

**ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI
AREA BANJARMASIN**

TESIS

Oleh

**Samsuri Arsyad, S.E.I
NIM. 1402541271**



**INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI ANTASARI
PASCASARJANA
BANJARMASIN
2016 M / 1436 H**

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Samsuri Arsyad, S.E.I
NIM : 1402541271
Tempat tanggal lahir : Mahang Sei Hanyar, 28-02-1991
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tesis saya yang berjudul "*Analisis akad pembiayaan murabahah pada PT. Bank syariah mandiri area Banjarmasin*" adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri kecuali kutipan yang disebut sumbernya. Jika dikemudian hari terbukti bahwa tesis ini bukan hasil karya saya atau merupakan hasil plagiasi, saya siap mendapatkan sanksi akademik sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya.

Banjarmasin, September 2016

Yang Membuat Pernyataan


Samsuri Arsyad, S.E.I

PERSETUJUAN TESIS

Tesis yang berjudul : Analisis akad pembiayaan *muarabahah* pada PT. Bank syariah mandiri area Banjarmasin
Ditulis oleh : Samsuri Arsyad, S.E.I
N I M : 1402541271
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah

Setelah diteliti dan diadakan perbaikan seperlunya, kami dapat menyetujuinya untuk dipertahankan di depan Sidang Dewan Penguji Tesis Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin.

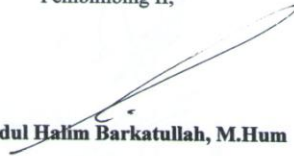
Banjarmasin, September 2016

Pembimbing I



Dr. H. Jalaluddin, M.Hum

Pembimbing II,



Dr. Abdul Halim Barkatullah, M.Hum

PENGESAHAN TESIS

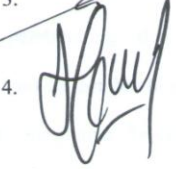
**ANALISIS AKAD PEMBIAYAAN *MURABAHAH*
PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI
AREA BANJARMASIN**

DIPERSEMBAHKAN DAN DISUSUN OLEH:

Samsuri Arsyad, S.E.I
NIM. 1402541271

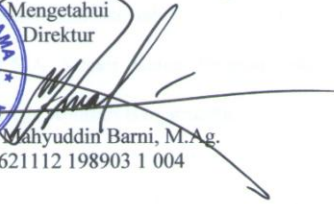
Telah Diajukan Kepada Dewan Penguji
Pada Hari Jum'at Tanggal 9 September 2016

Dewan Penguji

Nama	Tanda Tangan
1. Prof. Dr. H. Mahyuddin Barni, M.Ag. (Ketua)	1. 
2. Dr. H. Jalaluddin, M.Hum. (Anggota)	2. 
3. Dr. Abdul Halim Barkatullah, M.Hum. (Anggota)	3. 
4. Dr. Hj. Hayatun Na'imah, M.H. (Sekretaris)	4. 



Mengetahui
Direktur


Prof. Dr. H. Mahyuddin Barni, M.Ag.
NIP. 19621112 198903 1 004

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم
الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين
سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين، أما بعد

Dengan nama Allah yang maha Pengasih lagi Maha Penyayang, Segala Puji bagi Allah Tuhan semesta alam, Shalawat Salam atas Nabi Muhammad saw dan semua keluarganya dan sahabatnya. Dengan Hidayah Allah swt penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul: *"Analisis akad pembiayaan murabahah pada bank syariah mandiri area Banjarmasin"*, 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 penulis mengucapkan terima kasih, terutama kepada yang terhormat :

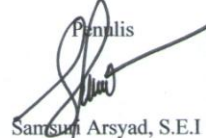
1. Bapak Dr. H. Jalaluddin, M.Hum selaku dosen pembimbing I dan Bapak Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.H, M.Hum selaku dosen pembimbing II, yang telah membimbing, memberikan arahan dan pengajaran kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan pembuatan tesis ini.
2. Bapak Dr. Muhaimin, S.Ag, MA Selaku Ketua Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin.

