

BAB IV

PAPARAN DATA DAN PEMBAHASAN

A. Paparan Data

Dari penelitian yang telah penulis lakukan pada perbankan Syariah di Kota Banjarmasin dapat disajikan data sebagai berikut :

1. Mekanisme/Prosedur Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin.

Hasil penelitian yang dilakukan penulis dengan cara wawancara penulis mendapatkan data-data yang berhubungan dengan mekanisme akad murabahah pada perbankan syariah di Kota Banjarmasin.

Kegiatan penyaluran dana oleh pihak perbankan syariah kepada nasabahnya yang sering disebut dengan pembiayaan, salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut adalah *akad murabahah*. Pada dasarnya *akad murabahah* yang dilakukan oleh perbankan syariah di Kota Banjarmasin satu sama lain pada perinsifnya sama atau tidak jauh berbeda. Produk pembiayaan yang menggunakan *akad Murabahah* adalah upaya yang dilakukan oleh pihak perbankan syariah dalam rangka membantu nasabah dalam memperoleh kemudahan menjalankan dan mengembangkan usaha nasabah ataupun untuk memperoleh barang tertentu secara konsumtif .

Penerapan *akad murabahah* untuk kepemilikan barang secara konsumtif diserahkan kepada nasabah untuk memilih barang atau benda yang ia kehendaki dan melakukan negosiasi harga hingga sepakat, setelah itu baru lah pihak perbankan syariah melakukan penilaian terhadap barang tersebut

dengan menggunakan jasa appraisal yang mana hasil penilaiannya untuk menentukan kelayakan nilai uang muka, plafond pembiayaan dan biaya akad.

Penyaluran pembiayaan modal kerja pada Perbankan Syariah pada aplikasinya dilapangan pihak perbankan menyerahkan sepenuhnya kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan sesuai dengan kesepakatan yang tertuang dalam Rancangan Anggaran Belanja (RAB) dengan menggunakan akad wakalah (kuasa).

Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Kota Banjar masin adalah pembiayaan berdasarkan akad jual beli antara Bank dan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan dari pemasok (penjual) dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan (margin) yang disepakati. Pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang-barang investasi, rumah, gedung, kendaraan, alat-alat industri dan pembelian asset lain yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

a. Manfaat:

- 1) Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin pabrik dan lain-lain.
- 2) Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

b. Fasilitas:

- 1) Periode kontrak ditentukan nasabah
- 2) Pembiayaan dalam valuta rupiah atau US dollar

c. Akad:

- 1) Akad yang digunakan adalah akad murabahah
- 2) Akad murabahah adalah akad jual beli antara Bank dan nasabah, dimana Bank membeli barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan margin yang disepakati

d. Manfaat:

- 1) Membiayai kebutuhan nasabah dalam hal pengadaan rumah tinggal
- 2) (konsumer), baik baru maupun bekas.
- 3) Nasabah dapat mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran yang
- 4) tidak akan berubah selama masa perjanjian.

e. Fitur:

- 1) Angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan
- 2) Proses permohonan yang mudah dan cepat
- 3) Fleksibel untuk membeli rumah baru atau second
- 4) Jangka waktu pembiayaan yang panjang
- 5) Fasilitas autodebet dari Tabungan

f. Persyaratan:

- 1) WNI cakap hukum

- 2) Usia minimal 21 tahun dan maksimal 55 tahun pada saat jatuh tempo pembiayaan
- 3) Maksimum pembiayaan 70-90% dari harga beli rumah
- 4) Besar angsuran tidak melebihi 40% dari penghasilan bulanan bersih.

2. Persyaratan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin

a. Dokumen Legalitas Karyawan Profesional Wiraswasta

- 1) Fotokopi KTP Pemohon suami isteri.
- 2) Fotokopi KK & Akte Nikah/Surat Cerai.
- 3) Fotokopi SIUP, TDP dan Akta Pendirian Perusahaan.
- 4) Fotokopi Ijin Praktek.
- 5) Asli Slip Gaji dan Surat Keterangan Pegawai Tetap.
- 6) Fotokopi SPT 1 tahun terakhir
- 7) Fotokopi NPWP

b. Dokumen Keuangan Karyawan Profesional Wiraswasta

- 1) Fotokopi Rekening Koran atau
- 2) Tabungan 3 bulan terakhir
- 3) Laporan Keuangan

c. Dokumen Agunan Rumah Baru Rumah Second

- 1) Fotokopi SHGB/SHM
- 2) Fotokopi PBB (Tahun Terakhir)
- 3) Fotokopi IMB

Setelah nasabah melengkapi persyaratan pembiayaan *murabahah* tersebut di atas, maka terdapat beberapa tahap proses pemberian pembiayaan *murabahah*, yaitu :

- a. Bank memberikan surat penawaran pembiayaan al Murabahah kepada nasabah
- b. Apabila nasabah menyetujuinya permohonan pembiayaan konsumtif, Bank memberikan surat penegasan pembiayaan.

