



ACTA DIURNAL

Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad

ISSN: 2614-3542 EISSN: 2614-3550

Volume 3, Nomor 1, Desember 2019

Artikel diterima 22/11/2019, artikel diterbitkan 31/12/2019, DOI: <http://dx.doi.org/10.24198/acta.v3i1.333>

Halaman Publikasi: <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/issue/archive>

---

## PEMBERIAN UANG MUKA TERHADAP DEVELOPER DALAM PRINSIP PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH (*MURABAHAH*)

Tatan Pria Sudjana, Kamar Dagang dan Industri Provinsi Jawa Barat

email: [tpriasudjana@gmail.com](mailto:tpriasudjana@gmail.com)

Ragga Bimantara, Kamar Dagang dan Industri Provinsi Jawa Barat

email: [ragga.bimantara@yahoo.com](mailto:ragga.bimantara@yahoo.com)

### ABSTRAK

Bank syariah merupakan Lembaga perbankan yang menggunakan prinsip-prinsip syariah dalam menjalankan kegiatan berusahnya, salah satu produk unggulan yang dijalankannya yaitu mengenai pembiayaan pemilikan rumah atau jual beli rumah oleh konsumen sebagai nasabah perbankan syariah dengan menggunakan akad *murabahah* yang saat ini sudah menjadi banyak minat masyarakat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui. Bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* untuk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 Tentang *murabahah* dan bagaimana keabsahan akad *murabahah* apabila dalam prakteknya konsumen sebagai nasabah telah terlebih dahulu melakukan pembayaran uang muka terhadap supplier yang kemudian pelunasannya dikemas melalui akad *murabahah* melalui Bank Syariah. Jenis penelitian ini adalah Pendekatan Yuridis Normatif dan Deskriptif Analis. Hasil dari penelitian ini yaitu menunjukan bahwa akad *murabahah* yang sesuai dengan Konsep Syariah yaitu objek yang dijual kepada nasabah, harus menjadi milik bank terlebih dahulu, sehingga penerapan uang muka yang sah sesuai syariah harus kepada Bank sebagai pemilik dari objek yang akan dijual kembali kepada nasabah.

**Kata kunci:** akad *murabahah*; pembiayaan rumah; uang muka.

### ABSTRACT

*Islamic banks are banking institutions that use sharia principles in carrying out their business activities. One of the leading products that runs is about financing house ownership, buying and selling houses activities as islamic banking user/customers. They're use murabahah contract which has now become popular in public. This study aims to determine how the implementation of the murabaha contract to finance home ownership based on the Fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council No. 04/DSN-MUI/IV/2000 about murabaha and how is the validity of the murabahah contract, in case the islamic banking user/customers has already made an advance payment to the supplier, then the rest repayment is done through the murabahah contract of islamic Bank. This study aims to find out the application of murabahah contract which is in accordance with sharia concepts and applicable regulations, especially in applying advance money to suppliers and the acquittance will be processed using Murabahah contract by the islamic bank. This study uses Normative Juridical Approach and Descriptive Analysis. The result of this study is to indicate that the Murabahah contract which is in accordance with sharia concepts is when the object sold to the customer is first belong to the bank. So that, the application of a legal down payment in accordance with sharia concepts, will be paid to the bank that registered as the object's owner to finally be resold to the customer.*

**Keywords:** down payment; home financing; murabahah contract.

## PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia terhadap papan, sandang dan pangan merupakan suatu kebutuhan primer manusia pada umumnya, terutama mengenai tempat tinggal, tanpa tempat tinggal kehidupan manusia tidak dapat berjalan normal seperti layaknya manusia pada umumnya, contohnya yaitu apabila seseorang tidak memiliki tempat tinggal maka orang tersebut dapat dikategorikan sebagai gelandangan yang hidup dalam keadaan tidak memiliki tempat tinggal maupun pekerjaan tetap sehingga hidup tidak sesuai dengan norma kehidupan yang layak dalam masyarakat.

Kondisi tersebutlah yang saat ini dapat memaksakan seseorang untuk mempunyai tempat tinggal yang layak, baik itu dengan cara menyewa, menumpang dengan orang yang bersedia membantu memberikan tempat tinggal ataupun dengan cara membeli unit rumah, walaupun rencana untuk melakukan pembelian unit rumah tersebut tidak dapat dimiliki karena keterbatasan uang seharga rumah yang diinginkan, tetapi hal tersebut saat ini sudah bukan menjadi sebuah halangan seseorang untuk mendapatkan tempat tinggal yang layak, karena hadirnya lembaga keuangan, baik itu yang bersifat konvensional maupun secara prinsip syariah dapat membantu masyarakat untuk mendapatkan tempat tinggal.

