

TESIS

**ANALISIS MODIFIKASI AKAD *MURĀBAḤAH* PADA
PRODUK BSI GRIYA DITINJAU DARI FATWA DSN-MUI NO.
04 TAHUN 2000 DAN STANDAR PRODUK OJK RI TENTANG
MURĀBAḤAH
(STUDI KASUS DI BANK BSI KC. SOLO SLAMET RIYADI 1)**



DEWI NURDIANA
NIM: 214061014

Tesis Ditulis untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan dalam
Mendapatkan Gelar Magister Hukum (M.H)

**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM EKONOMI SYARIAH
PASCASARJANA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN MAS SAID SURAKARTA
TAHUN 2023**

**ANALISIS MODIFIKASI AKAD *MURĀBAḤAH* PADA PRODUK BSI
GRIYA DITINJAU DARI FATWA DSN-MUI NO. 04 TAHUN 2000 DAN
STANDAR PRODUK OJK RI TENTANG *MURĀBAḤAH*
(STUDI KASUS DI BANK BSI KC. SOLO SLAMET RIYADI 1)**

Dewi Nurdiana

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini untuk menganalisis pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 serta untuk menganalisis tinjauan fatwa DSN-MUI dan Standar Produk OJK terhadap modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.

Penelitian ini merupakan penelitian kualitatif lapangan. Hasil penelitian dituangkan dengan cara dekskriptif analitis. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis dan filosofis. Subjek penelitian ini ialah Pegawai BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 dan Nasabah BSI Griya. Informan pada penelitian ini ialah pihak DSN-MUI Sukoharjo dan Pegawai OJK RI Solo. Teknik Pengumpulan data dilakukan dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pemeriksaan data dilakukan dengan triangulasi, bahan referensi, meningkatkan ketekunan, perpanjangan pengamatan. Kegiatan menganalisis antara lain dengan pengumpulan data, reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

Analisis data menunjukkan bahwa modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya sudah sesuai dengan fatwa DSN-MUI dan standar OJK RI. Pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* yang digunakan pada produk BSI Griya terbagi menjadi enam tahapan yaitu pengajuan, verifikasi, persetujuan pembiayaan, pengikatan pembiayaan, dan angsuran. Pelaksanaannya menggunakan akad *murābahah bil wākalah*. Akad pertama yang dilakukan ialah akad *wakālah* sebagai akad perwakilan Bank kepada Nasabah. Pemesanan rumah dilakukan oleh Bank pada developer dengan dokumen "*Purchase Order*" sebagai dasar kepemilikan Bank atas objek akad. Akad kedua yang dilakukan yaitu *murābahah* sebagai akad jual beli rumah dari Bank kepada Nasabah.

Kata kunci : Modifikasi Akad, *Murābahah*, *Murābahah bil Wakālah*

**ANALYSIS OF MODIFICATION OF MURĀBAḤAH CONTRACT ON BSI
GRIYA PRODUCTS BY VIEW FROM DSN-MUI FATWA NO. 04 OF 2000
AND RI OJK PRODUCT STANDARDS CONCERNING MURĀBAḤAH
(CASE STUDY IN BANK BSI KC. SOLO SLAMET RIYADI 1)**

Dewi Nurdiana

ABSTRACT

The purpose of this study was to analyze the implementation of murābaḥah's contract modifications on BSI Griya products in Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 as well as to analyze the review of the DSN-MUI fatwa and OJK Product Standards for murābaḥah modifications to BSI Griya products at Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.

This research is qualitative field research. The results of the research are outlined in an analytical descriptive way. This study uses a juridical and philosophical approach. The subject of this research is BSI KC Solo Slamet Riyadi 1's employees and BSI Griya's customers. The informants in this study were DSN-MUI Sukoharjo's representative and OJK RI Solo's representative. Data collection techniques are carried out by observation, interviews, and documentation. Data checking was carried out by triangulation, reference materials, increasing persistence, and extending observations. Analyzing activities include data collection, data reduction, data presentation, and conclusion.

Data analysis shows that the modification of the murābaḥah contract on BSI Griya products is following the DSN-MUI fatwa and Indonesian OJK standards. The implementation of the modification of the murābaḥah contract used in BSI Griya products is divided into six stages, namely submission, verification, financing approval, binding financing, and installments. The implementation uses a murābaḥah bil wākalah contract. The first contract to be made is a wakālah contract as a Bank representative contract to the customer. House orders are made by the Bank to the developer with the "Purchase Order" document as the basis for the Bank's ownership of the contract object. The second contract made is murabaḥah as a house sale contract from the Bank to the Customer.

Keywords: Contract Modification, Murābaḥah, Murābaḥah bil Wakaālah

**تحليل تعديل عقود مربعة على منتجات BSI GRIYA المعروضة من
RI OJK DSN-MUI FATWA NO. 04 لعام 2000 ومعايير منتجات
الخاصة بالمرباح
(دراسة حالة في بنك BSI KC. المنفردة سلامات الرياض 1)**

Dewi Nurdiana

خلاصة

كان الغرض من هذه الدراسة هو تحليل تنفيذ تعديلات المرباحة على منتجات BSI Griya في Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 وكذلك لتحليل مراجعة فتوى DSN-MUI ومعايير منتجات OJK لتعديلات Murabahah على منتجات BSI Griya في بنك BSI KC. سولو سلامت رياضي 1.

هذا البحث هو بحث ميداني نوعي. تم تحديد نتائج البحث بطريقة وصفية تحليلية. تستخدم هذه الدراسة مقارنة فقهية وفلسفية. موضوع هذا البحث هو موظفو عملاء Bank BSI KC Solo Slamet Riyadi 1 و BSI Griya. المخبرين في هذه الدراسة كانوا موظفين DSN-MUI Sukoharjo و OJK RI Solo. يتم تنفيذ تقنيات جمع البيانات عن طريق المراقبة والمقابلات والتوثيق. تم التحقق من البيانات عن طريق التثليث ، والمواد المرجعية ، وزيادة الثبات ، وتوسيع نطاق الملاحظات. تشمل أنشطة التحليل جمع البيانات وتقليل البيانات وعرض البيانات واستخلاص النتائج.

يوضح تحليل البيانات أن تعديل عقد المرباحة على منتجات BSI Griya يتوافق مع فتوى DSN-MUI ومعايير OJK الإندونيسية. ينقسم تنفيذ تعديل عقد المرباحة المستخدم في منتجات BSI Griya إلى ست مراحل ، وهي التقديم ، والتحقق ، والموافقة على التمويل ، والتمويل الملزم ، والأقساط. يستخدم التنفيذ عقد مربعة بالوكالة. أول عقد يتم إبرامه هو عقد وكالة كممثل للبنك للعميل. يقوم البنك بإصدار أوامر المنزل للمطور مع مستند "أمر الشراء" كأساس لملكية البنك لعنصر العقد. العقد الثاني هو المرباحة كعقد بيع وشراء منزل من البنك للعميل.

كلمات مفتاحية: تعديل العقد ، مربعة ، مربعة بالوكالة

NOTA PEMBIMBING TESIS

Kepada Yth.
Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta
Di
Surakarta

Assalamualaikum, wr.wb.

Setelah memberikan bimbingan atas Tesis Saudara:


Nama	: Dewi Nurdiana
NIM	: 214061014
Program Studi	: Hukum Ekonomi Syariah
Judul	: Analisis Modifikasi Akad <i>Murabahah</i> pada Produk BSI Griya Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar Produk OJK RI tentang <i>Murabahah</i> (Studi Kasus di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1)

Kami menyetujui bahwa tesis tersebut telah memenuhi syarat untuk diajukan pada sidang Ujian Tesis.

Demikian persetujuan disampaikan, atas perhatiannya diucapkan terima kasih.

Wassalamualaikum, wr. wb.


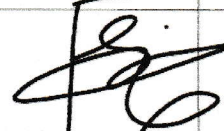
Surakarta, 16 Mei 2023
Dosen Pembimbing



Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd.
NIP. 197008021998031001

LEMBAR PERSETUJUAN UJIAN TESIS

Nama : Dewi Nurdiana
NIM : 214061014
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI
Griya Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000
dan Standar Produk OJK RI tentang *Murābahah* (Studi
Kasus di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi I)

NO.	NAMA	TANDA TANGAN	TANGGAL
1.	Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. NIP. 197008021998031001 Pembimbing		16/05/23
2.	Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. NIP. 198211082008011005 Ketua Program Studi		16 Mei 2023

Surakarta, 16 Mei 2023

Mengetahui
Direktur,



Prof. Dr. H. Purwanto, M.Pd.
NIP. 197009262000031001





LEMBAR PENGESAHAN TESIS

ANALISIS MODIFIKASI AKAD *MURĀBAHAH* PADA PRODUK BSI GRIYA
DITINJAU DARI FATWA DSN-MUI NO. 04 TAHUN 2000 DAN STANDAR
PRODUK OJK RI TENTANG *MURĀBAHAH*
(STUDI KASUS DI BANK BSI KC. SOLO SLAMET RIYADI 1)

Disusun Oleh :
DEWI NURDIANA
214061014

Telah dipertahankan di depan majelis dewan Penguji Tesis Pascasarjana
Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta.

Pada Hari Kamis Tanggal 08 Bulan Juni Tahun 2023 dan dinyatakan telah
memenuhi syarat guna memperoleh gelar Magister Hukum (M.H).

NO	NAMA	TANDA TANGAN	TANGGAL
1.	Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. NIP. 197008021998031001 Ketua Sidang/Pembimbing		12/2023 06
2.	Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. NIP. 198211082008011005 Sekretaris Sidang		12/23 06
3.	Dr. M. Usman, S.Ag., M.Ag. NIP. 19681227 199803 1 003 Penguji I		12/2023 06
4.	Muhammad Latif Fauzi, S.H.I., M.S.i, M.A., P.hD. NIP. 19821123 200901 1 007 Penguji		12/2023 06

Surakarta, 12 Juni 2023

Direktur,



Prof. Dr. H. Purwanto, M.Pd.
NIP. 197009262000031001

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Dewi Nurdiana
NIM : 214061014
Program Studi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul : Analisis Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI Griya Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar Produk OJK RI tentang *Murābahah* (Studi Kasus di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1)

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Tesis yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister dari Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Mas Said Surakarta merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan Tesis yang saya kutip dari hasil karya orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan seluruhnya atau sebagian Tesis ini bukan asli karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.

Surakarta, 16 Mei 2023

Yang Menyatakan,



Dewi Nurdiana
NIM. 214061014

HALAMAN MOTTO

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۚ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.
(Q.S Al-Baqarah: 275)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, dengan mengucapkan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kekuatan, membekali dengan ilmu atas karunia dan kemudahan yang engkau berikan, akhirnya tesis ini dapat terselesaikan. Shalawat dan salam selalu terlimpah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW. Kupersembahkan karya ini kepada mereka yang tetap setia berada di ruang dan waktu kehidupanku, khususnya teruntuk :

1. Kedua orang tuaku tercinta Bapak Adin dan Ibu Warti yang selalu membimbing dan mengarahkan setiap langkahku dengan segala doa dan harapannya. Tanda bakti, hormat serta terimakasih tiada terhingga kepada mereka.
2. Adik dan kakak tercinta yang selalu memberikan dukungan serta motivasi sehingga terselesaikannya tesis ini.
3. Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. yang selalu memberikan dukungan serta motivasi yang tulus kepada penulis sehingga penyusunan tesis ini dapat rampung dengan baik dan lancar.
4. Kepada keluarga besar UIN Raden Mas Said Surakarta khususnya rektorat sebagai wadah diri untuk selalu mengembangkan kemampuan dan keahlian diri sehingga terciptalah tesis ini. Khususnya teman-teman sekretaris pimpinan rektorat UIN Raden Mas Said Surakarta yang selama ini membersamai penulis.
5. Abdul Fattaah yang selalu mendukung serta memberikan arahan pada penulis sehingga tesis ini terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
6. Teman-teman seperjuangan magister Hukum Ekonom Syariah angkatan 2021, yang selalu ada dan memberikan semangat selama menempuh studi selama ini.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas limpahan rahmat, hidayah serta inayah-Nya penulis dapat merampungkan karya ilmiah berupa tesis ini yang berjudul **“Analisis Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI Griya Ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar Produk OJK RI tentang *Murābahah* (Studi Kasus di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1)”** dengan baik. Penulisan tesis ini diperuntukkan untuk memperoleh gelar Magister Hukum serta sebagai salah satu syarat menyelesaikan program studi Hukum Ekonomi Syariah di Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.

Keberhasilan penulis dalam merampungkan tesis ini tentu tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Sehingga dalam kesempatan kali ini penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan rasa terimakasih dengan tulus kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. selaku Rektor UIN Raden Mas Said Surakarta.
2. Prof. Dr. H. Purwanto, M.Pd. selaku Direktur Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.
3. Dr. Fairuz Sabiq, M.S.I. selaku Ketua Program Studi Magiste Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah tulus memberikan saran, arahan serta motivasi demi rampungnya tesis ini.
4. Prof. Dr. H. Mudofir, S.Ag., M.Pd. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan serta motivasi yang berharga kepada penulis.

5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta, terkhusus Bapak serta Ibu Dosen yang telah mengampu dan memberikan ilmu-ilmu yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan. Engkaulah para Pelita, Penerang Gulita, Jasa-jasamu Tiada Nilai dan Batasnya.
6. Seluruh Pimpinan serta Staff Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta yang telah memberikan pelayanan dengan baik kepada penulis.
7. Ayah dan Ibu tercinta Terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya karena atas doa restu, dukungan, motivasi serta pengorbanan yang luar biasa berikan kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat menyusun tesis ini dengan baik dan lancar.
8. Teman-teman Magister Hukum Ekonomi Syariah Pascasarjana UIN Raden Mas Said surakarta dan berbagai pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian tesis ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini masih terdapat banyak kekurangan baik dalam bentuk, isi serta tata bahasa. Kritik dan saran sangat diharapkan untuk kesempurnaan penelitian di masa datang. Akhir kata, semoga tesis ini dapat berguna bagi pembaca, penelitian selanjutnya dan Almamater Pascasarjana UIN Raden Mas Said Surakarta.

Surakarta, 16 Mei 2023
Penulis

Dewi Nurdiana

PEDOMAN TRANSLITERASI

Transliterasi adalah mengalihaksrakan suatu tulisan ke dalam aksara lain. Misalnya, dari aksara Arab ke aksara Latin.

Berikut ini adalah Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan RI Nomor: 158 Tahun 1987-Nomor:0543 b/u/1997 tentang Transliterasi Arab-Latin yang peneliti gunakan dalam penulisan skripsi ini.

A. Konsonan

ARAB	NAMA	Latin	KETERANGAN	RUMUS
ا	Alif	-	-	-
ب	Ba'	B	Be	-
ت	Ta'	T	Te	-
ث	Ša'	Š	Es dengan titik di atas	1e60 & 1e61
ج	Jim	J	Je	-
ح	Ha'	Ḥ	Ha dengan titik di bawah	1e24 & 1e25
خ	Kha	Kh	Ka dan ha	-
د	Dal	D	De	-
ذ	Žal	Ž	Zet dengan titik di atas	017b & 017c
ر	Ra'	R	R	-
ز	Zai	Z	Zet	-
س	Sin	S	Es	-
ش	Syin	Sy	Es dan ye	-
ص	Šad	Š	Es dengan titik di bawah	1e62 & 1e63
ض	Ḍaḍ	Ḍ	De dengan titik di bawah	1e0c & 1e0d
ط	Ṭa	Ṭ	Te dengan titik di bawah	1e6c & 1e6d
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet dengan titik di bawah	1e92 & 1e93
ع	Ain	‘	Koma terbalik di atas	‘ —
غ	Gain	G	Ge	
ف	Fa	F	Fa	
ق	Qaf	Q	Qi	
ك	Kaf	K	Ka	

ل	Lam	L	El	
م	Mim	M	Em	
ن	Nun	N	En	
و	Wau	W	We	
ه	Ha'	H	Ha	
ء	Hamzah	'	Apostrof	—'
ي	Ya'	Y	ye	

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monoftong* dan vokal rangkap *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

ARAB	NAMA	Latin	KETERANGAN
َ	Fathah	A	A
ِ	Kasrah	I	I
ُ	Dammah	U	U

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كتب	Kataba
2.	ذكر	Žukira
3.	يذهب	Yažhabu

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf maka transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf	Nama
أ...ى	Fathah dan ya	Ai	a dan i
أ...و	Fathah dan wau	Au	a dan u

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	كيف	Kaifa
2.	حول	Ḥaula

C. Maddah (Vokal Panjang)

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut :

Harakat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda	Nama
أ...ي	Fathah dan alif atau ya	ā	a dan garis di atas
إ...ي	Kasrah dan ya	ī	i dan garis di atas
أ...و	Dammah dan wau	ū	u dan garis di atas

Contoh:

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	قال	Qāla
2.	قيل	Qīla
3.	يقول	Yaqūlu
4.	رمي	Ramā

D. Ta Marbutah

Transliterasi untuk Ta Marbutah ada dua (2), yaitu :

1. Ta Marbutah hidup atau yang mendapatkan harakat fathah, kasrah atau dammah transliterasinya adalah /t/.
2. Ta Marbutah mati atau mendapat harakat sukun transliterasinya adalah /h/.

3. Apabila pada suatu kata yang di akhir katanya Ta Marbutah diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang /al/ serta bacaan kedua kata itu terpisah maka Ta Marbutah itu ditransliterasikan dengan /h/.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	روضة الأطفال	Rauḍah al-aṭfāl / rauḍatul atfāl
2.	طلحة	Ṭalhah

E. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau Tasydid yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda yaitu tanda Syaddah atau Tasydid. Dalam transliterasi ini tanda Syaddah tersebut dilambangkan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda Syaddah itu.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	رَبَّنَا	Rabbana
2.	نَزَّلَ	Nazzala

F. Kata Sandang

Kata sandang dalam bahasa Arab dilambangkan dengan huruf yaitu ال. Namun dalam transliterasinya kata sandang itu dibedakan antara kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah dengan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah.

Kata sandang yang diikuti oleh huruf Syamsiyyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya yaitu huruf /l/ diganti dengan huruf yang sama dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

Sedangkan kata sandang yang diikuti oleh huruf Qamariyyah ditransliterasikan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya. Baik diikuti dengan huruf Syamsiyyah atau Qamariyyah, kata sandang ditulis dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan kata sambung.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	الرَّجُل	Ar-rajulu
2.	الجلال	Al-Jalālu

G. Hamzah

Sebagaimana yang telah disebutkan di depan bahwa Hamzah ditransliterasikan dengan apostrof, namun itu hanya terletak di tengah dan di akhir kata. Apabila terletak di awal kata maka tidak dilambangkan karena dalam tulisan Arab berupa huruf alif. Perhatikan contoh berikut ini :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	أكل	Akala
2.	تأخذون	Ta'khużuna
3.	النؤ	An-Nau'u

H. Huruf Kapital

Walaupun dalam sistem bahasa Arab tidak mengenal huruf kapital, tetapi dalam transliterasinya huruf kapital itu digunakan seperti yang berlaku dalam EYD yaitu digunakan untuk menuliskan huruf awal, nama diri dan permulaan kalimat. Bila nama diri itu didahului oleh kata sandangan maka yang ditulis dengan huruf kapital adalah nama diri tersebut, bukan huruf awal atau kata sandangnya.

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan tersebut disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, maka huruf kapital tidak digunakan.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	و ماحمّد إلّا رسول	Wa mā Muhammadun illā rasūl
2.	الحمد لله رب العالمين	Al-ḥamdu lillahi rabbil 'ālamīna

I. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata baik fi'il, isim, maupun huruf ditulis terpisah. Bagi kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab yang sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harakat yang dihilangkan maka penulisan kata tersebut dalam transliterasinya bisa dilakukan dengan dua cara yaitu bisa dipisahkan pada setiap kata atau bisa dirangkai.

Contoh :

No	Kata Bahasa Arab	Transliterasi
1.	وإن الله لهو خير الرازقين	Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn / Wa innallāha lahuwa khairur-rāziqīn
2.	فأوفوا الكيل والميزان	Fa aufū al-Kaila wa al-mīzāna / Fa auful-kaila wal mīzāna

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
ABSTRAK	ii
ABSTRACT	iii
ABSTRAK (Bahasa Arab)	iv
LEMBAR PENGESAHAN	vii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	viii
MOTTO	ix
HALAMAN PERSEMBAHAN	x
KATA PENGANTAR.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI	xiii
DAFTAR ISI	xix
DAFTAR TABEL	xxii
DAFTAR LAMPIRAN	xxiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah	8
C. Pembatasan Masalah	9
D. Perumusan Masalah Penelitian	9
E. Tujuan penelitian.....	10
F. Manfaat Penelitian	10

BAB II KERANGKA TEORITIS

A. Kajian Teori	11
1. Modifikasi Akad	11
a. Modifikasi.....	11
b. Akad.....	11
c. Pengertian Modifikasi Akad	22
d. Metode Modifikasi Akad	23

2. <i>Hybrid Contract</i>	25
a. Pengertian <i>Hybrid Contract</i>	25
b. Dasar Hukum <i>Hybrid Contract</i>	26
c. Unsur-unsur <i>Hybrid Contract</i>	26
d. Macam-macam <i>Hybrid Contract</i>	27
e. Batasan-batasan <i>Hybrid Contract</i>	29
3. <i>Murābahah</i>	31
a. Pengertian <i>Murābahah</i>	31
b. Landasan Hukum <i>Murābahah</i>	33
c. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i>	34
d. Jenis-jenis <i>Murābahah</i>	38
e. Ketentuan Umum Akad <i>Murābahah</i>	41
f. Ketentuan <i>Murābahah</i> dalam Fatwa DSN-MUI	43
g. Standar <i>Murābahah</i> menurut OJK RI.....	46
4. <i>Wakālah</i>	56
a. Pengertian <i>Wakālah</i>	56
b. Landasan Hukum <i>Wakālah</i>	57
c. Rukun dan Syarat <i>Wakālah</i>	58
d. Jenis-jenis <i>Wakālah</i>	60
5. <i>Murābahah bil Wakālah</i>	60
a. Pengertian <i>Murābahah bil Wakālah</i>	60
b. Rukun dan Syarat <i>Murābahah bil Wakālah</i>	62
c. Standar <i>Wakālah</i> dalam Standar Produk OJK RI	63
d. Skema Akad <i>Murābahah bil Wakālah</i>	65
B. Kajian Penelitian yang Relevan	67
C. Kerangka Berpikir.....	72

BAB III METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian	73
B. Seting Penelitian	74
C. Subjek dan Informan Penelitian	75
D. Teknik Pengumpulan Data	76

E. Pemeriksaan Keabsahan Data	78
F. Teknik Analisis Data.....	83
BAB IV HASIL PENELITIAN	
A. Deskripsi Data.....	85
1. BSI	85
2. DSN-MUI	92
3. OJK RI.....	101
B. Deskripsi Setting Penelitian	106
C. Deskripsi Hasil Penelitian	107
D. Interpretasi Data	122
E. Keterbatasan Penelitian	136
BAB V PENUTUP	
A. Simpulan.....	138
B. Implikasi.....	141
C. Saran–saran	142
DAFTAR PUSTAKA	143
LAMPIRAN-LAMPIRAN	150
RIWAYAT HIDUP	174

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1	Jumlah Penggunaan Akad <i>Murābahah</i> di Bank Syariah Indonesia (2019- 2022)	5
Tabel 2.1	Skema Akad <i>Murābahah bil Wakālah</i>	65
Tabel 2.2	Kerangka Berpikir.....	72
Tabel 3.1	Waktu Penelitian.....	74
Tabel 3.2	Triangulasi Sumber.....	79
Tabel 3.3	Triangulasi Teknik.....	80
Tabel 3.4	Triangulasi Waktu.....	81
Tabel 4.1	Struktur Organisasi BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.....	87

DAFTAR LAMPIRAN

Pedoman Wawancara.....	150
Catatan Lapangan dan Wawancara.....	159
Dokumentasi.....	167
Dokumentasi Foto.....	170

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada tahun 2021 industri perbankan syariah di Indonesia mencatat sejarah baru, telah dilakukan peresmian Bank syariah terbesar bernama “Bank Syariah Indonesia atau disingkat BSI” yang merupakan gabungan dari tiga Bank BUMN yaitu Bank Mandiri Syariah, BNI Syariah dan BRI Syariah. Penggabungan yang dilakukan sebagai bentuk sinergi perusahaan dengan komitmen dari pemerintah melalui Kementrian BUMN, diharapkan energi baru perbankan syariah lahir dan terus berkembang dengan menghasilkan pertumbuhan yang positif, besar serta kuat sehingga industri perbankan syariah tanah air dapat bersaing hingga tingkat global.

Bank Syariah Indonesia sebagai upaya pemerintah mempunyai peran yang penting pada perkembangan industri halal di tanah air. Sebagai harapan bangsa dalam menciptakan perekonomian halal yang beradaya saing BSI dituntut untuk meningkatkan pelayanan dan melakukan pengembangan pada produk-produknya agar bisa memenuhi tuntutan dan kebutuhan masyarakat sebagai bentuk penawaran alternatif bagi masyarakat yang memerlukan jasa perbankan yang terbebas dari riba, salah satunya ialah mengenai produk pembiayaan properti dalam bentuk rumah yang meningkat setiap tahunnya (P. Usanti & Shomad, 2017: 37).

Bank Indonesia menyebutkan bahwa penjualan properti meningkat per tahun 2021, masyarakat yang membeli properti dalam bentuk KPR sebanyak 73,67% (Bank Indonesia, 11 November 2022). Hal ini menjelaskan bahwa pada saat ini bahkan generasi milenial berusaha agar bisa memiliki rumah sebagai investasi dan harta jangka panjangnya. BSI adalah hasil gabungan dari tiga Bank BUMN berhasil meraih gelar *The World's Banks 2021* menurut Forbes dan merupakan *10th Infobank Digital Brand Award 2021 Best Overall KPR BUS Infobank* per 3 Juni 2021 (BSI, 2022).

Secara sederhana kegiatan usaha Bank syariah terbagi kedalam tiga kategori yaitu kegiatan penghimpunan dana yang dilakukan dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito dengan akad *wadi'ah* dan *mudharabah*. Kedua, kegiatan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan dengan menggunakan akad *Murābahah*, *salam*, *istishna*, *mudharabah*, *musyarakah*, *ijarah*, *ijarah wa iqtina*, dan *qardh*. Bank syariah menghasilkan imbalan berupa keuntungan dengan akad *murābahah*, *salam*, dan *istishna*. Bagi hasil dengan akad *musyarakah* dan *mudharabah*, sewa dalam bentuk *ijarah* dan biaya administrasi dengan akad *qardh*. Ketiga, yaitu kegiatan usaha di bidang jasa, berupa penyediaan Bank garansi dengan akad *kafalah*, *hiwalah*, *wakālah*, dan *sharf* (P. Usanti & Shomad, 2017: 39).

Ikhtiar Bank syariah Indonesia dalam meningkatkan daya saing, salah satunya ialah dengan jalan modifikasi atau pengembangan akad yang digunakan. Sebenarnya akad yang dipakai pada produk perbankan syariah di Indonesia lahir dari akad muamalah klasik yang awalnya bukan untuk diterapkan pada sistem perbankan, namun kemudian akad-akad tersebut bertransformasi dengan jalan modifikasi, pengembangan, dan kombinasi sehingga pada akhirnya akad-akad tersebut sesuai dan bisa diterapkan pada sistem perbankan (Aziz, 2012: 24).

Perlu digaris bawahi bahwa modifikasi akad ini harus berpegang teguh pada prinsip-prinsip Islam. Perbedaan yang kentara Bank syariah dengan konvensional dan keislaman Bank syariah bukan hanya dilihat dari tidak dipungutnya bunga akan tetapi juga pada penerapan akad yang harus sesuai dengan ketentuan syariah (Al-Misri, 2001: 8).

Bentuk transformasi akad dibagi menjadi dua bentuk. Pertama, modifikasi akad muamalah klasik secara terbatas. Modifikasi ini hanya sekedar membuat akad tersebut dapat diaplikasikan dalam sistem perbankan. Contohnya akad *murābahah*, *mudharabah*, dan *musyarakah*. Kedua, modifikasi dengan penciptaan akad yang baru dengan proses pembentukan dengan akad muamalah klasik yang tidak pernah ada di dalam kitab fikih muamalah klasik. Contohnya *musyarakah mutanaqishah* dan IMBT. Beberapa akad modifikasi di perbankan syariah dikritik oleh beberapa ulama sebagai akad yang tidak sesuai dengan ketentuan normatif ekonomi Islam. Contohnya akad *murābahah* yang banyak diaplikasikan

pada perbankan syariah di tanah air yang dinilai tidak memiliki perbedaan dengan skema kredit pada Bank konvensional (Aziz, 2012: 22).

Murābahah adalah akad jual beli yang populer diperuntukkan untuk produk pembiayaan di lembaga keuangan syariah. *Murābahah* ialah akad jual beli yang harga perolehan barang ditambah dengan biaya keuntungan yang sudah disepakati oleh para pihak dimana harga perolehan barang harus diungkapkan pada saat akad secara jujur dan eksplisit. Akad *murābahah* merupakan akad *Natural Certainly Contact* karena sudah ditentukan keuntungan yang diperoleh. Ciri yang menonjol pada akad *murābahah* yaitu pada pernyataan besaran keuntungan yang ditambah dari biaya perolehan barang (Zuhaili, 2011: 357).

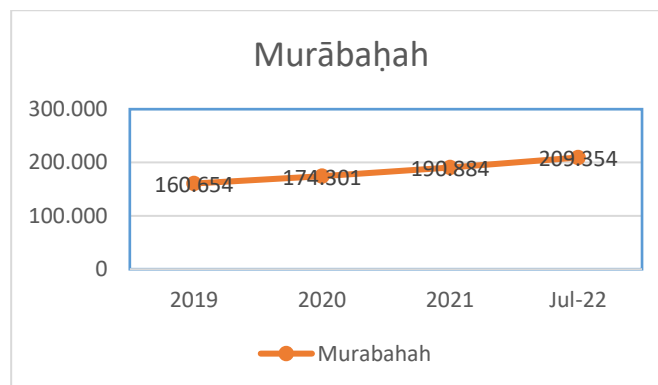
Mengenai akad *murābahah* sendiri sudah dihukumi boleh oleh DSN-MUI dalam fatwa Nomor 04 Tahun 2000 dengan ketentuan umum yang menyebutkan bahwa pada praktiknya Bank syariah membeli barang yang diinginkan oleh Nasabah dan menjualnya kepada Nasabah dengan menyatakan semua hal terkait pembelian aset atau barang termasuk harga jual dan keuntungan yang akan didapatkan oleh Bank yang sudah disepakati antara para pihak dengan jalan diangsur atau dilunasi pada waktu tertentu (DSN-MUI, 2000: 3).

Mengenai *murābahah* juga sudah diatur ketentuannya pada standar perbankan syariah tentang *murābahah* yang ditetapkan oleh OJK dengan menjelaskan secara rinci mengenai standar yang melingkupi *murābahah* dan prinsip pembiayaan *murābahah* yang menyatakan bahwa dalam akad

murābahah harus tertulis secara eksplisit bahwa Bank menjual barang atau aset pada Nasabah dimana harga jual sudah terdiri dari harga perolehan dan keuntungan atau margin. Sebaliknya Nasabah juga harus mengikat diri untuk membayar harga jual yang telah disepakati bersama. Secara tegas disebutkan bahwa objek harus sudah dimiliki oleh Bank terlebih dahulu baik secara fisik ataupun secara hukum yang didasarkan pada bukti yang sah dan sesuai prinsip syariah (OJK, 2016: 22–23).

Seperti yang sudah diketahui khalayak publik, persoalan mengenai modifikasi pada akad *murābahah* ini begitu kompleks. Pada satu sisi akad *murābahah* menjadi akad yang banyak digunakan dan menjadi produk unggulan Bank syariah di Indonesia yang bahkan setiap tahun tidak pernah mengalami penurunan. Seperti yang tertera pada tabel berikut:

Tabel 1.1
Jumlah penggunaan akad *murābahah* di Bank Syariah yang terus meningkat (2019-2022)



Pada laporan perbankan syariah per juli 2022 oleh OJK menyatakan bahwa kegiatan penyaluran dana Bank syariah dengan akad *murābahah* dari tahun 2019 sejumlah 160.654, tahun 2020 sejumlah 174.301, tahun 2021 sejumlah 290.884 dan per juli tahun 2022 sejumlah

209.354 (dalam Milyar) hal ini terlihat jelas bahwa hampir empat tahun terakhir penyaluran dana dengan akad *murābahah* terus mengalami peningkatan (OJK, 2022: 11).