3. Syarat-syarat Penandatanganan Akad Murabahah

- a. Nasabah telah membaca, mengerti dan memahami sisi SP3. Dan sebagai bukti pengembalian asli Surat Penegasan Persetujuan Pe,biayaan (SP3) yang telah ditandatangani di atas meterai secukupnya.
- b. Nasabah telah menyerahkan Surat Pernyataan dan Kuasa yang ditandatangani di atas meterai secukupnya dan disetujui isterinya bahwa :
 - 1) Nasabah bersedia membayar biaya administrasi dan biaya lainnya sebuubungan dengan penandatanganan Akad Pembiayaan Murabahah
 - 2) Nasabah bersedia membayar angsuran setiap bulannya dengan tertib setiap bulannya.
- c. Telah menyerahkan Surat Kuasa pendebitan Rekening di PT. Bank yang bersangkutan untuk melakukan atas pembayaran biaya asuransi jiwa dan kerugian, pembayran angsuran perbulannya, biaya materai dan biaya Notaris.

- d. Telah menyerahkan Surat Kuasa kepada Bank untuk menjual jaminan apabila nasabah tidak bisa membayar angsuran perbulannya, biaya materai dan biaya notaris.
- e. Telah menyerahkan asli bukti kepemilikan SHM dan dokumen Pendukung lainnya IMB dan PBB dari barang yang menjadi agunan.

4. Pedoman Bank Dalam Penerapan Prinsip Syariah pada Praktik Murabahah

Pedoman Bank dalam menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah di Kota Banjarmasin yaitu: Peraturan Bank Indonesia tentang Bank Syariah, fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), peraturan internal Perbankan Syariah, fatwa dari DPS (Dewan Pengawas Syariah).

Dalam pembiayaan akad murabahah diperlukan jaminan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Dalam pembiayaan Murabahah diperlukan jaminan, dengan pengikatan nilai jaminan sesuai perhitungan Bank.
- b. Lebih memprioritaskan objek pembiayaan, tapi tidak menutup kemungkinan objek lainnya.

Barang yang dapat dijadikan jaminan pada pembiayaan *murabahah*, antara lain :

- a. Tanah (SHM, SHGB, SHGU) Hak Tanggungan
- b. Kendaraan Bermotor Fidusia
- c. Deposito Gadai

Margin keuntungan dalam pembiayaan akad murabahah sudah ditetapkan oleh pihak bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada tiap-tiap bank, namun terdapat negosiasi mengenai masalah jangka waktu pembayaran dan plafond pokok pembiayaan.

Uang muka dan diskon dalam perjanjian pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Kota Banjarmasin :

- a. Uang muka disetorkan oleh nasabah kepada penjual barang (misal kepada dealer atas pembelian mobil). Hal tersebut dikarenakan pada pembiayaan Murabahah pihak Bank hanya dapat membiayai max 80% (untuk rumah baru) dan 70% (untuk rumah *second*) dari harga beli barang, dan sisanya merupakan uang muka nasabah (*self financing*).
- b. Bank memberikan diskon kepada nasabah untuk pelunasan dipercepat yakni sebesar: "selisih antara total margin yang telah diperhitungkan/ ditetapkan di awal akad pembiayaan dikurangi dengan jumlah margin yang telah dan akan dibayarkan oleh nasabah sejak angsuran ke-1 sampai dengan periode/tanggal pelunasan dipercepat.

Hasil wawancara yang penulis lakukan pada pihak perbankan syariah di Kota Banjarnasin, setelah nasabah melengkapi syarat-syarat yang ditentukan Pihak Bank Syariah untuk melakukan *akad murabahah* dimana di antaranya adanya uang muka (DP) yang mana uang muka ini diserahkan oleh nasabah kepada pemilik (penjual awal/pemasok) dengan bukti kwitansi atau bukti tertulis lainnya seperti berita acara jual beli atau dengan meng-

gunakan perikatan jual beli dari notaris yang kesemuanya ditandatangani oleh penjual/pemasok dan nasabah.

Setelah semuanya dinyatakan lengkap pihak bank syariah akan menerbitkan Surat Penegasan Pembiayaan (resume akad jual beli *murabahah*) berisi identitas para pihak dalam hal ini pihak bank syariah dan nasabah, ketentuan harga pokok asal dan uang muka, ketentuan pokok pinjaman dan margin yang didapat pihak bank syariah, setelah itu diterbitkan Perjanjian Jual Beli Murabahah, dalam bentuk Akta Notaris atau Legalisasi ;

Kemudian untuk menjamin pembayaran yang wajib dilakukan oleh nasabah sebagai bentuk tanggung jawab nasabah maka diletakkan agunan (janjiaan) yang dikat dengan Hak Tanggungan berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

B. Pembahasan

Syariah mempunyai tujuan yang hakiki yaitu menjadi tolok ukur bagi manusia dalam rangka mencapai kebahagiaan hidup. Pembuat hukum yang sesungguhnya hanyalah Allah dengan tujuan untuk kemashlahatan manusia.¹ Mashlahat juga dapat diartikan sebagai maqashid, sehingga *maqashid syariah* adalah merealisasikan *mashlahat* setiap manusia dan menghindarkan *mafsadah* dari mereka. Imam asy-Syatibi menjelaskan ada 5 bentuk maqashid syariah atau biasa disebut kulliyat al-khamsah (lima prinsip umum) yakni: (1) *Hifdzu din* (melindungi agama), (2) *Hifdzu nafs* (melindungi jiwa), (3) *Hifdzu*

¹Juhaya S.Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya* (Pustaka Setia: Bandung, 2011), h. 76

aql (melindungi akal), (4) *Hifdzu nasab* (melindungi keturunan), dan (5) *Hifdzu mal* (melindungi harta).