Berkembangnya perbankan syariah di Indonesia telah membuat pemerintah menerapkan aturan yang berlandaskan pada prinsip syariah, aturan yang diterapkan oleh pemerintah khususnya dalam hal perbankan syariah tidak langsung bersumber dari Al-Quran atau Hadis sebagaimana pedoman hidup umat muslim yang mengatur segala aspek kehidupan dari hal yang paling kecil sampai kepada urusan pemerintahan.

Keberadaan perbankan syariah merupakan suatu solusi baru dalam mendapatkan pembiayaan untuk pemenuh kebutuhan pokok manusia, ditambah lagi wakil presiden Indonesia terpilih Maruf Amin menyampaikan bahwa "ekonomi syariah itu menjadi arus baru di perekonomian Indonesia. Kita punya potensi untuk meningkatkan pangsa pasar ekonomi syariah"<sup>1</sup>. Pernyataan tersebut bukanlah tanpa alasan, melainkan karena mayoritas penduduk Indonesia adalah umat muslim, maka bukan hal yang mustahil apabila melalui ekonomi syariah dapat menggerakkan atau menumbuhkan pertumbuhan ekonomi secara nasional.

Merujuk pada prinsip dasar perbankan syariah pola bagi hasil dalam sistem pembiayaan merupakan ketentuan yang telah sesuai dengan syariat Islam, hadirnya produk tersebut seharusnya dapat mengungguli produk-produk lainnya yang bersifat konvensional karena terdapat hal-hal yang tidak pasti (*gharar*).

---

<sup>1</sup> Warta Ekonomi.co.id, perspektif baru bisnis & ekonomi <https://www.wartaekonomi.co.id/read244432/maruf-amin-bakal-genjot-ekonomi-syariah.html>, diakses pada hari Selasa 22 Oktober 2019, 10.32 WIB.

Sumber penerapan aturan yang ditetapkan oleh pemerintah yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia dengan Visi memasyarkatkan Ekonomi Syariah dan Mensyariahkan Ekonomi Masyarakat dan Misi Menumbuhkan Ekonomi Syariah dan Lembaga Keuangan/Bisnis Syariah untuk Kesejahteraan Umat dan Bangsa. Yang kemudian dikemas oleh pemerintah menjadi Undang-Undang tentang Perbankan Syariah dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan terkait Syariah, terutama dalam hal Muamalah.

Aspek Muamalah digunakan untuk mengatur manusia dalam bersosialisasi, karena manusia secara hakikat adalah makhluk sosial. Muamalah merupakan istilah umum yang memberi makna dalam berbagai aktivitas, termasuk didalamnya mengenai kegiatan perniagaan, transaksi keuangan, perdagangan, dan yang paling sering manusia lakukan adalah kegiatan jual beli<sup>2</sup>.

Kegiatan jual beli secara syariah telah difasilitasi dengan munculnya sistem perbankan syariah, Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 tahun 1992 Tentang Perbankan (UU Perbankan) telah memberi peluang yang sangat baik bagi tumbuhnya bank-bank syariah di Indonesia. Undang-Undang tersebut memungkinkan bank beroperasi sepenuhnya secara Syariah yang berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan.

Salah satu keunggulan dari perbankan syariah yaitu pembiayaan *murabahah*, hal tersebut dapat dilihat dari data Otoritas Jasa Keuangan (OJK), sampai bulan Desember 2017<sup>3</sup>, keunggulan pembiayaan tersebut dikarenakan sistem penentuan margin dalam konsep akad tersebut bersifat transparan karena dalam *murabahah* harga pokok dan keuntungan disepakati diantara kedua belah pihak. *Bai'al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *Bai'alMurabahah* bank harus memberi tahu harga produk yang dijual kepada nasabah dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahan<sup>4</sup>.

Pengaturan dalam hukum positif mengenai murabahah terdapat pada: 1) Pasal 1 ayat (13) UU No.10 Tahun 1998 Tentang Perbankan. 2) PBI No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana serta Pelayanan JasaBank Syariah. 3) Peraturan Bank Indonesia No.10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah. 4) Ketentuan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah diIndonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. 5) Pasal 19 UU No.21

---

<sup>2</sup> Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang", *Law and Justice*, e-ISSN:2549-8282, hlm. 1.

<sup>3</sup> Otoritas Jasa Keuangan (OJK), <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankansyariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Desember2017/SPS%20Desember%202017.pdf>, 25 Desember 2019.

<sup>4</sup> Antonio, M. Syafi'i., *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta: 2001.

Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan murabahah

Undang-Undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* Menurut Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut, yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Misalnya dalam transaksi jual beli rumah atau pembiayaan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad *murabahah*, nasabah mengajukan permohonannya kepada bank syariah terhadap unit rumah yang ingin dimilikinya namun terkendala dengan kemampuan membeli secara tunai, sehingga nasabah dapat meminta terlebih dahulu kepada bank untuk membelinya dan menjualnya kembali kepada nasabah tersebut dengan menambah harga jualnya untuk keuntungan bank dalam proses transaksi jual beli unit rumah tersebut.

Akan tetapi dalam kenyataannya, perbankan banyak yang tidak memiliki dan mau membeli unit rumah tersebut terlebih dahulu, sehingga nasabah dipaksa untuk menunjukkan keseriusan minatnya terhadap unit rumah, dengan cara melakukan pembayaran Uang Muka (*Down Paymet*) kepada Pemilik Rumah (*Developer*), konsep tersebut sangatlah jelas bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah maupun Pengertian dari akad *murabahah* itu sendiri.

Lebih ironis lagi beberapa kebijakan bank syariah untuk sektor pembiayaan masih relatif sama dengan kebijakan bank konvensional. Padahal kebijakan bank konvensional tersebut tidak tepat untuk diterapkan pada operasional bank syariah, khususnya mengenai kebijakan pada penentuan tarif keuntungan (margin/laba), jangka waktu pembiayaan, dan jaminan pembiayaan<sup>5</sup>. Idealisme perbankan syariah adalah perbankan yang dilandasi teori, prinsip ekonomi dan perangkat Undang-undang yang mantap. Pelaku-pelakunya mempunyai akhlak yang itqan dan ihsan dalam bidang ekonomi, baik yang berperan sebagai produsen, konsumen, pengusaha, dan karyawan<sup>6</sup>.

Beberapa Ulama di Indonesia menyatakan, bahwa dari 10 provinsi bank syariah yang beroperasi di Indonesia belum murni menjalankan Syariat Islam. Praktek *murabahah* di Bank Islam juga jelas melanggar prinsip-prinsip syariah yang telah dijelaskan oleh Dewan Syariah Nasional MUI<sup>7</sup>.

Berdasarkan pada uraian di atas, maka permasalahan yang akan dibahas pada penulisan ini adalah sebagai berikut. Bagaimana pelaksanaan akad murabahah untuk pembiayaan kepemilikan rumah berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan bagaimana keabsahan akad *murabahah* apabila dalam prakteknya konsumen sebagai nasabah telah

---

<sup>5</sup> Andi Rio, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat", *Jurnal Iqtisaduna*, vol. 3 no. 1 2017.

<sup>6</sup> Mu'allim, Amir. "Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya." *Al-Mawarid Journal of Islamic Law* 12.11 (2004): 26005.

<sup>7</sup> Heykal Mohamad, "Perbandingan Pembiayaan Murabahah & Musyarakah Menurun Untuk Produk Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah", *CBAM*. ISSN : 2302 - 9791. Vol: 1. No: 1. 2012, Page. 563-572.

terlebih dahulu melakukan pembayaran uang muka terhadap *suplier* yang kemudian pelunasannya dikemas melalui akad *murabahah* melalui Bank Syariah?

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dipergunakan mencakup 2 hal, yaitu : Metode pendekatan, dengan pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan penafsiran hukum dan konstruksi hukum dengan menitikberatkan pada data kepustakaan atau data sekunder dan dikung oleh data primer<sup>8</sup>. Selain itu, pendekatan yuridis normative juga berusaha untuk menelaah kaidah-kaidah hukum yang berlaku, terutama dalam konsep syariah dengan penerapannya di dalam praktik. Dan hal tersebut bertujuan untuk mengkaji dan meneliti mengenai pemberian uang muka terhadap developer oleh nasabah yang pelunasannya di lakukan dengan cara akad *murabahah* melalui Bank Syariah.

Spesifikasi Penelitian dengan deskriptis analitis, yaitu menggabungkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal ini UU Perbankan Syariah, PBI Tentang Unit Usaha Syariah, dan peraturan-peraturan perbankan syariah lainnya, terutama prinsip syariah berdasarkan Al-quran, Hadist dan Fatwa DSN.

## **PEMBAHASAN**

Pengertian jual beli menurut KUHPerdara pasal 1457 yaitu adalah suatu perjajian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar hargayang telah di janjikan. Dalam Pasal 1458 KUHPerdara jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum di bayar.

Di dalam Pasal 1491 KUHPerdara (Tentang Kewajiban-Kewajiban si Penjual) Penanggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli, adalah untuk menjamin dua hal, yaitu pertama penguasa benda yang dijual secara aman dan tenteram, kedua terhadap adanya cacat – cacat barang tersebut yang tersembunyi, atau yang demikian rupa hingga menerbitkan alasan untuk pembatalan pembelian.