Disisi lain akad *murābahah* masih menjadi kontroversi alasannya ialah bahwa pada praktiknya pembiayaan yang menggunakan akad *murābahah* ini masih bermasalah baik secara syariah, hukum ataupun operasional antara lain pihak Bank yang tidak menguasai objek akad yang akan dijual pada Nasabah, mengenai *transfer of ownership* yang tidak terjadi secara nyata dari pihak Bank kepada Nasabah, jika tidak terjadi penyerahan objek maka akan berakibat pada berubahnya akad menjadi akad pinjam meminjam, mengenai risiko yang ditanggung secara keseluruhan pada Nasabah dengan menggunakan akad *wakālah*, *rescheduling* yang terjadi pada Nasabah yang tidak mampu membayar merupakan akibat dari pembebanan biaya tambahan dari adanya kompensasi penambahan waktu sehingga menimbulkan stigma dari masyarakat bahwa akad *murābahah* yang digunakan dalam pembiayaan di Bank syariah hampir sama dengan bunga Bank yang ada pada Bank konvensional bahkan bisa lebih tinggi dari pada kredit pada Bank konvensional (OJK 2016: 3–4).

Pelaksanaan *murābahah* secara umum dipraktikkan dengan tiga cara yaitu pertama, *murābahah* yang konsisten dengan syariat Islam dimana Bank membeli dahulu properti yang nantinya akan dibeli Nasabah, setelah aset tersebut dibeli atas nama Bank, kemudian aset tersebut dijual

dengan ketentuan harga beli ditambah dengan margin atau keuntungan sesuai yang telah disepakati dan dinyatakan dengan eksplisit pada saat akad. Kedua, perpindahan aset yang terjadi dilakukan oleh penjual *supplier* kepada Nasabah dimana pembayaran dilakukan dari Bank pada *supplier*, aset baru dapat diterima setelah melakukan perjanjian tangguh. Ketiga, yang paling banyak digunakan ialah Bank melaksanakan perjanjian dengan Nasabah dengan akad *murābahah* dan pada saat dan waktu yang sama Bank mengadakan perwakilan pada Nasabah agar membeli barang aset yang diinginkannya. Jenis ketiga ini merupakan akad *murābahah* yang sudah di modifikasi pada pelaksanaannya (Abdillah 2017 : 7–9).

Kantor Cabang BSI Solo Slamet Riyadi 1 yang bertempat di tengah pusat kota menjadikan produk BSI Griya sebagai “*Hero Product*” yang menjadi fokus pemasaran, ditambah dengan penggunaan produk BSI Griya dengan akad *murābahah* yang lebih banyak digunakan dalam pembelian rumah baru ataupun bekas dibandingkan dengan akad lain (Wawancara, 22 Februari 2023).

Pada kantor cabang BSI Solo Slamet Riyadi 1 produk BSI Griya merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah baru atau lama, rumah toko, apartemen, kavling siap bangun, pembangunan atau untuk renovasi rumah, *take over* dari Bank lain maupun *refinancing* untuk keinginan Nasabah (BSI, 2022). Pada praktiknya Bank belum memiliki barang yang dijadikan sebagai objek *murābahah*, hal ini bertentangan ketentuan pada

fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dan Standar Produk Pembiayaan *murābahah* yang ditetapkan oleh OJK yang menyebutkan objek akad *murābahah* harus sudah dimiliki Bank terlebih dahulu yang didasarkan pada bukti yang sah sesuai prinsip syariah, hal ini patut diduga karena adanya modifikasi pada akad *murābahah* yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia.

B. Identifikasi Masalah

Berdasarkan pada latar belakang yang di atas, maka masalah yang berhasil diidentifikasi ialah:

1. Bentuk modifikasi akad yang diaplikasikan pada perbankan syariah menimbulkan kontroversi.
2. Ada perbedaan pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya dengan ketentuan-ketentuan syariah.
3. Ada perbedaan pada produk BSI Griya dengan ketentuan yang ada pada standar produk pembiayaan yang dikeluarkan oleh OJK dan Fatwa DSN-MUI.
4. Objek akad pada *murābahah* yang bukan milik Bank pada saat akad berlangsung.

C. Pembatasan Masalah

Pembatasan masalah adalah upaya yang dilakukan guna membatasi ruang lingkup permasalahan yang akan dikaji dengan tujuan bahwa penelitian ini fokus dan tidak menyimpang dari topik yang dimaksud. Pembatasan masalah pada penelitian ini hanya berfokus pada hal, berikut:

1. Implementasi modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya yang dipraktikkan di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.
2. Objek *murābahah* yang bukan milik Bank saat akad berlangsung.

D. Perumusan Masalah Penelitian

Rumusan Masalah Merujuk pada latar belakang masalah diatas, maka dapat dirumuskan beberapa rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* yang digunakan pada produk BSI Griya KC. Solo Slamet Riyadi 1?
2. Bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI dan standar produk OJK RI terhadap modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya?

E. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang dicapai pada penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis bagaimana pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya.
2. Untuk menganalisis bagaimana tinjauan fatwa DSN-MUI dan standar produk OJK RI terhadap modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya.

F. Manfaat penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian ini ialah:

1. Secara teoritis, penelitian ini berguna dalam menambah khasanah karya ilmiah khususnya yang berkaitan dengan bidang muamalah, khususnya pada akad-akad syariah yang umum digunakan di Bank syariah Indonesia seperti akad *murābahah*.
2. Secara praktis, penelitian ini bermanfaat untuk menambah pengetahuan bagi peneliti mengenai tema yang dibahas, serta menjadi salah satu rujukan bagi akademisi serta menambah khasanah kepustakaan UIN Raden Mas Said Surakarta, selain itu penelitian ini diharapkan menjadi kontribusi pemikiran bagi penelitian selanjutnya mengenai pembedahan produk-produk lembaga keuangan syariah.

BAB II

KERANGKA TEORITIS

A. Kajian Teori

1. Modifikasi Akad

a. Modifikasi

Dalam KBBI modifikasi berarti pengubahan atau perubahan. Modifikasi mempunyai serangkaian prinsip dan teknik. Modifikasi merupakan pengaplikasian secara sistematis prinsip-prinsip dan teknik teknik pembelajaran tertentu dalam mengevaluasi suatu hal terlihat atau tersembunyi serta melakukan pengubahan untuk meningkatkan fungsi dari suatu hal. Biasanya modifikasi dilakukan untuk mengatasi masalah dan meningkatkan performa suatu hal. Modifikasi berusaha mengatasi suatu hal yang tidak normal sehingga dapat dibentuk sesuatu yang diinginkan (Kemdikbud, 2023).

b. Akad

1) Pengertian Akad

Akad secara bahasa berasal dari kata *al-aqd* yang memiliki makna perikatan, pertalian, perjanjian atau dengan kata lain menghubungkan. Para ulama menyatakan pengertian akad berdasarkan arti umum dan khusus. Secara umum akad ialah segala hal yang diniatkan untuk seseorang untuk dilaksanakan baik timbul karena suatu kehendak dan yang membutuhkan kepada kedua

kehendak didalam yang menimbulkannya. Sehingga makna akad dapat dipahami dengan suatu kewajiban yang muncul dari satu atau lebih pihak. Sedangkan akad secara khusus ialah hubungan antara ijab dan qabul yang dibolehkan oleh syara dan mempunyai pengaruh yang langsung (Anwar, 2007: 68). Wahbah Zuhaili mendefinisikan akad yang berarti ikatan pada ujung-ujung sesuatu baik ikatan tersebut secara nyata atau maknawi yang berasal dari satu sisi atau dua sisi. Menurut Muhammad Abu Zahrah (Rozalinda, 2016: 45) “akad yaitu menggabungkan kedua ujung dan mengikatnya atau kata lain mengokohkan sesuatu dan memperkuatnya”.

2) Rukun dan Syarat Akad

Mengenai akad terdapat rukun serta syarat yang harus terpenuhi diantaranya ialah :

- a) *Aqīd* yaitu para pihak yang melakukan akad. Dalam hukum Islam pihak yang melakukan akad adalah orang, persektuan, badan usaha atau perjanjian untuk melakukan perbuatan hukum.

Aqīd terbagi menjadi dua yaitu *Ahliyah* atau kecakapan yaitu kemampuan atau kepatutan seseorang untuk menerima hak dan kewajiban serta kesahan suatu tindakan hukumnya seperti berakal dan *mumayyiz*. Kedua, *Wilayah* atau kekuasaan yaitu pihak yang melaksanakan akad harus orang yang berakal, sehat, dewasa dan cakap menurut hukum. Dalam hal batasan umur diserahkan pada adat dan kebiasaan atau peraturan undang-

undang yang sudah diatur demi kemasalahatan umat (Muslich, 2017).

- b) *Ma'qud Alāih* atau objek akad yaitu segala sesuatu yang berbentuk barang yang dijadikan objek yang dibutuhkan atau diinginkan oleh kedua pihak yang melaksanakan akad. Dalam Islam tidak seluruhnya obyek akad mampu dijadikan objek akad karena ada beberapa ketentuan yang mengaturnya.

Para fuqaha memberi syarat pada objek akad diantaranya yaitu objek akad harus halal menurut syariah yaitu suatu barang harus berupa barang dimana menurut hukum Islam boleh dimiliki dan halal pemanfatannya. Objek akad harus terdapat pada saat akad, artinya objek akad harus secara konkret ada ketika akad dilaksanakan atau diperkirakan pada waktu yang akan datang saat pelaksanaan akad. Objek akad harus jelas diketahui oleh para pihak yang berakad. Objek akad harus jelas terlihat sehingga tidak memunculkan kesamaran dari objek yang diakadkan dan tidak terdapat unsur penipuan dan perselisihan dikemudian hari, baik sifat, warna, dan bentuk hingga kualitas. Objek akad diserahterimakan pada saat akad atau bisa diserahterimakan di hari yang lain sesuai dengan kesepakatan. Objek akad dimiliki sepenuhnya oleh pemiliknya hal ini harus karena ditakutkan barang yang dijual bukan barang yang dimiliki penjual melainkan barang hak milik orang lain. Objek akad juga harus bebas dari

yang haram dan harus terhindar dari hal yang berbau najis (Syafe'i, 2001: 58). *hā*

- c) *Shigāt* atau Ijab dan Kabul. Ijab ialah pernyataan yang muncul dari salah satu pihak yang melaksanakan akad baik pemilik barang atau calon pemilik barang. Kabul ialah pernyataan pihak kedua yang muncul dari pelaku akad yang kedua atau bisa disebut dengan pernyataan yang dikeluarkan kemudian sebagai jawaban atas pernyataan pertama. *Shigāt* akad ialah pernyataan atau ucapan yang muncul dari dua orang atau lebih yang melakukan perjanjian dengan kesungguhan dan keridhaan dari pihak yang melakukan akad. Bentuk dari ijab dan kabul yaitu bisa lafal atau ucapan yaitu perkataan untuk menyatakan kehendak yang tersirat dalam hati manusia untuk melakukan ijab dan kabul. Akad perbuatan yaitu dengan melakukan suatu hal dari para pihak yang sudah disepakati bersama. Akad dengan isyarat yaitu jika dilakukan oleh orang yang tidak bisa berbicara maka ia bisa melakukan akad dengan isyarat. Akad dengan tulisan atau utusan hukumnya juga sah dengan syarat tulisan harus jelas, tampak dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Syarat ijab dan kabul yaitu harus dilakukan oleh pihak yang cakap hukum, harus sepakat mengenai objek akadnya, kabul harus bersambung dengan ijab pada satu majelis (Anwar, 2007: 93).

3) Asas-asas Akad

pada akad terdapat asas-asas yang menyertainya, diantaranya ialah (Syamsul Anwar, 2007).

- a) Asas *Ibahah* yaitu asas umum hukum Islam pada bidang muamalah secara umum. Asas ini dikaitkan dalam dalil “pada dasarnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya”. Menurut hukum syariah mengenai tindakan ibadah yang berlaku asas bahwa ibadah yang sah ialah bentuk ibadah yang disebutkan dalam dalil-dalil syariah. Jika dikaitkan dengan tindakan hukumnya yaitu mengenai akad maka semua perjanjian dapat dilaksanakan selama tidak adanya larangan khusus tentang akad tersebut.
- b) Asas Kebebasan Berakad ialah suatu asas yang menyebutkan bahwa semua orang dapat membuat akad jenis apapun sesuai dengan kepentingan masing-masing, namun asas kebebasan berakad dalam hukum Islam terdapat batasan-batasannya yaitu dilarang adanya riba.
- c) Asas Konsensualisme ialah asas yang menyebutkan bahwa pencapaian sebuah perjanjian jalan sepakat pada pihak tanpa dikaitkan dengan hal-hal atau formalitas tertentu. Asas ini menjelaskan bahwa padadasarnya kesepakatan kedua pihak dan akibat hukum ialah apa yang diterapkan pada perjanjian pada telah disepakati para pihak.

- d) Asas janji itu mengikat ialah bahwa dalam Islam ada perintah untuk memenuhi janji. Dalam kaidah fiqh disebutkan bahwa hal ini wajib yang berarti janji itu mengikat serta wajib untuk terpenuhi dan dilaksanakan oleh orang yang melakukan perjanjian atau ikatan.
- e) Asas Keseimbangan ialah asas yang perlu ada di setiap perjanjian karena menurut hukum syara dalam setiap perjanjian itu diperlukan adanya keseimbangan baik keseimbangan yang diperuntukkan dengan apa yang diterima bahkan hingga keseimbangan memikul risiko. Karena beban risiko ini hanya ditanggung oleh debitur.
- f) Asas Kemaslahatan ialah asas yang bertujuan untuk akad yang dibuat oleh kedua pihak memiliki tujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi yang melakukan akad dan tidak boleh memunculkan kerugian atau mudharat dan keadaan yang memberatkan suatu pihak.
- g) Asas Amanah ialah sehingga masing-masing pihak yang berakad beritikad baik dalam melaksanakan akad atau perjanjian. Pada hukum syara suatu bentuk perjanjian dikatakan amanah jika perjanjian tersebut didasarkan pada amanah dari kedua belah pihak yang melaksanakan akad atau melakukan ikatan.

- h) Asas Keadilan yaitu memiliki tujuan yang hendak diwujudkan pada semua hukum. Dalam hukum Islam asas ini sangat penting. Allah menjanjikan pahala bagi orang yang melakukan perjanjian dilakukan dengan seimbang. Sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan atau dimenangkan.
- i) Asas Kejujuran ialah bahwa para pihak yang melaksanakan perjanjian wajib bersikap jujur, dilarang adanya unsur penipuan, manipulasi antara sesama pelaku akad. Karena asas kejujuran ini menjadi suatu dasar yang penting dalam sebuah perjanjian.
- j) Asas Tertulis yaitu suatu akad atau perjanjian harus dilaksanakan secara tertulis atau telah dinotariskan. Hal ini penting dilakukan sebagai dasar hukum ditakutkan akan timbul masalah yang tidak diinginkan kelak, sehingga akad yang ditulis menjadi dasar yang kuat dalam sebuah perjanjian.

4) Macam-Macam Akad

Mengenai macam-macam akad bisa dibedakan pada beberapa hal berikut:

- a) Ditinjau dari segi hukum serta sifatnya

Ditinjau dari segi hukum serta sifatnya dibagi menjadi dua yaitu akad shahih dan ghair shahih. Akad shahih yaitu akad yang rukun serta syaratnya sempurna menurut ketentuan syara. Akad shahih terbagi menjadi dua yaitu akad *naḥd* merupakan akad

yang dilakukan oleh orang yang mempunyai kecakapan serta kekuasaan sehingga akad tidak bergantung pada hak orang lain. (Ahmad Wardi Musiich, 2017) Akad *nafidz* ini terbagi menjadi dua yaitu akad lazim dan ghair lazim. Lazim ialah akad yang tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak tanpa persetujuan pihak lainnya. Akad *ghair lazim* ialah suatu akad yang bisa dibatalkan oleh salah satu pihak dengan tidak memerlukan persetujuan pihak lain. Akad *mauquf* atau akan yang ditangguhkan ialah akad yang dilaksanakan oleh pihak yang mempunyai kecakapan tetapi tidak mempunyai kekuasaan karena tidak mendapatkan hak untuk melaksanakannya, atau bisa disebut akad tersebut masih bergantung pada hak pihak lain. Kedua, yaitu akad *ghair shahih* yaitu perjanjian yang salah satu syaratnya tidak terpenuhi. Pada akad jenis ini terbagi lagi menjadi dua yaitu akad batil dan akad fasid. Akad batil ialah akad yang tidak terpenuhi rukun serta objeknya yaitu akad yang tidak disyaratkan dengan asal serta sifatnya. Kedua akad *fasid* ialah akad yang pada dasarnya dibolehkan syariat, namun unsur unsurnya tidak helas dan menyebabkan akad tersebut terlarang sehingga akad yang disyariatkan dengan asalnya tidak dengan sifatnya.

b) Ditinjau dari segi penamannya

Dari segi penamaannya terbagi menjadi dua akad yaitu akad *musamma* dan *ghair musamma* yaitu akad yang belum ditentukan oleh syara serta belum ditentukan ketentuan hukum atau akad yang penyebutannya dilaksanakan oleh masyarakat sesuai dengan kepentingan dan perkembangan zaman.

c) Ditinjau dari segi maksud dan tujuan

Ditinjau dari segi maksud dan tujuan akad terbagi menjadi beberapa yaitu akad kepemilikan yaitu akad yang bertujuan untuk mempunyai suatu benda baik jenis atau manfaatnya. Akad pelepasan hak yaitu akad yang bertujuan untuk menggugurkan suatu hak baik dengan pengganti atau tidak dengan pengganti. Akad pemberian izin yaitu akad yang bertujuan untuk menyerahkan kekuasaan pada pihak lain untuk melaksanakan suatu hal. Akad pembatasan yaitu akad yang bertujuan untuk membatasi atau mencegah seseorang dalam melakukan suatu hal yang dilarang. Akad kepercayaan yaitu akad yang bertujuan memberi kepercayaan pada hutang piutang atau memberi penanggungan atau utang tersebut. Akad kerjasama ialah akad yang bertujuan agar berserikat dalam melakukan pekerjaan dan keuntungan bagi hasil. Akad Simpanan ialah akad yang digunakan untuk menjaga dan memelihara suatu barang. Akad *ainiyah* ialah akad yang kesempurnaannya dengan penyertaan

barang yang akan diperjanjikan. Akad *ghairu ainiyah* yaitu akad yang tidak disertai dengan pernyataan onjek pada waktu akad.

d) Ditinjau dari segi motif

Ditinjau dari segi motifnya akad terbagi dalam dua jenis yaitu akad yang memiliki tujuan untuk memperoleh keuntungan atau *tijarah* dan akad yang bertujuan bukan untuk mencari keuntungan melainkan dengan tujuan untuk saling tolong-menolong untuk berbuat kebaikan atau disebut dengan *tabarru*.

e) Ditinjau dari segi pengaruh

Ditinjau dari segi pengaruhnya dibedakan menjadi tiga yaitu akad *munjaz* ialah akad yang dikatakan seseorang tanpa menetapkan batasan-batasan atau syarat tertentu. Akad *mudhaf ila mustaqbal* ialah akad yang disandarkan pada waktu yang datang. Akad *mu'allaq* ialah akad yang dihangtong pada syarat tertentu yang harus terpenuhi (Mardani, 2013).

f) Ditinjau dari segi pertanggungan

Ditinjau dari segi ini dibedakan menjadi akad *dhaman* ialah akad yang memberikan tanggung jawab pada penanggung untuk menjaga barang agar tidak rusak, amanah ialah akad yang memberikan tanggung jawab suatu barang pada penanggung untuk dijaga dan penanggung tidak bertanggung jawab pada kerusakan yang disebabkan faktor kesengajaan.

5) Berakhirnya Akad

Berakhirnya akad terbagi menjadi dua karena pembatalan dan putus karena hukum. Berakhirnya akad karena fasakh ialah berarti menghilangkan perikatan atau menghilangkan hukum kontrak secara keseluruhan seolah kontrak tidak pernah terlaksana sehingga status para pihak kembali seperti semula sebelum terjadinya akad. Hal ini biasanya terjadi jika apabila salah satu pihak melanggar ketentuan dari suatu perjanjian yang telah ditentukan. Pembatalan itu terjadi karena beberapa hal yaitu akad yang tidak lazim yang memungkinkan para pihak untuk membatalkan akad walaupun tanpa persetujuan para pihak. Tetapi jika pembatalan ini menyebabkan keburukan pihak lain serta melanggar ketentuan maka tidak boleh di *fasakh*. Kedua *fasakh* karena *khiyar* ialah pembatalan yang boleh dilakukan tanpa memerlukan pihak lain jika pilihannya ialah membatalkan akad sehingga akadnya telah *fasakh*. *Fasakh* karena *iqalah* yaitu pembatalan akad berdasarkan pada kesepakatan para pihak apabila salah satu pihak merasa menyesal dan mengundurkan diri dari akad. *Fasakh* karena *uyub ridha* ialah jika salah satu pihak tidak ridha atau merasa dirugikan (Sahroni, 2016: 186).

Kedua, berakhirnya akad karena putus dengan sendirinya ialah selesai masa kontraknya yaitu jika masa perjanjian yang telah disepakati dan disebutkan pada akad yang telah selesai, ketika tujuan akad telah selesai dilaksanakan, maka akad secara otomatis akan

batal. Kontrak tidak diteruskan seperti pada objek jual beli yang rusak ditangan penjual sebelum diserahkan pada pembeli. Jika akad dilanjutkan maka akad tersebut akan sendirinya akan berakhir. Para pihak akad meninggal ialah akad yang berakhir apabila pelaku yang berakad meninggal salah satu atau para pihak yang melakukan akad.

c. Pengertian Modifikasi Akad

Perkembangan teknologi, informasi, urbanisasi, dan ekonomi menjadi penyebab pendorong terjadinya modifikasi. Dengan perkembangan jaman yang sangat pesat seperti ini modifikasi dalam bidang muamalah pun tidak dapat dielakan karena secara prinsip tidak ada syariat yang bersifat mutlak dan berlaku untuk segala waktu, tempat ataupun keadaan. Dalam hukum Islam terdapat *maqasid al-shariah* yang memuat maksud dan tujuan Islam (Zubair, 2010: 255). Kegiatan modifikasi ini tidak merubah prinsip-prinsip syariat dalam muamalah karena pada fikih muamalah ijtihad bersifat terbuka luas seperti pada kaidah ushul fiqh yang populer bahwa segala bentuk muamalah boleh selama tidak bertentangan ataupun melanggar larangan yang telah ditetapkan pada nash (Djazuli, 2007: 178). Akad menurut bahasa berarti ikatan atau mengikat. Berdasarkan istilah akad ialah perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syariat yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak (Basyir, 2002: 65).

Modifikasi akad yang dilakukan dan diterapkan pada Bank syariah harus berdasarkan sesuai prinsip-prinsip sebagai berikut: (Nawawi, 2012: 143).

- a) Pelarangan atas riba pada berbagai macam transaksi. Pengganti bunga dalam Bank konvensional ialah sistem bagi hasil atau *profit and loss sharing* yang digunakan pada Bank syariah yang lebih saling sesuai.
- b) Melaksanakan segala aktivitas bisnis dan perdagangan yang berdasar pada mendapatkan margin yang sah sesuai aturan syariah karena inti dari pelaksanaan akad dalam Islam ialah terwujudnya kemaslahatan untuk pihak yang melakukan akad.
- c) Melaksanakan zakat. Atas dasar ini Bank syariah melaksanakan peran dan pelaksanaannya untuk mengembangkan akad-akad muamalah klasik menjadi akad-akad yang dapat diaplikasikan pada produk perbankan syariah.

d. Metode-metode Modifikasi Akad

Metode-metode yang ditempuh dalam melakukan transformasi akad ialah sebagai berikut: (Airfin, 1999: 198–99).

- a) Transformasi dengan jalan memodifikasi akad muamalah klasik secara terbatas.

Transformasi yang dilaksanakan hanya untuk menciptakan akad muamalah klasik dapat diaplikasikan pada sistem perbankan. Pada

hal ini penamaan akad masih sama dengan nama akad klasik namun teknik dan prosedur pelaksanaannya yang dimodifikasi. Contohnya akad *murābahah*, *mudharabah*, dan *musyarakah*. Akad-akad tersebut konsep awalnya hanya sederhana seperti namun dengan perkembangan jaman munculah syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi.

- b) Transformasi dengan jalan penciptaan akad baru yang diderivasi dari akad klasik.

Transformasi yang dilakukan pada akad dimana nama akad yang telah dimodifikasi berubah dari nama-nama akad yang ada pada buku fikih muamalah klasik. Contohnya: akad *Ijarah Muntahiyah bi al-tamlik*, *musyarakah mutanaqishah*, dan lain sebagainya. Nama-nama yang disebutkan jarang dikenal dan dipraktikkan pada jaman dulu. Dalam melaksanakan transformasi akad yang bersangkutan dengan modifikasi akad klasik atau dengan membuat akad yang baru maka para ulama dan pelaku ekonomi syariah selalu mendasarkan diri pada prinsip berikut ialah produk yang baru diupayakan selalu diambil dan diangkat dari akad-akad muamalah klasik, integral dengan transaksi riil, akomodatif sesuai kebutuhan Nasabah, kompetitif dalam perbankan, dan bisa diakses melalui perkembangan jaman berkembang pesat.

2. *Hybrid Contract*

a. Pengertian *Hybrid Contract*

Hybrid Contract adalah istilah hasil terjemahan bahasa Arab, yaitu *al-uqud al-murakkabah* yaitu akad ganda (Syakur, 2009: 31). Terdiri dari dua kata yaitu *hybrid* yang memiliki arti hasil persilangan antara dua atau lebih populasi yang berbeda dan *contract* yang berarti perjanjian yang mengikat secara hukum serta mengatur kewajiban antara para pihak yang membuat perjanjian (*The Islamic Research and Training Institute*, 2020). Beberapa pendapat ulama mengenai pengertian *hybrid contract* yaitu diantaranya ialah:

- 1) Ulama Syafi'iyah, Malikiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa *hybrid contract* ialah segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginan sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau mengenai sesuatu pembentukan yang membutuhkan keinginan dua orang. Contohnya jual beli, perwakilan dan gadai.
- 2) Ahli ekonomi islam, yaitu Nazih Hammad mendefinisikan kesepakatan dua pihak yang melakukan akad yang didalamnya terdapat dua akad atau lebih, seperti jual beli, sewa, perwakilan dan sehingga semua hukum akad yang terhimpun, semua hak dan kewajiban yang muncul tidak dapat dipisahkan dengan akibat dari suatu akad.
- 3) Ahli ekonomi Al-Imrani mendefinisikan kumpulan beberapa akad yang terkandung dalam akad, baik secara gabungan maupun timbal

balik sehingga semua hak serta kewajiban yang timbul dipandang sebagai akibat hukum dari suatu akad (Muhammad, 2018: 248).

b. Dasar Hukum *Hybrid Contract*

Beberapa ulama menyebutkan bahwa *hybrid contract* diperbolehkan dengan syarat-syarat yang ketat, ada juga ulama yang membolehkan atas dasar kaidah fikih muamalah bahwa pada dasarnya segala kegiatan muamalah boleh dilakukan selama tidak ada aturan yang melarangnya. Mayoritas ulama Hanafiyah, Malikiyah, Syafiiyah dan Hambali berpendapat bahwa hukum dari multi akad atau akad ganda ialah diperbolehkan menurut syariah. Alasannya ialah bahwa hukum asal dari suatu akad adalah boleh dan sah, tidak diharamkan dan dibatalkan selama tidak ada dalil yang mengharamkan dan melarangnya. Ibnu Tiamiyah menyebutkan bahwa hukum asal dari semua transaksi muamalah ialah boleh, kecuali yang diharamkan oleh Allah dan Rasulnya. Hukum asal dari syara' ialah boleh melakukan transaksi multi akad, selama akad-akad yang digabungkan dilakukan sendiri-sendiri.

c. Unsur-unsur *Hybrid Contract*

Hybrid Contract atau multi akad lahir untuk memberikan alternatif nasabah di perbankan syariah agar dapat melakukan pembiayaan namun masih sesuai dengan syariah. *Hybrid contract* memiliki unsur yang sama dengan rukun akad itu sendiri, diantaranya adanya pelaku akad atau subjek akad, objek akad, dan tujuan akad, ijab

dan qabul yang digunakan untuk menyatakan niat membeli barang yang diinginkan dan dikonfirmasi kesanggupannya serta ada penerimaan dari peaku untuk menerima esensi suatu akad. Unsur-unsur *hybrid contract* sendiri memiliki unsur yang sama dengan akad (Rivai, 2011: 16).

Hybrid contract memiliki akibat hukum. Sebagai bentuk kesepakatan antara kedua pihak untuk melakukan suatu akad yang mengandung dua atau lebih, sehingga semua akibat hukum dari akad yang digabungkan dan semua hak serta kewajiban yang muncul dipandang sebagai suatu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan, sebagaimana akibat hukum dari suatu akad. Akad-akad yang tergabung dalam *hybrid contract* menjadi satu bagian, jika terdapat satu akad yang tidak sesuai dengan rukun dan syaratnya maka transaksi yang digunakan halal (Rivai, 2011: 17).

d. Macam-macam *Hybrid Contract*

Hybrid contract terbagi menjadi lima macam, diantaranya ialah sebagai berikut: (Imran, 2013: 205-231).

1) *Hybrid contract* dengan akad bergantung (*Al- 'uqûd al-mutaqâbilah*)

Jenis ini merupakan jenis multi akad dalam bentuk kedua akad merespon akad yang pertama, kesempurnaan akad bergantung pada sempurnanya akad lainnya yang digunakan melalui proses timbal balik, bahwa akad yang lain bergantung kepada akad yang lainnya. contoh dari jenis ini ialah akad *murābahah* yang didalamnya juga terdapat akad wakalah dimana apabila pihak bank mewakilkan

pengiriman kepada supplier maka akad ujroh atau kesepakatan keuntungan yang akan diterima bank dari nasabah.

2) *Hybrid contract* dengan akad Terkumpul (*al- 'uqûd al-mujtami'ah*)

Ialah jenis multi akad yang terhimpun dalam suatu akad, baik dua atau lebih akad yang terhimpun menjadi satu akad. Dimana model ini merupakan akad syariah yang biasa terlihat bukan *hybrid contract* namun ternyata ada aspek *hybrid contract* nya. Dalam jenis ini akad utama ada didalamnya contohnya yaitu wadiah dan mudharabah pada giro. Dari akad-akad tersebut terdapat akad atau kesepakatan yang menentukan yang diterima

3) *Hybrid contract* dengan kad Berlawanan (*al- 'uqûd al-mutanâqidhah wa al-mutadhâdah wa al-mutanâfiyah*)

Ialah jenis akad yang memiliki kesamaan bahwa ketiganya mengandung maksud Tetapi ketiga istilah ini mengandung implikasi yang berbeda. Mutanâqidhah mengandung arti berlawanan, seperti pada contoh seseorang berkata sesuatu lalu berkata lagi yang berlawanan dengan yang pertama. Dikatakan mutanâqidhah karena antara satu dengan yang lainnya saling mematahkan. Contoh dari akad ini yaitu jual beli dan pinjaman, menggabungkan qard wal ijârah dalam satu akad, dimana akad pinjaman ditambah dengan ujr yang berarti upah atau keuntungan.

4) *Hybrid contract* dengan akad Berbeda (*al-uqûd al-mukhtalifah*)

Multi akad yang mukhtalifah adalah terhimpunnya dua akad atau lebih yang memiliki perbedaan akibat hukum di antara kedua akad tersebut atau sebagiannya. Akad tersebut memiliki bentuk seperti perbedaan akibat hukum dalam akad jual-beli dan akad sewa, dalam akad sewa diharuskan ada ketentuan waktu, sedangkan dalam jual-beli tidak ada ketentuan waktu. Adapun contohnya yaitu akad ijârah dan salam.