Hubungan antara teori maqashid syariah dengan ekonomi Islam bahwa tujuan diturunkannya syariah adalah untuk mencapai kemaslahatan dan menghindari kemudharatan pada dua dimensi waktu yang berbeda yaitu dunia dan akhirat. Penerapan maqashid syariah ini merupakan penjabaran dari *maqashid* (tujuan) besarnya yaitu *hifdzul mal* (menjaga dan memenuhi hajat dan maslahat akan harta). Menjaga dan memenuhi hajat akan harta tersebut adakalanya dari sisi bagaimana mendapatkannya (*min janibi al-wujud*) atau dari sisi memelihara harta yang sudah dimiliki (*mi janibi al-'adam*). *Hifdzul mal* tersebut juga menjadi rumpun kaidah dalam bidang mu'amalah, kaidah ini dijabarkan dengan *maqashid 'ammah* (tujuan-tujuan umum) dan *maqashid khassah* (tujuan khusus) yang sangat banyak dan tidak terhitung jumlahnya. Hal ini berarti bahwa semua aspek dalam ajaran Islam harus mengarah pada tercapainya tujuan tersebut, tidak terkecuali aspek ekonomi. Ekonomi Islam harus mampu memberikan solusi terhadap masalah ekonomi masa kini.

Berkaitan dengan aspek ekonomi Islam melalui perbankan syariah maka setiap kegiatan usaha perbankan syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip syariah yang telah ditentukan sehingga terciptanya hukum untuk kemaslahatan masyarakat khususnya para pihak yang terkait.

1. Penerapan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin

Bentuk pembiayaan bank syariah pada umumnya terdiri atas tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan yaitu: (1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang dengan tingkat keuntungan bank ditentukan di awal (margin), produk pembiayaan ini terdiri atas murabahah, salam, dan istishna. (2) Pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan tingkat keuntungan bank ditentukan di awal, produk pembiayaan ini terdiri atas ijarah dan IMTB. (3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus, dengan tingkat keuntungan bank yang ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil, pada pembiayaan ini bagi hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati di awal seperti pada akad *musyarakah* dan *mudarabah*.

Murabahah adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan. Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan.

Murabahah adalah pembiayaan di mana pihak bank menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Secara operasional,

praktek *murabahah* ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual (harga beli) ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati, di mana bank harus memberitahukan kepada nasabah mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan tersebut. Keuntungan yang diperoleh tersebut haruslah berdasarkan prinsip kepatutan. Pembayaran sejumlah harga beli oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh menurut batas waktu yang ditentukan bersama berdasarkan pada aturan atau ketentuan yang berlaku baik itu berupa Undang-undang maupun fatwa DSN. Pembiayaan *murabahah* adalah salah satu bentuk penyaluran dana perbankan dengan transaksi jual beli suatu barang yang diinginkan konsumen dalam hal ini nasabah, dimana harga penjualan barang tersebut sebelumnya telah disepakati oleh para pihak, dimana pihak bank telah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan ditambah dengan *margin* (keuntungan yang diperoleh bank) dan adapun mekanisme pembayarannya dapat dilakukan baik itu secara tunai maupun angsuran.

Pembiayaan *murabahah* dengan mekanisme pembelian barang dapat dilakukan dengan cara *wakalah*, karena konsep *murabahah* membolehkannya sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI dan standar *wakalah* pada standar operasional produk, bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli objek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh bank, tentunya dengan melampirkan kwitansi dan

dokumen yang berkaitan dengan pembelian bahan-bahan bangunan yang tujuan pembiayaan tersebut untuk renovasi atau perbaikan rumah.

Pembayaran bisa dilakukan secara tunai atau bisa dikemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda, seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan diperbankan syariah, tetapi memahami Fikih Islami.

Dalam akad *murabahah* yang paling penting untuk dinegoisasikan antara nasabah dan bank adalah harga barang, jangka waktu cicilan dan keuntungan (margin) Bank. Dalam proses negosiasi, Bank Syariah tidak boleh memberikan opsi harga yang berbeda-beda untuk jangka waktu cicilan yang berbeda. Dalam hal ini peneliti akan memaparkan mengenai penerapan akad *Murabahah* pada Bank Syariah di Kota Banjarmasin, berdasarkan wawancara peneliti dengan beberapa AO Pihak Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin.

Akad *murabahah* merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual (bank) kepada pihak pembeli (nasabah), maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya *murabahah*. Sehingga bentuk akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah yang dicantumkan dalam akad yang tertuang dalam bentuk akta notaris, dimana akad tersebut dibuat secara tertulis (*al-kitabah*) demi

kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa, hal ini sejalan dengan (QS Al-Baqarah: 282):

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ۚ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ ۚ وَلْيَمْلِكِ
الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسْ مِنْهُ شَيْئًا ۚ فَإِنْ كَانَ الَّذِي عَلَيْهِ الْحَقُّ
سَفِيهًا أَوْ ضَعِيفًا أَوْ لَا يَسْتَطِيعُ أَنْ يُمِلَّ هُوَ فَلْيَمْلِكْ وَلِيَّهُ بِالْعَدْلِ ۚ

Hal demikian mengisyaratkan agar *akad* yang dilakukan benar-benar dalam kebaikan bagi semua pihak. Berdasarkan pada uraian teori sebelumnya mengenai rukun dan syarat sahnya *akad*, dan asas hukum yang mendasarinya maka hal ini sejalan dengan bentuk *akad murabahah* pada bank syariah yakni: (a) Dari segi subjek atau para pihak yang mengadakan *akad* (nasabah dan bank). (b) Dari segi tujuan dan objek *akad*. (c) Adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu *akad*, jumlah biaya, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, objek *akad*, dan cara pelaksanaannya. (d) Adanya persamaan, kesetaraan, kesederajatan dan keadilan di antara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban, serta penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi (pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian).