Pada prinsipnya penjual memiliki kewajiban untuk: a) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya, b) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan atau jika tidak telah ditentukan saatnya atas permintaan pembeli, c) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.

---

<sup>8</sup> Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung: 2006, hlm. 139.

Dalam pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa Penjual : a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya, b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan, c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif, d) Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku, e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang di perdagangkan, f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan, g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa di terima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Bahkan, melihat dari prinsip Syariah, syarat sah jual beli menggunakan prinsip syariah adalah sebagai berikut: a) Saling rela antara kedua belah pihak. Kerelaan antar kedua belah pihak untuk melakukan transaksi syarat mutlak keabsahannya,<sup>9</sup> b) Pelaku akad adalah orang yang dibolehkan melakukan akad, yaitu orang yang baligh, berakal dan mengerti<sup>10</sup>, c) Harta yang menjadi objek transaksi telah dimiliki sebelumnya oleh kedua pihak<sup>11</sup>, d) Objek transaksi adalah barang yang dibolehkan agama<sup>12</sup>, e) Objek transaksi adalah barang yang bisa diserahkan, f) Objek jual beli diketahui oleh kedua belah pihak saat akad, g) Harga harus jelas saat transaksi<sup>13</sup>.

*Murabahah* secara bahasa berasal dari kata *ربح* yang berarti keuntungan, karena dalam jual beli *murabahah* harus menjelaskan keuntungannya. Sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan<sup>14</sup>. Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tertentu ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Besarnya keuntungan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembelian, misalnya 10% atau 20%. Jadi pada dasarnya akad ini merupakan bentuk pernyataan langsung (natural certainty contract) karena dalam *murabahah* ditentukan berapa required rate of profit-nya (keuntungan yang ingin diperoleh)<sup>15</sup>.

<sup>9</sup> Shalih bin Fauzan bin Abdullah, al- Mulakhasu al-Fiqh, (Riyad: Daru Al-Jawazi, 1428 H), hlm. 8.

<sup>10</sup> Abu Ishaq Ibrahim bin 'Ali, al-Muhazzab, Jilid 2 (Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiah, 1416 H), hlm. 3.

<sup>11</sup> Syamsuddin Muhammad bin Muhammad, Mughni al-Muhtaj, Jilid 2, (Beirut: Dar alKutub al-'Ilmiah, 1421 H), hlm. 349.

<sup>12</sup> Abu Abdul Mu'ti bin Umar, Nahayah az-Zain, (Beirut: Darul al-Fikr, 2005), hlm. 205.

<sup>13</sup> Amir Syafruddin, *Garis-Garis Besar Fiqih*, Kencana, Jakarta, 2003, hlm. 108.

<sup>14</sup> Al Zuhaili, Wahbah. *Fiqh Islam Wa Adilatuhu*. Lebanon: Dar al Fikri, 1984.

<sup>15</sup> Karim, Adiwarman Azwar. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. IIIT Indonesia, Jakarta.: 2003

Secara konsep, *murabahah* hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam aplikasinya di perbankan syariah, *murabahah* melibatkan tiga pihak, yaitu nasabah sebagai pembeli, bank sebagai penjual dan *supplier* sebagai pemasok barang kepada bank atas permintaan nasabah.

Menurut Al Marghinani, tujuan dari *murabahah* adalah untuk melindungi konsumen yang tidak berdaya terhadap tipu muslihat para pedagang yang curang karena konsumen tersebut tidak memiliki keahlian untuk dapat melakukan jual beli. Seseorang yang tidak memiliki ketrampilan untuk melakukan pembelian di pasar dengan cara musawamah, seyogianya menghubungi seorang dealer *murabahah* yang dikenal kejujurannya dan membeli barang yang dibutuhkannya dari dealer tersebut dengan membayar harga perolehan dealer tersebut atas barang itu ditambah dengan keuntungan. Dengan cara seperti ini, konsumen tersebut akan terpuaskan dan terlindung dari kecurangan<sup>16</sup>

Pokok-pokok Aturan Pembiayaan *murabahah* terdapat dalam dalam Fatwa DSN MUI, Peraturan Bank Indonesia & Surat Edaran Bank Indonesia sebagaimana berikut : Landasan hukum *murabahah* dalam Fatwa DSN: 1) No.04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 April 2000, tentang *Murabahah*. 2) No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*. 3) No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam *Murabahah*. 4) No. 17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. 5) No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004, tentang Ganti Rugi (Ta'widh).

Landasan hukum *murabahah* dalam Peraturan Bank Indonesia dan Surat Edaran Bank Indonesia: 1) PBI 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah; 2) PBI 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas PBI 9/19/PBI/2007. 3) SEBI 14/10/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.