3. Seluruh Dosen dan Asisten Dosen, Karyawan/Karyawanati yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan serta wawasan selama perkuliahan di Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana IAIN Antasari Banjarmasin.
4. Kepala perpustakaan Pascasarjana, Kepala UPT IAIN Antasari Banjarmasin, dan Kepala Perpustakaan FSEI beserta karyawannya yang telah membantu dalam peminjaman buku-buku yang penulis perlukan.
5. Pimpinan dan beserta karyawan/karyawanati Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin yang telah banyak membantu dalam memberikan data-data yang diperlukan selama penelitian.

Tesis ini ditulis dengan kemampuan maksimal yang penulis miliki, namun tidak menutup kemungkinan masih terdapat kekurangan. Karena itu, segala saran, kritik dan koreksi terhadap isi tesis ini sangat penulis harapkan terutama dari dewan penguji.

Demikian dapat penulis utarakan mudah-mudahan segala amal baik semua pihak yang membantu di balas oleh Allah swt dan semoga tesis yang sederhana ini bermanfaat bagi pembacanya. Amin.

Banjarmasin, September 2016

Penulis

Samsun Arsyad, S.E.I

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	ii
HALAMAN TANDA PERSETUJUAN TESIS	iii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TRANSLITRASI	x
ABSTRAK.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Fokus Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Definisi Istilah	10
F. Penelitian Terdahulu.....	11
G. Metode Penelitian	14
H. Sistematika Penulisan	17
BAB II LANDASAN TEORI	
KETENTUAN UMUM TENTANG AKAD <i>MURABAHAH</i>	
A. Teori Akad.....	18
1. Pengertian Akad.....	18
2. Rukun Akad	18
3. Syarat Akad.....	19
4. Asas-Asas Akad	19
5. Bentuk-Bentuk <i>Shighat</i> Akad	25
B. Teori <i>Murabahah</i>	28
1. Pengertian <i>Murabahah</i>	28
2. Dasar Hukum Jual Beli <i>Murabahah</i>	32
3. Fatwa DSN-MUI Tentang <i>Murabahah</i>	34
4. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	38
5. Manfaat dan Risiko <i>Murabahah</i>	40
6. Modal dan Unsur Pendukung <i>Murabahah</i>	41
7. Bentuk Akad <i>Murabahah</i>	43
8. Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i>	43
BAB III PERBANDINGAN STANDAR KONTRAK PERJANJIAN	
<i>MURABAHAH</i> DENGAN AKAD BAKU PEMBIAYAAN	
<i>MURABAHAH</i> PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI AREA	
BANJARMASIN	

A. Standar Kontrak Perjanjian <i>Murabahah</i>	46
1. Pengantar Staandar	46
2. Ketentuan Umum Standar Perjanjian	47
3. Klausul Identitas dan Jangka Waktu Pembiayaan	51
4. Klausul Barang Atau Objek Pembiayaan <i>Murabahah</i> ..	53
5. Klausul Penunjukan Nasabah Sebagai Kuasa Bank	53
6. Klausul Kesepakatan Jual Beli	55
7. Klausul Harga Pokok dan Margin	55
8. Klausul Uang Muka	58
9. Klausul Syarat dan Tata Cara Realisasi Pembiayaan	58
10. Klausul Biaya-Biaya	60
11. Klausul Mekanisme Pembayaran.....	62
12. Klausul Jaminan.....	62
13. Klausul Kewajiban Nasabah	62
14. Klausul Larangan	63
15. Klausul Pelunasan Dipercepat	64
16. Klausul Cidera Janji.....	66
17. Klausul <i>Force Majeur</i>	66
18. Klausul Berakhirnya Akad <i>Murabahah</i>	67
19. Klausul Pilihan Penyelesaian Sengketa	68
20. Larangan Pencantuman Klausula Eksepsi dalam Standar Baku akad <i>Murabahah</i>	69
B. Akad Baku Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada PT. Bank Syariah Mandiri Area Banjarmasin	71
C. Hasil Perbandingan	88
 BAB IV ANALISIS HUKUM EKONOMI DALAM PENERAPAN AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK SYARIAH MANDIRI AREA BANJARMASIN	
A. Analisis Akad <i>Murabahah</i> pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin dilihat Dari Segi Rukun dan Syarat Akad Dalam Hukum Ekonomi Syariah.....	92
B. Analisis Akad <i>Murabahah</i> pada Bank Syariah Mandiri area Banjarmasin dilihat Dari Segi Asas-Asas Dalam Hukum Ekonomi Syariah	100
 BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	112
B. Saran	114
 DAFTAR PUSTAKA	115
 LAMPIRAN-LAMPIRAN	

PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Berdasarkan Surat Keputusan Bersama Menteri Agama RI dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor 158/1987 dan 0543 b/U/1987, tanggal 22 Januari 1988.
sebagai berikut:

A. Konsonan Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Keterangan
ا	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	b	Be
ت	Ta'	t	Te
ث	Sa'	ś	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	j	Je
ح	Ha	ḥ	ha (dengan titik dibawah)
خ	Kha	kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di atas)
ر	Ra	r	Er
ز	Zai	z	Zet
س	Sin	s	Es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	‘Ain	‘	Koma terbalik di atas
غ	Gain	g	Ge
ف	Fa	f	Ef
ق	Qaf	q	Qi
ك	Kaf	k	Ka
ل	Lam	l	‘el
م	Mim	m	‘em
ن	Nun	n	‘en
و	Waw	w	We
ه	Ha'	h	ha
ء	Hamzah	‘	Apostrof

ي	Ya'	y	Ye
---	-----	---	----

B. Konsonan rangkap karena syaddah ditulis rangkap

متعدين	ditulis	<i>muta 'aqqidīn</i>
عدة	ditulis	<i>'iddah</i>

C. Ta'marbutah

1. Apabila dimatikan ditulis h.

هبة	ditulis	<i>Hibbah</i>
جزية	ditulis	<i>Jizyah</i>

(ketentuan ini tidak diperlukan bagi kata-kata Arab yang sudah terserap ke dalam bahasa Indonesia, seperti shalat, zakat dan sebagainya, kecuali apabila dikehendaki lafal aslinya).

Bila diikuti dengan kata sandang “al” serta bacaan kedua itu terpisah, maka ditulis dengan h.

كرمة الأولياء	ditulis	<i>Karāmah al auliā'</i>
---------------	---------	--------------------------

2. Apabila ta' marbutah hidup atau dengan harakat, fatha, kasrah dan dammah ditulis t.

زكاة الفطر	ditulis	<i>Zakātul-fiṭri</i>
------------	---------	----------------------

D. Vokal Pendek

ـَ	kasrah	ditulis	<i>I</i>
ـِ	fathāh	ditulis	<i>A</i>
ـُ	ḍammah	ditulis	<i>U</i>

E. Vokal Panjang

1	Fathah + alif جاهلية	ditulis	<i>ā jāhiliyyah</i>
---	-------------------------	---------	-------------------------

2	Fathah + ya'mati يسعى	ditulis	$\bar{a}$ <i>yas'ā</i>
3	Kasrah + ya'mati كريم	ditulis	$\bar{i}$ <i>karīm</i>
4	Dammah + wawu mati فروض	ditulis	$\bar{u}$ <i>furūd</i>

F. Vokal Rangkap

1	Fathah + ya' mati بينكم	ditulis	Ai <i>bainakum</i>
2	Fathah + wawu mati قول	ditulis	Au <i>Qaulun</i>

G. Vokal pendek yang berurutan dalam satu kata dipisahkan dengan apostrof

أَنْتُمْ	ditulis	<i>a'antum</i>
أُتِدَّتْ	ditulis	<i>u'iddat</i>
لَنْ شَكَرْتُمْ	ditulis	<i>La'in syakartum</i>

H. Kata sandang alif+lam

1. Apabila diikuti huruf Qomariyyah ditulis dengan menggunakan huruf "al".

الْقُرْآن	ditulis	<i>al-Qur'ān</i>
الْقِيَاس	ditulis	<i>al-Qiyās</i>

2. Apabila diikuti huruf syamsiyyah ditulis dengan menggunakan huruf syamsiyyah yang mengikutinya, dengan menghilangkan huruf "al" nya.

السَّمَاء	ditulis	<i>as-Samā</i>
الشَّمْس	ditulis	<i>asy-Syams</i>

I. Penulisan kata-kata dalam rangkaian kalimat

Ditulis menurut penulisnya.

ذوي الفروض	ditulis	<i>ẓawī al-furūd</i>
أهل السنة	ditulis	<i>ahl as-Sunnah</i>