Produk pembiayaan atas dasar *akad murabahah* pada bank syariah di Kota Banjarmasin mengembangkan produk pembiayaan bersifat investasi, modal kerja, konsumtif berdasarkan *akad* pembiayaan *murabahah*. Produk tersebut berupa pembiayaan kepemilikan kendaraan dan kepemilikan rumah (KPR) baik itu berupa renovasi dan pembelian rumah dengan sistem jual

beli yang disertai *margin*. Namun untuk pembiayaan kepemilikan kendaraan baik sepeda motor maupun mobil bank syariah telah memiliki anak perusahaan yang mengelolah hal tersebut. Pembiayaan konsumtif kepemilikan rumah (KPR) merupakan produk pembiayaan yang muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lain sebagai *supplier*. Dengan demikian, dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual dan di sisi lain sebagai pembeli. Kemudian bank akan menjualnya lagi kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu konsep pembiayaan yang berdasarkan jual beli yang bersifat amanah.

Pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin, *akad* yang digunakan dalam operasional produk pembiayaan adalah *akad* pertukaran *real asset* ('*ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*), dalam pertukaran tersebut yang dibedakan adalah jenis *real asset* ('*ayn*), bila *real asset* ('*ayn*)-nya adalah barang maka pertukaran '*ayn* dan *dayn* itu disebut jual beli (*al-bai'*) salah satu pembiayaan dalam *akad* ini adalah *murabahah*. Sedangkan bila '*ayn*-nya adalah jasa maka pertukarannya disebut sewa- menyewa/upah mengupah (*al-ijarah*) salah satu pembiayaan dalam akad ini adalah *ijarah muntahiyah bittamlik*.²

²*Ijarah muntahiyah bittamlik* merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad *al-bai'* dan akad *ijarah muntahiyah bittamlik* (*IMBT*). *Al-bai'* merupakan akad jual beli sedangkan *IMBT* merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (*ijarah*) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.

Penjelasan di atas lebih lanjut mengenai penerapan *akad murabahah* serta syarat-syarat pembiayaan murabahah menurut perspektif Islam sebagai berikut:

- a. Bank memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah.
- c. Kontrak harus bebas dari unsur riba.
- d. Bank harus memiliki dan menguasai barang komoditi tersebut sebelum menjualnya ke nasabah.
- e. Komoditi yang diperjual belikan harus halal.
- f. Bank seharusnya mengungkapkan setiap cacat yang terjadi setelah pembelian atas produk dan membuka semua hal yang berhubungan dengan cacat.
- g. Bank harus membuka semua ukuran yang berlaku bagi harga pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- h. Jika syarat dalam 1,6 atau 7 tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan melanjutkan pembelian seperti apa adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atau membatalkan kontrak.

Dalam proses transaksi dengan menggunakan *akad murabahah* tentu ada proses ataupun prosedur yang harus dilakukan oleh nasabah sampai terjadi serah terima barang antara Bank dan Nasabah. Untuk proses akad *murabahah* nasabah datang ke bank untuk memberitahu tujuannya bahwa ingin membeli suatu barang dengan menggunakan *akad murabahah*, kemudian nanti nasabah mengisi formulir dari Bank, nahselanjutnya pihak Bank

akan mengecek kembali permohonan nasabah. Setelah kedua belah pihak sepakat dengan hal-hal seperti harga, keuntungan, jenis barang maka akan dilangsungkan transaksi pembelian.

Untuk lebih rinci, adapun prosedur pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut:

- a. Nasabah meminta bank melalui formulir tertulis untuk membeli produk tertentu, dimana klien akan membeli melalui *Murabahah*. Formulir tersebut berisi tentang spesifikasi produk yang diminta, persyaratan dokumen, total nilai produk, informasi tentang nasabah, pembagian laba dan sumber penawaran produk.
- b. Bank mempelajari formulir surat permohonan nasabah dari segala aspek yang meliputi:
 - 1) Mempelajari posisi nasabah, seperti jenis bisnis nasabah, situasi kredit dan likuiditasnya.
 - 2) Mempelajari produk dari segi ekonomi, gambaran situasi umum pasar, yaitu jumlah penawaran dan permintaan produk.
 - 3) Mempelajari metode penawaran pembelian, seperti biaya operasional pembiayaan *Murabahah*, jangka waktu perjanjian, laba pembiayaan dan pembayaran angsuran pinjaman.
 - 4) Meminta jaminan untuk melindungi hak bank dalam mendapatkan kembali uangnya sesuai dengan waktu perjanjian.
- c. Setelah memeriksa dan mengesahkan pembiayaan *Murabahah*, bank meminta pembeli untuk menandatangani kontrak perjanjian. Pada tahap ini,

biaya operasi pembiayaan *Murabahah* dan penentuan pembagian bisa didiskusikan dan disepakati. Disamping itu bank meminta pembeli untuk membayar angsuran pertama harga *Murbahah*. Bentuk paling umum kontrak pembelian bank disini adalah pernyataan oleh nasabah bahwa nasabah akan menyelesaikan perjanjian pembeliannya ketika diberitahukan oleh bank bahwa produk telah tersedia.

