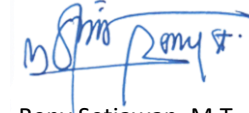




UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
FAKULTAS SAINS DAN TEKNOLOGI
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

RENCANA PEMBELAJARAN SEMESTER

Mata Kuliah	Kode MK	Rumpun MK	Bobot (sks)	Semester	Tanggal Penyusunan
EKONOMI TEKNIK LANJUT	TS5501	Mata Kuliah Keahlian Prodi	2	VII	Juni 2021
	Dosen Pengembang RPS  Hanantatur Adeswastoto, S.T., M.T.		Dosen Pengampu MK  Hanantatur Adeswastoto, S.T., M.T.		Ketua Prodi  Beny Setiawan, M.T.
Capaian Pembelajaran (CP)	CPL Prodi	PP1 - Memiliki kemampuan untuk mengidentifikasi dan memformulasi masalah rekayasa dan metode pelaksanaan konstruksi di lapangan, serta menyajikan beberapa alternatif solusi terkait permasalahan yang ada sesuai kajian keilmuan; PP3 - Memiliki kemampuan untuk memaksimalkan <i>softskill</i> dalam hal keuletan, kemampuan untuk dapat melihat dan mengambil peluang serta jiwa yang mampu mengembangkan keahlian sebagai bekal berkompetisi di dunia kerja; KK2 - Menguasai dan memiliki kemampuan dalam pengembangan <i>hardskill</i> ilmu-ilmu ketekniksipilan terapan yang sesuai dengan bidangnya, serta mampu mengevaluasi diri, mengelola pembelajaran diri sendiri untuk memperoleh informasi mengenai isu-isu terkini dan perkembangan teknologi terkait dengan bidang yang sesuai; KK3 - Memiliki kemampuan untuk merancang suatu konstruksi bangunan sesuai dengan kajian ilmu dan teknologi dengan memanfaatkan metode, teknik dan instrumen rekayasa modern; KU1 - Mampu menerapkan pemikiran logis, kritis, sistematis dan inovatif dalam konteks pengembangan atau implementasi ilmu pengetahuan dan teknologi yang memperhatikan dan menerapkan nilai humaniora yang sesuai dengan bidang keahliannya; KU2 - Mampu menunjukkan kinerja mandiri, bermutu dan terukur;			
	CP-MK	Setelah mengikuti mata kuliah Ekonomi Teknik Lanjut (TS - 5501) mahasiswa akan: menguasai pemahaman tentang konsep dasar ilmu ekonomi syariah serta memiliki gambaran pemanfaatan untuk menyelesaikan masalah-masalah ekonomi ketekniksipilan.			
Deskripsi Singkat MK	Mata kuliah Ekonomi Teknik Lanjut merupakan mata kuliah pilihan bagi mahasiswa program strata 1 Teknik Sipil di semester 7. Mata kuliah ini meliputi pembahasan tentang bai' (jual beli), murabahah lil aamir bi syira', salam dan salam muwaaziy (parallel), istishna' dan istishna' muwaaziy, syirkah/musarakah dan syirkah haditssah, mudharabah, dan sewa menyewa dan sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan Penguasaan mahasiswa pada mata kuliah ini akan sangat membantu dalam penguasaan mata kuliah yang berhubungan dan juga bermanfaat langsung saat terjun ke dunia pekerjaan kesipilan.				
Materi Pembelajaran/ Pokok Bahasan	1. Bai' (jual beli) 2. Murabahah lil aamir bi syira' 3. Salam dan salam muwaaziy (parallel) 4. Istishna' dan istishna' muwaaziy				

