

**AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH  
DI KOTA BANJARMASIN**

**TESIS**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Menyelesaikan Program Magister  
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:**

**Ahmad Suhaimi  
NIM. 1402541241**



**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI BANJARMASIN  
PASCA SARJANA PROGRAM STUDI  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
2021**

**AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH  
DI KOTA BANJARMASIN**

**TESIS**

**Diajukan Kepada Universitas Islam Negeri (UIN) Antasari  
Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan  
Menyelesaikan Program Magister  
Hukum Ekonomi Syariah**

**Oleh:**

**Ahmad Suhaimi  
NIM. 1402541241**

**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI (UIN) ANTASARI BANJARMASIN  
PASCA SARJANA PROGRAM STUDI  
HUKUM EKONOMI SYARIAH  
BANJARMASIN  
2021**

## PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : **AHMAD SUHAMI**  
NIM : 1402541241  
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin 15 Agustus 1978  
Program Studi : S2 Hukum Ekonomi Syariah

menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya yang berjudul : “**Akad Murabahan Pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin**” adalah benar-benar karya saya, kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya asli saya atau merupakan hasil plagiasi, saya bersedia menerima sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, 15 Desember 2020  
Yang membuat pernyataan,  
  
**AHMAD SUHAIMI**  
NIM : 1402541241



## PERSETUJUAN TESIS

### AKAD MURABAHAN PADA PERBANKAN SYARIAH DIKOTA BANJARMASIN

Yang dipersembahkan dan disusun oleh

**AHMAD SUHAIMI**  
**NIM : 1402541241**

Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk  
dapat diajukan kepada Dewan Penguji

Pembimbing I



**(Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan)**

**NIP.19590205 198603 1 002**

Tanggal, 14 Januari 2021

Pembimbing II



**(Dr. Mahmud Yusuf, M. SI)**

**NIP.19730111 200312 1001**

Tanggal, 14 Januari 2021

## PENGESAHAN TESIS

### AKAD MURABAHAH PADA PERBANKAN SYARIAH DI KOTA BANJARMASIN

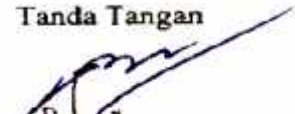



DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH :

**AHMAD SUHAIMI**  
NIM : 1402541241

Telah Diajukan pada Dewan Penguji

Pada : Hari Jum'at Tanggal 29 Januari 2021

#### Dewan Penguji

Nama		Tanda Tangan
1. Dr. Rahmat Sholihin, M.Ag. (Ketua/Anggota)	1.	
2. Prof Dr. H. Ahmad Hasan, MH.. (Anggota)	2.	
3. Dr. Mahmud Yusuf, M.Si. (Anggota)	3.	
4. Dr. H. Anwar Hafidzi, Lc. MA.HK (Sekretaris/Anggota)	4.	

Mengetahui :  
Direktur



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ  
الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ وَالْمُرْسَلِينَ  
سَيِّدِنَا وَمَوْلَانَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَصَحْبِهِ أَجْمَعِينَ.

Dengan nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, segala puji bagi Allah Tuhan sekalian alam. Shalawat dan salam atas semulia-mulia para Nabi dan Rasul, Saiyidina Muhammad dan atas semua keluarga serta sahabatnya. Dengan hidayah Allah SWT, penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul: “*Akad Murabahan Pada Perbankan Syariah di Kota Bankarmasin*, guna memenuhi sebagian dari tugas-tugas dan syarat-syarat guna mencapai gelar Magister Hukum Ekonomi Syariah.

Dalam penulisan dan penyelesaian Tesis ini, penulis banyak mendapat bantuan berupa bimbingan dan motivasi yang sangat berharga dari berbagai pihak. Karena itu, dalam kesempatan ini mengucapkan banyak terima kasih, terutama kepada yang terhormat :

1. Direktur Pasca Sarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah menerima dan menyetujui Tesis ini untuk dipertahankan di depan Tim Penguji Tesis Pasca sarjana UIN Antasari Banjarmasin.
2. Ketua Program Studi S2 Hukum Ekonomi Syariah dan Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan kemudahan bagi kelancaran proses penggarapan desain proposal yang penulis ajukan.
3. Bapak Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan selaku pembimbing I dan Bapak Dr, Mahmud Yusuf, M.SI selaku pembimbing II, yang banyak memberikan bimbingan, arahan dan koreksi dalam penulisan Tesis ini.
4. Para Dosen, Asisten Dosen, yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan serta bantuan selama penulis berstudi di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.