- d. Setelah bank membeli produk, kemudian bank dan pembeli menandatangani kontrak penjualan *Murabahah* dan keuntungan yang diperoleh bank harus diketahui.
- e. Pembeli menerima produk.

Dari hasil wawancara peneliti, dapat diketahui bahwa penerapan akad *murabahah* pada Perbankan Syariah Kota Banjarmasin menggunakan prinsip Syariah yaitu Jual Beli dengan keuntungan terbuka (diketahui nasabah) dan transaksi dilakukan atas dasar suka-sama suka antara kedua belah pihak (Bank dan Nasabah) hal ini tentunya telah sesuai dengan ketentuan Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam dunia perbankan istilah *murabahah* digunakan mengacu pada suatu kesepakatan pembelian barang oleh bank syariah sesuai dengan yang dikehendaki nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara cicil. Perjanjian semacam ini disebut *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* (jual beli *murabahah* untuk perintah membeli) atau *ilzami al-waid bi al-syira'* (keharusan adanya janji untuk membeli).¹⁷

Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (*al-wa'd bi al-bai'*). Pada hakikatnya nasabah datang ke bank syariah untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Oleh karena itu, pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah lebih tepat dikatakan sebagai penyediaan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan *margin* keuntungan yang disepakati. Sehingga pembiayaan *murabahah* yang menjadi produk andalan bank syariah ini dapat dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

Sebenarnya dalam *murabahah* tidak ada *wakalah* karena *wakalah* merupakan akad yang terpisah dengan *murabahah*. Menurut teori seharusnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah membelikan barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan *margin* yang diinginkan oleh pihak bank yang besarnya *margin* telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Dengan pembelian barang oleh nasabah kepada supplier ini terkesan bahwa nasabah membeli barang dari supplier dan bukan dari pihak bank. Penyertaan *wakalah* di dalam perjanjian *murabahah* sebenarnya mengurangi esensi dari pada *murabahah* itu sendiri, hal ini tentu saja dapat menurunkan kualitas perbankan syariah. Pihak bank mengaku mencantumkan *wakalah* didalamnya karena pihak bank tidak mau kerepotan memenuhi barang yang diinginkan nasabah.

Dari pernyataan pihak bank tersebut alasan digunakannya *wakalah* adalah agar mempermudah pihak bank, karena pihak bank tidak bisa mengurus semuanya secara keseluruhan perihal penyediaan barang, dan menurut pihak bank apabila *wakalah* disertakan maka akan lebih membantu nasabah, karena nasabah bisa membeli barang sesuai dengan kriteria yang diharapkan nasabah walaupun nasabah juga melakukan hal tersebut karena pihak bank telah memberikan aturan *wakalah* tersebut tanpa negosiasi sebelumnya dengan nasabah.

Dicantumkan *wakalah* dalam *murabahah* bukan merupakan menyalahi aturan yang ada karena menurut para praktisi perbankan telah memiliki inovasi dalam pembiayaan yakni teori tentang *hybrid contract*, dimana *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu *akad* yang mengandung dua *akad* atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), *syirkah*, *mudarabah*, sehingga semua akibat hukum *akad-akad* yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu *akad*. Namun penggabungan *akad* yang ada pada kontrak *hybrid* harus sesuai dengan aturan yang ada dan tidak menyalahi aturan syariah.

Penerapan pembiayaan pada bank syariah dengan sistem *murabahah* ini bisa dikatakan merupakan *hybrid contract* karena di dalamnya menggabungkan dua *akad* dalam satu transaksi yakni *akad murabahah* dan

akad *wakalah*, tetapi di dalam pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian pada saat proses akad *murabahah* pihak bank telah memberikan sejumlah uang untuk dipergunakan oleh nasabah membeli barang yang diinginkan nasabah, selanjutnya ketika nasabah telah membeli barang tersebut, nasabah hanya perlu untuk memberikan kwitansi atau bukti pembayaran kepada pihak bank dan diberi jangka waktu tertentu untuk menyerahkan bukti pembelian atas barang kepada bank.

Pada kondisi ideal *hybrid contract murabahah bil wakalah* dimana proses dari setelah nasabah dan pihak bank menyetujui pembiayaan maka pihak bank mendelegasikan wewenang kepada nasabah untuk memilih perihal barang yang diinginkan nasabah kepada pihak ketiga yakni supplier, setelah nasabah memilih barang maka pihak supplier mengirim barang tersebut, proses selanjutnya dilakukan perjanjian penjualan kedua oleh pihak bank dan nasabah atas barang tersebut untuk bank menjual barang tersebut kepada nasabah beserta biaya dan keuntungan yang di sepakati oleh kedua belah pihak, harga dari barang tersebut ditanggung dan tanggal pembayaran di jadwalkan.