### **Akad *Murabahah* untuk Pembiayaan Kepemilikan Rumah Berdasarkan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah***

Sebagaimana dalam hukum perjanjian KUHPerduta yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas iktikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, dalam hukum islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut: a. *Al Hurriyah* (kebebasan) b. *Al Musawwah* (persamaan atau kesetaraan) c. *Al Adalah* (keadilan) d. *Al Ridha* (kerelaan) e. *Ash Shidiq* (kebenaran atau kejujuran) f. *Al Kitabah* (tertulis)<sup>17</sup>.

<sup>16</sup> Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, Prenamedia Group, Jakarta: 2014, hlm. 226.

<sup>17</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, UII Press, Yogyakarta: 2012.

Akad *murabahah* yang nantinya akan tercantum dalam akta notaris secara tertulis merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan terjadinya peralihan hak kepemilikan, sehingga serangkaian prosedur yang dilakukan oleh para pihak haruslah secara jelas dipahami oleh semua pihak yang terlibat dengan mengikuti syarat-syarat dan peraturan yang berlaku, dalam transaksi tersebut sangatlah jelas bahwa posisi bank syariah adalah sebagai penjual atas unit rumah yang telah dimilikinya dan nasabah sebagai pembeli, sehingga sudah seharusnya bank sebagai penjual dapat menyediakan terlebih dahulu barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan cara membeli barang dari *suplier* dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh para pihak.

Karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya atau (*cost*) tersebut<sup>18</sup> Pembiayaan *murabahah* mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain yaitu menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *Salam*, Akad *Istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Landasan hukum pengaturan pembiayaan *murabahah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba<sup>19</sup>.

Berikut beberapa hal mengenai syarat sahnya akad *murabahah* yaitu: a) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah, b) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, c) Kontrak harus bebas dari riba, d) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, e) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Sedangkan apabila berdasarkan rukunnya yaitu : a) Ada penjual (*Bai'*), b) Ada pembeli (*Musyitari*), c) Obyek/barang (*Mabi'*), d) Kejelasan harga (*Tsaman*), e) Adanya ijab qabul (*Sighat*).

Fatwa Tentang *murabahah* mengacu pada Dewan Syariah Nasional yaitu : Pertama, Ketentuan umum *murabahah* dalam Bank Syari'ah: 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam. 3) Bank membiayai

---

<sup>18</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta:2005, hlm. 13.

<sup>19</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, hlm. 1.

sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua mengenai Ketentuan *murabahah* kepada Nasabah yaitu: 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uangmuka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbunsebagai alternatif dari uang muka, maka: a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga, b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga mengenai Jaminan dalam *Murabahah* yaitu: 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Dan 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat dalam hal Utang dalam *murabahah* yaitu: 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah

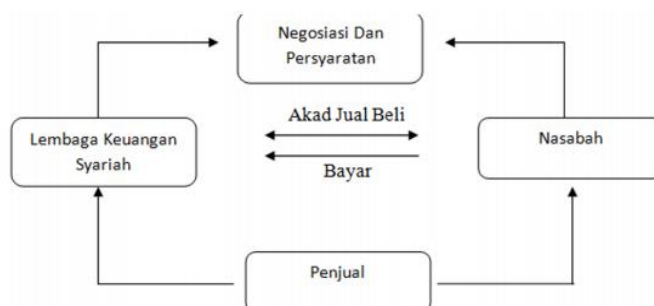
tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima dalam hal Penundaan Pembayaran dalam *murabahah*: 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam mengenai Bangkrut dalam *murabahah* yaitu Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Untuk keabsahan jual beli dengan konsep *murabahah*, transaksi dibuat dengan jelas dan rinci, baik itu mengenai harga, besarnya angsuran dan jangka waktu pelunasan harus dijelaskan secara detail kepada nasabah oleh pihak perbankan, disamping itu, pencantuman harga pun harus satu, tidak boleh dua harga atau mengambang, semisalnya apabila pelunasan dalam kurun waktu 10 tahun atau terjadi percepatan maka harga berubah atau bank sebagai penjual memberikan potongan harga, adapun potongan harga tersebut diperbolehkan dalam praktiknya namun tidak untuk dicantumkan dalam proses jual beli, Bila hal tersebut tetap tercantum dalam akad jual beli maka unsur pemotongan harga dapat menimbulkan ketidakjelasan/ ketidakpastian .

