada Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia dan Malaysia)”, *Jurnal Hukum*, Vol 16, No.1, 16 Januari 2009.

3. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 07 Tahun 1992 tentang Perbankan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790)

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 94, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4867)

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.