5. Karyawan/Karyawati Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin yang telah memberikan pelayanan selama penulis studi di Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin.
6. Kepala Perpustakaan Pusat UIN Antasari Banjarmasin, Kepala Perpustakaan Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, serta Perpustakaan Daerah Provinsi Kalimantan Selatan beserta seluruh karyawannya yang telah membantu penulis dalam peminjaman buku-buku yang penulis perlukan.

Tesis ini ditulis dengan kemampuan maksimal yang penulis miliki, namun tidak menutup kemungkinan masih terdapat kekurangan, baik dari segi materi maupun metodologi. Karena itu, segala saran, kritik dan koreksi terhadap isi tesis ini sangat penulis harapkan terutama dari Tim Penguji Tesis ini.

Banjarmasin, Januari 2021

Penulis.

## TRANSLITERASI

Adalah suatu upaya penyalinan huruf abjad suatu bahasa kedalam huruf abjad bahasa lain. Tujuan utama transliterasi adalah untuk menampilkan kata-kata asal yang sering kali tersembunyi oleh metode pelafalan bunyi atau tajwid dalam bahasa arab. Selain itu, transliterasi juga memberikan pedoman kepada para pembaca agar terhindar dari “salah lafadz” yang bisa menyebabkan kesalahan dalam memahami makna asli kata-kata tertentu.

Dalam bahasa araba “salah makna ” akibat “ salah lafadz” gampang terjadi karena semua hurufnya dapat dipadankan dengan huruf latin. Karenanya, kita memang terpaksa menggunakan “konse prangkap” (ts, kh, dz, sy, sh, dh, th, zh, dan gh). Kesulitan ini masih ditambah lagi dengan prosespe lafalan huruf-huruf itu, yang memang banyak berbeda dan adanya huruf-huruf yang harus dibaca secarapanjang (*mad*). Jadi transliterasi yang digunakan adalah:

ا	a
ب	B
ت	T
ث	Ts
ج	J
ح	H
خ	Kh
د	D
ذ	Dz
ر	r

ز	z
س	s
ش	sy
ص	sh
ض	dl
ط	th
ظ	dh
ع	‘
غ	gh
ف	F

ق	q
ك	k
ل	l
م	m
ن	n
و	w
ه	h
ء	‘
ي	y



## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
TRANSLITERASI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	xi
DAFTAR GAMBAR .....	xii
ABSTRAK .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Fokus Penelitian .....	8
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Signifikansi Penelitian .....	9
E. Definisi Istilah .....	10
F. Penelitian Terdahulu .....	11
G. Sistematika Pembahasan .....	13
<b>BAB II AKAD MURABAHAH DALAM HUKUM ISLAM .....</b>	<b>14</b>
A. Akad .....	14
1. Pengertian Akad .....	14
2. Efek Hukum Akad .....	15
B. Murabahah .....	16
1. Pengertian Murabahah .....	16

	Halaman
2. Dasar Hukum Murabahah .....	18
3. Rukun dan Syarat Murabahah .....	21
4. Tujuan Digunakan Murabahah .....	31
5. Pembiayaan Murabahah pada LKS .....	32
6. Keuntungan Murabahah, Bunga dan Riba .....	39
7. Hikmah Kesyarifan Murabahah .....	47
8. Teori tentang Pengawasan dan Pembiayaan .....	48
C. Teori Tentang Kontrak .....	52
1. Pengertian .....	52
2. Asas Hukum Kontrak .....	54
3. Asas Konsensual dari Suatu Kontrak .....	55
4. Asas Obligatior dari Suatu Kontrak .....	56
5. Jenis-Jenis Kontrak .....	59
D. Kerangka Pemikiran .....	63
<b>BAB III METODE PENELITIAN.....</b>	<b>64</b>
A. Pendekatan Penelitian .....	64
B. Lokasi Penelitian .....	66
C. Data dan Sumber Data .....	66
D. Teknik Pengumpulan Data .....	68
E. Tekni Analisa Data .....	69
F. Pengecekan Keabsahan Data .....	70
<b>BAB IV PAPARAN DATA PEMBAHASAN .....</b>	<b>77</b>
A. Paparan Data .....	77
1. Mekanisme/prosedur Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin .....	77
2. Persyaratan Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin .....	80
3. Syarat-syarat Penandatanganan Akad Murabahah .....	81