5) *Hybrid contract* dengan akad Sejenis (*al- 'uqûd al-mutajânisah*)

Al-uqûd al-mutajânisah adalah akad yang mungkin dihimpun dalam satu akad, dengan tidak mempengaruhi hukum dan akibat hukumnya. Multi akad ini dapat terdiri dari satu akad seperti akad jual-beli dan akad jual-beli, atau dari beberapa jenis seperti akad jual-beli dan sewa. Multi akad jenis ini dapat pula terbentuk dari dua akad yang memiliki hukum yang sama atau berbeda. Contoh akad ini adalah akad murabahah dan akad salam.

e. Batasan *Hybrid Contract*

Hybrid contract pelaksanaannya memang diperbolehkan, namun tidak serta merta begitu saja. Multi akad memiliki batasan-batasan yang harus ditaati karena ditakutkan akan meyimpang dengan ketentuan syara'. *Hybrid contract* memiliki larangan-larangan yang terbagi menjadi tiga hal, yaitu:

Pertama, larangan melakukan dua jual beli dalam satu jual beli. Pelarangan ini apabila dilakukan jual beli dengan penambahan syarat dengan membeli hal lain di atasnya. Hal ini akan merugikan salah satu pelaksana akad atau subjek jual beli dan ditakutkan akan menjerumus pada riba.

Kedua, larangan dua akad dalam satu akad yaitu apabila terdapat dua akad yang secara nash sudah bertolak belakang, seperti pada hubungan ijab dan qabul. Ijab sebagai pernyataan harus dijawab dengan qabul sebagai penerimaan. Pada satu ijab dan qabul harus menyepakati sebuah kesepakatan yang diterima bukan merupakan satu persatu kesepakatan yang disetujui jadi adanya perbedaan antara akad satu dan lainnya.

Ketiga, larangan menggabungkan jual beli dengan utang. Hal ini dilarang oleh nash agama. Orang yang akan melakukan jual beli boleh mencari keuntungan dalam transaksi jual beli. Namun apabila jual beli digabungkan dengan utang maka dalam jual beli keuntungan yang muncul ialah keuntungan tambahan nilai pada setiap cicilan yang akan dibayarkan secara cicilan dan dapat terjerumus pada riba.

Adanya batasan pada pelaksanaan *hybrid contract* dikarenakan dapat menimbulkan beberapa hal yang dilarang oleh syara seperti menganggap dua akad dalam satu akad, sebagai *hilah* ribawi, menyebabkan riba, dan akibat hukum yang saling bertolak belakang atau berlawanan dengan akad lainnya (Sahal, 2015: 141-162).

3. *Murābahah*

a. Pengertian *Murābahah*

Murābahah secara bahasa artinya saling mendapatkan keuntungan. Secara istilah *murābahah* adalah ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli dan mensyaratkan laba atau keuntungan pada jumlah yang sudah ditentukan (Hadi, 2017: 54). Secara sederhana *murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal ditambah dengan margin atau keuntungan yang disepakati (Mujahidin, 2016: 54). Pada undang-undang tentang Perbankan Syariah menyebutkan *murābahah* ialah akad pembelian barang dengan penegaan harga beli dan pembeli membayarnya lebih tinggi sesuai dengan keuntungan yang disepakat kedua pihak (UU No 21 Tahun 2008). *Murābahah* adalah pembiayaan berbasis profit yang dilakukan oleh Bank sebagai penyalur dana kepada Nasabah yang membutuhkan aset atau barang dengan sistem jual-beli dengan menjelaskan harga pembelian barang dan keuntungan untuk Bank dimana pengembaliannya dialukan secara tunai atau angsuran (Ismail, 2013: 138). Pada praktik perbankan syariah *murābahah* adalah suatu akad yang diperuntukan untuk suatu pembiayaan dengan tujuan pembelian aset atau barang yang dibutuhkan Nasabah.

Mengenai biaya yang dibebankan pada harga jual barang apada akad *murābahah* para iulama berbeda pendapat yang diantaranya ialah sebagai berikut: (K. Lubis & Wajdi, 2014 : 114).

- 1) Syafii menyebutkan bahwa pembebanan biaya yang timbul secara umum diperbolehkan dalam suatu sistem jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri yang termasuk pada komponen keuntungannya. Sama halnya dengan biaya yang tidak memberikan efek penambahan nilai dari barang yang diasukan sebagai komponen biaya.
- 2) Hanafi menyatakan bahwa boleh membebankan biaya-biaya secara umum yang timbul dalam suatu transaksi jual beli, akan tetapi dilarang untuk menimbulkan biaya yang semestinya.
- 3) Hambali menyatakan bahwa mengenai semua biaya langsung maupun tidka langsung dapat dibebankan pada harga jual beli selama biaya-biaya tersebut dibayarkan kepada pihak ketiga.
- 4) Maliki menyebutkan bahwa biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli dibolehkan dan biaya yang tidak langsung terkait dengan jual beli tersebut, akan tetapi emmber nilai pada barang tersebut.

b. Landasan Hukum *Murābahah*

Dasar legitimasi hukum mengenai *murābahah* ialah sebagai berikut:

1) Al-Qur'an: An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu” (Hasanudin and Setawati, 2022 : 83).

2) Hadits

Hadits yang menjelaskan tentang dibolehkannya jual beli yang dilakukan dengan jangka waktu dan jual beli atau *murābahah* yang dilakukan secara tempo sesuai dengan kesepakatan.

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى
أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه
عن صهيب)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib) (Al-Qazwini, 2005 : 79–80).

c. Rukun dan Syarat *Murābahah*

Murābahah dapat dikatakan sah jika sudah memenuhi rukun dan syarat yang sudah terpenuhi. Mengenai rukun dari *murābahah* yaitu adanya para pihak yang berakad (adanya penjual yang mempunyai barang untuk dijual dan pembeli yang membutuhkan suatu barang), objek akad yaitu barang yang diperjualbelikan dan *tsaman* atau harga, dan *shighah* yaitu *ijab* dan *qabul* yang dilakukan dalam suatu majelis (Ascaraya, 2013 : 82).

Sementara itu mengenai syarat-syarat dari *murābahah* ialah sebagai berikut:

- 1) Penjual harus memberi tahu biaya modal pada Nasabah.
- 2) Kontrak pertama yang sah dengan rukun yang sudah ditentukan.
- 3) Pelaksanaannya harus terbebas dari riba.
- 4) Penjual wajib memberi tahu kepada pembeli jika ada barang yang cacat.
- 5) Penjual wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang yang dibutuhkan oleh Nasabah.

Beberapa syarat dari akad *murābahah* dari beberapa ahli diantaranya ialah sebagai berikut:

Menurut Usmani, (Ascaraya, 2013 : 83–84) syarat-syarat pokok *murābahah* antara lain sebagai berikut:

- 1) *Murābahah* termasuk dalam jenis jual beli dimana penjual secara tegas dan terbuka menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijual pada pembeli dengan penambahan keuntungan.
- 2) Jumlah keuntungan ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk presentase tertentu dari biaya.
- 3) Seluruh biaya yang dikeluarkan oleh penjual dalam hal pembelian barang mulai dari biaya pajak, pengiriman dan lain-lain dijadikan satu pada biaya perolehan yang nantinya akan ditambahkan keuntungan.
- 4) *Murābahah* dikatakan sah jika biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti, dan jika biaya-biaya perolehan tidak bisa ditentukan maka barang tersebut tidak bisa dijual dengan prinsip *murābahah*.

Menurut Sayyid Sabiq mengenai syarat akad *murābahah* ialah sebagai berikut: (Sabiq, 1983: 129).

- 1) Mengenai pelaku akad ialah berakal sehat. Sehingga jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal dan gila hukumnya tidak sah. Menurut Hanafiyah jika anak kecil sudah *mumayyiz* maka jika akad tersebut dilakukan menghadirkan keuntungan bagi dirinya

maka diperbolehkan, sebaliknya apabila akad itu menimbulkan kerugian bagi dirinya maka hukumnya tidak boleh dilaksanakan.

- 2) Barang yang diperjualbelikan barang yang bermanfaat. Jual beli yang diharamkan dan tidak bisa digunakan apalagi barang yang tidak sesuai dengan ketentuan syariah tidak bisa dijadikan obyek akad *murābahah*.
- 3) Barang yang diperjualbelikan adalah milik hak sendiri. Apabila jual beli yang berlangsung sebelum ada izin dari pemilik barang maka jual beli tersebut tidak boleh dilakukan.

Menurut Ahmad Wardi Muslich, sebelum akad dilakukan ada dua syarat yang harus diperhatikan, diantaranya ialah: (Muslich, 2010: 152).

- 1) Terdapat kepemilikan dan kekuasaan. Dalam hal ini pihak yang melaksanakan akad harus pemilik barang yang menjual objek akad, atau yang memiliki kekuasaan atau perwakilan. Apabila tidak ada kepemilikan serta kekuasaan, maka akad tidak bisa dilaksanakan, melainkan menanggukhan bahkan menurut Syafii dan Ahmad akadnya batal.
- 2) Mengenai objek akad yang tidak ada hak orang lain. Apabila di dalam objek akad didalamnya terkandung hak milik orang lain, maka akadnya *mauquf*, tidak *nafidz*.

Menurut Wahbah az-Zuhaili, syarat dari akad *murābahah* ialah sebagai berikut: (Zuhaily, 1997: 358).

- 1) Mengetahui harga pertama, harga pertama disini ialah harag pembelian.
- 2) Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta oleh si penjual.
- 3) Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang yang memiliki varian serupa sehingga jika ada hal yang tidak diinginkan dapat penggantian yang baru.
- 4) Jual beli *murābahah* kepada barang-barang ribawi harusnya tidak menyebabkan terjadinya riba pada harga pertama.
- 5) Transaksi yang pertama harus sah dan sesuai syariah.

Menurut Ibn Rusyd syarat *murābahah* ialah sebagai berikut: (Rusyd, 2013).

- 1) Harga yang pertama harus diketahui oleh pembeli kedia, karena *murābahah* ialah jual beli harga pertama dengan penambahan laba. Sehingga itu adalah syarat sahnya, jika tidak diketahui maka hukumnya batal.
- 2) Laba atau keuntungannya harus diketahui, karena ini merupakan bagian dari sehingga merupakan syarat sahnya juga.
- 3) Harga dalam akad pertama tidak boleh sama jenisnya.
- 4) Akad pertama harus sah dan tidak boleh rusak.

Syarat yang harus dipenuhi secara prinsip penjual harus memberitahu biaya modal pembelian barang dan juga menjelaskan semua yang terkait barang yang diakadkan termasuk cacat yang ada dalamnya, kontrak harus sah dan memenuhi rukun dan yang paling utama ialah terbebas dari riba (Mujahidin, 2016: 55–56). Ketika rukun dan syaratnya telah terpenuhi maka antara Bank dan Nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran yaitu tunai dan cicilan atau *bitsaman ajil*. Tunai berarti Bank dalam hal ini adalah penjual dan Nasabah ialah pembeli. Cicilan berarti antara Bank dan Nasabah melakukan kesepakatan jual beli dengan harga jual dicantumkan dan penambahan keuntungan atau *margin* yang telah disepakati bersama (OJK, 2016: 8).

d. Jenis-jenis *Murābahah*

Murābahah terbagi kedalam dua jenis, diantaranya ialah:

1) *Murābahah* dengan Pesanan

Murābahah dengan jenis ini pelaksanaan pembelian barang dilakukan setelah pembeli memesan barang. Jenis ini memungkinkan bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli mengenai barang yang dipesannya (Nurhayati, 2010: 177). Para ulama menyatakan boleh mengenai sistem dengan pesanan ini dengan dinyatakan pemesanan tersebut tidak mesti terikat. Hal ini dilakukan agar transaksi ini tidak memberikan dampak berupa penjualan barang yang tidak dimiliki karena hak tersebut haram dilakukan.

Murābahah dengan pesanan yang mengikat artinya Nasabah harus membeli dan tidak boleh membatalkannya (Wiroso, 2005: 78).

Mengenai *murābahah* dengan pesanan ini secara lebih rinci diatur oleh *Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institution*, yaitu : (Wiroso, 2005: 98).

- a) *Murābahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat antara lain ialah Ketika bank menerima pesanan dari nasabah, bank harus memperoleh aset yang dihentikan dan ditutup sesuai dengan akad jual beli yang sah dan syariah. Pembelian ini dianggap sah apabila mengikat secara hukum atas pelaksanaan janji-janji antara nasabah sebagai nasabah dengan bank. Bank memberikan aset kepada peserta, yang harus diterima berdasarkan perjanjian yang mengikat antara para pihak yang mengadakan kontrak yang sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada kontrak yang disepakati. dibutuhkan. Dalam bentuk penjualan ini, setelah menandatangani kontrak asli, bank diperbolehkan membayar kota sebelum membeli barang. Urubun dalam fikih Islam adalah sejumlah uang yang dibayarkan di muka untuk melakukan transaksi. Jika bank setuju dan menyediakan aset, Arven akan digunakan sebagai bagian dari harga dimuka dan tidak akan ditahan oleh bank.
- b) *Murābahah* berdasarkan pesanan yang tidak mengikat aturannya ialah sebagai berikut salah satu pihak yaitu Nasabah meminta

Bank untuk membeli aset dan menjanjikan bahwa Nasabah akan membeli aset tersebut, kemudian Nasabah membelinya dari dia sesuai dengan harga ditambah dengan keuntungannya. Oleh karena itu, ketika salah satu pihak yaitu nasabah meminta kepada bank untuk membeli aset dan nasabah berjanji untuk membeli aset tersebut, maka nasabah membeli aset tersebut dari bank berdasarkan harga dan keuntungan. Permintaan ini dianggap sebagai klausul pembelian oleh pelanggan dan bukan merupakan penawaran. Jika bank menerima tawaran tersebut, ia akan membeli properti bebas zat terlarang itu untuk dirinya sendiri di bawah kontrak penjualan yang sah. Setelah kepemilikan aset menjadi milik hukum bank, bank kembali melakukan penawaran kepada nasabah sesuai dengan ketentuan kontrak semula. Saat memberikan aset kepada pelanggan, Anda memiliki opsi untuk mengakhiri perjanjian pembelian atau menolak pembelian. Kontrak ini tidak mengikat dan tidak perlu dipenuhi. Penerimaan kontrak oleh pelanggan akan dianggap sebagai penerimaan penawaran. Dalam hal itu, jual beli harus halal dan tanpa riba. Apabila nasabah menolak untuk membeli barang pesannya, maka barang tersebut tetap menjadi milik bank dan bank berhak untuk menjualnya dengan cara apapun yang diperbolehkan oleh syariahnya. Jika pembayaran angsuran pertama diperlukan, itu akan dibayar setelah kontrak

selesai, dan pembayaran angsuran akan menjadi bagian dari harga jual.

2) *Murābahah* Tanpa Pesanan

Murābahah bentuk ini ialah dalam keadaan ada pesanan atau tidak, ada yang mengajukan pembiayaan atau tidak ada yang mengajukan, Bank menyediakan barang yang akan dijual kepada Nasabah. Sehingga penyediaan barang tidak dipengaruhi oleh adanya pesanan atau Nasabah. Sehingga pada jenis ini proses pengadaan barang yang dijadikan objek jual beli dilakukan sebelum jual beli *murābahah* dilakukan.

e. **Ketentuan Umum Akad *Murābahah***

Beberapa hal yang penting untuk diperhatikan terutama pada para pihak yang melaksanakan akad *murābahah* agar tidak bertentangan dengan ketentuan syara' diantaranya ialah sebagai berikut: (Wirdyaningsih, 2005 : 106).

- 1) Bank dan Nasabah dalam melakukan akad *murābahah* harus terbebas dari riba.
- 2) Barang yang akan dijual kepada Nasabah tidak dilarang oleh syara' Islam.
- 3) Bank membiayai sedikit atau seluruhnya harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- 4) Bank membeli barang yang dibutuhkan Nasabah atasnama Bank sendiri dimana pembelian ini harus sah dan terbebas dari riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang, termasuk jika barang tersebut hasil dari hutang.
- 6) Bank menjual barang yang dibutuhkan Nasabah dengan harga jual ditambah dengan keuntungan. Dalam hal ini Bank memberitahu secara jujur harga pokok barang yang dibeli Bank kepada Nasabah.
- 7) Nasabah membayar harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan antara pihak dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan wewenang atau kerusakan akad maka pihak Bank dapat melakukan perjanjian khusus dengan Nasabah.
- 9) Apabila Bank hendak mewakilkan kepada Nasabah maka akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik Bank.
- 10) Nasabah yang mengajukan permohonan atau perjanjian pembelian suatu barang yang diinginkan pada Bank.
- 11) Bank harus membeli barang tersebut terlebih dahulu apabila ia menerima permohonan dari Nasabah.
- 12) Bank harus menawarkan aset tersebut pada Nasabah dan Nasabah harus menerima perjanjian tersebut sesuai kesepakatan yang terjadi, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat dan harus membuat kontrak jual beli.

- 13) Dalam *murābahah* Bank diperbolehkan meminta Nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 14) Apabila Nasabah menolak memberi barang tersebut maka biaya riil Bank dalam pengadaan barang tersebut harus dibayarkan dari uang muka perjanjian.
- 15) Apabila uang muka kurang dari penutupan kerugian yang terjadi maka harus Bank bisa meminta kembali sisa kerugian yang dialaminya pada Nasabah.

f. Ketentuan *Murābahah* dalam Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000

Mengenai ketentuan yang menyangkut *murābahah* dalam fatwa DSN-MUI telah dibagi menjadi enam bagian yaitu ketentuan umum *murābahah* ketentuan *murābahah* kepada Nasabah, jaminan dalam *murābahah*, utang dalam *murābahah*, penundaan pembayaran dalam *murābahah* dan bangkrut dalam *murābahah*.

Ketentuan pertama ialah ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah diantaranya yaitu : (DSN-MUI, 2000 : 3–4).

- 1) Bank dan Nasabah dalam melakukan akad *murābahah* harus terbebas dari riba.
- 2) Objek yang diperjualbelikan tidak diharamkan menurut syariat Islam.

- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang dibutuhkan Nasabah atas nama Bank sendiri, pembelian ini tentunya harus sah dan bebas dari riba.
- 5) Bank wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti jika pembelian itu dilakukan dengan jalan hutang-piutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah dengan harga jual senilai harga beli dan keuntungannya. Bank secara jujur harus memberitahu harga pokok barang kepada Nasabah dan semua biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau rusaknya akad, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan Nasabah.
- 9) Jika Bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan kedua ialah mengenai ketentuan *murābahah* bagi Nasabah, yaitu diantaranya:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

- 2) Jika permohonan tersebut diterima oleh Bank maka Bank harus membel terlebih dahulu aset yang dipesan secara sah.
- 3) Bank menwarkan aset atau barang tersebut kepada Nasabah dan Nasabah harus membelinya.
- 4) Bank diperbolehkan untuk meminta Nasabah membayar terlebih dahulu uang muka saat menandatangani kesepakatan awal.
- 5) Jika Nasabah menolak untuk membeli barang tersebut maka biaya rillbank harus dibayar dari uang muka yang telah dibayakan tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang ditanggung bank, bank dapat meminta kepada Nasabah sisa-sisa kerugian yang telah terjadi.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka Nasabah tinggal membayar sisa harganya saja akan tetapi jika Nasabah batal membeli maka uang muka dapat dijadikan ganti rugi sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank, dan jika uang muka tidak mencukupi maka Nasabah membayar kekurangannya.

Ketentuan ketiga ialah mengenai jaminan yang mengatur bahwa jaminan pada *murābahah* diperbolehkan tujuannya agar Nasabah serius dengan pesanannya. Bank juga dapat meminta Nasabah untuk menyediakan jaminan yang bisa dipegang oleh bank. Ketentuan yang keempat ialah mengenai utang pada *murābahah* bahwa secara prinsip penyelesaian hutang pada *murābahah* tidak berkaitan dengan transaksi

lain yang dilakukan Nasabah dengan pihak ketiga. Jika Nasabah menjual kembali barang tersebut entah rugi atau untung, Nasabah wajib menyelesaikan utangnya. Begitupula jika Nasabah menjual barang padahal masa angsuran belum selesai maka ia tidak wajib melunasi angsurannya. Jika penjualan barang menyebabkan kerugian, Nasabah harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan bersama diawal akad dan Nasabah tidak boleh memperlamabat pembayaran angsuran dan tidak meminta ganti rugi. Ketentuan yang kelima mengenai penundaan pembayaran pada *murābahah* ialah Nasabah tidak dibenarkan menunda pembayaran angsuran, jika Nasabah menundanya dengan sengaja maka penyelesaian dilakukan oleh badan arbitrase syariah jika musyawarah tidak tercapai. Ketentuan keenam mengenai bangkrut pada *murābahah* dimana Bank tidak boleh menagih secara sekaligus ketika Nasabah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan hutangnya, Bank harus menunda penagihan hutang sampai Nasabah sanggup sesuai kesepakatan bersama.

g. Standar *Murābahah* Menurut OJK RI

Secara umum mengenai standar umum SOP pembiayaan *murābahah* diatur pada bab 3 dalam buku standar produk pembiayaan perbankan syariah mengenai *murābahah* (OJK, 2016: 20–57). *Pertama*, mengenai fitur produk yaitu pembiayaan dengan *murābahah* dapat berupa akad tunggal atau sederhana dan *murābahah* dengan gabungan

akad lain. Pembiayaan *murābahah* diberikan untuk nasabah yang menginginkan kebutuhan konsumtif, modal kerja usaha dan investasi. Mengenai objek pembiayaan *murābahah* berupa barang yang dikombinasikan dengan jasa sesuai dengan syariah dan bebas dari riba, berupa barang definitif atau paket barang. Jangka waktu pembiayaan dapat diberikan dengan ketentuan jangka waktu akad lain dapat lebih panjang dibandingkan dengan akad *murābahah* itu sendiri ataupun sebaliknya. Mengenai kriteria Nasabah dapat berupa individu, badan usaha dan badan hukum. Mata uang berupa rupiah ataupun valuta asing. Mengenai uang muka dan keuntungan dapat disepakati bersama antara Bank dan Nasabah.

Kedua, mengenai prinsip pembiayaan *murābahah*. Pembiayaan *murābahah* ditujukan untuk kepentingan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, kepemilikan rumah, peralatan rumah tangga ataupun guna keperluan produktif untuk modal kerja atau investasi. Pembiayaan *murābahah* antara Nasabah dan Bank harus dituangkan dalam bentuk perjanjian baik secara notariil ataupun di bawah tangan. Saat penyusunan akad Bank sebagai penjual harus menyatakan semua hal yang berkaitan dengan pembelian objek akad pada Nasabah seperti harga pokok, keuntungan, kualitas dan kuantitasnya barang. Pada perjanjian *murābahah* juga harus dengan jelas dan transparan menyatakan bahwa Bank menjual barang pada Nasabah dengan harga jual terdiri dari harga perolehan barang seperti biaya pengiriman dan

semua biaya yang dikeluarkan Bank dalam rangka perolehan barang dan keuntungan. Nasabah sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga jual yang telah disepakati baik secara cicilan atau tunai sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

Ketiga, mengenai standar objek pada pembiayaan *murābahah* bahwa harus berupa barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa sesuai dengan prinsip syariah yang terhindar dari riba, *masyir*, *gharar*, *zalim*, *risywah*, haram dan dinyatakan dengan jelas pada saat akad. Spesifikasi barang yang dinyatakan dengan jelas seperti sifat, jenis dan tipe barang, jumlah atau unit barang, jenis barang yang dijual secara paketan dan objek lain yang menjadi satu kesatuan. Hal penting mengenai objek pada pembiayaan *murābahah* ini ialah bahwa objek harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu dimana konsep kepemilikannya dapat diakui berdasarkan bukti yang sah (spesifikasi jelas, dapat diidentifikasi, memiliki nilai, bukti kepemilikan berupa sertifikat, dapat diperjual belikan, dapat dipindahkan kepemilikannya dan sesuai syariah. Objek dapat berupa aset yang berwujud, seperti barang dagangan, bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat ataupun aset jenis lainnya dan aset tidak berwujud, seperti merk dagang, logo, hak cipta, hak paten, reputasi dan aset tidak berwujud lainnya. Disisi lain Nasabah juga wajib menyampaikan seluruh informasi mengenai barang yang dibutuhkan. Hal yang menjadi penting bahwa kepemilikan barang harus sudah dalam penguasaan penjual atau Bank

baik secara fisik dan konstruktif. Kepemilikan objek dilakukan secara efektif yaitu kepemilikan barang cukup dikatakan sah dengan bukti transaksi antara Bank dan pemasok dan tidak bertentangan dengan syariah. Penguasaan fisik ialah saat para pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan dengan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank. Penguasaan konstruktif ialah kepemilikan yang dianggap sah hanya dengan bukti transaksi antara Bank dan pemasok. Kepemilikan nasabah diakui setelah Bank menyerahkan objek setelah para pihak menyepakati akad. Hal ini berakibat semua hak dan kewajiban atas objek sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah. Selama Nasabah belum mendapatkan akses penuh terhadap penggunaan objek maka Bank bertanggung jawab atas objek tersebut. Satu objek hanya untuk satu pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa perjanjian. Nasabah tidak memiliki hak tukar atas barang yang telah disepakati dalam kontrak. Nasabah dan Bank menyepakati masa penukaran barang yang cacat sesuai dengan yang diminta Nasabah. Bank boleh menunda pencatatan nama nasabah pada objek hingga tersepakati harga jual. Bank harus menolak permohonan pembiayaan *murābahah* jika Nasabah dan pemasok telah membuat perjanjian yang mencakup bahwa Bank memberikan kredit dana dibandingkan dengan jual beli.

Keempat, mengenai standar para pihak dalam *murābahah* baik perorangan ataupun perusahaan atau badan dan standar kriteria Nasabah. Para pihak harus memiliki kapasitas hukum melakukan akad. Bank bertindak sebagai penjual dan Nasabah sebagai pembeli. Pembiayaan harus disertai ijab dan qabul. Para pihak boleh melakukan akad melalui perantara yang sah dengan bukti yang ditandatangani yang bersangkutan. Para pihak harus terikat dalam ketentuan kontrak yang telah disepakati bersama.

Kelima, mengenai standar kriteria Nasabah. Calon Nasabah harus cakap hukum sesuai yang telah diatur dalam KUHPerdara. Nasabah sudah melewati proses penilaian dan dinyatakan layak. Nasabah perorangan ataupun badan usaha tidak termasuk dalam daftar hitam dan daftar kredit macet Bank Indonesia. Bank melakukan penggolongan mengenai target market.

Selanjutnya mengenai standar penetapan harga pada *murābahah*. Mengenai harga dan mata uang yang digunakan harus dikemukakan dengan jelas dan disepakati pada kontrak. Jika bank menjual barang kepada Nasabah dengan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan saat perolehan barang. Para pihak dibebaskan untuk menggunakan mata uang yang berbeda dari mata uang yang disepakati dengan syarat jumlahnya sama dengan nilai tukar per-hari. Bank harus menyatakan harga jual dari objek pembiayaan mencakup harga pokok dan margin

yang diinginkan bank. Harga jual Bank adalah harga yang diberi Bank pada Nasabah berdasarkan harga pokok Bank ditambah keuntungan. Harga pokok dihitung berdasarkan harga perolehan barang dikurangi uang muka yang diberi Nasabah. Harga pokok ini yang dinyatakan sebagai plafond pembiayaan *murābahah*. Mengenai biaya yang masuk dalam harga perolehan merupakan biaya langsung, seperti biaya pengiriman, pemeliharaan dan peningkatan nilai atau kualitas barang.

Mengenai standar penetapan margin atau keuntungan juga diatur bahwa keuntungan ditentukan atas dasar kesepakatan antara Bank dan Nasabah. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau presentase dari harga pokok barang. Perhitungan margin ini dapat mengacu pada ketentuan yang berlaku umum di pasar keuangan dengan memerhatikan biaya dana, resiko dan tingkat keuntungan. Margin juga tidak boleh bertambah selama masa pembiayaan. Mengenai margin juga Bank dapat memotong margin sepanjang tidak menjadi kewajiban yang tertuang dalam akad. Dalam klausul harga pokok dan margin OJK menyebutkan bahwa harga dan mata uang yang digunakan dalam kontrak harus dinyatakan secara jelas dan disepakati bersama dalam kontrak. Bank jika ingin menjual obyek pembiayaan pada Nasabah dengan mata uang yang berbeda maka Bank harus menyatakan secara jelas harga serta mata uang yang digunakan Bank saat mendapatkan obyek pembiayaan dari penyedia barang. Bank harus menyatakan harga jula dari obyek pembiayaan yang secara prinsip barang tersebut telah

dimiliki oleh Bank. Harga pokok barang dapat dihitung dari harga perolehan barang dikurangi dengan uang muka yang diberikan pada Nasabah. Harga pokok barang harus disebutkan secara eksplisit serta jujur oleh Bank pada Nasabah dan tertera dalam kontrak pembiayaan. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau presentase dari harga pokok, perhitungan margin dapat dilihat pada tingkat imbalan yang berlaku pada dasar keuangan, risiko premium dan tingkat keuntungan. Semasa pembiayaan margin tidak boleh bertambah dan Bank dapat memberikan margin sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank dalam memberikan margin pada perjanjian yang telah disepakati.

Standar penetapan uang muka dalam pembiayaan *murābahah* bahwa Bank dibolehkan meminta uang muka dimana besarnya didasarkan atas kesepakatan kedua pihak. Jika Nasabah membatalkan pembiayaan maka Nasabah harus mengganti kerugian kepada Bank dari uang muka tersebut sesuai dengan kerugian yang terjadi. Jika uang muka lebih kecil dari kerugian maka Bank dapat meminta tambahan pada Nasabah dan jika sebaliknya Bank harus mengembalikan sisa dari kelebihan uang muka tersebut.

Standar angsuran pembiayaan dan potongan angsuran pada pembiayaan *murābahah* ialah Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran disertai dengan margin dan keuntungan sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran dimana jadwal angsuran harus disampaikan kepada Nasabah dan tidak boleh terpisahkan antara pokok dan margin,

apabila pembayaran angsuran jatuh pada hari libur maka Nasabah wajib melakukan pembayaran paling lambat dilakukan sehari sebelumnya. Jika dalam pembayaran Nasabah membayar kurang dari yang seharusnya maka Bank mencatat kekurangan tersebut sebagai tunggakan. Apabila Nasabah mengembalikan kewajiban lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan maka Bank boleh memberikan diskon pelunasan dengan syarat tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan ini termasuk kebijakan bank. Mengenai pemotongan angsuran dapat dilakukan apabila Nasabah melakukan pembayaran tepat waktu, penurunan kemampuan membayar, menurut penilaian dari Bank dimana keputusan ini wajib dilengkapi dengan bukti yang dijadikan dasar sebelum jatuh tempo.

Standar biaya-biaya yang ada dalam pembiayaan *murābahah* antara lain ialah biaya administrasi yang disesuaikan dengan kebijakan bank. Bank memiliki standar biaya administrasi dimana biaya administrasi ini dibebankan pada Nasabah dan dibayarkan pada awal sebelum pendaftaran. Biaya penutupan asuransi jiwa dilakukan jika Bank dirasa perlu melakukan penutupan biaya asuransi yang besarnya tergantung dengan profil risiko Nasabah dan nilai pertanggungan mengenai klaim atas asuransi diutamakan untuk pembayaran kewajiban pokok pada bank. Biaya penutupan asuransi agunan hampir sama dengan ketentuan pada biaya penutupan asuransi jiwa. Biaya notaris dan pengikatan pembiayaan dilakukan jika dirasa harus dilakukan. Biaya materai sesuai dengan besaran materai yang

digunakan pada saat akad yang sepenuhnya dibebankan pada Nasabah. Biaya pelunasan dipercepat hal ini dibentuk atas hal yang terjadi seperti biaya administrasi, pengelolaan likuiditas dan menjada kinerja Bank atas dana Nasabah.