**Keabsahan Akad *Murabahah* Apabila dalam Prakteknya Konsumen Sebagai Nasabah Telah Terlebih Dahulu Melakukan Pembayaran Uang Muka Terhadap *Suplier* yang Kemudian Pelunasannya Dikemas Melalui Akad *Murabahah* Melalui Bank Syariah<sup>20</sup>**



Lembaga keuangan syariah menggunakan teknik ini untuk membiayai proyek-proyek. mereka membeli komoditas untuk kas dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan biaya ditambah

<sup>20</sup> Jurnal Law and Justice Vol. 2 No. 1 April 2017, Lukman Harsono Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang.

keuntungan atas dasar pembayaran tangguhan. Di lembaga keuangan syariah *murabahah* dipraktekkan dengan cara berikut: a. Nasabah mengajukan kepada lembaga keuangan syariah untuk melakukan permintaan pembelian terhadap barang-barang tertentu. Nasabah juga diminta untuk mendiskripsikan spesifikasi barang yang diminta. b. Dalam hal ini lembaga keuangan syariah menyetujui permintaannya, kemudian meminta nasabah yang membeli barang tersebut membuat kesepakatan mengenai margin yang ditetapkan. c. Setelah penandatanganan usaha untuk pembelian, lembaga keuangan syariah melakukan pembelian barang yang dibutuhkan. d. Setelah lembaga keuangan syariah telah membeli dan mengambil kepemilikan dari mereka, itu masuk ke dalam kontrak *murabahah* dengan nasabah. kontrak termasuk markup atas biaya barang dan jadwal pembayaran. Lembaga keuangan syariah menyerahkan barang ke nasabah sebagai pengganti cek bearing tanggal masa sesuai dengan jadwal pembayaran. e. Untuk menjamin pembayaran harga, lembaga keuangan syariah dapat meminta pembeli untuk memberikan keamanan dalam bentuk jaminan.

Namun pada kenyataannya sistem *murabahah* tidak berjalan sebagai mana prinsip *Murabahah*, dikarenakan Bank sebagai penjual banyak yang tidak memiliki unit rumah yang dimohonkan nasabah atau membeli terlebih dahulu unit rumah yang diajukan oleh nasabah, melainkan Bank dapat bekerjasama dengan Pemilik Rumah (Developer) apabila nasabah sudah memberikan Uang Muka sebesar 20% dari harga jual kepada Developer, kemudian kekurangannya di lunasi oleh Bank kepada Developer yang dikemas menjadi akad *murabahah* sehingga hal tersebut tidak jauh berbeda dengan akad Kredit Pinjaman Rumah (KPR) seperti yang biasa dilakukan oleh Bank Konvensional.

Konsep tersebut sangat tidak sesuai dengan definisi *murabahah* yang menyimpulkan bahwa objek harus dibeli terlebih dahulu kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan margin (keuntungan) yang disepakati, bahkan PERATURAN BANK INDONESIA NOMOR: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah Paragraf 2 Penyaluran Dana Berdasarkan *murabahah*, Salam dan Istishna' Pasal 9 point d menyatakan "dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank".

Kemudian didalam SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 Pembiayaan Atas Dasar Akad *Murabahah* "Dalam kegiatan penyaluran dana dalam bentuk Pembiayaan atas dasar akad *murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut: a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.

Apabila melihat dari syarat sah jual beli maupun syarat sah *murabahah*, Bank seharusnya terlebih dahulu memiliki Unit Rumah yang diajukan oleh nasabah, kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan mendapatkan margin (keuntungan) yang pembayarannya bisa di cicil dengan

jangka waktu yang disepakati, sehingga apabila nasabah sudah memberikan Uang Muka terhadap Developer, Bank wajib menolak permohonan akad *murabahah* yang diajukan oleh nasabah atau memerintahkan nasabahnya untuk meminta kembali Uang Muka yang sudah diberikan kepada Developer.

Jika prakteknya bank syariah terus berjalan seperti ini memberikan pembiayaan dengan sistem *murabahah* sebelum barang menjadi milik bank, maka akad *murabahah* tidak sesuai dengan konsep fiqh, hal ini disebabkan karena, Barang yang ditransaksikan belum sepenuhnya milik bank, sementara keuntungan dari barang yang akan ditransaksikan sudah ditetapkan. Hal ini hampir sama dengan transaksi *short sale* di pasar modal<sup>21</sup>.

Seyogyanya calon pembeli yang datang ke bank syariah tidak boleh melakukan transaksi (uang muka) apa pun dengan pihak penjual pertama sebelum ia mengajukan *murabahah* kepada pihak bank. Kesalahan dalam praktik *murabahah* pada tahapan ini dapat menimbulkan tidak sahnya akad *murabahah* yang nantinya akan dilakukan oleh nasabah dan pihak bank. Bila hal itu terjadi dan kemudian bank menyetujui pembiayaan untuk nasabah, sesungguhnya akad yang telah dilakukan tidak jauh berbeda dengan pinjaman uang berbunga.