	Halaman
4. Pedoman Bank Dalam Penerapan Prinsip Syariah	
Pada Praktik Murabahah .....	82
B. Pembahasan.....	84
1. Penerapan Akad Murabahah pada Perbankan Syariah	
di Kota Banjarmasin .....	86
2. Akad Lain Mengiringi Akad Murabahah dan Kontrol	
terhadap Nasabah .....	99
BAB V PENUTUP .....	108
A. Kesimpulan .....	108
B. Saran-Saran .....	109
DAFTAR PUSTAKA .....	111
LAMPIRAN-LAMPIRAN .....	117

## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 2.1. : Fatwa DSN-MUI dan PBI & SEBI .....	25

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran .....	62

## ABSTRAK

(Ahmad Suhaimi) NIM, 1402541241 (Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Kota Banjarmasin), di bawah bimbingan I . Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan dan II Dr, Mahmud Yusuf, M. S pada Pascasarjana UIN Antasari Banjarmasin, (2020).

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bentuk *akad murabahah* pada Bank Syariah kota Banjarmasin. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akad pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts* dengan akad pertukaran *real asset* ('*ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*) dan menjadi pembiayaan yang paling dominan yang nasabah ajukan pada bank syariah di kota Banjarmasin dalam kegiatan konsumtif misalnya produk pembiayaan KPR untuk tujuan kepemilikan rumah atau apartemen (*indent* atau *ready stock*), ruko, pembangunan dan renovasi dengan bentuk *murabahah bil wakalah* yakni 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: Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif kualitatif dengan maksud menakar bahan hukum yang didapat dari hasil penelitian melalui membaca dan menelaah buku-buku maupun artikel-artikel yang berkaitan dengan permasalahan tulisan ini. Sedangkan sifatnya menggunakan penelitian analisis deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, bentuk *akad murabahah* pada bank Syariah kota Banjarmasin dengan mengacu kepada ketentuan Undang-undang Perbankan Syariah, OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan Fatwa DSN-MUI (2) Penerapan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank Syariah kota Banjarmasin telah sesuai dengan Undang-undang Perbankan Syariah dan Fatwa DSN-MUI, di mana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *garar*, haram, dan zalim. Pelarangan hal tersebut sejalan dengan maqasid syariah guna mencegah kemudharatan (*daf'ul-mafasid*), mendatangkan kemaslahatan (*jalbul-maslahah*), dan memelihara lima hal dasar yakni agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta.

**Kata kunci;** Akad, Murabahah, Perbankan Syariah

## ABSTRACT

*(Ahmad Suhaimi) NIM, 1402541241 (Murabahah Agreement on Islamic Banking in Banjarmasin City), under the guidance of I: Prof. Dr. H. Ahmadi Hasan and II: Dr, Mahmud Yusuf, M.SI. at the Postgraduate Program at UIN Antasari Banjarmasin, (2020).*