Standar agunan dan jaminan pada pembiayaan *murābahah*. Jaminan pokok adalah keyakinan Bank atas kesanggupan nasabah dalam melunasi pembiayaannya, sedangkan agunan ialah sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan apabila Nasabah benar-benar tidak bisa memenuhi kewajiban pembayaran angsuran. Jika terjadi wanprestasi maka pengakuan utang dapat digunakan untuk Bank sebagai penerima pembayaran segala kewajiban Nasabah. Bank dapat meminta Nasabah untuk memberikan kuasa pada Bank untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai atau jaminan mengenai hal ini surat kuasa dibuat dalam format dokumen yang terpisah dengan perjanjian pokok sesuai peraturan otoritas jasa keuangan. Mengenai objek pembiayaan boleh dijadikan objek agunan dan Nasabah dapat melakukan tukar jaminan. Bank menilai dan mengambil langkah antisipasi agar kualitas aktiva berjalan lancar berdasarkan prospek usaha, kinerja Nasabah dan kemampuan membayar. Agunan diatasnamakan calon Nasabah atau suami/istri sah Nasabah. Setiap agunan dan jaminan wajib dilakukan verifikasi dan penilaian sesuai dengan kebijakan bank.

Standar asuransi pada pembiayaan *murābahah*. Asuransi yang muncul atas pembiayaan ini ialah yang merupakan kemungkinan risiko yang timbul dikemudian hari. Dasar perhitungan besaran premi asuransi terdiri dari usia Nasabah, besaran plafon pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan. Penutupan proteksi asuransi wajib dilakukan oleh perusahaan asuransi syariah yang menjadi rekanan Bank dan jangka waktu penutupan proteksi disesuaikan dengan jangka waktu pembiayaan dan dibayar dimuka.

Standar berakhirnya *murābahah* diantaranya yaitu jika terjadinya pembatalan akad, terdapat cacat, kerusakan atau aib pada objek yang akan dijual ketika akan diserahkan pada Nasabah, ketika objek akad hilang atau musnah, dan terakhir tenggang waktu yang disepakati dalam akad *murābahah* telah berakhir baik dengan pembayaran langsung atau angsuran. Dalam klasuul berakhirnya akad juga disebutkan bahwa akad *murābahah* dapat diakhiri apabila terjadi hal hal sebagai berikut yaitu Bank sebagai penjual atas pemabayaran uang muka yang telah dibayarkan oleh Nasabah sebagai pembeli menyatakan atau memutskan untuk tidak melanjutkan kontrak dalam waktu yang sudah disepakati. Bank sebagai penjual memutuskan untuk mengakhiri kontrak. Masing-masing pihak bersepakat mengakhiri kontrak yang telah disepakati. Salah satu obyek akad memutuskan untuk mengakhiri karena pihak lainnya melakukan wanprestasi oleh pihak lain. Mengenai pelunasan dipercepat dimana pembayaran

sebagian atau keseluruhan dilakukan sebelum jatuh tempo dapat dilakukan jika sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan disepakati kedua pihak. Pelunasan ini bisa dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan secara tertulis yang mencakup perubahan skema angsuran baik jangka waktu yang dipersingkat atau jumlah angsuran yang diperbesar. Potongan pelunasan dipercepat akan diberikan kepada Nasabah apabila pembayaran pelunasan dilakukan tepat waktu dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank. Besarnya biaya administrasi atas pelunasan yang dipercepat dilakukan sebagian atau seluruhnya sesuai dengan kesepakatan bersama. Pelunasan keseluruhan dan pembiayaan *murābahah* oleh Nasabah kepada Bank secara otomatis juga menghentikan seluruh pembayaran kewajiban Nasabah kepada Bank.

4. *Wakālah*

a. Pengertian *Wakālah*

Secara etimologi *wakālah* berarti *at-Tafwidh* yang berarti penyerahan, pendelegasian, dan pemberian mandatori. Sedangkan secara terminologi berarti penyerahan kuasa kepada pihak lain mengenai yang harus dilakukan dan penerima kuasa secara syariah menjadi pengganti penyerah kuasa selama waktu yang telah ditentukan (Lathif, 2005: 17). *Wakālah* menurut Kompilasi Hukum Ekonomi

Syariah (KHES) pada Buku II, Pasal 20 ayat 19 ialah pemberian kuasa kepada pihak lain untuk mengerjakan suatu hal. Sebenarnya pemilik urusan dapat secara sah melakukan pekerjaannya sendiri namun karena beberap alasan. Beberapa ulama Malikiyah menjelaskan *wakālah* ialah tindakan seseorang untuk mewakilkan dirinya kepada pihak lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya dimana tindakan itu tidak dikaitkan dengan peberian kuasa setelah tiada dan hal ini yang menjadi pembeda dengan wasiat. Ulama Syafiiyah menyatakan bahwa *wakālah* ialah ungkapan yang bermakna pendelegasian suatu hal dari suatu pihak kepada pihak lain agar melaksanakan apa yang sudah dikuasakan atas nama pemberi kuasa. Pada pengertian lain *wakālah* ialah pelimpahan kuasa oleh suatu pihak untuk melakukan sesuatu berdasarkan kuasa yang diberikan, namun apabila kuasa yang telah dilakukan sesuai dengan apa yang di syaratkan maka semua risiko serta tanggung jawab terhadap kuasa tersebut ditanggung oleh pihak pemberi kuasa (Siregar & Haerdin, 2019 : 244).

b. Landasan Hukum *Wakālah*

Mengenai *wakālah* dasar hukumnya telah disebutkan dalam al-qur'an dan hadits.

1) Al-Qur'an: Q.S An-Nisa ayat 35

وَإِنْ خِفْتُمْ شِقَاقَ بَيْنِهِمَا فَابْعَثُوا حَكَمًا مِّنْ أَهْلِهِ وَحَكَمًا مِّنْ أَهْلِهَا

إِنْ يُرِيدَا إِصْلَاحًا يُوَفِّقِ اللَّهُ بَيْنَهُمَا ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ عَلِيمًا خَبِيرًا

Artinya: “Dan jika kamu khawatir ada persengketaan antara keduanya, maka kirimlah seorang hakam dari keluarga laki-laki dan seorang hakam dari keluarga perempuan. Jika kedua orang hakam itu bermaksud mengadakan perbaikan, niscaya Allah memberi taufik kepada suami-istri itu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal” (Departemen Agama RI, 2007: 84).

2) Hadits

Hadits yang menjelaskan mengenai perwakilan yang dilakukan oleh Rasulullah SAW dengan Amr bin Ummayah al-Dlamry untuk menerima pernikahan.

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ وَكَّلَ عَمْرُو بْنُ أُمَيَّةَ الضَّمَّرِيَّ فِي قَبُولِ نِكَاحِ أُمِّ حَبِيبَةَ رَمْلَةَ بِنْتِ أَبِي سُفْيَانَ

“Sesungguhnya Rasulullah SAW, mewakilkan kepada Amr bin Ummayah al-Dlamry dalam menerima pernikahan Ummi Habibah, Ramlah Binti Abi Sufyan (H.R. Al-Baihaqi).

c. Rukun dan Syarat *Wakālah*

Akad *wakālah* tidak akan sah jika rukun dan syaratnya tidak terpenuhi, berikut rukun dan syarat akad *wakālah*: (Ghazaly, 2010: 37).

1) *Al-Muwakkil* atau orang yang mewakilkan

Pemberi kuasa harus cakap bertindak. Seorang pemberi kuasa haruslah memiliki hak atau wewenang untuk dapat melakukan segala sesuatu pada suatu hal yang diwakilkan, tidak akan sah jika mewakilkan yang bukan haknya. Pemberi kuasa haruslah memiliki hak atas sesuatu yang dikuasakannya.

2) *Al-Wakil* atau orang yang menerima kuasa atau perwakilan

Penerima kuasa mempunyai kecakapan pada suatu aturan yang mengatur pelaksanaan *wakālah* atau disebut dengan cakap hukum. Penerima kuasa adalah orang yang amanah ketika diberikan kuasa dari pemberi kuasa.

3) *Al-Muwakkal Fih* atau sesuatu yang diwakilkan

Sesuatu yang diwakilkan harus dalam bentuk pekerjaan yang harus dikerjakan sehingga tidak akan sah jika mewakilkan pekerjaan yang bukan haknya. Sesuatu yang diwakilkan harus jelas spesifikasi serta kriterianya. Sesuatu yang dikuasakan pada penerima kuasa adalah yang diperbolehkan oleh syara' sehingga jauh dari hal hal yang dilarang oleh Islam. Para ulama sepakat menyatakan tidak boleh mewakilkan ibadah kepada orang lain.

4) *Sighat* atau ijab dan qabul

Ijab dan qabul harus menyatakan kerelaan antara pemberi kuasa kepada penerima kuasa. Pihak penerima kuasa hanya dengan menerimanya (*qabul*) meskipun tidak dengan ucapan atau tindakan, pada pelaksanaannya boleh dilakukan dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama (Siregar & Haerdin, 2019: 251).

d. Jenis-jenis *Wakālah*

Wakālah terbagi menjadi beberapa jenis, diantaranya ialah sebagai berikut: (Ayub, 2009: 530).

1. *Al- wakālah al-khoṣḥoh* ialah pendelegasian wewenang dengan tujuan untuk melakukan sesuatu yang dikuasakan dengan spesifikasi yang jelas.
2. *Al- wakālah al-‘ammah* ialah pendelegasian wewenang yang bersifat umum tanpa diikuti dengan spesifikasi yang jelas dan hanya disebutkan secara general.
3. *Al- wakālah al-Muqoyyadah* ialah pendelegasian wewenang yang dibatasi dengan syarat-syarat yang ditentukan. Penerima kuasa tidak diperbolehkan keluar dari syarat yang ditentukan, sehingga ada keterbatasan.
4. *Al- wakālah Mutlaqoh* ialah pendelegasian wewenang tidak dibatasi oleh syarat ataupun kaidah tertentu. Tidak ada keterbatasan, penerima kuasa dapat melakukan wewenang secara luas.

5. *Murābahah bil Wakālah*

a. Pengertian *Murābahah bil Wakālah*

Murābahah bil wakālah ialah jual beli dengan sistem perwakilan atau *wakālah*. Pada prosesnya pihak Bank mewakilkan pembeliannya pada Nasabah, sehingga akad pertama yang digunakan ialah akad

wakālah. Akad *wakālah* berakhir setelah adanya penyerahan barang dari Nasabah kepada Bank (Permana, 2017: 29). Kemudian selanjutnya dilakukan akad *murābahah* antara pihak Bank dan Nasabah. Lebih jelasnya *Murābahah bil wakālah* adalah suatu akad jual beli dimana pihak Bank mewakili pembelian barang kepada Nasabah, setelah barang tersebut didapatkan Nasabah harus memberikannya kepada Bank. Karena pada akad *wakālah* pihak Nasabah hanya mewakili Bank untuk membeli barang yang diinginkan oleh Nasabah. Setelah barang yang diinginkan menjadi milik Bank dan sudah diketahui harga dari barang tersebut jelas maka pihak Bank menentukan margin yang didapatkan beserta jangka waktu yang disepakati oleh Bank dan Nasabah, maka terjadilah akad *murābahah*. DSN-MUI menjelaskan pada fatwanya mengenai tata cara dari praktek *Murābahah bil wakālah* bahwa akad yang pertama kali harus dilakukan ialah akad *wakālah*. Setelah Nasabah menerima uang dari Bank dan Nasabah membeli barang sesuai keinginannya, Nasabah harus menyerahkan dahulu barang tersebut kepada Bank, setelah Bank menerima barang tersebut, maka Bank sudah diperbolehkan melakukan akad *murābahah* karena barang yang telah diterima oleh Bank dan Bank sudah berhak untuk menjualnya kepada Nasabah (DSN-MUI, 2000).

b. Rukun dan Syarat *Murābahah bil Wakālah*

Mengenai rukun pada *murābahah bil wakālah* tidak jauh berbeda dengan rukun yang terdapat pada akad *murābahah*, hanya yang menjadi pembeda ialah dengan adanya wakil pada pembelian barang. Rukun yang dimaksud ialah sebagai berikut:

- 1) Para pihak yang berakad dalam hal ini ialah pembeli dan penjual
- 2) Barang yang dibeli
- 3) *Shigāt* atau ijab dan kabul
- 4) Harga barang, pada akad ini harga barang harus diketahui secara jelas yang merupakan harga beli dan margin yang disepakati penjual dan pembeli.
- 5) Pemberi kuasa atau *muwakil* yang memberikan kuasa pada pihak yang menerima kuasa.
- 6) Wakil merupakan pihak yang menerima kuasa dalam hal ini pemberi kuasa untuk membelikan barang.

Mengenai syarat dari *murābahah bil wakālah* ialah mengenai barang yang dijadikan objek jual beli harus halal dan bebas dari riba sesuai yang telah di ajarkan dalam syariat Islam. Penjual memberitahu besaran modal yang akan diberikan. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan dan terbebas dari riba. penjual wajib memberitahu dan menjelaskan keadaan atau kondisi barang secara jelas spesifikasinya dan apabila ada cacat pada barang. Penjual wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan

dengan pembelian barang. Objek akad yang akan dibeli harus jelas spesifikasinya, kondisinya dan diwakilkan kepada Nasabah yang mengajukan pembiayaan.

c. Standar *Wakālah* dalam Standar Produk *Murābahah* OJK

Standar Produk Perbankan Syariah OJK RI tentang *murābahah* menjelaskan mengenai standar *wakālah* dalam akad *murābahah*, diantaranya ialah bahwa Bank dibolehkan memberi kuasa kepada Nasabah melalui akad *wakālah* untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek *murābahah* sesuai dengan kesepakatan yang disetujui oleh Bank. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa Bank wajib memeriksa obyek *murābahah* seperti kualitas, pemilihan barang, kondisi serta spesifikasi obyek yang telah disepakati. Dalam pelaksanaannya Nasabah sebagai wakil Bank bertindak langsung untuk serta atasnama Bank dalam mengambil langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban serta tanggung jawab Nasabah sebagai wakil. Akad *wakālah* yang digunakan dalam pembiayaan yang menggunakan akad *murābahah* bisa meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan obyek *murābahah* pembayaran sebagian atau seluruh harga obyek *murābahah* yang dananya berasal dari Nasabah atau Bank. Dalam hal para pihak ingin melaksanakan akad pembiayaan *murābahah* sebelum Nasabah melaksanakan tugas *wakālah*, maka akad

murābahah berlaku efektif setelah melakukan tugas *wakālah*. Hal ini hanya bisa dipraktikkan ketika obyek *murābahah* memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.

Nasabah yang bertindak sebagai wakil Bank tidak memiliki hak atau otoritas dalam membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan yang berhubungan dengan pembelian atasnama Bank, dilarang melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan barang atasnama Bank kecuali yang berasal dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Dilarang meminta, menuntut atau memperoleh penggantian biaya yang berkaitan dengan asuransi, upah, pengiriman atau hal yang berkaitan dengan barang selain yang sudah ditetapkan dalam harga yang ditentukan.

Nasabah sebagai wakil bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana yang disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang disetujui. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah dilakukan dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati dalam perjanjian. Nasabah menanggung semua risiko yang berkaitan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang yang tidak diakibatkan *force major* sejak tanggal penyerahan barang dari penyedia barang kepada Nasabah sampai barang tersebut

diserahkan kepada Bank. Nasabah boleh menggunakan biaya Nasabah dalam menutup asuransi obyek pembiayaan, dimana Bank menjadi penerima utama pembiayaan asuransi yang meliputi risiko kebakaran, kerugian, pencurian, penyimpanan dari barang dengan nilai asuransi penuh yang telah disepakati dan disyaratkan oleh Bank. Nasabah tidak diperbolehkan mengadakan perubahan atau pembatalan pembelian karena tidak ada ketentuan yang menjadi dasar bahwa Nasabah dapat membatalkan pembelian tanpa persetujuan tertulis yang disetujui Bank. Selama seluruh persyaratan pembayaran telah terpenuhi dan tidak terjadi wanprestasi maka pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau penyedia barang.

d. Skema Akad *Murābahah bil Wakālah*

Tabel 2. 1
Skema akad Akad *Murābahah bil wakālah*



Dari skema diatas dapat dijelaskan pelaksanaan akad *murābahah bil wakālah* sebagai berikut:

Pertama, Nasabah mengajukan pembiayaan *murābahah bil wakālah* kepada Bank dengan mengisi formulir dan memenuhi persyaratan pembiayaan tersebut. Bank bernegosiasi dengan Nasabah terkait spesifikasi barang yang ingin dibeli Nasabah. Kemudian antara Bank dan Nasabah melakukan akad pertama yaitu akad *wakālah* dimana Bank mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang yang sesuai dengan keinginannya. Selanjutnya Nasabah membeli barang dari developer atasnama Bank dan barang tersebut diserahkan pada Bank. Penyerahan barang kepada Bank ini menandai akad berakhirnya akad *wakālah*. Kemudian terjadilah akad kedua yaitu akad *murābahah* yaitu jual beli barang hasil akad *wakālah* kepada Nasabah dengan harga jual yang jelas berupa jumlah harga pokok barang ditambah margin yang sudah disepakati antara Bank dengan Nasabah. Nasabah membayar angsuran secara kredit kepada Bank sesuai jangka waktu yang telah disepakati.

B. Kajian Penelitian yang Relevan

Beberapa penelitian yang relevan dengan modifikasi akad *murābahah* yang dipraktikkan diperbankan syariah telah peneliti rangkum dalam beberapa penelitian berikut, diantaranya:

Tesis yang ditulis oleh Indo Makkatapsyah dengan judul “Penerapan Modifikasi Akad Pembiayaan *murābahah* di Bank Jambi Syariah”. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui sistem penerapan modifikasi akad melalui pembiayaan *murābahah* dan mekanisme yang dilakukan Bank jambi syariah. hasil penelitian menunjukkan adanya kesepakatan awal antara nasabah dan bank, dimana Bank diminta untuk melakukan pendanaan berupa pembiayaan dan pembelian atas barang yang dikehendaki nasabah, permintaan atas pembiayaan ini tidak ditemukan adanya *fee* sehingga disebut dengan *murābahah bil wakālah non bil ujroh* (Makkatapsyah, 2019: 160–162).

Tesis yang ditulis oleh Rakhma Diana Bastomi dengan judul “Perbandingan Aspek *Financial* antara Akad *Murābahah* dengan akad *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dalam Pembiayaan KPR Syariah”. hasil penelitiannya menunjukkan bahwa terdapat perbedaan yang sangat signifikan antara keuntungan pada kedua akad tersebut dalam kondisi normal maupun fluktuatif dengan jangka waktu yang panjang dan pendek pada saat nasabah wanprestasi. Pada presentasi ROA keduanya menunjukkan bahwa *murābahah* digunakan untuk kategori *short-term* dan sebaliknya dengan MMQ untuk kategori *long term* (Bastomi, 2015: 85).

Tesis yang ditulis oleh Suharta dengan judul “Tingkat Pemahaman Nasabah tentang Akad *Murābahah* dan Pengaruhnya Terhadap Minat Berinvestasi di Bank Syariah di Bank BTN dan BSM Serang Banten”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pemahaman masyarakat mengenai *murābahah* masih belum merata, dan hasilnya menunjukkan bahwa tingkat pemahaman masyarakat dipengaruhi oleh minat berinvestasi di Bank Syariah. Disebutkan pada Bank BSM nasabah memiliki tingkat pemahaman sebesar 97,4% dan untuk Bank BTN Syariah tingkat pemahamannya sebesar 95,2% (Suharta, 2017: 87).

Artikel jurnal yang ditulis oleh Umar Sagaf dan Gunawan dengan judul “Analisis Implementasi *wakālah* dalam akad *Murābahah* pada produk Pembiayaan Unit Mikro di PT. Bank BRI Syariah TBK. KC. Bima Soetta”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa implementasi *wakālah* dalam akad *murbahah* pada produk pembiayaan Unit Mikro di Bank BRI belum menjalankan fatwa DSN-MUI secara murni. Hal ini terdapat pada proses pengadaan barang dan penandatanganan lembar akad antara Bank dan Nasabah yang seharusnya barang sudah harus menjadi milik Bank dan akad ditandatangani secara terpisah tidak berbarengan (Sagaf dan Gunawan 2018: 98).

Artikel jurnal yang ditulis oleh Azharuddin Lathif dengan judul “Konsep dan Aplikasi Akad *Murābahah* pada Perbankan Syariah di Indonesia”. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa *murābahah* yang dipraktikkan di perbankan syariah ialah *murābahah li al-amir bi al-syira'*

yaitu jual beli dimana seorang Nasabah mengajukan permohonan kepada Bank untuk membelikan barang dengan konsep *murābahah* yaitu harga pokok pembelian ditambah dengan keuntungan dan biaya-biaya lain yang disepakati kedua belah pihak. Dimana pihak Bank diwajibkan memberitahu secara jujur kepada Nasabah harga pokok barang dimana besarnya keuntungan dan biaya yang dibutuhkan (Lathif, 2012: 77).

Artikel jurnal yang ditulis oleh Muhammad Kamal Zubair dengan judul “Signifikansi Modifikasi Akad dalam Transaksi Muamalah”. Hasil penelitiannya menyatakan bahwa modifikasi akad dalam muamalah sangat dimungkinkan karena pada dasarnya tidak ada syariat yang absolut, mutlak dan beraku untuk setiap waktu, tempat dan keadaan. Keberadaan akad punya peranan penting. Dalam Islam kebebasan melakukan akad boleh dilakukan dengan menentukan syarat dan bentuk akad yang diinginkan oleh kedua pihak. Yang terpenting ialah kerelaan dari kedua belah pihak serta tidak termasuk pada hal-hal yang dilarang menurut syara. Karena inti akad dalam Islam ialah kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad (Zubair, 2010: 254–56).

Artikel jurnal yang ditulis oleh Jamal Abdul Aziz dengan judul “Transformasi Akad *Bay’ Al- murābahah* dari Konsep Fikih ke Produk Bank (Analisis Kritis Perspektif Fikih Muamalah). Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa transformasi akad *bay’ al murābahah* ialah konstruksi akadnya bahwa dalam fikih hanya ada tiga pihak penjual, pembeli, dan penyeda barang, namun pada praktiknya hanya Bank sebagai penjual dan

Nasabah menjadi pembeli. Adanya akad *wakālah* yang digunakan dalam fikih tidak ada namun pada praktiknya digunakan. Dalam fikih tidak dikenal syarat jaminan namun pada praktiknya *murābahah* dilakukan dengan syarat adanya jaminan. Denda terhadap angsuran yang bermasalah juga dalam fikih tidak dikenal adanya denda, namun pada praktiknya denda ditetapkan bagi angsuran yang mengalami kendala (Aziz, 2014: 15–19).

Artikel jurnal yang ditulis oleh Muhammad Fahmi Nurani dan Abdul Muta Ali dengan judul “Pelaksanaan Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Hunian Syariah”. hasil penelitiannya menunjukkan bahwa pembiayaan hunian syariah di Bank Muamalat cabang Banjarmasin telah memenuhi semua rukun dan syarat yang telah ditentukan, baik pada akad, pelaksanaannya, jual beli dan pelaksanaan pembiayaan *murābahah* -nya sendiri. Hanya saja pada pembiayaan pembelian rumah secara indent masih menjadi masalah dikarenakan rumah yang dibeli belum dibuat sehingga objek yang akan dijual belum ada sehingga masih *gharar* (Nurani & Ali, 2019 :111).

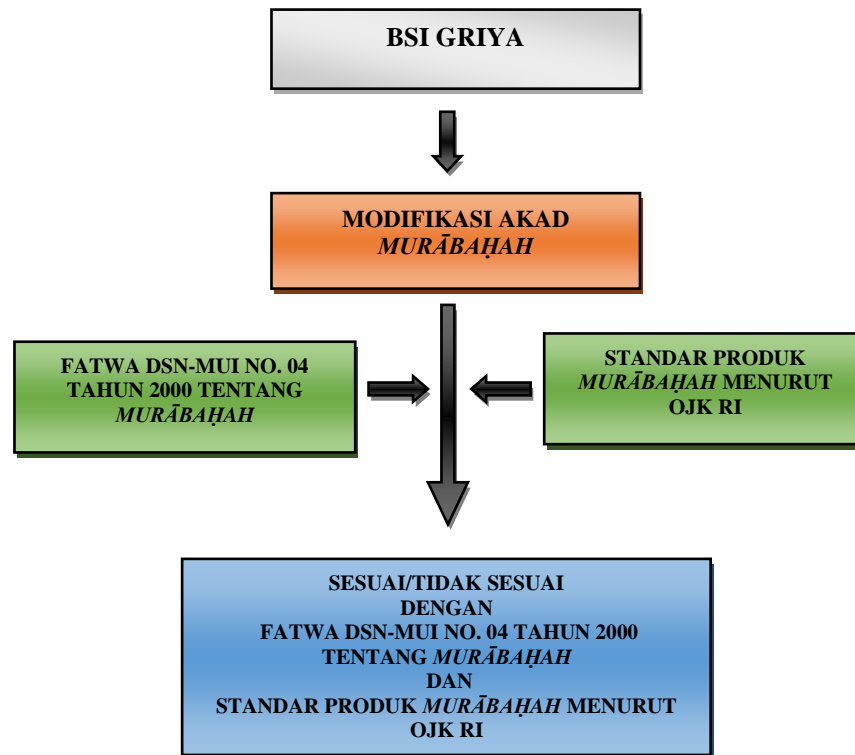
Artikel jurnal yang ditulis oleh Fitria Andriani dengan judul “Implementasi Akad *Murābahah* dan *Musyarakah Mutanaqishah* dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia). Hasil penelitian menunjukkan bahwa menunjukkan bahwa *musyarakah mutanaqishah* merupakan alternatif terbaik untuk pembiayaan pada produk KPR. Pada *Musyarakah*

Mutanaqishah (MMQ) keuntungan dan prinsip kerjasama lebih Islami karena mengedepankan prinsip-prinsip keadilan dan kesejateraan. Berbeda dengan akad *murābahah* pada pembiayaan dengan *murābahah* belum begitu memberikan kebaikan dan kemaslahatan bersama karena pada akad ini harga rumah dari tahun ketahun mengalami kenaikan sehingga telah diperkirakan harga jual rumah untuk beberapa tahun kedepan karena keuntungan Bank diambil dari margin dan harga beli saat itu juga dan ada isu juga bahwa *murābahah* pada Bank syariah sama dengan sistem kredit yang ada di perbankan konvensional dimana keuntungan Bank jauh lebih tinggi (Andriani, 2019: 123–24).

Keseluruhan penelitian terdahulu mengenai akad *Murābahah* diatas, ditemukan beberapa perbedaan pada penelitian ini yaitu kajian peneliti lebih fokus pada modifikasi akad *Murābahah* pada produk BSI Griya terkait kepemilikan objek yang ditinjau dengan Fatwa DSN-MUI dan Standar OJK RI.

C. Kerangka Berpikir

Tabel 2.2
Kerangka Berpikir



Produk BSI Griya yang dipraktikkan di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 menggunakan akad *murābahah*. Pada pelaksanaannya objek *murābahah* masih menjadi kontroversi karena pada praktiknya Bank belum memiliki barang yang dijadikan sebagai objek *murābahah* hal ini bertentangan dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dan Standar Produk Pembiayaan *murābahah* yang ditetapkan oleh OJK yang menyebutkan bahwa objek akad *murābahah* harus sudah dimiliki Bank terlebih dahulu yang didasarkan pada bukti yang sah sesuai prinsip syariah, hal ini patut diduga karena adanya modifikasi pada akad *murābahah* yang dilakukan di Bank Syariah Indonesia.

BAB III

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini ialah penelitian kualitatif. Penelitian ini merupakan penelitian lapangan dimana peneliti akan melakukan penelitian langsung ke lapangan langsung untuk mendapatkan data yang valid dilokasi penelitian yang dituju yaitu BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1. (Sugiyono, 2017 : 3) Hasil penelitian dituangkan dengan cara deskriptif analitis. Deskriptif, yaitu peneitian yang memiliki tujuan untuk menggambarkan mengenai suatu hal di suatu tempat dan waktu tertentu. Analitis adalah keterkaitan teori hukum atau peraturan yang ada dengan objek penelitian. Adanya objek penelitian dan didukung data yang akan berkaitan dengan fokus masalah penelitian yang akan diungkap sehingga akan memberikan penjelasan secara mendetail mengenai penelitian (Soemitro, 1990).

A. Pendekatan Penelitian

Pendekatan ialah cara melihat dan menjelaskan suatu fenomena atau gejala atau peristiwa (Ghazali and Gunawan, 2015: 64). Penelitian ini menggunakan dua pendekatan yaitu pendekatan yuridis dan filosofis.

Pendekatan yuridis dilaksanakan dengan menganalisis peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Pendekatan yang dilakukan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Hal yang diteliti pada pendekatan perundang-undangan ialah berbagai aturan hukum yang menjadi fokus permasalahan yang akan diteliti (Fajar & Achmad, 2010: 157). Pada penelitian ini peraturan yang dipakai penulis ialah fatwa

2. Tempat penelitian

Tempat penelitian akan dilakukan di Bank Syariah Indonesia KC. Solo Slamet Riyadi 1 di Jalan Slamet Riyadi No. 388 Solo, Jawa Tengah. Alasan pemilihan tempat untuk penelitian ini ialah karena pada BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 produk pembiayaan BSI Griya merupakan “*Hero Product*” yang menjadi fokus pemasaran, terlebih produk BSI Griya dengan akad *murābahah* paling banyak digunakan dibanding dengan akad lain. Selain itu posisinya yang strategis di tengah pusat kota solo membuat BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 menjadi poros utama bagi cabang BSI lainnya yang berada di wilayah Solo Raya.

C. Subjek dan Informan Penelitian

1. Subjek Penelitian

Subjek penelitian ialah subjek penelitian akan difokuskan yang menjadi subjek perhatian dan sasaran penelitian baik sebagai orang, benda atau tempat data penelitian yang dipermasalahkan. Subjek penelitian memiliki peran strategis untuk pengamatan data yang akan diteliti (Arikunto 2006:145). Adapun mengenai subjek dalam penelitian ini ialah:

- a. Nasabah pembiayaan produk BSI Griya pada BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.
- b. Pegawai bagian pembiayaan BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 ialah *Relation Manager Developer* (Ibu Putri Aji Rahayu), *Area Consumer*

Business Officer (Bapak Andry Prasetyanto), dan *Regional Business Control* (Ibu Fila).

2. Informan Penelitian

Informan penelitian ialah pihak yang berhubungan dengan pemberitahuan informasi sering disebut dengan responden yang bersifat memberikan informasi terhadap pertanyaan-pertanyaan yang disajikan secara komprehensif dan mendalam oleh peneliti. Informan penelitian ialah orang yang memberitahu informasi mengenai keadaan penelitian dan pihak yang dengan jelas mengetahui permasalahan yang akan diteliti (Lexy.J. Moleong, 2015 : 163). Informan dalam penelitian ini ialah:

1. Ketua MUI Sukoharjo (Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum).
2. Pegawai OJK Solo selaku pengawas Bank Syariah (Ibu Shilvia Kamal).

D. Teknik Pengumpulan Data

Pada penelitian kualitatif, data dikumpulkan dengan kondisi yang alamiah, sumber data primer dan teknik pengumpulan data lebih banyak pada observasi, wawancara secara mendalam, dan dokumentasi data (Sugiyono 2020: 105).

1. Observasi

Observasi ialah pengamatan yang dilaksanakan agar mendapatkan data penelitian dengan tujuan guna mengamati peristiwa yang akan diteliti (Sugiyono, 2005: 66). Observasi dilakukan pada saat penandatanganan akad di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1. Penandatanganan akad dilakukan

oleh pihak Bank BSI, Nasabah, pihak developer dan notaris yang telah disiapkan oleh BSI. Dalam hal ini penulis melakukan pengamatan pelaksanaan akad pembiayaan BSI Griya dengan akad *murābahah*. Hal ini menjadi penting agar mengetahui urutan pelaksanaan akad sehingga sesuai dengan syariah. Peneliti tidak menggunakan angket khusus dalam observasi. Pengumpulan data dengan observasi ini bertujuan agar hal yang diteliti dapat terlihat langsung sebagai suatu transaksi yang terjadi secara nyata sehingga terhindar dari manipulasi.