Hal tersebut dikarenakan pihak bank tidak membeli terlebih dahulu unit rumah tersebut dari pihak developer, karena pada prinsipnya rumah tersebut telah terlebih dahulu di transaksikan oleh developer kepada nasabah dengan pembayaran yang disepakati (uang muka) dan kemudian pelunasanya didapatkan dari perbankan melalui akad *murabahah*. Sehingga status bank dalam konsep tersebut hanyalah sebagai pelunas hutang nasabah ke developer, yang kemudian nasabah melunasi pinjamannya terhadap bank syariah dengan cara mencicil ditambah laba keuntungan.

Transaksi tersebut tidak berbeda jauh dengan pembiayaan melalui Kredit Pinjaman Rumah melalui bank konvensional, dengan konsep meminjamkan uang kepada nasabah untuk melakukan pelunasan atas pembelian unit rumah yang sudah dilakukan pembayaran uang muka terhadap *developer/supplier* oleh nasabah tersebut ditambah lagi pinjaman yang diberikan oleh bank harus dikembalikan beserta keuntungan (bunga), sehingga konsep tersebut secara jelas mengandung unsur *riba jahiliyyah* dan tidak sesuai dengan konsep akad *murabahah*.

Dalam panduan perbankan syariah yang disusun *Accounting and Auditing Organizations for Islamic Financial Institutions* (AAOIFI) sebagai organisasi internasional Islam non-badan hukum nirlaba yang merumuskan standar dan isu-isu terkait akuntansi, audit, pemerintahan, etika, dan standar syariah Islam untuk lembaga keuangan Islam (IFI), yang didukung oleh kelembagaan anggota (200 anggota dari 40 negara) termasuk Bank Central, Lembaga Keuangan Syariah, dan anggota lainnya dari

---

<sup>21</sup> Antonio, M. Syafi'i., *Op.Cit*

industri perbankan syariah di seluruh dunia, disebutkan: “Harus tidak ada ikatan transaksi apa pun antara nasabah yang mengajukan permohonan ke pihak bank, dan pihak pihak penjual pertama, karena bila terdapat ikatan transaksi sebelumnya sesungguhnya *murabahah* yang dilakukan hakikatnya adalah pinjaman utang yang dibayar dengan bunga”<sup>22</sup>.

Konsep sebagaimana hal tersebut mengindikasikan bahwa akad *Murabahah* harus bebas dari riba. Karena jika bank melakukan akad *Murabahah* sebelum barang dimiliki bank, maka margin yang ditetapkan terhadap barang yang akan diakadkan menjadi riba karena dalam kondisi seperti ini bank lebih bersifat memberikan pinjaman uang kepada nasabah kemudian nasabah diberikan kewajiban untuk membayar dengan tambahan tertentu. Riba bisa saja muncul dari jual beli dengan konsep *Murabahah* jika keuntungan diambil setelah nasabah berhutang<sup>23</sup>.

Selama bank syariah menjalankan perannya sesuai dengan fatwa MUI, maka konsep pembiayaan *murabahah* sejalan syarat dan ketentuan *murabahah*, agar konsep pembiayaan *murabahah* ini terjamin murni sesuai syariah, maka Sumber Daya Manusia (SDM) perbankan mengenai pembiayaan syariah secara pemahaman harus lebih ditingkatkan lagi, bahkan karena ketidak pahamannya terhadap system perbankan syariah SDM Perbankan tidak boleh menyimpulkan syariah dan konvensional sama saja.

Peranan Pengawasan Dewan Syariah Nasional (DSN), Dewan Pengawas Syariah (DPS) serta Otoritas JAsa Keuangan (OJK) sebagai regulator harus dioptimalkan. Agar pembiayaan *murabahah* tidak hanya sekedar mengejar target ataupun keuntungan pihak perbankan yang dikemas secara konsep islami, dan menjerumuskan nasabah yang tidak paham secara prinsip dan membutuhkan karena keadaan, sehingga tanpa mempelajari secara seksama, nasabah bisa terperangkap kedalam sistem riba.

Hasil penelitian Rejeki menyatakan bahwa prosedur dan persyaratan dalam penyaluran dana berupa akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah, tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan Hukum Islam, melainkan juga berdasarkan ketentuan hukum perbankan syariah, serta ketentuan khusus yang diterapkan di bank syariah, yakni negosiasi pembiayaan *murabahah* antara calon nasabah dengan bank syariah, kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan yang meliputi: dokumen pribadi, legalitas usaha, dan dokumen pendukung usaha, yang kesemuanya telah ditentukan secara khusus dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) bank syariah<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> AAOIFI, *Al Ma'ayir As Syar'iyah*, hal 92, 103.

<sup>23</sup> Yenti Afrida, “Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah”, *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*-Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember 2016, Institut Agama Islam Negeri Imam Bonjol Padang.