Melihat ketentuan dari *hybrid contract* dari *murabahah* itu sendiri terdapat ketidaksesuaian antara *murabahah bil wakalah* yang ada yakni pihak bank memiliki barang tersebut secara fisik, tentu saja dari faktor ini bisa dilihat bahwa bank Syariah tidak memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dengan jangka waktu yang sangat pendek karena bank hanya memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut kepada supplier setelah itu memberikan bukti pembayaran atau kwitansi kepada

pihak bank. Hal lain juga dalam perjanjian hanya terjadi satu kali transaksi yakni transaksi oleh nasabah kepada supplier, pada kondisi ideal seharusnya pada perjanjian pembiayaan *murabahah* ini harus ada beberapa transaksi yakni perintah untuk membeli dari nasabah kepada bank, janji untuk membeli yakni janji nasabah kepada bank untuk membeli barang yang telah disediakan oleh bank, dan adanya kontrak agen dan kontrak penjualan yang terjadi diantara nasabah dan bank. Selanjutnya harus ada barang *riil* beredar dari satu tangan ke tangan lain, tetapi yang terjadi hanyalah perpindahan barang dari tangan supplier langsung ke nasabah tanpa melalui bank, tentu saja hal ini terkesan bahwa nasabah melakukan jual beli dengan supplier bukan dengan pihak bank.

Hal yang mesti diperhatikan juga bahwa bank bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut, jadi bank memang memberikan modal kepada nasabah atas pembiayaan *murabahah* dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang di butuhkan nasabah tetapi disini bank juga merupakan pihak yang membeli barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier, kemudian bank juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut, dan selama barang tersebut masih menjadi milik bank maka segala tentang kepemilikan atas barang tersebut merupakan kewajiban dari pihak bank, tetapi yang terjadi pihak bank syariah hanya memiliki fungsi sebagai pemodal saja. Dari uraian tersebut dipahami bahwa walaupun dalam *murabahah bil wakalah* wajib hukumnya untuk tetap mematuhi peraturan syariah yang ada, karena aturan tentang *hybrid contract* dalam *murabahah* telah dijelaskan secara jelas oleh para ulama bahwa

dalam suatu akad diperbolehkan untuk menggabungkan dua akad atau lebih asal penerapannya harus sesuai dengan aturan yang ada. Setiap transaksi dalam perbankan syariah harus didasarkan pada ketentuan akad yang telah disepakati, karena akad menjadi penentu validitas suatu transaksi. Setiap produk baik itu berupa penghimpunan, penyaluran dana, maupun jasa perbankan syariah yang dikeluarkan harus dilaporkan kepada bank Indonesia sebagaimana undang-undang mengatur hal tersebut.³ Sumber hukum penetapan tersebut didasarkan pada kodifikasi produk perbankan syariah yang diatur dalam surat edaran bank Indonesia, sehingga setiap perbankan syariah harus memiliki standar operasional produk.

Muatan standar bagi standar operasional produk pembiayaan *murabahah* ini memuat beberapa ketentuan standar yang terdiri dari: (1) Standar umum, (2) Standar pelaksanaan, (3) Standar manajemen risiko, (4) Standar manajemen sistem informasi, (5) Standar *quality control*, (6) Standar perlindungan nasabah, (7) Standar akuntansi dan pembukuan, dan (8) Standar kontrak perjanjian *murabahah*.⁴ Dalam hal ini ditemukan bahwa dalam muatan standar tersebut ditemukan bahwa informasi yang diterima oleh pihak nasabah tidak sempurna dan belumnya terpenuhi prinsip transparansi dan keterbukaan dimana negosiasi yang berlangsung antara nasabah dan pihak bank tidak benar-benar terjadi, karena besarnya margin sudah ditetapkan sepihak oleh pihak bank, negosiasi yang ada

³Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Lihat: Pasal 1 angka (3) UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

⁴ Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016), h. 19.

hanya tentang besarnya plafond pembiayaan, diperlukannya negosiasi dalam transaksi ini agar terhindar dari *assymetric information*. Dalam hal *murabahah bil wakalah* bank Syariah hanya sebagai penyedia dana, sehingga akad yang berlaku dalam hal ini dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli, untuk menghindari terjadinya spekulasi dalam transaksi ini sebaiknya bank Syariah bekerjasama dengan pihak penyedia barang/*supplier* demi memenuhi permintaan barang yang menjadi kebutuhan nasabah dengan adanya kerjasama antara pihak bank Syariah dengan penyedia barang/ *supplier*, misalnya dengan kerja sama antara *supplier* bahan bangunan, agar nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk merenovasi rumah tanpa perlu lagi mencari toko material sendiri, dan tanpa perlu mengumpulkan bukti pembayaran, serta dengan adanya perjanjian ini meminimalisir moral *hazzard* nasabah agar terhindar dari perilaku spekulasi.

2. Akad Lain Mengiringi Akad Murabahah dan Kontrol terhadap Nasabah

Mekanisme yang dilakukan Pihak Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin dalam melaksanakan akad *murabahah* dituangkan dalam bentuk sebuah perjanjian tertulis berupa Peranjan Akta *Murabahah*, yang mana perjanjian tersebut dibuat oleh pihak perbankan dengan klausul tersendiri yang telah disiapkan selanjutnya diserahkan kepada nasabah untuk dibaca dan disepakati.

Setelah semua syarat telah dipenuhi oleh nasabah, yaitu syarat sebelum akad dan syarat akan dilaksanakannya akad, yang mana kesemuanya mengacu pada persyaratan jual beli secara umum, yaitu adanya penjual dalam hal ini adalah pihak perbankan syariah, adanya pembeli dalam hal ini adalah pihak nasabah, dan adanya barang dalam hal ini adalah barang yang hendak dimiliki oleh pihak nasabah dari pemasok dan telah sesuai dengan spesifikasi yang disepakati.