2. Wawancara

Wawancara adalah komunikasi yang dilakukan oleh dua pihak dimana salah satu dari keduanya menanyakan sekumpulan pertanyaan kepada pihak lain guna mendapatkan informasi. Wawancara yang dilakukan oleh penulis dilakukan secara mendalam (*indepth interview*) secara terstruktur, terbuka. Maksudnya ialah dalam melakukan wawancara, penulis merinci pertanyaan-pertanyaan yang akan menjawab rumusan masalah penelitian ini (mendalam), telah membuat susunan hal hal yang perlu ditanyakan yang akan ditanyakan kepada subjek serta informan penelitian (terstruktur), penulis dapat mengajukan pertanyaan berdasarkan jawaban dari subjek dan informan penelitian (terbuka). Pengumpulan informasi dilakukan dengan subjek dan informan penelitian. Subjek diantaranya ialah Nasabah pembiayaan produk BSI Griya pada BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Pegawai BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Pengawas BSI KC.Solo Slamet

Riyadi 1. Informan penelitian ialah Ketua MUI Sukoharjo dan Pegawai OJK Solo.

Wawancara menggunakan teknik *purposive sampling*, yaitu dengan menentukan kriteria-kriteria tertentu yang harus dimiliki oleh subjek serta informan penelitian. Kriteria yang ditetapkan pada Nasabah diantaranya ialah :

- a. Sebagai Nasabah produk pembiayaan BSI Griya dengan akad *murābahah* di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.
- b. Memiliki penghasilan tetap.
- c. Minimal masa pembiayaan 15 tahun.
- d. Melakukan akad pada rentang waktu tahun 2020-2023.
- e. Lokasi objek akad berada di eks karisidenan Surakarta.
- f. Nilai objek akad minimal 150 Jt.

3. Dokumentasi

Teknik ini peneliti lakukan dengan cara mengumpulkan informasi tertulis atau dokumen baik yang tertulis ataupun berupa dokumen elektronik. Adapun data yang diperoleh ialah mengenai dokumen produk BSI Griya dengan akad *murābahah* di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1.

E. Pemeriksaan Keabsahan Data

Dalam penelitian kualitatif, data yang dianggap kredibel ialah mengenai apa yang dilaporkan dengan apa yang sebenarnya terjadi pada objek yang akan diteliti tidak ada perbedaan. Kebenaran realitas data pada penelitian kualitatif

bersifat jamak dan tergantung konstruksi manusia, dibentuk dalam diri seorang sebagai hasil individu sesuai dengan latar belakangnya. (Sugiyono 2020 : 183)

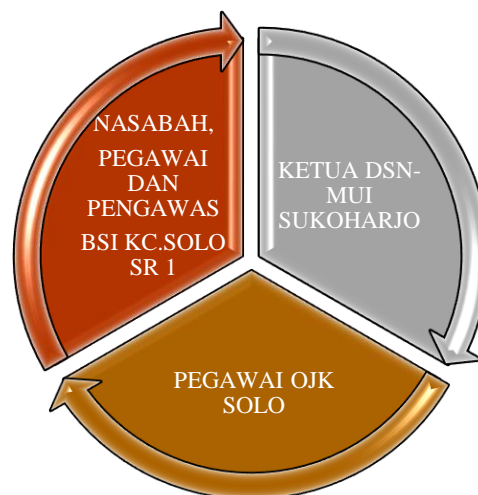
Pengujian keabsahan data yang dilakukan pada penelitian ini sesuai dengan:

1. Triangulasi (*cross check*)

Langkah yang digunakan pada saat *cross check* dilakukan dengan melakukan observasi. Tahap ini data yang diperoleh dari beberapa sumber dibandingkan dengan mengelompokkan kesamaan data yang bersumber dari pegawai, Nasabah, dan tim audit.

a. Triangulasi Sumber

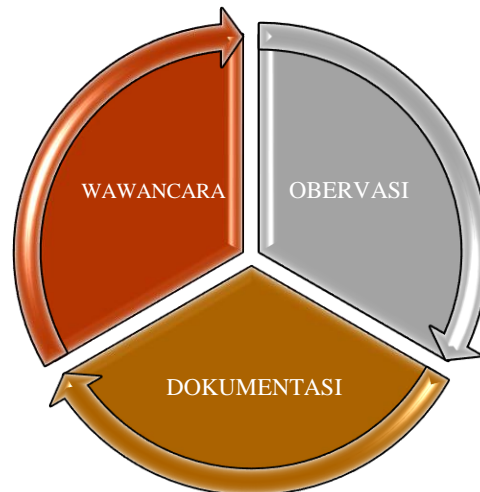
Tabel 3.2
Triangulasi Sumber



Triangulasi sumber dilaksanakan peneliti untuk menguji kredibilitas data yang didapat dari beberapa sumber: 1. Nasabah dan Pegawai BSI KC.Solo Slamet Riyadi 1 2. Ketua MUI Sukoharjo 3. Pegawai OJK Solo.

b. Triangulasi Teknik

Tabel 3.3
Triangulasi Teknik

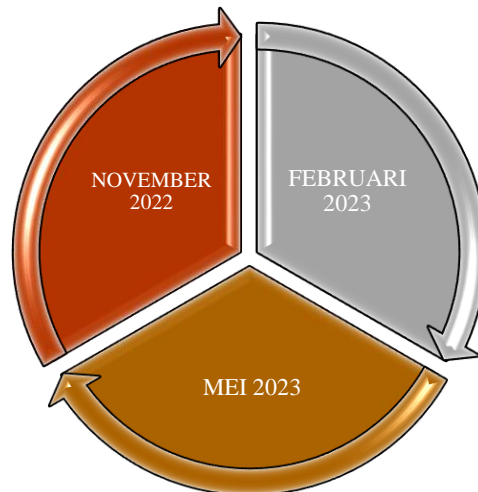


Triangulasi teknik berguna untuk menguji keabsahan data sesuai dengan data yang dicek pada sumber yang sama dengan teknik sebagai berikut:

- 1) Wawancara dilakukan pada Nasabah pengguna BSI Griya, pegawai BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Ketua MUI Sukoharjo dan Pegawai OJK Solo.
- 2) Observasi dilakukan di BSI KC.Solo Slamet Riyadi 1.
- 3) Dokumentasi dengan foto serta dokumen yang diperlukan pada penelitian.

c. Triangulasi Waktu

Tabel 3. 4
Triangulasi Waktu



Triangulasi waktu berfungsi guna menguji kredibilitas semua data yang didapatkan dalam wawancara, observasi, atau menggunakan teknik lain dalam waktu dan masa yang berbeda. Triangulasi waktu sangat penting guna mencapai target penelitian sesuai dengan waktunya dan menjadi pengingat dalam melaksanakan penelitian.

2. Menggunakan Bahan Referensi

Bahan referensi sebagai pendukung untuk memperkuat serta membuktikan data yang sudah diketahui. Bahan referensi tersebut ialah foto-foto yang berkaitan dengan penelitian, dokumen dan wawancara mengenai modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, DSN-MUI Sukoharjo dan OJK Solo.

3. Meningkatkan Ketekunan

Ketekunan pengamatan dilakukan untuk melihat karakteristik pada situasi yang relevan dengan permasalahan yang dibahas kemudian memfokuskannya secara rinci. Dengan penambahan ketekunan ini dapat data yang didapat akan menjadi lebih kredibel dan valid. Peneliti melakukan pengamatan dengan teliti dan rinci terkait hal hal yang mencolok yang berkaitan dengan fokus yang diteliti di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1. Peneliti yang meingkatkan ketekunan dapat menemukan data yang salah atau tidak sehingga data dapat dideskripsikan secara sistematis.

4. Perpanjangan Pengamatan

Perpanjangan pengamatan ini dilaksanakan guna meningkatkan tingkat kepercayaan data yang telah didapatkan. Perpanjangan pengamatan ini juga berguna untuk mencari relasi dan hubungan yang baik dengan narasumber sehingga ditemukan data mengenai modifikasi dan pelaksanaan akad *murābahah* yang lebih kredibel dan rinci.

F. Teknis Analisis Data

Teknis analisis data pada penelitian ini menggunakan model Miles dan Huberman. Kegiatan menganalisis antara lain dengan reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. (Sugiyono 2020:133)

1. Pengumpulan Data

Pada penelitian kualitatif pengumpulan data dengan observasi, wawancara, dan dokumentasi. Pada tahap awal peneliti melakukan informasi yang berkaitan dengan objek yang diteliti, semua yang dilihat serta didengar dilakukan perekaman agar data mengenai modifikasi dan pelaksanaan akad *murābahah* yang diperoleh akan tumbuh dan lengkap.

2. Reduksi

Reduksi ialah proses pemilihan dan penyederhanaan terhadap data-data kasar yang diperoleh dari lapangan. Proses ini terlaksana secara kontinu, berkesinambungan selama penelitian terus berlangsung. Dalam reduksi data berarti ada perangkuman data, pemilihan hal-hal yang utama, pemokus pada hal-hal yang penting sehingga polanya dapat terlihat dan pelaksanaan akad *murābahah* pada produk BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 dan mempermudah peneliti untuk menganalisis penelitian.

3. Penyajian data

Tahap selanjutnya setelah data direduksi maka data akan disajikan. Penyajian data pada penelitian kualitatif berupa uraian yang singkat, jelas dalam bentuk bagan, hubungan antar kategori ataupun *flowchart*. Jika pola-pola yang telah ditemukan dan didukung oleh data yang ditemukan selama

penelitian maka pola tersebut menjadi baku dan tidak dapat diubah yang mana pola tersebut akan disajikan pada laporan akhir penelitian.

4. Kesimpulan atau Verifikasi

Tahap terakhir dalam analisis data kualitatif ialah melakukan kesimpulan serta memverifikasi data. Penarikan kesimpulan diverifikasi selama masa penelitian dengan cara memikirkan kembali sepanjang penulisan penelitian, catatan lapangan ditinjau ulang, tinjauan ulang dan tukar pikiran dengan teman. Kesimpulan penelitian ini adalah penemuan temuan-temuan baru yang belum pernah ditemukan sebelumnya. Temuan ini kemudian dideskripsikan dengan baik dari permasalahan yang bias menjadi jelas.

BAB IV

HASIL PENELITIAN

A. Deskripsi Data

1. Bank Syariah Indonesia KC. Solo Slamet Riyadi 1 (BSI)

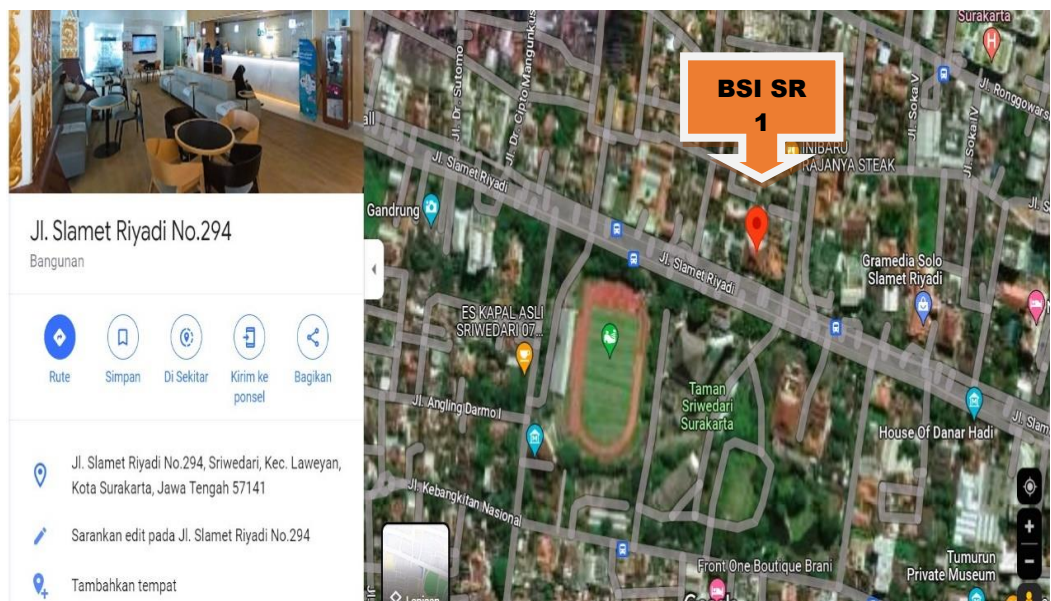
a. Sejarah Bank Syariah Indonesia (BSI)

Peningkatan dan pengembangan yang signifikan pada industri perbankan syariah di Indonesia baik pada produk yang berinovasi, layanan yang meningkat, pengembangan jaringan yang mengarah ke hal yang positif. Pada tahun 2021 tepatnya pada tanggal 1 bulan dua, sejarah perbankan syariah Indonesia bertambah panjang yaitu dengan penggabungan Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah dan BRI Syariah menjadi satu kesatuan yang bernama Bank Syariah Indonesia atau yang sering disebut dengan BSI. Penggabungan tersebut diharapkan akan membawa dan menjadikan kelebihan dari ketiga Bank BUMN sehingga layanan, jangkauan dan kapasitas modal akan lebih baik lagi. Terlebih hal ini didukung penuh oleh ketiga Bank BUMN tersebut dan komitmen pemerintah melalui kementerian BUMN sehingga BSI bisa bersaing di tingkat internasional dan mendorong Indonesia sebagai negara dengan poros utama perekonomian syariah di dunia mengingat Indonesia termasuk pada negara dengan muslim terbanyak di dunia. Penggabungan yang terjadi merupakan upaya untuk mencapai Bank Syariah yang lebih baik kuantitas dan kualitasnya yang diharapkan

menjadi energi baru pada pengembangan ekonomi nasional yang akan berkontribusi pada kesejahteraan masyarakat Indonesia. Keberadaan Bank Syariah Indonesia ini menjadi muka bagi perbankan syariah di Indonesia yang modern, universal dan memberikan kebaikan bagi masyarakat yang lebih baik lagi (BSI : 2023).

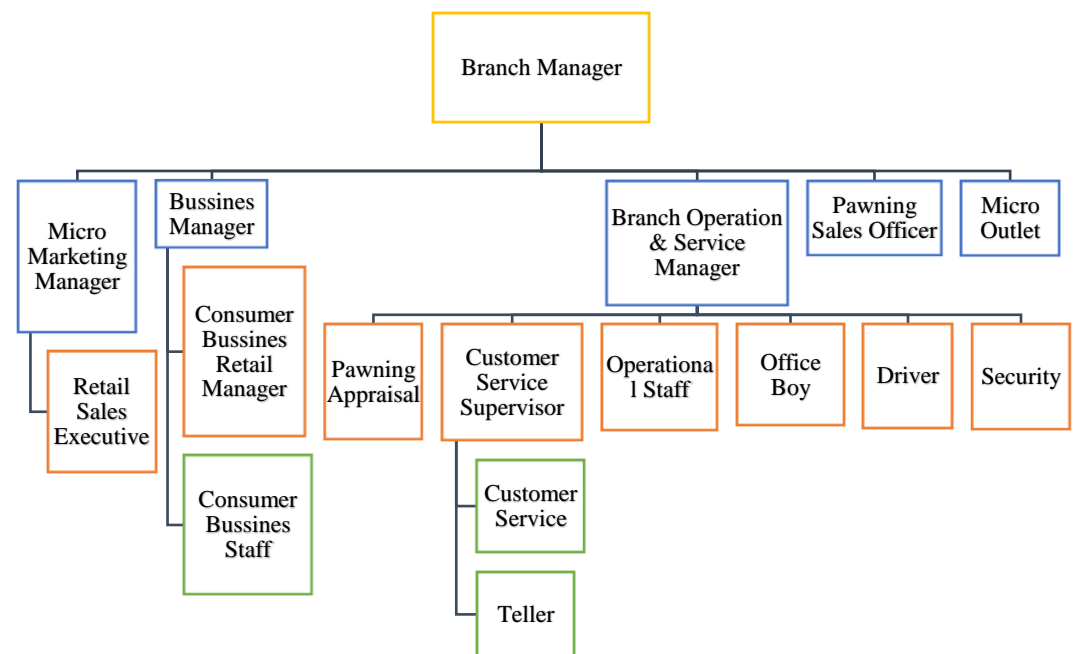
b. Letak Geografis BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 berada di Jalan Slamet Riyadi No. 388, Solo, Jawa Tengah. Lokasinya yang berada ditengah pusat kota Solo menjadikan BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 BSI terbesar di Solo dan poros utama bagi cabang BSI area Solo Raya. Batas-batasan lokasi BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 ialah: Sebelah Timur : Depnaker Solo, Sebelah Barat : Pengadilan Negeri Surakarta, Sebelah Utara : BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Sebelah Selatan : Taman Sri Wedari Solo.



c. Struktur Organisasi BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

Tabel 4. 1
Struktur Organisasi BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1



Sumber : BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

d. Visi dan Misi BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

Visi dan misi pada seluruh cabang BSI di Indonesia termasuk pada BSI KC. Solo Slamet Riyad sama dengan visi dan misi dari BSI Pusat yang tertera di halaman web BSI. Visi BSI ialah menjadi *Top 10 Global Islamic Bank*. Sebagai Bank syariah terbesar di Indonesia yang merupakan gabungan 3 Bank besar menjadikan BSI sebagai harapan bangsa untuk meningkatkan daya saing di tingkat internasional. Penggabungan tersebut menjadikan BSI memiliki aset dan modal yang kuat, SDM yang berkualifikasi dengan baik serta sistem teknologi informasi yang mumpuni. Visi ini mendorong BSI agar dapat masuk pada salah satu 10 Bank Syariah Terbesar di Dunia.

Sedangkan untuk Misi Perusahaan BSI memiliki 3 misi yaitu diantaranya: *Pertama*, Memberikan akses solusi keuangan syariah di Indonesia (dengan melayani lebih dari 20 juta Nasabah dan menjadi top 5 Bank berdasarkan asset sebesar 500 triliyun dan nilai buku sebesar 50 triliyun di tahun 2025. *Kedua*, Menjadi Bank besar yang memiliki nilai terbaik bagi para pemegang saham (menjadi top 5 Bank paling profitable di Indonesia (ROE 18%) dan valuasi kuat (PB lebih dari 2)). *Ketiga*, Menjadi perusahaan kebanggaan Indonesia (Perusahaan dengan nilai yang kuat dan memberdayakan masyarakat serta berkomitmen pada pengembangan karyawan dengan berbasis budaya kinerja yang sehat dan sesuai syariah) (BSI : 2023).

e. Jenis Produk Pembiayaan BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

BSI memiliki dua jenis pembiayaan yaitu untuk pribadi sebanyak dua belas produk dan untuk perusahaan sebanyak tujuh produk. Jenis pembiayaan individu ialah sebagai berikut:

- 1) BSI KUR, merupakan produk yang diperuntukan untuk UMKM yang membutuhkan modal dengan plafond sampai dengan 500 juta.
- 2) BSI Griya, merupakan produk pembiayaan kepemilikan hunian untuk berbagai macam kebutuhan (pembelian hunian, *take over* dari Bank lain, *top up* untuk memenuhi berbagai kebutuhan Nasabah).
- 3) BSI Miraguna Berkah, merupakan pembiayaan multiguna tanpa adanya jaminan dengan manfaat dan kemudahan yang diperuntukkan kepada pegawai BSI.
- 4) BSI Oto, merupakan pembiayaan untuk mendapatkan kepemilikan kendaraan baik baru atau bekas.
- 5) BSI Pensiun Berkah, adalah pembiayaan yang diperuntukkan untuk pensiunan sehingga bisa mendapatkan manfaat pensiunan (Pensiunan ASN, BUMN).
- 6) Mitraguna Online via BSI Mobile, merupakan pembiayaan dengan *daring* untuk beragam kebutuhan dengan dari sumber pembayaran, pendapatan tanpa adanya jaminan.
- 7) BSI Mitra Beragun Emas (*Non Qardh*), adalah pembiayaan yang bertujuan untuk hal-hal konsumtif serta produktif dengan menggunakan akad *ijarah* dengan jaminan emas.

- 8) BSI Distributor Financing, adalah pembiayaan modal kerja dengan bagan *value chain* yang merupakan pembiayaan *post financing* yaitu dana talangan guna membyar terlebih dahulu tagihan atas suatu hal yang sudah diselesaikan kepada supplier.
- 9) BSI KPR Sejahtera, merupakan pembiayaan guna pemenuhan kebutuhan hunian subsidi pemerintah berdasarkan prinsip syara.
- 10) BSI Cash Collateral, merupakan pembiayaan dengan jaminan agunan likuid dengan bentuk deposito, giro, atau tabungan.
- 11) BSI Umroh, merupakan pembiayaan konsumtif guna memenuhi kebutuhan umroh Nasabah melalui berbagai rekanan BSI yang telah bekerjasama sesuai dengan travel syariah.
- 12) Bilateral Financing, merupakan produk yang diciptakan oleh tim *financial institution* kepada lembaga keuangan baik dalam atau luar negeri.

Jenis pembiayaan yang diperuntukan untuk perusahaan ialah sebagai berikut:

- 1) *Multifinance*, merupakan fasilitas yang dikeluarkan oleh BSI dalam bentuk pembiayaan multifinance dengan pola *channeling* atau *executing*.
- 2) Pembiayaan Rekening Koran Syariah, merupakan produk yang diberikan BSI dalam bentuk pembiayaan jangka pendek guna membiayai kebutuhan modal kerja musiman.

- 3) *Agency*, Sindikasi, dan *Clubdeal*, merupakan pembiayaan syariah dengan jumlah yang besar serta margin/sewa/bagi hasil yang kompetitif tanpa berurusan dengan beberapa bank.
- 4) Pembiayaan Modal Kerja, merupakan pembiayaan jangka menengah serta panjang guna mengadakan barang modal usaha.
- 5) Refinancing, merupakan pembiayaan untuk memperoleh dana segar atas aset atau objek eksisting calon Nasabah guna kebutuhan akuisisi aset, *take over*, serta kebutuhan investasi lainnya.
- 6) Pembiayaan Investasi, merupakan dengan masa waktu menengah hingga panjang untuk mengadakan barang modal baik berupa perluasan proyek dan pendirian proyek baru.
- 7) Investasi Terikat Syariah Mandiri, merupakan penempatan sejumlah dana yang berasal dari pemilik dana investasi yang berkaitan dengan jaminan yang dikelola BSI sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan.

2. DSN-MUI

a. Sejarah DSN-MUI

Pada tahun 1975 tanggal 26 juli bertempat di Jakarta MUI singkatan dari Majelis Ulama Indonesia terbentuk. MUI Hadir sebagai tempat para ulama melakukan musyawarah sehingga dapat menjadi pilar utama bagi seluruh muslim di tanah air agar menjawab seluruh persoalan mengenai keagamaan yang sedang dilanda oleh masyarakat Indonesia (Amin, 2014: 24).

Majelis Ulama Indonesia adalah hasil kesepakatan dari musyawarah ulama dari seluruh penjuru tanah air dengan perwakilan 26 orang ulama dari provinsi yang ada di Indonesia. MUI sebagai tempat bertampungnya pendapat para ulama, tokoh, cendikiawan muslim yang berupaya agar memberikan dampak bagi masyarakat luas berupa membimbing serta memberikan bantuan agar masyarakat luas dapat menciptakan kehidupan beragama yang di ridhoi oleh Allah SWT, memberikan pendapat serta fatwa tentang keagamaan dan sosial yang ada di masyarakat, menumbuh kembangkan kegiatan yang ukhwuwuah islamiyah serta kerukunan antara umat beragama dalam upaya menyatukan persatuan dan kesatuan bangsa serta menjadikan penghubung antara ulama dengan pemerintahan tanah air, penerjemah antara pemerintah dan umat guna menciptakan pembangunan nasional yang lebih baik, peningkatan hubungan antara organisasi, serta pemberian konsultasi serta informasi secara timbal balik (MUI, 2023).

Rekomendasi yang muncul untuk menciptakan wadah kebutuhan para praktisi ekonomi islam kedalam sebuah lembaga di Indonesia dalam Loka Karya Ulama tentang Reksa Dana Syariah maka MUI pada tanggal 10 Februari 1999 terciptalah DSN melalui SK-MUI No. Kep-754/MUI/II/1999 tentang Pembentukan Dewan Syariah Nasional Fatwa DSN-MUI yang memiliki tugas pokok dengan mengkaji, menggali serta merumuskan nilai-nilai beserta prinsip-prinsip syariah yang akan dibentuk fatwa sebagai pedoman dalam segala bentuk transaksi di lembaga keuangan syariah. Keanggotaan DSN-MUI diambil dari pengurus MUI, Komisi Fatwa MUI, Ormas Islam, Perguruan Tinggi Islam, Pesantren dan para praktisi perekonomian syariah. (DSN-MUI, 2000) DSN-MUI adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI dimana secara terstruktur berada di bawah MUI yang berfungsi menyelesaikan persoalan yang berhubungan dengan ekonomi islam baik secara langsung ataupun berkaitan dengan lembaga keuangan syariah. Sehingga DSN-MUI lembaga yang memiliki fungsi dalam menjamin kesyariahan keuangan di tanah air yang pada prinsipnya dimaksudkan sebagai usaha dalam efisiensi dan koordinasi para ulama dalam menanggapi isu-isu yang sedang berlangsung. Selain itu DSN-MUI memiliki tugas sebagai pengawas, pengarah serta pendorong pelaksanaan serta penerapan ajaran Islam pada perekonomian di tanah air (Adam, 2020: 178).

Secara yuridis DSN-MUI keberadaanya telah diakui sejak pada SK Direksi BI Nomor 32/34/1999 tentang Bank Umum Berdasarkan Prinsip Syariah pada pasal 31 disebutkan bahwa dalam melakukan kegiatan usaha Bank Umum Syariah diwajibkan untuk memerhatikan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI. Pengakuan terhadap fatwa DSN-MUI juga disebutkan pada PBI No. 11/15/PB/2009 dan pada UU No. 21 Tahun 2008 yang secara tersirat menjelaskan mengenai kewajiban LKS untuk menyesuaikan produk dan jasa, tunduk pada prinsip syariah yang difatwakan oleh DSN-MUI (Adam, 2020: 162-163).

b. Tugas dan wewenang DSN-MUI

DSN-MUI sebagai lembaga yang berhak menetapkan fatwa di bidang muamalah, memiliki tugas serta wewenang yang diatur pada Pedoman Dasar DSN-MUI Bab IV Keputusan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 01 Tahun 2000. Tugas DSN MUI ialah untuk mensosialisasikan penerapan nilai-nilai Syariah dalam kegiatan ekonomi pada umumnya dan di bidang keuangan pada khususnya. Menetapkan fatwa guna berbagai macam kepentingan transaksi keuangan. Penerbitan fatwa produk dan jasa keuangan syariah. Memantau pelaksanaan fatwa yang diterbitkan.

Wewenang dari DSN-MUI ialah Menerbitkan fatwa yang dapat mengikat dewan pengawas syariah dari semua lembaga keuangan Islam dan menjadi dasar tindakan hukum oleh pihak terkait. Penerbitan fatwa yang hal yang dasar sebagai perintah dan peraturan dari badan yang berwenang seperti Kementerian Keuangan dan Bank Indonesia. Membuat atau menarik pengesahan nama yang diajukan ke Dewan Syariah lembaga keuangan Islam. Para ahli, termasuk dari lembaga keuangan dalam dan luar negeri, akan diundang untuk menjelaskan isu-isu yang diperlukan untuk membahas ekonomi Islam. Peringatan lembaga keuangan syariah untuk tidak menyimpang dari fatwa Dewan Syariah Nasional. Usulkan tindakan kepada otoritas terkait jika peringatan tidak diikuti (DSN-MUI : 2000).

c. Metode Penetapan Fatwa DSN-MUI

Menurut DSN-MUI, hal ini sesuai dengan pandangan beberapa ulama lain bahwa hukum Islam dibedakan menjadi dua jenis, yaitu hukum *qath'i* dan hukum *zhanny*. Jika suatu hal yang dimintakan fatwanya termasuk dalam kategori *qath'i*, maka dengan dilampauinya begitu saja berarti tidak dilakukan ijtihad karena bukan merupakan wilayah ijtihad (DSN-MUI, 2011). Adapun bidang ijtihad merupakan hal yang tidak pasti (*zhanny*) (Satria Effendi, 2005: 228). Dalam penerapan *istinbath* hukum, DSN-MUI dipraktikkan dalam bentuk kolektif global (*ijtihad jamā'ī*), yaitu ijtihad yang dilakukan secara

kolektif oleh kelompok mujtahid yang berbeda keahlian dalam bidang ilmu yang berbeda. Ijtihad jenis ini cocok digunakan saat ini untuk menutupi kekurangan dan kelemahan mujtahid saat ini (DSN-MUI, 2011 : 16).

Jika DSN-MUI yang pertama menyelidiki masalah tersebut, seharusnya sekarang sudah jelas sifat dan letak permasalahannya. Selanjutnya, diketahui termasuk kategori hukum *qath' iyyāt* atau bukan. Apabila termasuk kategori *qath' iyyāt*, dan telah terjadi *ijmā*. DSN-MUI melakukan sebagaimana adanya dan jika tidak termasuk kategori *qath' iyyāt*, selanjutnya hal yang dilakukan ialah ijtihad. Dalam melaksanakan ijtihad DSN-MUI dapat menjalankan ijtihad *intiqāī* dan ijtihad *insyāī* (Fatwa MUI Tentang Kriteria Maslahat : Fatwa Munas VII MUI, 2005 : 50).

Tata cara pembuatan fatwa DSN-MUI dilaksanakan dalam rapat umum yang dihadiri oleh seluruh anggota DSN-MUI dan Bank Indonesia atau perwakilan bidang keuangan, serta lembaga yang terkait dengan bidang perbankan, pasar modal, dan ekonomi syariah. Sebelum fatwa dibahas dalam pleno, draf fatwa terlebih dahulu direvisi di BPH, sehingga ketika pleno sudah pada tahap akhir, biasanya setelah perdebatan selesai, dibentuk kelompok perumus untuk merumuskan fatwa sesuai dengan pendapat dan usulan peserta rapat musyawarah pleno (Cholil Nafis, 2011: 94).

DSN-MUI dalam menetapkan fatwa-fatwa disesuaikan dengan pedoman penetapan fatwa MUI, yang didalamnya terdiri dari empat ketentuan dasar, yaitu: (MUI, 1997).

Pertama, Setiap keputusan fatwa memiliki dasar yang kuat pada yang tertera di dalam Al-Qur'an dan hadis yang *mu'tabar*, serta tidak bertentangan dengan kemaslahatan masyarakat luas. Sehingga, seluruh fatwa MUI bersandarkan kepada sumber utama hukum Islam, yaitu Al-Qur'an, Sunnah dan juga mengedepankan kemaslahatan umum.

Kedua, jika fatwa yang akan ditetapkan hukumnya tidak ada di dalam Al-Qur'an dan Sunnah, maka fatwa tersebut seharusnya tidak bertolak belakang dengan *ijmā'*, *qiyās* yang *mu'tabar*, dan dalil-dalil hukum lain seperti *istihsān*, *mashlahah mursalah*, dan *sadd az- zarā'ah*. Dalam hal ini, dalil hukum yang berasal dari penalaran (*qiyās*) mendapatkan tempat dalam proses penetapan hukum.

Ketiga, Sebelum fatwa diputuskan, dilakukan pencarian data dengan mengacu pada pendapat para imam mazhab sebelumnya, baik yang berkaitan dengan dalil hukum maupun yang berkaitan dengan dalil-dalil yang digunakan oleh pihak-pihak yang berbeda pendapat, dengan demikian MUI fatwa menyesuaikan sebanyak mungkin dengan pendapat para ulama. Jika hukum materinya berbeda, maka masih bisa dianalogikan dengan hukum materil yang telah ditentukan oleh para ulama madzhab, dengan melihat kesamaan *'illat* nya. Jika tidak ditemukan kesamaan cara tersebut, maka diambillah metode yang

digunakan oleh para imam madzhab sehingga dapat dijadikan analisis pada pemecahan masalah.

Keempat, Fatwa-fatwa MUI akan mempertimbangkan seluruh pandangan tenaga ahli profesional dibidang masing-masing dan bidang yang akan difatwakan. Hal ini muncul ketika proses penetapan fatwa yang berhubungan dengan permasalahan ekonomi kontemporer, utamanya mengenai ilmu pengetahuan serta teknologi yang berkembang pesat.

Pada poin a disebutkan jika fatwa harus memiliki dasar hukum yang sesuai dengan al-qur'an dan hadist serta mengedepankan kemaslahatan masyarakat luas. Ketentuan ini merupakan hal yang mutlak agar setiap fatwa sesuai dengan kedua dasar hukum tersebut. Fatwa yang tidak didasarkan pada kedua sumber hukum Islam tersebut dianggap tidak sah dan menjadi *tahakkum* dan perbuatan yang merupakan larangan agama yang dibenci Allah SWT.