<sup>24</sup> Rejeki, Fanny Yunita Sri, “Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktikanya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado”, 2013 *Lex Privatum*, 1 (2): 19-31.

Dalam menerapkan pembiayaan *murabahah* sesuai syariah, Bank harus menjalankan akad *murabahah* sesuai dengan syarat dan peraturan yang sudah ditetapkan, peningkatan pemahaman SDM mengenai konsep syariah dan pengawasan DSN terhadap pembiayaan syariah perlu lebih ditingkatkan lagi.

## **PENUTUP**

Pelaksanaan akad *murabahah* yang sesuai dengan syariat islam dan landasan hukum dapat berpodoman pada Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*, sehingga para pihak yang akan melakukan transaksi menggunakan akad *murabahah* dapat berpodoman pada fatwa No. 04/DSN- MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

Pemberian Uang Muka kepada Developer sebagai *supplier* yang pelunasannya dilunasi oleh Bank Syariah dengan konsep akad *murabahah* sangat tidak sesuai dengan konsep akad *murabahah*, penerapan tersebut sangatlah bertentangan dengan prinsip syariah maupun peraturan yang berlaku baik itu berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasioanl maupun Peraturan Perbankan Syariah. Adapun apabila uang muka akan di tetapkan sebagai bentuk wujud keseriusan nasabah sebagai konsumen terhadap minat atas objek unit rumah yang dimohonkan, sebaiknya uang muka tersebut diberikan kepada Bank Syariah.

Peraturan mengenai Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No. 04/DSN- MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah* belum dipahami oleh setiap kalangan, Sehingga diharapkan kepada pihak bank sebagai lembaga yang mengeluarkan produk tersebut sebaiknya mampu menjalankan produk pembiayaan sesuai dengan syariat dan peraturan yang berlaku.

Dalam menerapkan pembiayaan *murabahah* sesuai syariah, Bank seharusnya menjalankan akad *murabahah* sesuai dengan syarat dan peraturan yang sudah ditetapkan, hal tersebut dapat terwujud dengan adanya peningkatan pemahaman SDM perbankan syariah mengenai konsep syariah yang masih dalam pengawasan Dewan Syariah Nasional dengan lebih meningkatkan lagi pengawasannya terutama terhadap pembiayaan yang menggunakan konsep akad *Murabahah*.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

AAOIFI, *Al Ma'ayir As Syar'iyyah*.

Abu Abdul Mu'ti bin Umar, *Nahayah az-Zain*, Darul al-Fikr, Beirut:, 2005.

Abu Ishaq Ibrahim bin 'Ali, *al-Muhazzab*, Jilid 2 Beirut: Dar al-Kutub al-'Ilmiah, 1416 H.

Amir Syafruddin, *Garis-Garis Besar Fiqih, Kencana*, Jakarta: 2003.

Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Gema Insani, Jakarta: 2001.

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

Karim, Adiwarmarman Azwar, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, IIIT Indonesia, Jakarta: 2003.

Sunaryati Hartono, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Alumni, Bandung: 2006.

Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, Prenamedia Group, Jakarta: 2014.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Yogyakarta: 2005.

### Jurnal

Mu'allim, Amir. "Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya." *Al-Mawarid Journal of Islamic Law* 12.11 (2004).

Andi Rio, "Penerapan Prinsip Syariah Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Muamalat", *Jurnal Iqtisaduna*, Vol. 3 No. 1 2017.

Heykal Mohamad, "Perbandingan Pembiayaan Murabahah & Musyarakah Menurun Untuk Produk Pembiayaan Konsumtif Pada Bank Syariah", *CBAM*. ISSN: 2302 - 9791. Vol: 1. No: 1. 2012

Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang", *Law and Justice*, e-ISSN:2549-8282

Rejeki, Fanny Yunita Sri. "Akad Pembiayaan Murabahah dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado", *Lex Privatum*, 1 (2), 2013 ,19-31.

Syamsuddin Muhammad bin Muhammad, *Mughni al-Muhtaj*, Jilid 2, Beirut: Dar alKutub al-'Ilmiah, 1421 H

Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah", *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*-Volume 1, Nomor 2, Juli-Desember.

### **Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Bank Indonesia No.9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana serta Pelayanan JasaBank Syariah.

Peraturan Bank Indonesia No.10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.

### **Sumber Lain**

Otoritas Jasa Keuangan (OJK), <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankansyariah/Documents/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah-Desember2017/SPS%20Desember%202017.pdf>, 25 Desember 2019.

Warta Ekonomi.co.id, prespektif baru bisnis & ekonomi <https://www.wartaekonomi.co.id/read244432/maruf-amin-bakal-genjot-ekonomi-syariah.html>, diakses pada hari selasa 22 Oktober 2019, 10.32 WIB.