Misalnya pada pembelian rumah hunian, berupa tanah dan bangunannya, dalam pelaksanaan akad murabahah pihak perbankan syariah membeli dan melakukan *akad* jual beli dari pemasok atau penjual pertama selanjutnya dengan ketentuan harga yang telah disepakati dengan nasabah, dengan menggunakan akad lisan, selanjutnya pihak perbankan syariah menjual lagi kepada nasabah dengan harga dan keuntungan yang telah disepakati dengan *akad murabahah*.

Dalam pelaksanaannya pembelian objek *murabahah* tersebut dilakukan oleh nasabah *murabahah* itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* dimana pembeli *murabahah* tersebut bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek *murabahah* tersebut, hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut: Pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa jika bank berhak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari

pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.⁵

Akad murabahah ini dilakukan selain akad secara lisan juga secara tertulis yang tertuang dalam bentuk Perjanjian Akad Murabahah dibuat oleh pihak perbankan syariah, kemudian setelah dilakukan penandatanganan oleh pihak perbankan syariah dan nasabah kemudian dilakukan legalisasi oleh Notaris.

Setelah selesai melakukan *akad murabahah* selanjutnya nasabah melakukan Akad Jual Beli Lunas dengan pemasok (penjual) dengan Akta Jual Beli (AJB) dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris yang telah dipilih oleh pihak Bank Syariah atau berdasarkan kesepakatan, selanjutnya dilakukan penandatanganan Kuasa untuk Hak Tanggungan guna akan dilakukan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akta Jual Beli (AJB) dilakukan antara nasabah dengan pemasok (penjual awal) bertujuan untuk melakukan balik nama terhadap SHM (sertifikat) yang masih atas nama pemasok (penjual awal) kepada nasabah agar bisa dilakukan dan diletakkan sebagai hak tanggungan dan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pada praktek ini tentunya dapat dilihat adanya *akad* lain antara Pemasok (penjual awal) kepada nasabah terhadap objek yang sama yang telah dilakukan *akad murabahah* yang mana terhadap objek tersebut ketika dilakukan AJB pada perinsifnya adalah sudah menjadi milik nasabah, hal ini tentunya bertentangan dengan prinsip Hukum Ekoneomi Syariah yang

⁵Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

diantaranya mensyaratkan kepemilikan barang yang sempurna secara perinsif baru boleh dilakukan jual beli.

Problem lainnya dalam praktek *akad murabahah* adalah yang mana *murabahah* juga merupakan *akad* jual beli barang seperti barang material untuk bangunan atau barang untuk dagangan untuk modal usaha, yang mana pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dilaksanakan dalam satu transaksi dengan *wakalah*, yaitu *akad* penyerahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain untuk mengerjakan sesuatu yang dibolehkan oleh *syara'* dan berlaku selama yang mewakilkan masih hidup.

Dengan disertakannya *akad wakalah*, maka pihak bank tidak secara langsung membeli barang yang dipesan oleh nasabah, melainkan mewakilkannya kepada nasabah itu sendiri agar memudahkan proses transaksi sesuai dengan kriteria yang telah disepakati.

Permasalahan yang terjadi di lapangan adalah bahwa di antara beberapa nasabah yang berkontrak *akad murabahah* dengan bank-bank syariah tersebut, tidak semuanya patuh terhadap ketentuan spesifikasi barang yang disepakati dalam *akad* tersebut. Salah satunya adalah pembelian barang yang seharusnya dibeli akan tetapi uangnya dibelikan barang yang lain yang tidak sesuai dengan ketentuan *akad murabahah*, bahkan diantara nasabah ada juga yang berani mengkonsumsi uang dari pembiayaan *murabahah* tersebut, tentunya apabila ketentuan-ketentuan yang ada dalam *akad* tidak dilaksanakan dengan baik dan benar, akan berdampak bahkan dapat mencederai keabsahan *akad murabahah* itu sendiri. Dalam konteks ini

pihak Perbankan Syariah yang tidak mempunyai daya kontrol dan kekuatan yuridis terhadap pembelian barang yang telah diwakalahkan (dikuasakan) kepada nasabah.

Konteks lain dalam akad murabahah dengan diwakalahkan kepada nasabah pada prakteknya adalah pelaksanaan penandatanganan *akad murabahah* dilakukan setelah atau beserta penandatanganan wakalah yang pada intinya berbunyi “*untuk mewakili dan bertindak untuk dan atas nama PEMBRI KUASA di dalam melakukan pembayaran sejumlah uang kepada supplier/dipelover/dealer, sebesar Rp..... dan melakukan pembelian serta pengembalian barang dalam kegiatan murabahah berupa : untuk pembelian material bangunan dalam rangka penyelesaian pembangunan Rumah Tempat Tinggal sesuai rencana pembelian (terlampir)*”, pada wakalah ini jelas ketika pemberian wakalah barang (objek jula beli) belum dilaksanakan pembelian, sedangkan seketika itu juga dilakukan *akad murabahah* padahal objek jual beli belum dikuasai/ dimiliki oleh Pihak Bank Syariah, hal ini tentu tidak sejalan dengan prinsip murabahah yang mensyaratkan kepemilikan barang secara sempurna atau secara prinsip.