*This study aims to determine and describe the form of the murabahah contract at the Islamic Bank of Banjarmasin city. The results show that the murabahah financing contract is a form of natural certainty contract with the exchange of real assets ('ayn) with financial assets (dayn) and is the most dominant financing customers submit to Islamic banks in the city of Banjarmasin in consumptive activities such as financing products. KPR for the purpose of home or apartment ownership (indent or ready stock), shop houses, construction and renovation in the form of murabahah bil wakalah, namely the Islamic bank only as a provider of funds, so the contract in this case is said to be ilzam al-wa'id bi al- syira 'must promise to buy: This type of research is a qualitative normative study with the intention of measuring legal material obtained from the results of research through reading and reviewing books and articles related to the problems of this paper. While its nature uses descriptive analysis research. The results show that first, the form of the murabahah contract in the islamic bank of Banjarmasin city with reference to the provisions of the Syariah Banking Law, OJK (Financial Services Authority) and the DSN-MUI Fatwa (2) The application of syariah principles in the murabahah contract in Banjarmasin city Islamic bank has in accordance with the Syariah Banking Law and Fatwa DSN-MUI, where financing based on Islamic principles, namely, does not contain elements of usury, maisir, garar, haram, and zhalim. The prohibition of this is in line with the maqasid of syariah to prevent kemudharatan (daf'ul-mafasid), bring benefit (jalbul-maslahah), and maintain five basic things, namely religion, soul, reason, descent, and property.*

**Keywords;** Akad, Murabahah, Islamic Banking

## **LAMPIRAN-LAMPIRAN**



## Lampiran 1

### IDENTITAS INFORMAN

- a. Nama : RYN  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Jabatan : AO Bank Kalsel Syariah
- b. Nama : AH  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Jabatan : AO Bank Syariah Mandiri
- c. Nama : FZN  
Jenis kelamin : Laki-laki  
Agama : Islam  
Jabatan : AO Bank Mega Syariah

Lampiran : 2

**TERJEMAHAN BAHASA ARAB**

No.	Bab	Halaman	Terjemahan
1.	I	1	Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda] dan bertakwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan. (QS. Ali Imran: 130)
2.	II	14	“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.” (QS. Al-Maidah: 1)
3.	II	18	“...Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.” (QS. al-Baqarah: 275).
4.	II	19	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. (QS. An Nisa: 29)
5.	II	19	“ <i>Hasan bin Ali al-Khalal menyampaikan kepada kami dari Bisyr bin Tsabit al-Bazzar, dari Nashr bin al-Qasim, dari Abdurrahim bin Dawud, dari Shalih bin Shu-haib, dari ayahnya bahwa Rasulullah SAW bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan men-campurkan gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual</i> ”. (HR. IbnuMajah dari Shuhaib).
6.	II	20	“ <i>Mu’alla bin Asad menyampaikan kepada kami dari Abdul Wahid, dari al-A’msy, dia bersama Ibrahim membahas tentang hukum melakukan gadai dalam akad pemesanan, kemudian dia menyampaikan hadits al-Aswad bahwa Nabi SAW. memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut.</i> (HR. Bukhari).
7.	II	43	Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan bergelimang dosa (QS. Al Baqarah:276)

No.	Bab	Halaman	Terjemahan
8.	IV	85	<p>Wahai orang-orang yang beriman. Apabila kamu melakukan utang piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis di antara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah dia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah dia bertakwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah dia me-ngurangi sedikit pun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya), atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekannya dengan benar. (QS. alBaqarah: 282)</p>

### Lampiran 3

#### Daftar Riwayat Hidup

1. NamaLengkap : **AHMAD SUHAIMI**
2. TempatdanTanggalLahir : Banjarmasin 15 Agustus 1978
3. NIM : 1402541241
4. Agama : Islam
5. Alamat : Jl. Keramat RT.09 Kel. Basirih Kec. Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin
6. Pendidikan :
  - a. SDN/MI : SDN Basirih 2
  - b. SMP/MTs : Sullamul Ulum
  - c. SMA/MA : MA Alfalah Putra
  - d. S1. : UIN Banjarmasin
  - e. S2 : Pasca Sarjana UIN Banjarmasin
7. Orang Tua
  - b. Ayah
    - Nama : H. Tarsi
    - Pekerjaan : Dagang
    - Alamat : Jl. Keramat RT.09 Kel. Basirih Kec. Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin
  - c. Ibu
    - Nama : Hj. Norsiah
    - Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga
    - Alamat : Jl. Keramat RT.09 Kel. Basirih Kec. Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin
8. Saudara :
  1. Khadijah
  2. Kartinah
  3. Masitah

Banjarmasin, Februari 2021

**AHMAD SUHAIMI, SHI**