Selanjutnya seperti pada poin b, apabila permasalahan yang akan ditentukan fatwanya tidak diperoleh pada kedua sumber tersebut, perlu dilihat dan dianalisis apakah pernah dilakukan *ijma'* dari ulama sebelumnya. Jika dahulu sudah terjadi *ijma'*, fatwa harus sesuai dan bertolakbelakang dengan *ijma'*. Hal ini sesuai dengan pandangan MUI hukum *ijma'* adalah memiliki otoritas kuat, bersifat absolut dan berlaku *universal*. Kemudian jika tidak ada *ijma'*, maka fatwa dikeluarkan setelah melalui proses ijtihad dengan menggunakan perangkat-

perangkat ijtihad yang memadai, yaitu *qiyās* yang *mu'tabar*, dan dalil-dalil hukum lain seperti *istihsān*, *mashlahah mursalah*, dan *sadd aẓ-ẓarīah*.

Pada poin a dan b diatas DSN-MUI berarti telah menggunakan metode ijtihad *insya'i*, jika pada poin c, DSN-MUI menggunakan metode ijtihad *intiqa'i*, yakni dengan jalan mengkaji dan sesuai dengan pendapat para imam mazhab terdahulu. Proses mengkaji berbagai pendapat para ulama harus dilaksanakan secara komprehensif atau menyeluruh serta bersamaan yang artinya apabila masalah yang akan ditentukan fatwanya terdapat beberapa perbedaan pendapat yang menyertainya maka semua pendapat yang bertolak belakang tersebut harus diperhatikan juga. Setelah itu dikaji dengan dalil yang sudah diungkapkan masing-masing ulama kemudian akan diputuskan pendapat ulama mana yang digunakan untuk menetapkan fatwa. Pendapat yang digunakan pada fatwa ini tentu harus yang merupakan pendapat yang paling kuat dalilnya dan yang paling memberikan efek yang besar pada kemaslahatan umat manusia. Metode ini lazim disebut dengan sebuah pendekatan *muqaranah al-mazahib*, sebagaimana terdapat pada bab 3 pasal 3 ayat 3 yang menyatakan bahwa “Dalam masalah yang terjadi khilafiah di kalangan mazhab, maka yang difatwakan adalah hasil *tarjih* setelah memperhatikan *Fiqh Muqaran* (perbandingan) dengan menggunakan kaidah-kaidah Ushul Fiqh *Muqaran* yang berhubungan dengan pen-*tarjih*-an”.

Hal ini mengartikan bahwa sesungguhnya ijtihad *intiq'a'i* yang dilakukan DSN-MUI tidak hanya memilih pendapat mana yang akan difatwakan, yang sesuai dengan situasi dan kondisi, melainkan melalui proses *muqaranah*, jadi pendapat yang dipakai dalam menetapkan fatwa ialah pendapat yang paling sesuai nash dan paling kuat dalam mengedepankan kemasalahatan umatnya.

Pada poin d, disebutkan bahwa DSN-MUI dalam menentukan fatwanya dengan mempertimbangkan berbagai pendapat para ulama yang sesuai dengan bidangnya masing-masing sehingga terlihat jelas letak masalah yang akan difatwakan. Dengan proses dan mekanisme ini diharapkan fatwa yang ditetapkan oleh DSN-MUI mempunyai dasar serta landasan hukum yang tidak lemah secara ilmiah dan bisa dipertanggungjawabkan. Kemudian ditentukan hukumnya dengan jalan ijtihad. Dengan jalan itu diharapkan fatwa yang ditentukan oleh DSN-MUI memiliki dasar serta landasan pula sehingga bisa dipertanggungjawabkan.

d. Sistem Kerja dan Strategi Sosialisasi DSN-MUI

Keberadaan sistem perekonomian syariah di Indonesia membutuhkan sosialisasi yang lebih dalam pada masyarakat luas. Keberadaan para ulama sesungguhnya tidak hanya karena aktualitas keilmuannya melainkan juga sebagai pendorong dan penyemangat masyarakat sehingga para ulama mempunyai fungsi yang lebih yaitu

dengan menyerap semua kebutuhan umat yang kemudian akan dirumuskan pada hasil rumusan bersama yang akan diumumkan pada masyarakat, sehingga masyarakat mengerti terkait keunggulan serta perbedaannya. (Muhammad Firdaus NH, 2007 : 28-29)

Fatwa yang akan dikeluarkan oleh DSN-MUI adalah kemajuan lembaga keuangan syariah, karena isu-isu yang sedang ramai di masyarakat diungkap, diusung dan dibangun oleh DSN-MUI dengan berlandaskan sumber utama hukum Islam. Upaya serta usaha yang sungguh-sungguh diperlukan dari berbagai kalangan sehingga kesadaran dan daya saing dapat muncul. (Muhammad Firdaus NH, 2007 : 30)

3. Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

a. Sejarah OJK RI

Lahirnya OJK tidak lain karena pentingnya pengawasan terhadap Bank oleh lembaga pengawasan bidang jasa keuangan baik perbankan, pasar modal, dan sektor jasa keuangan non perbankan seperti asuransi, dana pensiun, lembaga pembiayaan, dan lembaga jasa keuangan lainnya yang independen. Hal ini disebutkan pada UU No. 23 Tahun 1999 tentang Bank Indonesia. Pada tahun 2011 menjadi sejarah penting bagi lahirnya OJK RI. RUU OJK disahkan menjadi UU No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Kemudian, pada tahun 2012, presiden membentuk panitia seleksi pemilihan calon anggota Dewan Komisiner OJK yang terdiri dari sembilan orang yang diantaranya ialah menteri

keuangan, Gubernur Bank Indonesia, Direktur Jenderal Pajak, Wakil Menteri BUMN, Deputy Gubernur BI, Komisaris Bank Mandiri, Direktur BEI, Komisaris Wana Arthalife.

Pada pasal 2 ayat 2 UU No. 21 Tahun 2011 disebutkan bahwa “OJK ialah lembaga yang indepen dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, bebas dari campur tangan pihak lain, kecuali untuk hal-hal yang secara tegas diatur dalam UU”. (OJK RI, 2011) Sebagai lembaga negara OJK mempunyai fungsi sebagai penyelenggaraan sistem peraturan serta pengawasan yang terintegrasi dengan seluruh kegiatan pada sektor jasa keuangan. (Makmur, 2011) OJK melakukan pengawasan secara ketat kepada lembaga keuangan baik perbankan, reksadan, pasar modal, pensiunan serta asuransi. Tidak hanya itu OJK memiliki peran untuk menjaga kepentingan nasional disektor jasa keuangan dengan terlandasi pada prinsip dan tata kelola yang baik, indepen, akuntabel, tanggung jawab, transparansi, dan kewajiban (Irfan Fahmi, 2014).

b. Visi dan Misi OJK RI

Menjadi lembaga pengawas menjadikan OJK memiliki visi dan misi untuk mencapai tujuannya. Visi OJK ialah menjadi lembaga pengawasan yang dapat dipercay oleh masyarakat luas, dapat melindungi kepentingan umat dan masyarakat sehingga mampu menciptakan industri keuangan yang berdaya saing internasional

sehingga mampu memajukan dan mendorong kesejahteraan masyarakat luas.

Terdapat tiga poin dari misi OJK diantaranya ialah menciptakan pelaksanaan semua kegiatan pada bidang jasa keuangan sehingga adil, teratur, terbuka dan dapat dipertanggung jawabkan dalam menciptakan sistem keuangan yang stabil dan berkelanjutan serta konsumen terlindungi dengan didasari oleh kepentingan umum utamanya masyarakat.

c. Tujuan, Fungsi, Tugas, dan Wewenang OJK

Tujuan dibentuknya OJK ialah agar bidang jasa keuangan terlaksana dengan tertur, adil, transparan, serta akuntabel. Menciptakan sistem keuangan yang tercipta secara terus menerus serta stabil. Melindungi kepentingan konsumen dan masyarakat. Fungsi OJK melakukan pengaturan dan pengawasan yang terintegrasi dengan seluruh kegiatan di sektor jasa keuangan. OJK melakukan tugas pengaturan dan pengawasan pada kegiatan jasa keuangan di sektor perbankan, pasar modal, asuransi, lembaga pembiayaan, dana pensiun dan lembaga jasa keuangan lain (OJK RI, 2011: 6-7).

Wewenang OJK dalam menjalankan tugasnya sebagai pengatur ialah dengan penetapan peraturan pelaksanaan undang-undang tentang OJK, menetapkan perpu yang bergerak pada sektor keuangan, memiliki peraturan dan keputusan OJK, menetapkan peraturan terkait dengan

pengawasan, penetapan mengenai berbagai kebijakan mengenai tugas dan wewenang OJK, menetapkan peraturan tentang tata cara penetapan status pada lembaga keuangan, menetapkan struktur organisasi serta infrastruktur, menetapkan aturan mengenai tata cara memberikan sanksi sesuai dengan aturan yang ada di bagian keuangan. OJK memiliki wewenang untuk melakukan tugas pengawasan dimana dengan menentukan kebijakan operasional pengawasan pada jasa keuangan, pengawasan terhadap pengawas, mengawasi, memeriksa, melakukan penyidikan, perlindungan konsumen, memberi perintah tertulis pada lembaga jasa keuangan, menunjuk penggunaan serta pengelolaan statuter, menetapkan sanksi administratif kepada pihak yang melakukan pelanggaran, serta memberikan atau mencabut izin usaha, izin perorangan, sesuaiinya pendaftaran, surat tanda terdaftar, persetujuan melaksanakan tugas usaha, pengesahan, persetujuan atau penetapan penghapusan atau penghilangan, dan hal lain yang butuh ditetapkan (OJK RI, 2011: 8-9).

d. Tujuan Standar Produk OJK RI

Keberadaan standar produk OJK RI memiliki tujuan yang akan dijadikan dasar dalam pelaksanaan operasional tentang produk pembiayaan serta pelaksanaan perbankan syariah dengan produk-produk yang digunakan. Pada prosesnya harus dipastikan terlebih dahulu apakah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, ketentuan yang sudah

ditetapkan oleh syariah serta landasan hukum yang berlaku di tanah air. Keberadaan yang digunakan untuk mengoptimalkan produk syariah dengan tidak mengesampingkan kesesuaian pelaksanaan produk dengan ketentuan serta standar syaria yang berlaku. Pelaksanaan produk yang tidak bertentangan dengan ketentuan serta standar syariah dapat meningkatkan daya saing produk serta pelayanan yang lebih bermanfaat serta pelayanan yang lebih baik untuk Nasabah. Tujuan adanya standar produk OJK RI ialah guna menyusun rekomendasi standar produk syariah, menciptakan keselarasan antara ketentuan dan standar produk syariah, menciptakan pedoman standar produk sehingga memudahkan pelaksana mengenai proses perizinan serta pengawasannya baik dengan memberikan pedoman kecil hingga membantu industri pada pengembangan produknya, menjamin kepastian hukum serta keterbukaan produk sehingga kepentingan konsumen terlindungi dengan prinsip syariah, kehati-hatian, kepatuhan kontrak pasar pada standar produk mengenai perbankan syariah dapat terpenuhi.

Standar produk OJK mencakup sub-sub tema yang diantaranya merupakan ketentuan standar operasional produk, pelaksanaan, manajemen, resiko, sistem informasi, *quality control*, perlindungan pada Nasabah, standar akuntansi, standar operasionalnya, standar pembukuannya yang digunakan untuk pedoman bank syariah dalam melaksanakan kegiatan perbankannya.

B. Deskripsi Seting Penelitian

Penelitian dilakukan di tiga tempat yakni di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 di Jalan Slamet Riyadi No. 388 Solo, DSN-MUI Sukoharjo dan OJK Solo di Jl. Slamet Riyadi No.316, Sriwedari, Kec. Laweyan, Surakarta. Pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan dengan observasi atau pengamatan langsung, wawancara dan dokumentasi. Observasi dilakukan di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 pada pelaksanaan akad *murābahah* pada produk BSI Griya. Sedangkan wawancara dan dokumentasi dilakukan pada Bank BSI KC. Solo, DSN-MUI Sukoharjo, dan OJK Solo.

Guna memperkuat hasil penelitian informasi digali dari beberapa karyawan dari BSI KC. Solo, DSN-MUI Sukoharjo, dan OJK Solo, diantaranya ialah:

1. BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1:
 - a. Putri Aji Rahayu (*Relation Manager Developer*)
 - b. Andry Prasetyanto (*Area Consumer Business Officer*)
 - c. Fila (*Regional Business Control*)
2. MUI Sukoharjo: Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum (*Ketua MUI Sukoharjo*)
3. OJK Solo: Ibu Shilvia Kamal (*Pengawas Bank Syariah Solo di OJK Solo*)

C. Deskripsi Hasil Penelitian

1. Pelaksanaan Modifikasi Akad *Murābahah* yang Digunakan pada Produk BSI Griya Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

Produk pembiayaan di Bank BSI. KC. Solo Slamet Riyadi 1 yang menggunakan akad modifikasi *murābahah* ialah produk BSI Griya. Produk BSI Griya merupakan produk pembiayaan kepemilikan hunian (pembelian rumah baru/rumah bekas/ruko/rukan/apartemen), *take over* dari Bank lain, *top up* guna pemenuhan kebutuhan Nasabah.

Pada dasarnya secara klasik pembiayaan kepemilikan rumah dengan *murābahah* ialah Bank syariah melakukan pembelian rumah yang diinginkan oleh Nasabah yang dalam hal ini rumah tersebut sudah ada dalam penguasaan Bank kemudian rumah tersebut dijual kepada Nasabah dengan menyebutkan harga perolehan ditambah dengan margin atau keuntungan yang telah disepakati oleh Nasabah dan bank.

Pada praktiknya seluruh Bank di Indonesia baik dalam hal ini BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 melaksanakan akad *murābahah* dimana obyek akad atau rumah yang akan dibeli Nasabah belum menjadi milik bank. Hal ini terjadi karena adanya modifikasi pada akad *murābahah* secara terbatas sehingga terjadi perubahan pada teknik dan prosedur pelaksanaannya. Modifikasi akad *murābahah* dilakukan dengan penambahan akad *wakālah* dengan jalan Bank memberi perwakilan kepada Nasabah untuk memilih rumah sesuai dengan

keinginan Nasabah. Setelah Bank mewakilkannya kepada Nasabah, kemudian dilakukan jual-beli antara Nasabah dengan developer sehingga Bank akan melakukan pembayaran barang tersebut dengan developer.

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Bapak Andri Prasetyanto selaku *Area Consumer Business Officer* di Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Pada pelaksanaannya penggunaan akad pada BSI Griya dibagi menjadi dua macam, yaitu penggunaan akad *murābahah* yang diperuntukkan untuk pembelian rumah baru atau lama dan penggunaan akad MMQ yang diperuntukkan untuk *refinancing* rumah yang sudah menjadi hak milik Nasabah. Mengenai persyaratan calon Nasabah disebutkan antara lain warga negara indonesia, minimal berusia 21-60 tahun, berpenghasilan tetap dan mampu mengangsur, serta memenuhi syarat yang dinilai oleh bank. Bapak Andry menjelaskan bahwa persyaratan berpenghasilan tetap itu menjadi mutlak di Bank BSI karena ini akan berdampak pada munculnya penyakit Nasabah macet, dan hal ini sudah dirumuskan oleh pusat bahwa syarat ini harus terpenuhi.

Mengenai mekanisme pelaksanaan produk BSI Griya terbagi menjadi enam tahapan, yaitu:

a. Tahap Pengajuan Pembiayaan BSI Griya

Pada tahap awal pelaksanaan akad *murābahah* pada produk BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1, Ibu Putri Aji Rahayu selaku *Relation Manager Developer* menyebutkan:

Pertama, calon Nasabah datang ke kantor cabang untuk mengajukan pembiayaan BSI Griya. Kemudian mengisi lengkap formulir beserta penyerahan lampiran-lampiran data dukung seperti Kartu identitas (KTP), Kartu keluarga, Surat Nikah, Slip gaji terakhir, salinan rekening Bank minimal selama tiga bulan terakhir pengajuan, salinan tagihan listrik, NPWP, serta data jaminan pembiayaan. Persyaratan Nasabah memiliki penghasilan yang tetap menjadi penting dalam proses tahap awal karena sudah menjadi kebijakan manajemen pusat BSI.

b. Tahap Verifikasi Dokumen Calon Nasabah

Pada tahap ini Bank melakukan pengecekan data diri Nasabah, beberapa hal yang diverifikasi ialah mengenai pendapatan Nasabah, pada tahap ini akan dianalisa laporan keuangan Nasabah, menganalisa kegiatan usaha Nasabah serta profabilitasnya. Bank juga mengecek dan menganalisis BI *Checking* calon Nasabah berupa riwayat pembiayaan calon Nasabah, dalam hal ini pengecekan calon Nasabah termasuk pada daftar hitam nasional

menjadi penting. Proses verifikasi dilanjutkan dengan menganalisis karakter calon Nasabah apakah bisa dipercaya serta memiliki reputasi yang baik dalam pemenuhan janji dengan melihat dari latar belakangnya, kapasitas calon Nasabah dalam hal ini memiliki penghasilan yang tetap menjadi indikasi utama, analisis terhadap modal dari calon Nasabah, kondisi ekonomi dari calon Nasabah harus bernilai baik baik. Kemudian pihak Bank menilai jaminan yang diajukan Nasabah sebagai data tambahan dalam mempertimbangkan Bank memberi keputusan. Selanjutnya Bank membuat usulan pembiayaan BSI Griya dengan dasar verifikasi dokumen calon Nasabah yang telah dianalisis Bank.

c. Tahap Persetujuan Pembiayaan BSI Griya

Pada pelaksanaanya setelah Nasabah diverifikasi Bank memberikan keputusan mengenai layak atau tidaknya calon Nasabah untuk diberikan pembiayaan BSI Griya. Jika Bank menyatakan calon Nasabah layak maka Bank memberikan Surat Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada calon Nasabah. Jika Nasabah menurut Bank tidak layak maka Bank melakukan konfirmasi dan menyerahkan Surat Penolakan Pembiayaan pada Nasabah.

d. Tahap Pengikatan Pembiayaan BSI Griya dan Pengikatan Jaminan

Setelah Nasabah disetujui dan dinyatakan layak oleh Bank tahap selanjutnya ialah pengikatan pembiayaan dan jaminan kepada

Nasabah. Nasabah akan dipanggil untuk melakukan pengikatan pembiayaan BSI Griya dan melakukan pengikatan jaminan dengan dilakukan oleh Notaris yang sudah disiapkan oleh Bank.

e. Pelaksanaan Pembiayaan BSI Griya

Pada produk BSI Griya pada BSI KC. Solo menggunakan akad *murābahah bi wakālah* dengan dilakukan oleh tiga pihak yaitu Nasabah, Bank dan developer atau penjual rumah. *Pertama*, melakukan akad *wakālah* antara Bank dan Nasabah dimana Bank memberikan perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumah yang diinginkannya seperti kondisi dan spesifikasi rumah yang diinginkan oleh Nasabah kepada developer. Kemudian setelah Nasabah telah memilih rumah yang akan dibelinya kemudian Nasabah datang kepada Bank dengan melaporkan kegiatan *wakālah* tersebut. Kemudian Bank BSI memesan rumah atas nama Bank BSI kepada developer yang sudah dipilih Nasabah. *Kedua*, pelaksanaan akad *murābahah* dimana Bank akan membuat pertemuan dengan mendatangkan pihak Nasabah dan developer sehingga pada saat pelaksanaan akad, ketiga pihak dikumpulkan dalam satu ruangan. Pihak Bank BSI juga mendatangkan Notaris dalam rangka pengikatan jaminan dari Nasabah. Skema pelaksanaan akad dituangkan dalam Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SPPP) yang didalamnya tercantum harga beli rumah, margin dari rumah yang dibeli dari developer, harga pokok yaitu

harga beli rumah ditambah dengan jumlah margin dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati oleh Nasabah dan bank (Hasil observasi, 29 Maret 2023).

f. Pelaksanaan Angsuran

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Putri selaku *Relation Manager Developer* disebutkan mengenai skema angsuran pada produk BSI Griya di BSI KC. Solo terdapat dua jenis, yaitu *Single Price* ialah jumlah angsuran sama dari tahun pertama sampai tahun terakhir dan *Step Up Price* ialah skema pembayaran angsuran berjenjang dengan tidak merubah harga pokok atau margin yang sudah mencapai kesepakatan sebelumnya.

2. Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar Produk OJK RI tentang *Murābahah* terhadap Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI Griya

a. Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *Murābahah* terhadap Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI Griya

Mengenai ketentuan yang menyangkut *murābahah* dalam fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 telah dibagi menjadi enam bagian yaitu ketentuan umum *murābahah* ketentuan *murābahah* kepada Nasabah, jaminan dalam *murābahah*, utang dalam

murābahah, penundaan pembayaran dalam *murābahah* dan bangkrut dalam *murābahah*.

Ketentuan pertama ialah ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah diantaranya yaitu: (DSN-MUI, 2000 : 3–4). Bank dan Nasabah dalam melakukan akad *murābahah* harus terbebas dari riba. Objek yang diperjualbelikan tidak diharamkan menurut syariat Islam. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Bank membeli barang yang dibutuhkan Nasabah atas nama Bank sendiri, pembelian ini tentunya harus sah dan bebas dari riba. Bank wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti jika pembelian itu dilakukan dengan jalan hutang-piutang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah dengan harga jual senilai harga beli dan keuntungannya. Bank secara jujur harus memberitahu harga pokok barang kepada Nasabah dan semua biaya yang diperlukan. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau rusaknya akad, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan Nasabah. Jika Bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Ketentuan kedua ialah mengenai ketentuan *murābahah* bagi Nasabah, yaitu diantaranya: Nasabah

mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Jika permohonan tersebut diterima oleh Bank maka Bank harus membel terlebih dahulu aset yang dipesan secara sah. Bank menwarkan aset atau barang tersebut kepada Nasabah dan Nasabah harus membelinya. Bank diperbolehkan untuk meminta Nasabah membayar terlebih dahulu uang muka saat menandatangani kesepakatan awal. Jika Nasabah menolak untuk membeli barang tersebut maka biaya rillbank harus dibayar dari uang muka yang telah dibayakan tersebut. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang ditanggung bank, bank dapat meminta kepada Nasabah sisa-sisa kerugian yang telah terjadi. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka maka Nasabah tinggal membayar sisa harganya saja akan tetapi jika Nasabah batal membeli maka uang muka dapat dijadikan ganti rugi sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank, dan jika uang muka tidak mencukupi maka Nasabah membayar kekurangannya.

Ketentuan ketiga ialah mengenai jaminan yang mengatur bahwa jaminan pada *murābahah* diperbolehkan tujuannya agar Nasabah serius dengan pesanannya. Bank juga dapat meminta Nasabah untuk menyediakan jaminan yang bisa dipegang oleh bank. Ketentuan yang keempat ialah mengenai utang pada *murābahah* bahwa secara prinsip penyelesaian hutang pada *murābahah* tidak berkaitan dengan transaksi lain yang dilakukan

Nasabah dengan pihak ketiga. Jika Nasabah menjual kembali barang tersebut entah rugi atau untung, Nasabah wajib menyelesaikan utangnya. Begitupula jika Nasabah menjual barang padahal masa angsuran belum selesai maka ia tidak wajib melunasi angsurannya. Jika penjualan barang menyebabkan kerugian, Nasabah harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan bersama diawal akad dan Nasabah tidak boleh memperlamabat pembayaran angsuran dan tidak meminta ganti rugi. Ketentuan yang kelima mengenai penundaan pembayaran pada *murābahah* ialah Nasabah tidak dibenarkan menunda pembayaran angsuran, jika Nasabah menundanya dengan sengaja maka penyelesaian dilakukan oleh badan arbitrase syariah jika musyawarah tidak tercapai. Ketentuan keenam mengenai bangkrut pada *murābahah* dimana Bank tidak boleh menagih secara sekaligus ketika Nasabah dinyatakan pailit atau gagal menyelesaikan hutangnya, Bank harus menunda penagihan hutang sampai Nasabah sanggup sesuai kesepakatan bersama.

Dalam mengkaji fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 tentang *murābahah* terhadap modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya pada penelitian ini telah menjalankan wawancara dengan pihak dari DSN-MUI yang dalam hal ini ialah Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum selaku Ketua MUI Sukoharjo.

Peneliti menanyakan perihal ketentuan akad *murābahah* pada Fatwa DSN-MUI dan jawaban beliau adalah sebagai berikut:

“Ketentuan yang paling utama pada akad murābahah ialah dengan penegasan secara jelas mengenai harga belinya kepada Nasabah dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sehingga penjual dalam hal ini Bank harus memberi tahu biaya modal kepada Nasabah, Bank menjelaskan kepada Nasabah mengenai kondisi dari obyek akad jika terdapat cacat atas barang sesudah pembelian, Bank menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian (jika dilakukan melalui hutang)” (Faishol, 2023: 01 Maret 2023).

Apa yang dapat ditangkap dari penyampaian tersebut ialah bahwa pada dasarnya ketentuan dalam akad *murābahah* yang paling utama ialah pengungkapan harga beli dengan penambahan keuntungan hal ini yang membedakan *murābahah* dengan jual beli biasa yaitu adanya pengungkapan harga beli objek akad secara jujur ditambah keuntungan yang sudah mencapai kesepakatan bersama.

Selanjutnya peneliti menanyakan mengenai ketentuan obyek *murābahah* dan jawaban beliau adalah sebagai berikut:

“Pelaksanaannya LKS membeli barang yang diperlukan Nasabah atas nama sendiri dan hal ini harus sah dan bebas dari riba. Apabila bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang maka akad wakālah harus dilakukan sebelum akad murābahah. Dan yang terpenting barang yang diperjual belikan bukan yang diharamkan oleh syariah. Tidak diharamkan oleh syariah ialah apabila barang yang dibeli tidak sesuai dengan yang sudah ditentukan dalam akad, Nasabah hanya ingin mendapatkan modal kerja, jika barang yang sudah dibeli Nasabah tetapi perlu refinancing, melakukan akad murābahah hanya untuk take over dari Bank konven ke syariah” (Faishol, 2023: 01 Maret 2023).

Apa yang dapat ditangkap dari jawab beliau ialah bahwa dalam *murābahah* obyek akad harus sudah dimiliki bank atas nama bank ataupun jika bank hendak melakukan perwakilan diperbolehkan yang terpenting pada saat pelaksanaan akad *murābahah* barang tersebut secara prinsip seharusnya sudah atas kepemilikan bank dan obyek akad terhindar dari hal hal yang dilarang oleh syariah terutama riba.

Selanjutnya peneliti menanyakan mengenai kebolehan modifikasi akad *murābahah* dan jawaban beliau ialah sebagai berikut:

“Modifikasi diperbolehkan asalkan tidak bertentangan dengan syariah Islam karna pada dasarnya kan semua pelaksanaan muamalah diperbolehkan asalkan tidak ada dalil yang melarangnya, sejauh modifikasi ini tidak bertentang dengan apa yang disyariatkan dan tidak menimbulkan riba maka diperbolehkan. Modifikasi murābahah yang dilakukan oleh bank sekarang ialah dengan adanya penambahan akad wakālah atau perwakilan bank kepada nasabah hal ini dibolehkan asalakan semua sesuai dengan prinsip syariah Islam” (Faishol, 2023).

Dari jawaban tersebut dapat ditangkap bahwa pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* boleh dilakukan sepanjang semua pihak saling ridha dan tidak bertentangan dengan ketentuan dan prinsip syariah sehingga terhindar dari riba.

b. Standar Produk OJK RI tentang *Murābahah* terhadap Modifikasi Akad *Murābahah* pada Produk BSI Griya

Secara umum mengenai standar umum SOP pembiayaan *murābahah* diatur pada bab 3 dalam buku standar produk pembiayaan perbankan syariah mengenai *murābahah* (OJK, 2016: 20–57). *Pertama*, mengenai fitur produk yaitu pembiayaan dengan *murābahah* dapat berupa akad tunggal atau sederhana dan *murābahah* dengan gabungan akad lain. Pembiayaan *murābahah* diberikan untuk nasabah yang menginginkan kebutuhan konsumtif, modal kerja usaha dan investasi. Mengenai objek pembiayaan *murābahah* berupa barang yang dikombinasikan dengan jasa sesuai dengan syariah dan bebas dari riba, berupa barang definitif atau paket barang. Jangka waktu pembiayaan dapat diberikan dengan ketentuan jangka waktu akad lain dapat lebih panjang dibandingkan dengan akad *murābahah* itu sendiri ataupun sebaliknya. Mengenai kriteria Nasabah dapat berupa individu, badan usaha dan badan hukum. Mata uang berupa rupiah ataupun valuta asing. Mengenai uang muka dan keuntungan dapat disepakati bersama antara Bank dan Nasabah.

Mengenai standar objek pada pembiayaan *murābahah* bahwa harus berupa barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa sesuai dengan prinsip syariah yang terhindar dari riba, *masyir*, *gharar*, *zalim*, *risywah*, haram dan dinyatakan dengan jelas pada

saat akad. Spesifikasi barang yang dinyatakan dengan jelas seperti sifat, jenis dan tipe barang, jumlah atau unit barang, jenis barang yang dijual secara paketan dan objek lain yang menjadi satu kesatuan. Hal penting mengenai objek pada pembiayaan *murābahah* ini ialah bahwa objek harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu dimana konsep kepemilikannya dapat diakui berdasarkan bukti yang sah (spesifikasi jelas, dapat diidentifikasi, memiliki nilai, bukti kepemilikan berupa sertifikat, dapat diperjual belikan, dapat dipindahkan kepemilikannya dan sesuai syariah. Objek dapat berupa aset yang berwujud, seperti barang dagangan, bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat ataupun aset jenis lainnya dan aset tidak berwujud, seperti merk dagang, logo, hak cipta, hak paten, reputasi dan aset tidak berwujud lainnya. Disisi lain Nasabah juga wajib menyampaikan seluruh informasi mengenai barang yang dibutuhkan. Hal yang menjadi penting bahwa kepemilikan barang harus sudah dalam penguasaan penjual atau Bank baik secara fisik dan konstruktif. Kepemilikan objek dilakukan secara efektif yaitu kepemilikan barang cukup dikatakan sah dengan bukti transaksi antara Bank dan pemasok dan tidak bertentangan dengan syariah. Penguasaan fisik ialah saat para pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan dengan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank. Penguasaan konstruktif ialah kepemilikan yang dianggap sah hanya dengan

bukti transaksi antara Bank dan pemasok. Kepemilikan nasabah diakui setelah Bank menyerahkan objek setelah para pihak menyepakati akad. Hal ini berakibat semua hak dan kewajiban atas objek sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah. Selama Nasabah belum mendapatkan akses penuh terhadap penggunaan objek maka Bank bertanggung jawab atas objek tersebut. Satu objek hanya untuk satu pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa perjanjian. Nasabah tidak memiliki hak tukar atas barang yang telah disepakati dalam kontrak. Nasabah dan Bank menyepakati masa penukaran barang yang cacat sesuai dengan yang diminta Nasabah. Bank boleh menunda pencatatan nama nasabah pada objek hingga tersepakati harga jual. Bank harus menolak permohonan pembiayaan *murābahah* jika Nasabah dan pemasok telah membuat perjanjian yang mencakup bahwa Bank memberikan kredit dana dibandingkan dengan jual beli.

Dalam mengkaji Standar Produk OJK RI tentang *murābahah* terhadap modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya pada penelitian ini telah dilakukan wawancara dengan pihak dari OJK Solo yang dalam hal ini ialah Ibu Shilvia Kamal selaku pengawas Bank Syariah.

Peneliti menanyakan mengenai bagaimana ketentuan pelaksanaan akad *murābahah* menurut OJK dan jawaban beliau ialah sebagai berikut:

“Mengenai ketentuan akad murābahah ini sebenarnya telah dijelaskan secara rinci pada standar produk OJK RI tentang murābahah. Namun yang terpenting dalam pelaksanaannya ialah bahwa aset yang akan dijual harus sudah dibeli dan dikuasai oleh bank, bukti penguasaannya tidak harus berupa dokumen kepemilikan asalkan bahwa barang ini secara sah dinyatakan akan dibeli bank dan tidak akan dijual kepada yang lain”(Kamal, 2023: 30 Maret 2023)

Dari jawaban tersebut dapat ditangkap bahwa obyek akad *murābahah* yang dijual harus sudah dalam penguasaan bank, bukti penguasaannya tidak diharuskan berupa bukti kepemilikan namun harus menjelaskan bahwa barang tersebut dibeli dan tidak dijual kepada yang lain.