Dalam konteks, pelaksanaan administrasi mengenai pembiayaan perbankan syariah tentunya berada di bawah pengawasan Dewan Syariah Nasional, akan tetapi lembaga ini menerapkan pengawasan hanya pada tataran berkas dan teknis pembiayaan syariah tersebut, Dewan Syariah Nasional (DSN) telah menetapkan prosedur terhadap akad pembiayaan yang bermasalah dalam fatwa DSN No. 17 Tahun 2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu untuk Menunda-nunda Pembayaran, Fatwa DSN No. 47 Tahun

2005 Tentang penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah tidak Mampu membayar, Fatwa DSN No.48 Tahun 2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah dan Fatwa DSN No.49 Tahun 2005 Tentang Konversi Akad Murabahah.

Sedangkan penyalahgunaan uang atau dana bantuan dari pembiayaan Perbankan Syariah dalam bentuk kontrak *akad murabahah* tersebut kerap terjadi di lapangan, dimana terkadang pihak bank syariah juga mengetahui nasabah menggunakan dana bantuan tersebut tidaksesuai dengan ketentuan, akan tetapi hanya bersikap fasif, karena *akad murabahah* telah dilakukan, sedangkan pihak perbankan tidak punya kemampuan untuk menegur atau memberikan sanksi, hal ini dikarenakan tidak adanya daya kontrol pihak bank syariah karena tidak adanya landasan yuridis maupun teknis tentang pengontrolan ini.

Pengawasan terhadap pelaksanaan *akad murabahah* di lapangan merupakan hal yang sangat penting dilakukan, agar penyalahgunaan dana pinjaman tersebut tidak terjadi dan tentunya agar proses industri perbankan syariah dapat berjalan dengan baik dan benar yang pada gilirannya nanti diharapkan mampu mengembangkan perekonomian syariah yang memberikan kontribusi yang signifikan terhadap pembangunan di Indonesia.

Dengan demikian, bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank Syariah kota Banjarmasin telah sesuai dengan UU perbankan syariah dan fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* ini sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan

penurunan suku bunga pasar. Sementara pada *murabahah* yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa *akad*. Dengan demikian, nasabah sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan. Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Praktik muamalah dalam Islam pada prinsipnya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan norma-norma syariah. Para ahli fiqh sepakat bahwa dalam kegiatan bisnis (muamalah) Islam haruslah menghindari unsur yang dilarang oleh syara' yakni, unsur bunga/riba, spekulasi/*maisir*, tipu menipu/menyembunyikan sesuatu atau *garar*, zalim, dan haram.

Unsur *maisir* /untung-untungan dan unsur zalim dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat kerjasama. Dalam hal ini nasabah tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank. Unsur *garar*/ketidakpastian dalam hal ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti misalnya saja *garar* dalam harga/*gabn*. Hal ini terjadi jika pembiayaan *murabahah* untuk rumah dalam waktu 1 tahun dengan *margin* 5% atau *murabahah* untuk rumah dalam waktu 2 tahun dengan *margin* 10% kemudian disepakati nasabah. Ketidakpastian terjadi karena harga yang disepakati tidak jelas, apakah 5% atau 10%. Kecuali bila nasabah menyatakan setuju melakukan transaksi *murabahah* untuk rumah dengan *margin* 5% dibayar dalam waktu 1 tahun, maka baru lah tidak terjadi *garar*.

Unsur *garar* dalam penerapan *murabahah* dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran. Dengan demikian, sudah pasti dapat diprediksikan jumlah angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan nasabah, karena dalam hal ini bank Syariah kota Banjarmasin tidak mengenal sistem bunga.

Unsur riba dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan konsep jual beli, karena pada dasarnya Islam menghalalkan jual beli dan meng haramkan riba. Pada unsur teknisnya nasabah tidak merasa dirugikan oleh pihak bank syariah dengan adanya kejelasan mengenai harga objek yang akan dibeli oleh nasabah dan keuntungan yang diambil oleh bank. Begitu pula dengan objek yang diperjualbelikan harus sudah ada pada saat penan datanganan akad dan objek tersebut tidaklah sesuatu yang diharamkan.

Dengan demikian, dapat diambil kesimpulan bahwa penerapan prinsip sya-riah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah kota Banjar-masin telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana dalam UU Perban-kan Syariah, dimana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur bunga/riba, spekulasi/*maisir*, *garar*, zalim, dan haram.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* di bank Syariah menganut sistem konsensualisme, yang tercantum dalam KUH Perdata dan dipakai dalam hukum Islam, yaitu dengan adanya penandatanganan akta sebelum diserahkan barang dan penentuan harga sudah ditetapkan dalam akad pembiayaan tersebut pelara-ngan hal yang bertentangan dengan prinsip syariah merupakan tujuan untuk

mencapai *maslahah*, sehingga dengan menerapkan maqashid syariah sebagai penjabaran dari tujuan yaitu menjaga dan memenuhi hajat dan maslahat akan harta (*hifdzul mal*). Menjaga dan memenuhi hajat akan harta tersebut adakalanya dari sisi bagaimana mendapatkannya atau dari sisi memelihara harta yang sudah dimiliki dan selanjutnya peruntukan/ penggunaan akan harta tersebut. *Maqashid syariah* sebagai wujud trealisasiannya prinsip syariah dalam kegiatan/transaksi ekonomi yang tidak mengandung unsur *riba*, *maisir*, *garar*, haram dan zalim. Pelarangan akan hal tersebut dimaksudkan agar terwujudnya maslahat bagi setiap manusia dan menghindarkan *mafsadah* bagi mereka.