Selanjutnya pertanyaan mengenai temuan-temuan yang ditemukan pada pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* yang dipraktikkan di LKS selama ini beliau menjawab:

“Dengan adanya modifikasi berupa penambahan akad wakālah, seharusnya ada bukti pembeliannya. Karena ada beberapa praktik di bank syariah yang tidak ada bukti pembeliannya dan jikalau ada bukti pembeliannya atasnama Nasabah bukan bank. Alur dari modifikasi akad murābahah harusnya Nasabah minta ke bank kemudian bank mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli harusnya atasnama bank bukan atasnama Nasabah. Sehingga harus dibeli banknya terlebih dahulu lalu diterima oleh bank barangnya lalu baru dilaksanakan akad murābahah. Namun pada praktiknya kebanyakan pelaksanaan akad wakālah dan akad murābahah dilakukan bareng. Harusnya ini menjadi hal penting yang harus diedukasi kepada Nasabah bahwa pelaksanaan modifikasi akad murābahah ialah adanya akad wakālah dimana bank memberikan perwakilan kepada Nasabah untuk membeli barang dan harus dibuktikan dengan bukti

pembelian atasnam bank bukan Nasabah, karena Nasabah bertindak sebagai wakil dari bank”(Kamal, 2023 : 30 Maret 2023).

Dari jawaban tersebut dapat ditangkap bahwa biasanya yang terjadi pada praktik modifikasi akad *murābahah* ialah tidak ditemukan bukti pembelian barang jikalau ada bukti pembelian barang tersebut atasnama Nasabah seharusnya atasnama bank.

Kemudian peneliti menanyakan mengenai bukti penguasaan yang sah pada obyek modifikasi akad *murābahah* yang kemudian dijawab oleh beliau:

“Bukti kepemilikan yang sah, balik lagi pada substansi penguasaan, selama sudah dikuasai dan dinyatakan bahwa barang tersebut sudah ada pernyataan sudah dimiliki bank”(Kamal, 2023: 30 Maret 2023).

Dapat dijelaskan bahwa bukti kepemilikan yang sah pada pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* ialah berdasarkan substansi penguasaan selama sudah dikuasai dan dinyatakan milik Bank.

D. Interpretasi Data

Pada pelaksanaan kegiatan perbankan syariah pada saat ini banyak menggunakan akad-akad yang sudah dimodifikasi, hal ini dilakukan agar permasalahan baru yang muncul dari suatu hal yang pada zaman dahulu belum ada dan sekarang ada dapat dicari jalan keluarnya. Salah satunya mengenai modifikasi akad atau modifikasi suatu perikatan antara Bank dan Nasabah. Bank BSI mempunyai produk bernama BSI Griya.

Produk BSI Griya merupakan produk jenis pembiayaan konsumtif yang penggunaannya digunakan untuk pemenuhan kebutuhan Nasabah yang dalam hal ini berupa pembiayaan kepemilikan rumah yang dapat digunakan untuk berbagai macam kebutuhan, baik hunian lama atau baru yang pada pelaksanaan menggunakan modifikasi akad. Modifikasi boleh dilakukan pada bank syariah apabila tidak menimbulkan riba, terwujudnya kemasalahatan para pihak yang berakad, dan pelaksanaan zakat. Secara teori modifikasi akad terbagi menjadi dua yaitu modifikasi akad muamalah klasik secara terbatas dan modifikasi dengan penciptaan akad baru yang diderivasi dari akad klasik.

Pada produk BSI Griya ini pelaksanaan modifikasi akadnya termasuk pada jenis modifikasi akad muamalah klasik secara terbatas karena modifikasi ini dilakukan agar akad *murābahah* yang dahulu dilakukan dapat diaplikasikan pada sistem perbankan dimana penamaannya masih sama hanya teknik serta prosedur pelaksanaannya yang dimodifikasi.

Pelaksanaan modifikasi akad ini sering disebut dengan *Hybrid contract* atau multi akad yang merupakan gabungan dari dua akad atau lebih. Pada BSI Griya terdapat dua akad yang membangun yaitu akad *wakālah* dan *murābahah* atau sering disebut dengan *murābahah bil wakālah*. Secara teori *hybrid contract* yang terjadi pada akad *murābahah bil wakālah* termasuk pada jenis *hybrid contract* dengan akad bergantung (*Al-'uqūd al-mutaqābilah*). Jenis ini merupakan jenis multi akad dalam

bentuk kedua akad merespon akad yang pertama, kesempurnaan akad bergantung pada sempurnanya akad lainnya yang digunakan melalui proses timbal balik, bahwa akad yang lain bergantung kepada akad yang lainnya.

Pada pelaksanaannya produk BSI Griya menggunakan akad *murābahah*. Akad *murābahah* adalah satu jenis akad yang paling banyak dipraktikkan pada setiap aktivitas pembiayaan di perbankan syariah. Akad *murābahah* pada dasarnya adalah jual beli dengan menyatakan secara jelas harga pokok barang ditambah dengan keuntungan yang disepakati. OJK menyebutkan porsi pembiayaan yang menggunakan akad *murābahah* berkontribusi paling tinggi dari total pembiayaan lainnya yang ada di perbankan syariah dengan persentase sebesar 60%. Hal ini salah satunya dikarenakan karena akad *murābahah* mudah dan sederhana sebagai solusi pembiayaan konsumtif yang ada di perbankan syariah Indonesia. Pada mulanya akad *murābahah* tidak berhubungan dengan pembiayaan yang ada di perbankan syariah. Namun karena perkembangan zaman dan agar bank syariah bisa bersaing dengan bank konvensional maka para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep akad *murābahah* dengan akad lainnya.

Pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* yang digunakan pada produk BSI Griya ini selanjutnya secara teori bernama akad *murābahah bil wakālah*. Akad *murābahah bil wakālah* merupakan akad jual beli (*murābahah*) dengan sistem perwakilan (*wakālah*). Dimana pada

pelaksanaannya terdapat dua akad yang akan digunakan yaitu akad *murābahah* dan *wakālah*. Akad *murābahah* yaitu akad pembiayaan berbasis profit yang digunakan Bank untuk menyalurkan dananya kepada Nasabah yang membutuhkan barang yang dibutuhkan Nasabah dengan menjelaskan harga pembelian barang dan keuntungan secara jelas dan telah disepakati oleh kedua belah pihak. Akad *wakālah* yaitu akad pelimpahan kuasa atau pendelegasian suatu hal dari salah satu pihak kepada pihak lain agar melaksanakan apa yang sudah dikuasakan atas nama pemberi kuasa. Jenis akad *wakālah* yang digunakan pada pembiayaan ini ialah *Al- wakālah al-Muqoyyadah* yaitu pendelegasian wewenang yang dibatasi dengan syarat-syarat tertentu yang sudah ditentukan dan penerima kuasa tidak boleh keluar dari syarat yang ditentukan.

Secara teori *murābahah bil wakālah* adalah suatu akad jual beli dimana pihak Bank mewakili pembelian barang kepada Nasabah, setelah barang tersebut didapatkan Nasabah harus memberikannya kepada Bank. Karena pada akad *wakālah* pihak Nasabah hanya mewakili Bank untuk membeli barang yang diinginkan oleh Nasabah. Setelah barang yang diinginkan menjadi milik Bank dan sudah diketahui harga dari barang tersebut jelas maka pihak Bank menentukan margin yang didapatkan beserta jangka waktu yang disepakati oleh Bank dan Nasabah, maka terjadilah akad *murābahah*.

Lebih jelasnya *Murābahah bil wakālah* adalah suatu akad jual beli dimana pihak Bank mewakilkan pembelian barang kepada Nasabah, setelah barang tersebut didapatkan Nasabah harus memberikannya kepada Bank. Karena pada akad *wakālah* pihak Nasabah hanya mewakilkan Bank untuk membeli barang yang Nasabah inginkan. Setelah barang yang diinginkan menjadi milik Bank dan sudah diketahui harga dari barang tersebut jelas maka pihak Bank menentukan margin yang didapatkan beserta jangka waktu yang telah disepakati oleh Bank dan Nasabah, maka terjadilah akad *murābahah*.

Murābahah bil wakālah memiliki rukun dan syarat yang harus terpenuhi diantaranya ialah para pihak yang berakad, barang yang dibeli, ijab dan qabul, harga barang yang harus diketahui secara jelas dalam hal ini gabungan harga beli dan keuntungan yang disepakati, pemberi kuasa yang memberikan kuasa pada pihak penerima kuasa, pihak yang menerima kuasa,

Pada prosesnya pelaksanaan produk BSI Griya ini menggunakan jenis *murābahah* dengan pesanan yaitu Bank memesan barang pada developer yang dipilih oleh Nasabah, kemudian pembelian rumah dengan akad *murābahah* dapat dilakukan.

1. Pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya KC. Solo Slamet Riyadi 1

Pembiayaan BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 dilaksanakan dengan beberapa tahapan, yaitu:

- a. Tahap pengajuan pembiayaan BSI Griya. Nasabah yang mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/2000 bahwa kegiatan pembiayaan ini tidak boleh berdasarkan suatu keharusan melainkan harus disebabkan karena adanya pengajuan pembiayaan dari Nasabah sehingga tidak ada unsur paksaan ketika melakukan akad.
- b. Setelah Nasabah mengajukan pembiayaan kepemilikan rumah hal selanjutnya ialah Nasabah harus mengisi formulir dan memenuhi semua persyaratan pada produk BSI Griya.
- c. Setelah semua persyaratan terpenuhi pihak Bank BSI akan melakukan investigasi dan verifikasi mengenai kondisi serta perilaku Nasabah. Pada saat melakukan wawancara pihak Bank BSI menyatakan bahwa pada saat verifikasi ini pengecekan pendapatan Nasabah menjadi hal yang utama, karena syarat utama yang harus terpenuhi ketika Nasabah ingin mengajukan BSI Griya Nasabah tersebut harus memiliki pendapatan yang tetap.
- d. Setelah proses verifikasi selesai dilaksanakan dan Nasabah dinyatakan diterima maka hal yang kemudian dilakukan ialah

- pemanggilan Nasabah ke Bank BSI untuk dilakukan negosiasi mengenai data rumah yang diinginkan oleh Nasabah.
- e. Setelah hasil negosiasi selesai dan spesifikasi rumah sudah disepakati maka dilanjutkan dengan pelaksanaan akad *wakalah*. Akad *Wakalah* ini dilakukan karena keinginan berbagai macam Nasabah mengenai rumah impian yang berbeda-beda tiap Nasabah dan Bank BSI sebagai lembaga keuangan tidak memungkinkan untuk memiliki rumah hunian yang akan dijual langsung kepada Nasabah. Kemudian Bank BSI menyatakan kepada Nasabah untuk mewakilkan Bank BSI membeli rumah impian Nasabah sesuai dengan spesifikasi yang sudah disepakati sebelumnya.
 - f. Selanjutnya setelah Nasabah memilih rumah yang diinginkan maka pihak Bank BSI memesan rumah tersebut sesuai dengan spesifikasi yang disepakati dan dituangkan dalam *Purchase order* (PO) yang menyebutkan bahwa Bank BSI melakukan pemesanan rumah yang diinginkan Nasabah.
 - g. Setelah Bank BSI memesan barang atas nama Bank BSI dan sudah berada dalam kuasa Bank, maka terjadilah akad *murābahah* yaitu jual beli rumah yang dipesan atasnama Bank BSI kepada Nasabah.

Beberapa tahapan pada pembiayaan BSI Griya terpenuhi yaitu adanya tahapan analisis pembiayaan yang merupakan tahapan pertimbangan pengajuan permohonan dari Nasabah, Tahapan

dokumentasi pembiayaan serta pengawasan pembiayaan yaitu berupa pengikatan jaminan, serta adanya tahapan pembiayaan.

Secara teori *Murābahah bil wakālah* adalah jual beli dengan sistem perwakilan. Terdapat dua akad yang digunakan yaitu akad *wakālah* dan akad *murābahah*. Pelaksanaannya akad *wakālah* dilakukan terlebih dahulu hal ini dimaksudkan sebagai akad perwakilan dari Bank kepada Nasabah untuk membeli barang yang sesuai keinginannya atasnama Bank, kemudian barang tersebut diserahkan pada Bank dan selanjutnya setelah barang tersebut sudah atas nama Bank baru kemudian akad *murābahah* bisa dilakukan. Hal yang harus diperhatikan dalam akad *Murābahah bil wakālah* yaitu adanya para pihak yang berakad, objek akad yang harus terbebas dari riba, jelas spesifikasi serta kondisinya dan yang paling penting sudah dimiliki pihak penjual, adanya ijab dan kabul yang sah, harga objek yang harus diketahui secara jelas yaitu harga pokok dan margin yang sudah disepakati bersama, pemberian kuasa atau perwakilan dengan akad *wakālah*. Jika dilihat dari pelaksanaan pembiayaan BSI Griya mengenai rukun dan syaratnya sudah terpenuhi.

2. Tinjauan Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar Produk OJK RI terhadap modifikasi akad *murābahah* pada BSI Griya.

Mengenai ketentuan yang ada pada fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 mengenai ketentuan-ketentuan yang ada disebutkan pelaksanaan *murābahah* harus dilakukan oleh para pihak yang terbebas

dari riba. Dalam pelaksanaan BSI Griya sudah sesuai. BSI Griya dilakukan ketika ada pengajuan dari Nasabah dan bukan atas dasar keterpaksaan. Bank membeli barang atas nama Bank kemudian dijual pada Nasabah. Pengikatan jaminan yang dilakukan oleh Bank BSI juga sudah sesuai karena dalam *murābahah* jaminan diperbolehkan dengan tujuan agar Nasabah serius dengan pesannya. *Murābahah* ialah jual beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Secara umum syarat jual beli *murābahah* ialah penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan, terbebas dari riba, penjual menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian baik itu secara hutang semua harus disampaikan dalam *murābahah*.

Mengenai ketentuan-ketentuan yang ada di standar OJK RI tentang *murābahah*. Pada ketentuan pertama yaitu ketentuan umum *murābahah* disebutkan bahwa pembiayaan *murābahah* dapat dilaksanakan dengan gabungan akad lain. Pada BSI Griya pelaksanaannya menggunakan akad *wakālah* dan *murābahah* atau yang disebut dengan *murābahah bil wakālah*. Sama dengan DSN-MUI pada standar OJK disebutkan bahwa objek pembiayaan harus sesuai dengan syariah dan bebas dari riba. Keuntungan harus disepakati antara pihak.

Ketentuan mengenai prinsip pembiayaan *murābahah*. pembiayaan *murābahah* ditujukan untuk pembiayaan konsumtif, BSI Griya ditujukan untuk pembiayaan hunian rumah. Pembiayaan harus dituangkan dalam bentuk perjanjian secara notarill atau bawah tangan, pada BSI Griya pelaksanaan pembiayaan *murābahah* dilakukan secara notarill. Pada saat penyusunan akad Bank harus menyatakan semua hal yang berkaitan dengan pembelian objek, pada BSI Griya disebutkan harga pokok rumah, keuntungan yang disepakati, kualitas serta kuantitasnya serta jelas dan transparan Bank BSI menyatakan bahwa Bank menjual rumah yang diinginkan Nasabah serta berjanji untuk membayar harga jual yang sudah disepakati baik tunai atau cicila dengan waktu yang sudah disepakati.

Ketentuan mengenai objek pembiayaan *murābahah* pada OJK disebutkan bahwa barang yang dijual harus dinyatakan secara jelas pada saat akad, spesifikasi, sifat, jenis, jumlah unit, semua hal yang berkaitan dengan barang yang akan dijual. OJK menyebutkan bahwa hal yang paling penting pada objek *murābahah* ialah bahwa objek akad harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu baik berdasarkan bukti yang sah (spesifikasi jelas, memiliki nilai, dapat diperjualbelikan dan dipindah kepemilikannya sesuai syariah). OJK menyebutkan bahwa kepemilikan barang harus sudah dalam penguasaan penjual baik fisik dan konstruktif serta bukti yang tidak bertentangan dengan syariah. Penguasaan fisik yang dimaksud ialah para pihak menyepakati kontrak sah jual beli

sekalipun tidak dibuktikan dengan bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank. Sedangkan konstruktif ialah kepemilikan yang dianggap sah dibuktikan dengan bukti transaksi antara Bank dan developer. Pada BSI Griya secara prinsip sudah sah dan secara fisik para pihak sudah menyepakati kontrak jual beli rumah serta bukti transaksi serta secara konstruktif sudah ada transaksi antara Bank BSI dengan developer yang dipilih Nasabah yaitu dengan adanya *Purchase Order* yaitu pemesanan langsung dari Bank BSI kepada developer.

Mengenai ketentuan para pihak OJK menyebutkan bahwa Bank bertindak sebagai penjual dan Nasabah sebagai pembeli yang harus disertai oleh ijab dan qabul dan terikat pada kontrak yang sudah disepakati, pada BSI Griya pihak Bank BSI sebagai penjual dan Nasabah sebagai pembeli.

Ketentuan penetapan harga pada *murābahah* OJK menyatakan bahwa harga serta mata uang yang digunakan harus dikemukakan secara jelas dan disepakati pada kontrak. Bank menyatakan harga jual dari objek pembiayaan yang mencakup harga pokok dan margin. dapat berbentuk presentase atau nominal margin tidak boleh bertambah selama pembiayaan, pada BSI Griya Bank BSI menyatakan secara jelas harga jual rumah yang mencakup harga pokok dan margin yang disebutkan dalam bentuk nominal yang sudah disepakati dan margin tidak berubah ataupun bertambah selama pembiayaan.

Ketentuan berakhirnya pembiayaan *murābahah* OJK menyebutkan mengenai pelunasan dipercepat dimana pembayaran sebagian atau keseluruhan dilakukan sebelum jatuh tempo dapat dilakukan jika sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan disepakati kedua pihak. Pelunasan ini bisa dilakukan pada setiap hari kerja dengan kewajiban Nasabah untuk memberikan pemberitahuan secara tertulis yang mencakup perubahan skema angsuran baik jangka waktu yang dipersingkat atau jumlah angsuran yang diperbesar. Pada Bank BSI memberikan pilihan pada Nasabah jika dalam pelaksanaan angsuran Nasabah ingin melakukan pelunasan dipercepat dengan merubah skema angsuran baik jangka waktu yang dipersingkat atau jumlah angsuran yang diperbesar.

Hal yang paling disorot oleh masyarakat dalam pelaksanaan akad *murābahah* ialah mengenai objek akad yang belum dimiliki oleh Bank, inilah yang menjadi titik permasalahan. Pada produk BSI Griya, Bank BSI tidak memiliki rumah yang akan dijual kepada Nasabah. Dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI Bagian Pertama disebutkan bahwa Bank membeli barang yang Nasabah inginkan atas nama Bank secara sah serta terhindar dari riba. Pada Standar OJK disebutkan bahwa obyek *murābahah* harus sudah menjadi milik Bank terlebih dahulu. Pada standar ini dijelaskan mengenai konsep kepemilikan oleh Bank dapat diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan syariah. Secara prinsip disini berarti obyek *murābahah* harus memiliki spesifikasi,

nilai, bukti legal kepemilikan (akta milik) yang jelas, diidentifikasi dengan mudah, bisa diperjualbelikan dan berpindah kepemilikan. Selanjutnya OJK menambahkan bahwa kepemilikan obyek *murābahah* harus sudah dalam penguasaan penjual baik fisik dan konstruktif. Dalam observasi yang dilakukan terhadap pelaksanaan BSI Griya terdapat dokumen bernama “*Purchase Order*” yang menyebutkan bahwa Bank BSI memesan rumah yang diinginkan Nasabah dengan ketentuan yang sudah disepakati oleh Nasabah sebelum dilaksanakannya akad *murābahah*. Dalam hal ini ketentuan mengenai bahwa obyek akad *murābahah* bahwa barang yang dijual kepada Nasabah harus sudah milik dan atasnama Bank terpenuhi. Karena pada prosesnya terdapat *purchase order* dimana dalam *purchase order* tersebut menyebutkan Bank BSI lah yang memesan barang atas nama Bank BSI kemudian Bank BSI meminta developer agar menyerahkan rumahnya pada Nasabah. Sehingga mengenai obyek akad *murābahah* dalam produk BSI Griya di Bank BSI KC. Solo terpenuhi dan tidak melanggar aturan pada Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar OJK RI. Mengenai ketentuan dalam Standar Produk OJK RI tentang *murābahah* yang menyebutkan bahwa konsep kepemilikannya objek akad harus dapat diakui berdasarkan bukti yang sah (bukti yang sah ialah spesifikasinya jelas, dapat diidentifikasi, memiliki nilai, bukti kepemilikan bersertifikat, dapat diperjualbelikan dapat dipindahkan kepemilikannya sesuai syariah) dan barang sudah dalam penguasaan

Bank secara fisik atau konstruktif. Pada BSI Griya dalam *purchase order* identitas rumah yang akan dibeli jelas, spesifikasinya, rumahnya memiliki nilai, bersertifikat, dapat dijualbelikan dan dapat dipindah kepemilikannya sesuai syariah. Penguasaan fisik yang dimaksud ialah para pihak menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak dibuktikan dengan bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank. Sedangkan konstruktif ialah kepemilikan yang dianggsap sah dibuktikan dengan bukti transaksi antara Bank dan developer. Pada BSI Griya secara prinsip sudah sah dan secara fisik para pihak sudah menyepakati kontrak jual beli rumah serta bukti transaksi serta secara konstruktif sudah ada transaksi antara Bank BSI dengan developer yang dipilih Nasabah yaitu dengan adanya *Purchase Order* yaitu pemesanan langsung dari Bank BSI kepada developer.

Dalam pelaksanaannya juga jelas bahwa pertama Bank melakukan akad *wakālah*, kemudian Bank memesan barang yang diinginkan Nasabah, kemudian setelah barang tersebut secara prinsip sudah menjadi milik Bank maka selanjutnya ialah pelaksanaan akad *murābahah*. Sehingga objek akad pada produk BSI Griya ini sudah sesuai karena sebelum dijual kepada Nasabah barang tersebut sudah atas kuasa Bank BSI.

Pelaksanaan pembiayaan BSI Griya dengan menggunakan akad *murābahah bil wakālah* harus dilakukan dengan teliti terutama pada pelaksanaan akad-akad yang membangunnya. Hal ini karena yang

menjadi penting dalam pelaksanaan *murābahah bil wakālah* ialah pelaksanaan akad *wakālah* harus didahulukan, setelah objek yang akan dibeli menjadi milik penjual maka selanjutnya akad *murābahah* baru bisa dilakukan. Pengumpulan data yang dilakukan baik observasi, wawancara dan dokumentasi pada Bank BSI menunjukkan bahwa pelaksanaan modifikasi akad yang digunakan pada produk BSI Griya sudah dilakukan sesuai syariah. Bank BSI melakukan akad *wakālah* terlebih dahulu dengan nasabah untuk memilih rumah yang diinginkan, setelah rumah tersebut dipesan oleh Bank BSI pada developer pilihan nasabah dengan adanya dokumen “*Purchase Order*” maka selanjutnya rumah yang sudah atasnama Bank BSI dijual kepada Nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*.

E. Keterbatasan Penelitian

Penelitian ini dilakukan di tiga tempat yaitu Bank BSI kc. Solo Slamet Riyadi 1, DSN-MUI Sukoharjo dan OJK Solo. Sumber data diperoleh dari hasil wawancara yang mendalam dari berbagai sumber sehingga informasi yang dikumpulkan dapat dijadikan pisau analisis penelitian ini. Keterbatasan penelitian ini ialah pada kerahasiaan data. Beberapa narasumber belum bisa memberikan data dalam penelitian ini. Mengingat hal tersebut merupakan kebijakan dari instansi dan merupakan kode etik perusahaan yang tidak boleh dilanggar. Namun peneliti berusaha mendapatkan informasi mengenai penelitian dengan semaksimal mungkin

dengan melakukan uji triangulasi data untuk menguji data yang yang didapatkan dengan jalan meninjau serta mengecek ulang data yang didapat dari berbagai sumber. Mengenai wawancara Nasabah, penelitian ini melakukan wawancara dari sisi Nasabah sebanyak satu orang, karena terhalang dari pihak Bank BSI disebabkan ada beberapa Nasabah yang tidak ingin di wawancarai oleh peneliti karena menyangkut hal pribadi Nasabah.

BAB V

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan rumusan masalah serta hasil pembahasan yang telah diuraikan, maka peneliti melakukan penarikan kesimpulan, yaitu sebagai berikut:

1. Pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* yang digunakan pada produk BSI Griya KC. Solo Slamet Riyadi 1 terbagi menjadi enam tahapan, yaitu diantaranya tahap pengajuan pembiayaan BSI Griya dimana calon Nasabah datang ke kantor cabang untuk mengajukan pembiayaan BSI Griya, Tahap verifikasi dokumen calon nasabah Bank membuat usulan pembiayaan BSI Griya dengan dasar verifikasi dokumen calon Nasabah yang telah dianalisis Bank, Tahap persetujuan pembiayaan BSI Griya Jika Nasabah menurut Bank dinyatakan tidak layak maka Bank melakukan konfirmasi dan menyerahkan Surat Penolakan Pembiayaan pada Nasabah, Tahap pengikatan pembiayaan BSI Griya dan Pengikatan Jaminan pada tahap ini Nasabah akan dipanggil untuk melakukan pengikatan pembiayaan BSI Griya dan melakukan pengikatan jaminan dengan dilakukan oleh Notaris yang sudah disiapkan oleh Bank, Tahap Pelaksanaan Pembiayaan BSI Griya pada tahap ini BSI KC. Solo menggunakan akad *murābahah bi wakālah* dengan tiga pihak yaitu Nasabah, Bank dan developer atau penjual rumah. *Pertama*, melakukan akad *wakālah* antara Bank dan Nasabah

dimana Bank memberikan perwakilan kepada nasabah untuk memilih rumah yang diinginkannya seperti kondisi dan spesifikasi rumah yang sesuai keinginan Nasabah kepada developer setelah Nasabah telah memilih rumah yang akan dibelinya kemudian Nasabah datang kepada Bank dengan melaporkan kegiatan *wakālah* tersebut. Kemudian Bank BSI memesan rumah yang diinginkan Nasabah pada developer setelah rumah sudah dalam kuasa Bank. *Kedua*, pelaksanaan akad *murābahah* dimana Bank akan membuat pertemuan dengan mendatangkan pihak Nasabah dan developer sehingga pada saat pelaksanaan akad ketiga pihak dikumpulkan dalam satu ruangan. Pihak Bank BSI juga mendatangkan Notaris dalam rangka pengikatan jaminan dari Nasabah. dan terakhir tahap Pelaksanaan Angsuran melalui skema *single* atau *step up price*.

2. Tinjauan fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar OJK RI tentang *murābahah* pada pelaksanaan produk BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 telah sesuai. Pelaksanaan pembiayaan BSI Griya dengan menggunakan akad *murābahah bil wakālah* harus dilakukan dengan teliti terutama pada pelaksanaan akad-akad yang membangunnya. Hal ini karena yang menjadi penting dalam pelaksanaan *murābahah bil wakālah* ialah pelaksanaan akad *wakālah* harus didahulukan, setelah objek yang akan dibeli menjadi milik penjual maka selanjutnya akad *murābahah* baru bisa dilakukan. Pengumpulan data yang dilakukan baik observasi, wawancara dan

dokumentasi pada Bank BSI menunjukkan bahwa pelaksanaan modifikasi akad yang digunakan pada produk BSI Griya sudah dilakukan sesuai syariah. Bank BSI melakukan akad *wakālah* terlebih dahulu dengan nasabah untuk memilih rumah yang diinginkan, setelah rumah tersebut dipesan oleh Bank BSI pada developer pilihan nasabah dengan adanya dokumen “*Purchase Order*” maka selanjutnya rumah yang sudah atasnama Bank BSI dijual kepada Nasabah dengan menggunakan akad *murābahah*. Mengenai obyek akad *murābahah* dalam produk BSI Griya di Bank BSI KC. Solo terpenuhi dan tidak melanggar aturan pada Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar OJK RI. Pada Fatwa DSN-MUI menyebutkan bahwa ketentuan obyek akad *murābahah* harus atasnama Bank sudah terpenuhi. pada standar produk OJK RI tentang *murābahah* pada bagian standar objek yang menyebutkan bahwa objek pembiayaan *murābahah* harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu yang mana konsep kepemilikannya harus dapat diakui berdasarkan bukti yang sah. Penjelasan mengenai bukti yang sah ialah spesifikasinya jelas, dapat diidentifikasi, memiliki nilai, bukti kepemilikan bersertifikat, dapat diperjualbelikan dapat dipindahkan kepemilikannya sesuai syariah. Pada BSI Griya dalam *purchase order* identitas rumah yang akan dibeli jelas, spesifikasinya, rumahnya memiliki nilai, bersertifikat, dapat dijualbelikan dan dapat dipindah kepemilikannya sesuai syariah.

B. Implikasi

Berdasarkan pembahasan pada pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar OJK tentang *murābahah* maka diperoleh hasil implikasi yaitu diantaranya:

1. Implikasi Teoritis

Berdasarkan pembahasan penelitian ditemukan implikasi bahwa mengenai ketentuan pada suatu kegiatan muamalah menjadi sangatlah penting. Ketentuan-ketentuan yang timbul menjadikannya dasar bagi para akademisi dan praktisi melaksanakan kegiatan muamalah agar terhindar dari hal-hal yang dilarang syariat Islam. Ketentuan-ketentuan yang ada harus bersifat jelas tidak menimbulkan kebiasaan yang akan menyebabkan pada bertemunya dengan hal-hal yang dilarang.

2. Implikasi Praktis

Berdasarkan pembahasan ditemukan implikasi bahwa produk BSI Griya di BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 jika terpenuhi ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan akadnya maka dapat dihukumi sah. Produk dengan akad *murābahah* tetap menjadi primadona bagi masyarakat karena mudah dipahami dan terhindar dari isu-isu operasional, syariah hingga legal jika pelaksanaan produk yang menggunakan modifikasi akad dalam hal ini *murābahah bil wakālah* diawasi dengan teliti maka akan terhindar dari bahayanya muamalah yaitu riba. Dengan adanya kejelasan pada ketentuan mengenai

murābahah bil wakālah seperti pada pelaksanaan akadnya yang harus dilakukan terpisah hal ini akan memberikan dampak terhindarnya akad tersebut dari terjerumusanya riba.

C. Saran –Saran

Berdasarkan pembahasan pada pelaksanaan modifikasi akad *murābahah* pada produk BSI Griya BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 dan Standar OJK tentang *murābahah* maka peneliti memberikan saran berupa:

1. Bagi Bank BSI hendaknya mengenai pelaksanaan akad dilakukan pengawasan yang lebih intens lagi, karena akad tidak hanya sekedar tandatangan yang segera cepat-cepat diselesaikan dengan alasan banyaknya berkas yang akan ditandatangani. Akad harus dilaksanakan dengan sesuai ketentuan yang berada didalamnya.
2. Bagi Bank BSI Pusat hendaknya menempatkan pengawas pada setiap kantor cabang BSI diseluruh Indonesia. Tidak hanya pengawas yang berada di kantor pusat. Hal ini diharapkan akan menambah tingkat pengawasan terhadap pelaksanaan kegiatan muamalah di Bank BSI. Sehingga setiap pelaksanaan produk, khususnya BSI Griya dapat diawasi dengan baik oleh pengawas sehingga terhindar dari adanya kesalahan pelaksanaan yang berakibat pada timbulnya riba. Karena saat ini pengawas yang ada di Bank BSI hanya ada di kantor BSI Pusat. Akan lebih baik apabila pengawas ditempatkan pada setiap Kantor

Cabang sehingga setiap pelaksanaan akad yang dilakukan tetap terawasi dengan baik oleh pengawas.

3. Bagi DSN-MUI hendaknya membuat ketentuan-ketentuan yang tidak menimbulkan kebiasaan. Karena berakibat pada pelaksanaan akad di lapangan yang sebenarnya jika dilihat secara umum sudah melaksanakan ketentuan-ketentuan yang ada pada fatwa ataupun peraturan yang ada namun ternyata masih ada beberapa pelaksanaan yang bias yang bisa berakibat pada timbulnya riba.
4. Bagi OJK RI hendaknya mengenai pelaksanaan akad dari suatu pembiayaan juga diatur ketentuannya sehingga ketentuan mengenai kesyariahan yang ada pada pembiayaan juga diatur secara rinci tidak hanya mengatur mengenai ketentuan-ketentuan yang umum. Sehingga ketentuan mengenai pelaksanaan akad akan lebih sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, & Sapiudin Shidiq. (2010). *Fiqh Muamalat*. Kencana Prenada Media.
- Abdullah Faishol. (2023). *Wawancara dengan DSN-MUI*.
- Abu Abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini. (2005). *Sunan Ibnu Majah*. Dar el-Marefah.
- AH. Azharuddin Lathif. (2005). *Fiqh Muamalat*. UIN Jakarta Press.
- Ahmad Wardi Musiich. (2017). *Fiqh Muamalat*. Amzah.
- Ahmad Wardi Muslich. (2010). *Fiqh Muamalah*. Amzah.
- Airfin, Z. (1999). *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*. Alvabet.
- Al-Misri, R. Y. (2001). *al-Masarif al-Islamiyah: Dirasah Shar'iyah*. Dar al-Maktabi.
- Al-Qur'an dan Terjemahannya: Syaamil Qur'an Edisi Khat Madinah*. (2007). PT. Mizan Bunaya.
- Andriani, F. (2019). Implementasi Akad Murabahah dan Musyarakah Mutanaqishah dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus pada Bank Muamalat Indonesia). *Az-Zarqa*, 11(1).
- Arikunto. (2006). *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Rineka Cipta.
- Ascaraya. (2013). *Akad dan Produk Bank Syariah*. Rajawali Press.
- Aziz, J. A. (2012). Transformasi Akad Muamalah Klasik dalam Produk Perbankan Syariah. *Al-Tahrir*, 12(1).

- Aziz, J. A. (2014). Transformasi Akad Bay' Al-Murabahah dari Konsep Fikih ke Produk Bank (Analisis Kritis Fikih Muamalah). *Al-Manahij*, 8(2).
- Bastomi, R. D. (2015). Perbandingan Aspek Financial antara Akad Murabahah dengan akad Musyarakah Mutanaqishah (MMQ) dalam Pembiayaan KPR Syariah. In *Universitas Paramadina*. Universitas Paramadina.
- Basyir, A. A. (2002). *Asas-asas Hukum Muamalat*. UII Press.
- Binti Nur Aisyah. (2015). *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Kalimedia.
- BSI. (2022). *Bank Syariah Indonesia*.
<https://www.bankbsi.co.id/produk&layanan/tipe/individu/parent/produk/bsi-griya>
- Cholil Nafis. (2011). *Teori Hukum Ekonomi Syariah*. UI-Press.
- Djazuli, H. A. (2007). *Kaidah-Kaidah Fikih, Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah yang Praktis*. Kencana Prenada Media Group.
- DSN-MUI. (2000). *Fatwa DSN-MUI No. 04 Tahun 2000 Tentang Murabahah*. DSN-MUI.
- DSN-MUI. (2011). *Himpunan Fatwa MUI Sejak 1975*. Erlangga.
- Fajar, M., & Achmad, Y. (2010). *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Pustaka Pelajar.
- Fatwa MUI tentang Kriteria Maslahat: Fatwa Munas VII MUI*. (2005). Sekretariat MUI.
- Ghazali, D. A., & Gunawan, H. (2015). *Suatu Pengantar dengan Pendekatan Interdisipliner*. Remaja Rosdakarya.
- Hadi, A. A. A. (2017). *Fikih Muamalah Kontemporer*. Rajawali Press.

- Hariman Surya Siregar, & Koko Haerdin. (2019). *Fiqh Muamalah Kontemporer Teori dan Implementasi*. PT. Remaja Rosdakarya.
- Hary Hoiruman Abdillah. (2017). Murabahah Li Al-Aaamir bin Al-Syira' and Its Implementation In Concept Of Financing At Sharia Financial Institutions In Indonesia. *Journal Of Economicate Studies*, 1 No. 1.
- Hasanudin, A. S., & Setawati. (2022). *Al-Qur'an Al-Karim*. PT. Alqosbah Karya Indonesia.
- Ibnu Rusyd. (2013). *Bidayatul Mujtahid Wa Nihayatul Muqtasid Terjemah*. Akbar Media.
- Irfan Fahmi. (2014). *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya: Teori dan Aplikasi*. Alfabeta.
- Ismail. (2013). *Perbankan Syariah*. Kencana Prenada Media Group.
- Kemdikbud. (2022). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*.
- Lathif, A. (2012). Konsep dan Aplikasi Akad murabahah pada perbankan Syariah di Indonesia. *Ahkam*, XII(2).
- Lexy.J. Moleong. (2015). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. PT. Remaja Rosdakarya.
- Makhtapsyah, I. (2019). *Penerapan Modifikasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Jambi Syariah*. Pascasarjana UIN Sultan Thaha Saifuddin Jambi.
- Makmur. (2011). *Efektifitas Kebijakan Pengawasan*. PT. Refika Aditama.
- Manajemen Perbankan*. (2012). Rajawali Press.
- Mardani. (2013). *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*. Sinar Grafika.

- Ma'ruf Amin. (2014). *Himpunan Fatwa Majelis Ulama Indonesia: Bidang Sosial dan Budaya*. Erlangga.
- Muhamad. (2002). *Manajemen Bank SYARIAH* . UPP AMP YKPN .
- Muhammad Ayub. (2009). *Understanding Islamic Finance*. Gramedia Pustaka Utama.
- Muhammad Firdaus NH. (2007). *Fatwa-fatwa Ekonomi Syariah Kontemporer*. Renaisan.
- Muhammad Ridwan. (2007). *Konstruksi Bank Syariah*. Pustaka SM .
- MUI. (1997). *Pedoman Penetapan Fatwa*. MUI .
- Mujahidin, A. (2016). *Hukum Perbankan Syariah*. PT. Raja Grafindo Persada.
- Nawawi, I. (2012). *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer: Hukum Perjanjian, Ekonomi, Bisnis dan Sosial*. Ghalia Indonesia.
- Nurani, M. F., & Ali, A. M. (2019). Pelaksanaan Akad Murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah. *Jurnal Riset Akuntansi Politala*, 2(2).
- OJK. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah: Murabahah*. OJK.
- OJK. (2022). *Statistik Perbankan Syariah*. Departemen Perizinan dan Informasi Perbankan OJK.
- OJK RI. (2011). *Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan* .
- Oni Sahroni. (2016). *Fikih Muamalah: Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*. Rajawali Pers .
- P. Usanti, T., & Shomad, A. (2017). *Hukum Perbankan*. Kencana.
- Panji Adam. (2020). *Fatwa-fatwa Ekonomi Syariah* . Amzah.

- Permana. (2017). *Analisis Pembiayaan Murabahah bil wakalah dalam meningkatkan Produktivitas dan Kesajahteraan Nasabah di UJKS KSU Jabal Rahmah Sidoarjo*. UIN Sunan Ampel Surabaya .
- Rachmat Syafe'i. (2001). *Fiqh Muamalah* . CV. Pustaka Setia.
- Rozalinda. (2016). *Fikih Ekonomi Syariah*. Rajawali Press.
- Satria Effendi. (2005). *Ushul Fiqh* . Kencana Prenada Group.
- Sayyid Sabiq. (1983). *Fiqh al-Sunnah Jilid 3*. Dar al-Fikr.
- Shilvia Kamal. (2023). *Wawancara OJK Solo* .
- Soemitro, R. H. (1990). *Metodolgi Penelitian (Hukum dan Jurimetri)*. Ghalia Indonesia.
- Sri Nurhayati. (2010). *Akuntansi Syariah di Indonesia*. Salemba Empat.
- Sugiyono. (2017). *Metode Penelitian Pendidikan (Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D)*. Alfabeta.
- Sugiyono. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif*. Alfabeta.
- Suharawardi K. Lubis, & Farid Wajdi. (2014). *Hukum Ekonomi Islam*. Sinar Grafika.
- Suharta. (n.d.). *Tingkat Pemahaman Nasabah Tentang Akad Murabahah dan Pengaruhnya Terhadap Minat Berinvestasi di Bank Syariah* . Pascasarjana IIQ Jakarta.
- Sumar'in. (2012). *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*. Graha Imu .
- Syaibany, O. M. A. T. Al. (1979). *Filsafat Pendidikan Islam*. JA Macfadden-Bartell Book.

- Syamsul Anwar. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*. PT. Raja Grafindo.
- Trisadini P. Usanti, & Abd. Shomad. (2013). *Transaksi Bank Syariah* . Bumi Aksara.
- UU No 21 Tahun 2008. (2008). *Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah*.
- Wahbah as-Zuhaili. (1997). *Tafsir al-Wajiz wa Mu'jam Ma'niy Al-Qur'an al-Aziz Damsyik*. Dal al Fikr.
- Wahbah Zuhaili. (2011). *Fiqh Islam a Adillatuhu*. Gema Insani Press.
- Wirdyaningsih. (2005). *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*. Kencana.
- Wiroso. (2005a). *Jual Beli Murabahah*. UII Press.
- Wiroso. (2005b). *Jual Beli Murabahah* . UII Press.
- Woodhouse, M. B. (1984). *A Preface to Philosophy*. Wadsworth Publisihing Company.
- Zubair, M. K. (2010a). Sigifikasi Modifikasi Akad dalam Transaksi Muamalah. *Muqtasid*, 1(2).
- Zubair, M. K. (2010b). Signifikasi Modifikasi Akad dalam Transaksi Muamalah. *Muqtasid*, 1(2).

LAMPIRAN

Lampiran 1

Pedoman Wawancara

No.	Pegawai Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1	Nasabah BSI Griya	DSN-MUI Sukoharjo	OJK Solo
	<p>Narasumber:</p> <ol style="list-style-type: none"> Putri Aji Rahayu (<i>Relationship Manager Developer</i>) Andry Prasetyanto (<i>Area Consumer Business Officer</i>) Ibu Fila (<i>Regional Business Control</i>) 	<p>Narasumber:</p> <p>Nasabah BSI Griya (Khairul Imam)</p>	<p>Narasumber:</p> <p>Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum (Ketua MUI Sukoharjo)</p>	<p>Narasumber:</p> <p>Ibu Shilvia Kamal (Pegawai OJK Solo Pengawas Bank Syariah Solo Raya)</p>
1.	Apa yang dimaksud dengan produk BSI Griya?	Pembiayaan apa yang Bapak/Ibu ajukan di BSI KC.Solo? jika mengajukan produk BSI Griya, dengan penggunaan akad apa? <i>murābahah</i> /MMQ/IMBT?	Apakah modifikasi (pengembangan) akad diperbolehkan?	Apa saja peraturan OJK RI mengenai pembiayaan <i>murābahah</i> ?
2.	Apa saja syarat yang harus dipenuhi Nasabah untuk mengajuk produk BSI Griya?	Apakah Bapak/Ibu mengetahui apa itu akad <i>murābahah</i> sebelum ibu menjadi nasabah produk BSI Griya?	Bagaimana ketentuan-ketentuan modifikasi akad <i>murābahah</i> yang banyak dipraktikan pada bank saat ini?	Apakah pada pembiayaan <i>murābahah</i> ini pernah menjadi temuan OJK?

3.	Apa saja akad yang digunakan pada produk BSI Griya?	Apakah sudah pernah menggunakan produk pembiayaan serupa pada bank konvensional? Apa perbedaanya?	Apakah dalam Akad <i>murābahah</i> obyek akad harus dimiliki bank dahulu? Bagaimana hukumnya jika obyek akad bukan milik bank ?	Pelanggaran apa yang dilanggar pada temuan tersebut?
4.	Apa perbedaan dalam penggunaan akad-akad tersebut?	Sudah berapa lama Bapak/Ibu menggunakan produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?	Dalam fatwa disebutkan bahwa pembelian barang oleh bank harus sah, sah disini yg dimaksud seperti apa?	Bagaimana ketentuan kepemilikan obyek pembiayaan <i>murābahah</i> ?
5.	Akad apa yang paling banyak digunakan pada produk BSI Griya?	Mengapa lebih memilih menggunakan akad <i>murābahah</i> pada produk BSI Griya?	Dalam fatwa disebutkan jika obyek akad secara prinsip harus sudah milik bank, secara prinsip disini yang dimaksud seperti apa?	Bagaimana pendapat OJK mengenai pelaksanaan modifikasi akad <i>murābahah</i> sekarang ini? (dimana bank mewakilkan Nasabah untuk membeli rumah yang diinginkan Nasabah)
6.	Apakah Nasabah mengetahui konsep akad <i>murābahah</i> pada produk BSI Griya?	Bagaimana proses pelaksanaan produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?	Apakah para pihak yg berakad harus memahami konsep akad sebelum melangsungkan akad?	Apa saja syarat yang harus dipenuhi oleh Bank dalam melakukan pembiayaan <i>murābahah</i> ?
7.	Bagaimana proses pelaksanaan pembiayaan produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?	Apakah anda mengetahui ketentuan-ketentuan akad <i>murābahah</i> menurut DSN-MUI/OJK?	Jika Nasabah melakukan akad <i>wakālah</i> dan <i>murābahah</i> dalam satu waktu, hukumnya bagaimana?	Disebutkan pada standar OJK RI tentang <i>murābahah</i> , bahwa “ <i>Hal penting mengenai objek pada pembiayaan murābahah ini ialah bahwa objek harus dimiliki oleh</i>

				bank terlebih dahulu dimana konsep kepemilikannya dapat diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah”, bisa dijelaskan secara prinsip disini?
8.	Bagaimana kedudukan obyek akad pada produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?	Apakah pelaksanaan akad <i>murābahah</i> pada produk BSI Griya di BSI KC. Solo sudah sesuai dengan syariah?	Apakah tenor angsuran pd akad <i>murābahah</i> boleh berubah? Jika boleh atau tidak apa alasannya?	Apakah Offering letter bisa termasuk pada bukti legal kepemilikan?
9.	Apa saja kendala yang ada pada produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?	Apakah Nasabah akan merekomendasikan pembiayaan akad <i>murābahah</i> ini kepada orang lain?	Bagaimana jika salah satu ketentuan yg ada dlm fatwa tidak terpenuhi?	Apa yang menjadi dasar OJK dalam menyusun standar OJK RI tentang pembiayaan <i>murābahah</i> ?
10.	Bagaimana mengatasi kendala tersebut?		Bagaimana solusi agar <i>murābahah</i> ini menjadi akad yg terhindar dr riba?	
11.	Bagaimana peran <i>Regional Business Control</i> (RBC) pada BSI KC.Solo?			
12.	Apakah ada peran audit internal kepada kepatuhan syariah pada RBC ?			
13.	Apa yang menjadi acuan dari RBC dalam melakukan audit ke-syariahan di BSI KC.Solo?			
14.	Apa yang dilakukan RBC jika terdapat permasalahan pada			

	salah satu produk BSI KC.Solo?			
15.	Bagaimana kedudukan obyek pada produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?			
16.	Apakah RBC BSI KC.Solo mengetahui ketentuan-ketentuan <i>murābahah</i> pada peraturan-peraturan yang ada, seperti Fatwa DSN-MUI atau Standar Produk OJK RI ?			
17.	Apa saja permasalahan yang pernah ditemukan pada produk BSI Griya dengan akad <i>murābahah</i> ?			

Lampiran 2

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Hari, Tanggal : Rabu, 22 Februari 2023

Waktu : 16.03

Tempat : Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

Narasumber : Putri Aji Rahayu (*Relationship Manager Developer*)

Andry Prasetyanto (*Area Consumer Business Officer*)

Hasil wawancara:

Peneliti melakukan wawancara di kantor BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 pada hari rabu, 22 Februari 2023. Sebelum melakukan wawancara lebih lanjut peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai segala hal tentang hal yang akan peneliti teliti yang dalam penelitian kali ini menyangkut produk BSI Griya. Pembiayaan KPR rumah bagi karyawan tetap atau yang memiliki *fix income* bisa menggunakan akad *murābahah* untuk pembelian rumah baru atau *second* atau bisa menggunakan *musyarakah mutanaqishah* utk *refinancing* yaitu rumah sudah menjadi hak milik Nasabah. Untuk syarat administratif seperti pada umumnya, namun yang menjadi syarat paling utama ialah memiliki *fix income* atau penghasilan tetap. Pada pembiayaan BSI Griya dengan akad *murābahah* ini terdapat dua akad yaitu *wakālah* dan *murābahah*. akad *murābahah* untuk pembelian rumah baru atau *second* sedangkan akad *musyarakah mutanaqishah* digunakan untuk *refinancing* yaitu rumah sudah menjadi hak milik Nasabah. Dibandingkan dengan akad yang lain akad *murābahah* merupakan akad yang

paling banyak digunakan karena skemanya lebih mudah dipahami oleh masyarakat. Pada saat Nasabah ingin mengajukan pembiayaan BSI Griya dengan akad *murābahah* ini bank menjelaskan terlebih dahulu skemanya dengan menjelaskan harga perolehan barang dan margin nya kemudian Nasabah mewakili bank untuk membeli rumah yang Nasabah inginkan kemudian dilakukan penandatanganan akad. Pada saat penandatanganan akad juga akan dijelaskan terlebih dahulu oleh notaris dari BSI mengenai akad-akad yang digunakan. Pada dasarnya pelaksanaan akad KPR ada tiga pihak yang melakukan akad yaitu Developer, bank dan Nasabah. Developer punya rumah dengan harga tertentu, kemudian bank membeli dulu ke developer lalu dijual ke Nasabah. Skema jual beli dituangkan dalam Surat Penawaran Pemberian Pembiayaan (SPPP) didalamnya tercantum harga beli (harga murni) dari rumah, margin, harga pokok yang merupakan gabungan dari harga beli ditambah dengan margin yang kemudian bisa diangsur oleh Nasabah selama jangka waktu tertentu. Di BSI KC. Solo ada 2 skema angsuran Single Price dan Step Up Price. Single Price yaitu jumlah angsurannya sama dari tahun pertama sampai dengan tahun terakhir. Step Up Price yaitu angsurannya berjenjang di tahun pertama dan kedua berbeda tetapi tidak merubah margin hanya mengubah skema pembayaran. Sisi *wakālah* -nya ialah bank memberikan *wasilah* kepada Nasabah untuk memilih barangnya. Kedua akad ini dilakukan dalam satu waktu. Jadi Nasabah mewakilkan kepada bank untuk membeli rumah yang diinginkan lalu ada PO yang menjadi dasar kepemilikan rumah oleh bank kemudian *murābahah*. Pada pelaksanaan *murābahah* bank itu tidak boleh menjual barang yang bukan barang kita, namun

untuk obyek sendiri sampai saat ini belum pernah ada bank yang memiliki rumah terlebih dahulu yang akan dijual kepada Nasabah, biasanya bank mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli rumah yang ingin dimiliki (dengan modifikasi akad *wakālah*). Namun dulu pernah ada pengalaman Nasabah ingin bank memiliki barang yang ingin di *murābahah* kan terlebih dahulu, kemudian dengan kesepakatan antara bank dan nasabah bank siap untuk membelikan barang tersebut kemudian terjadilah *murābahah* murni tanpa adanya modifikasi. Kendala dari persyaratan pengajuan akad, karena BSI Griya ini baru dapat diakses oleh status pekerjaan karyawan tetap (*Fix Income*) untuk karyawan swasta belum bisa diajukan. Salah satu mengatasi Nasabah macet ialah dengan pemilihan Nasabah yang berstatus karyawan tetap. Sehingga walaupun masih ada diskriminasi Nasabah tetapi dengan kebijakan yang dilakukan oleh BSI masalah terkait Nasabah macet sudah mulai berkurang. Karena dulu pernah terdapat kebijakan yang tidak mengharuskan nasabah berstatus karyawan tetap ternyata itu menjadi penyumbang terbesar status Nasabah macet.

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Hari, Tanggal : Jumat, 10 Maret 2023

Waktu : 08.53

Tempat : Bank BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1

Narasumber : Ibu Fila (*Regional Business Control*)

Hasil wawancara:

Peneliti melakukan wawancara di kantor BSI KC. Solo Slamet Riyadi 1 pada hari Jumat 10 Maret 2023. Sebelum melakukan wawancara lebih lanjut peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai segala hal tentang hal yang akan peneliti teliti yang dalam penelitian kali ini menyangkut produk BSI Griya. Peran RBC terbagi menjadi dua, yaitu di bagian prosedur ketentuan dan bagian unit bisnis. *Regional Business Control* (RBC) memiliki peran *monitoring* dan sebagai konsultan dari segi bisnis dan segi pembiayaannya namun lebih kuat pada fungsi monitoring yaitu dengan mengecek pertumbuhan bisnis, pembiayaan, dan prosedur-prosedur pelaksanaan akad yang dijalankan. Mengecek prosedur-prosedur pelaksanaan akad yang dilaksanakan. Sebagai RBC ada peran audit terhadap kepatuhan syariah, pengecekan prosedur pelaksanaan akad, pengecekan persyaratan pelaksanaan akad, contohnya pada akad *murābahah* yaitu pengecekan pada kelengkapan bukti *murābahah*. RBC sendiri memiliki acuan dalam melakukan monitoring pada setiap akad, pembiayaan, dan produk. Diantaranya yaitu dengan adanya Petunjuk Teknis Operasional (PTO), Manual Product (MP), Standar Peraturan Bisnis (SPB), Peraturan-Peraturan Perusahaan sendiri, dan tentunya terhadap Fatwa DSN-MUI dan peraturan-peraturan yang ada. Secara

periodik RBC melakukan *monitoring* yang mana dalam pelaksanaannya terdapat tools-tools yang harus dipenuhi. Pertama dilakukan review baik dari segi pembiayaan dan bisnisnya. Selanjutnya dilakukan *exit meeting*, pelaksanaan komitmen dengan jangka waktu yang telah disepakati. Pada konsultasi pelaksanaan, RBC menjawab dan memberi saran pada masalah-masalah yang dihadapi pegawai pelaksana pembiayaan. Untuk Nasabah boleh memilih rumah yang dimau asalkan sesuai dengan perjanjian, dan kedudukan rumah tersebut udah dimiliki bank BSI dengan tanda *purchasing order* (PO). Ya, mengetahui karena itu menjadi salah satu acuan dalam melakukan monitoring dan konsultasi. Jika permasalahan, semua perusahaan pasti ada tergantung pengendalian perusahaan. Tapi sejauh ini BSI bisa menangani dengan baik.

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Hari, Tanggal : Rabu, 15 Maret 2023

Waktu : 10.36

Tempat : UIN Raden Mas Said Surakarta

Narasumber : Khairul Imam

Hasil wawancara:

Peneliti melakukan wawancara di tempat kerja Nasabah pada hari rabu, 15 maret 2023. Sebelum melakukan wawancara lebih lanjut peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai segala hal tentang hal yang akan peneliti teliti yang dalam penelitian kali ini menyangkut produk BSI Griya. Pembiayaan BSI Griya dengan akad *murābahah*. Saya sudah mengetahui akad *murābahah* sebelum menjadi Nasabah. Belum pernah. Namun secara prinsip akad, perbedaan terletak pada sistem keuntungan bank. Di konvensional menggunakan sistem persentase bunga. Sedangkan di BSI menggunakan margin bagi hasil. Sudah 2 tahun. Karena merupakan Bank pemerintah dengan menggunakan prinsip syariah. Memiliki akad yang jelas, kemudahan dalam proses dan keramahan karyawan BSI KC.Solo. Saya mengetahui beberapa ketentuan akad secara garis besar. InsyaAllah, akad produk Griya BSI sudah sesuai prinsip syariah, karena memiliki pengawasan oleh Dewan Pengawas Syariah. Ya, saya merekomendasikan BSI Griya ke beberapa rekan yang sedang mencari informasi pembiayaan rumah.

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Hari, Tanggal : Rabu, 01 Maret 2023

Waktu : 15.21

Tempat : UIN Raden Mas Said Surakarta

Narasumber : Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum (Ketua MUI Sukoharjo)

Hasil wawancara:

Peneliti melakukan wawancara di tempat kerja narasumber, pada hari rabu, 01 Maret 2023. Sebelum melakukan wawancara lebih lanjut peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai segala hal tentang hal yang akan peneliti teliti yang dalam penelitian kali ini menyangkut produk BSI Griya. Perkembangan yang terjadi pada dasarnya diperbolehkan karena sebagai muslim kita harus berinovasi kepada yang lebih baik mengingat perkembangan zaman yang terus berubah, dengan catatan perkembangan atau inovasi tersebut tidak menyalahi aturan yang telah diatur secara syara, dan menjauhi Riba tentunya. Harus terpenuhi rukun dan syarat ketentuannya. *Murābahah* itu pada dasarnya menegaskan harga beli dan laba sesuai kesepakatan bersama itu harus dilakukan, penjual harus menjelaskan kondisi barang dan semua hal yang berkaitan dengan barang pada pembeli. Dimana barang yang diperjualbelikan harus tidak bertentangan dengan syara'. Mengenai obyek *murābahah* harus sudah milik bank. Pada ketentuannya Bank membeli obyek yang diperlukan Nasabah atas nama Bank sendiri dimana pembelian ini harus sah dan bebas dari riba. Obyek yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam. Jika bank hendak mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli barang maka, akad *murābahah* harus dilakukan setelah barang

secara prinsip menjadi milik bank. Dilarang membeli barang yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dilarang melakukan akad *murābahah* untuk modal kerja sementara obyek akad tidak ada. Sah sesuai Hukum Islam dan ketentuan yang berlaku, khususnya pada Fatwa DSN-MUI. Pernyataan bahwa obyek *murābahah* sudah milik bank sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Tentu, itu merupakan hal penting. Karena dia tahu bagaimana proses pelaksanaan akad itu berjalan. Tidak diperbolehkan karena khawatir mendatangkan yang diharamkan, pada umumnya pembarengan akad diketahui dari akta perjanjian. Tenor angsuran pada akad *murābahah* tidak diperbolehkan berubah, jika ada yang berubah berarti itu menyalahi aturan. Pelaksanaan itu tidak sah, apalagi jika rukun dan syarat tidak terpenuhi. Bank melakukan inovasi yang sebisa mungkin harus terhindar dari riba atau yang mendekati riba, dengan memami peraturan atau ketentuan mengenai akad yang akan digunakan, menkosultasikan pada yang ahli, disini bisa DSN-MUI.

Catatan Lapangan Hasil Wawancara

Hari, Tanggal : Kamis, 30 Maret 2023

Waktu : 14. 28

Tempat : Kantor OJK Solo

Narasumber : Ibu Shilvi Kamal

(Pengawas Bank Syariah Solo Raya di OJK Solo)

Hasil wawancara:

Peneliti melakukan wawancara di tempat Kantor OJK Solo, pada hari Kamis, 30 Maret 2023. Sebelum melakukan wawancara lebih lanjut peneliti menjelaskan terlebih dahulu mengenai segala hal tentang hal yang akan peneliti teliti yang dalam penelitian kali ini menyangkut produk BSI Griya. Mengenai ketentuan akad murābahah ini sebenarnya telah dijelaskan secara rinci pada standar produk OJK RI tentang murābahah. Namun yang terpenting dalam pelaksanaannya ialah bahwa aset yang akan dijual harus sudah dibeli dan dikuasai oleh bank, bukti penguasaannya tidak harus berupa dokumen kepemilikan asalkan bahwa barang ini secara sah dinyatakan akan dibeli bank dan tidak akan dijual kepada yang lain. Dengan adanya modifikasi berupa penambahan akad *wakālah*, seharusnya ada bukti pembeliannya. Karena ada beberapa praktik di bank syariah yang tidak ada bukti pembeliannya dan jikalau ada bukti pembeliannya atasnama Nasabah bukan bank. Alur dari modifikasi akad murābahah harusnya Nasabah minta ke bank kemudian bank mewakilkan kepada Nasabah untuk membeli harusnya atasnama bank bukan atasnama Nasabah. Sehingga harus dibeli banknya terlebih dahulu lalu diterima oleh bank barangnya lalu baru dilaksanakan akad murābahah. Namun pada praktiknya kebanyakan pelaksanaan akad *wakālah* dan

akad murābahah dilakukan bareng. Harusnya ini menjadi hal penting yang harus diedukasi kepada Nasabah bahwa pelaksanaan modifikasi akad murābahah ialah adanya akad *wakālah* dimana bank memberikan perwakilan kepada Nasabah untuk membeli barang dan harus dibuktikan dengan bukti pembelian atasnam bank bukan Nasabah, karena Nasabah bertindak sebagai wakil dari bank. Bukti kepemilikan yang sah, balik lagi pada substansi penguasaan, selama sudah dikuasai dan dinyatakan bahwa barang tersebut sudah ada pernyataan sudah dimiliki bank.

Lampiran 3

Dokumentasi Berkas “Purchase Order”

PURCHASE ORDER

Bersama ini kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Asbi Rachman Faried
Jabatan : Branch Manager

Berdasarkan Surat KUA Nomor 01/005-KUA/0013A tanggal 1 Februari 2021 dan karenanya, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili PT. Bank Syariah Indonesia, berkedudukan di Jakarta Selatan dan beralamat di Jl. Gatot Subroto Kav. 12 Jakarta Selatan, bermaksud untuk memesan kepada PT. Sumber Bumi Raya selaku penjual atau Pemasok untuk mengadakan Obyek Akad dengan persyaratan sebagai berikut :

1. Nama dan jenis barang	: Rumah
2. Jumlah Satuan:	: 1 (satu)
3. Lokasi	: Desa Mayang Kecamatan Gatak Kabupaten Sukoharjo
4. Pemasok /Penjual	: PT. Sumber Bumi Raya
5. Harga	: Rp 510.000.000,00
6. DP	: Rp 0
7. Plafond	: Rp 510.000.000,00


Untuk selanjutnya, agar Obyek Akad tersebut diserahkan langsung kepada :

Nama : Yosephin Febrina Galuh Suprpto
Alamat : Bandung RT028 RW000 Pendowoharjo Sewon Bantul
No. KTP : 3402156602890001


Demikian untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 29 Maret 2023

BANK/MUWAKIL
PT. BANK SYARIAH INDONESIA
Branch Office Solo Slamet Riyadi 1


Asbi Rachman Faried
Branch Manager

Diterima Pemasok


PT. Sumber Bumi Raya
Penjual

JI.Raya Songgolangit No.6 Gentan Baki-SKH
(0271) 7650059

Lampiran 4
Dokumentasi Foto



Foto bersama Ibu Putri Aji Rahayu (*Relationship Manager Developer*) dan Andry Prasetyanto (*Area Consumer Business Officer*) Bank BSI KC. Solo SR 1



Foto bersama Ibu Fila (*Regional Business Control*) Bank BSI KC. Solo Slamet
Riyadi 1



Foto pada saat penandatanganan akad BSI Giya di Bank BSI KC. Solo Slamet
Riyadi 1



Foto Bersama Bapak Khairul Imam selaku Nasabah BSI Griya Bank BSI KC.
Solo Slamet Riyadi 1



Foto bersama Drs. KH. Abdullah Faishol, M.Hum (Ketua MUI Sukoharjo)



Foto bersama Ibu Shilvia Kamal Selaku Pengawas Bank Syariah di OJK Solo

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Nama : Dewi Nurdiana
Tempat & Tanggal Lahir : Bandung, 12 Oktober 1997
Alamat : Badran, RT. 003/RW. 09 Jumapolo, Karanganyar
Jenis Kelamin : Perempuan
Agama : Islam
Email : dewi.diana121097@gmail.com

Riwayat Pendidikan :

No	Jenjang	Instansi
1.	Sekolah Dasar	SDN 03 Jumapolo
2.	Sekolah Menengah Pertama	SMPN 2 Jumapolo
3.	Sekolah Menengah Atas	SMAN Jumapolo
4.	Sarjana	IAIN Surakarta
5.	Magister	UIN Raden Mas Said Surakarta

Pengalaman Organisasi :

1. Ketua Umum Sharia Law Community 2018
2. Anggota Pusat Studi Konstitusi dan Hukum Islam Fakultas Syariah UIN Raden Mas Said Surakarta 2021-2023

Pengalaman Magang dan Kerja :

1. Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “Solusi” 2018
2. Pengadilan Agama Yogyakarta 2018
3. Sekretaris Rektor UIN Raden Mas Said Surakarta 2021-2023

Surakarta, 22 Mei 2023

Dewi Nurdiana