	5. Syirkah/musarakah dan syirkah haditssah 6. Mudharabah 7. Sewa menyewa dan sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan				
Pustaka	1. Andri Soemitra, " Bank & Lembaga Keuangan Syariah ", Prenadamedia Group, 2009 2. Erwnadi Tarmizi, " Harta Haram Muamalat Kontemporer ", Bogor, PT. Berkat Mulia Insani, 2012. 3. Erwandi Tarmizi, " Diklat Khusus, Murabahah, Mudharabah & Musarakah ", Pekanbaru, 2013.. 4. Idri, " Hadis Ekonomi, Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi ". Prenadamedia Group Jakarta , 2015 5. Muhammad Arifin bin Badri, " Panduan Praktis : Fikih Perniagaan Islam ", Darul Haq, Jakarta, 2015. 6. Muhammad Syafi'i Antonio, " Bank Syariah dari Teori ke Praktek ", Jakarta, Gema Insani, 2001. 7. Yadi Janwari, " Lembaga Keuangan Syariah ", PT Remaja Rosdakarya, 2015. 8. Yusuf Al Subaily, " Fiqih Perbankan Syariah : Pengantar Fiqh Muamalat dan Aplikasinya dalam Ekonomi Modern ", Riyadh, Universitas Islam Muhammad Saud.				
Media Pembelajaran	Pendekatan : Ekspotori dan Inkuiri Metode : Ceramah, Diskusi, Demonstrasi, Tanya Jawab, Latihan Tugas : Kelompok (Makalah, dan Problem Set) Media : OHP dan LCD (<i>in-focus</i>)				
Team Teaching	-				
Matakuliah Prasyarat	Ekonomi Teknik				
Minggu Ke-	Kemampuan Akhir yang diharapkan (Sub-CP MK)	Indikator	Materi Pembelajaran	Metode Pembelajaran	Kriteria, Bentuk dan Bobot Penilaian
1	Mahasiswa menguasai pemahaman tentang CP mata kuliah dan cara pencapaiannya melalui proses pembelajaran dengan bahan kajiannya selama satu semester	Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang CP, proses pembelajaran dan perannya dalam pembelajaran untuk mencapai CP.	RPS, SAP, kontrak perkuliahan dan Instrumen asesment	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang CP, proses pembelajaran dan perannya dalam pembelajaran untuk mencapai CP. Bentuk : Rubrik Holistk Bobot Penilaian : 5%
2	Mahasiswa menguasai Ekotek kelayakan pembangunan Perumahan .	Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang Bai' (jual beli).	Kelayakan Pembangunan perumahan Non Cluster	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang Bai' (jual beli). Bentuk : Quiz di akhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 7,5%

3	Mahasiswa menguasai pemahaman tentang Kelayakan Pembangunan Apartemen	Mahasiswa menjelaskan Bai' (jual beli) dan kelembagaannya dengan baik.	Kelayakan Pembangunan apartemen the Peak Pekanbaru	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Bai' (jual beli) dan kelembagaannya dengan baik. Bentuk : Rubrik presentasi Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 7,5%
4	Mahasiswa mampu pemahaman Pembangunan Hotel	Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang Murabahah lil aamir bi syira'	Kelayakan Pembangunan Hotel Tangram dan Plaza Sadira	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan dengan baik tentang Murabahah lil aamir bi syira' Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 7,5%
5	Mahasiswa mampu memahami Kelayakan pembangunan Kondotel	Mahasiswa menjelaskan Murabahah lil aamir bi syira' & kelembagaannya dengan baik	Murabahah lil aamir bi Kelayakan pembangunan Green leaf kondotel	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Murabahah lil aamir bi syira' & kelembagaannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 7,5%
6	Mahasiswa memahami tentang Kelayakan pembangunan Rumah susun	Mahasiswa menjelaskan Salam dan salam muwaaziy (parallel) dengan benar	Kelayakan pembangunan Rumah Susun Tenayan Raya Pekanbaru	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Salam dan salam muwaaziy (parallel) dengan benar Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 5%
7	Mahasiswa memahami Kelayakan pembangunan Busway Pekanbaru	Mahasiswa menjelaskan Salam dan salam muwaaziy (parallel) kelembagaannya dengan baik	Kelayakan pembangunan Transmetro Pekanbaru	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Salam dan salam muwaaziy (parallel) kelembagaannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas

					Rubrik penilaian individu Bobot Penilaian : 5%
8	Ujian Tengah Semester				
9	Mahasiswa mampu memahami Kelayakan Pembangunan pelabuhan	Mahasiswa menjelaskan Istishna' dan istishna' muwaaziy pengetahuannya dengan baik	Kelayakan pembangunan pelabuhan Internasional Bengkalis	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Istishna' dan istishna' muwaaziy pengetahuannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 5%
10	Mahasiswa mampu memahami Istishna' dan istishna' muwaaziy	Mahasiswa menjelaskan Istishna' dan istishna' muwaaziy & kelembagaannya pengetahuannya dengan baik	Istishna' dan istishna' muwaaziy & kelembagaannya	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Istishna' dan istishna' muwaaziy & kelembagaannya pengetahuannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 5%
11	Mahasiswa mampu memahami syirkah/musarakah & syirkah haditsah	Mahasiswa menjelaskan Syirkah/musarakah & syirkah haditsah pengetahuannya dengan baik	Syirkah/musarakah & syirkah haditsah	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Syirkah/musarakah & syirkah haditsah pengetahuannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 10%
12	Mahasiswa mampu memahami Syirkah/musarakah & syirkah haditsah	Mahasiswa menjelaskan Syirkah/musarakah & syirkah haditsah & kelembagaannya pengetahuannya dengan baik	Syirkah/musarakah & syirkah haditsah & kelembagaannya	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Syirkah/musarakah & syirkah haditsah & kelembagaannya pengetahuannya dengan

					<i>baik</i> Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 10%
13	Mahasiswa mampu memahami Mudharabah	Mahasiswa menjelaskan Mudharabah pengetahuannya dengan baik	Mudharabah	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Bentuk : - Tugas mandiri atau pekerjaan rumah Bobot Penilaian : 5%
14	Mahasiswa mampu memahami Mudharabah	Mahasiswa menjelaskan Mudharabah & Kelembagaannya pengetahuannya dengan baik	Mudharabah & kelembagaan	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Mudharabah & Kelembagaannya pengetahuannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 5%
15	Mahasiswa mampu memahami Sewa menyewa & sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan	Mahasiswa menjelaskan Sewa menyewa & sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan & Kelembagaannya pengetahuannya dengan baik	Sewa menyewa & sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan & Kelembagaannya (ETS-7)	- Pemaparan di kelas - Tanya jawab dan diskusi - Belajar mandiri - Penugasan terstruktur	Kriteria : Mahasiswa menjelaskan Sewa menyewa & sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan & Kelembagaannya pengetahuannya dengan baik Bentuk : Quiz diakhir kelas Rubrik penilaian individu Bobot Bobot Penilaian : 10%
16	Ujian Akhir Semester				

ABSENSI MAHASISWA

TEKNIK SIPIL



EKONOMI TEKNIK LANJUT

DOSEN PENGAMPU : HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T., M.T.
SEMESTER / SKS : VII / 2

**UNIVERSITAS PAHLAWAN
TUANKU TAMBUSAI**

T.A 2021/2022

DAFTAR HADIR KULIAH
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL - FAKULTAS TEKNIK

Mata Kuliah : EKONOMI TEKNIK LANJUT
Semester / SKS : 7 / 2
Kelas / Tahun Aka: A / 2021/2022 Ganjil

Dosen Pengampu : HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T., M.T
Dosen Pengajar :

Validation ID: 20211-FT-22201-029

NO	NIM	NAMA MAHASISWA	PERTEMUAN KE / HARI / TANGGAL																Ket
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
1	1822201001	ADE SEPTIAWAN	Abs	—	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	—	—	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	
2	1822201002	ARDHO SAPUTRA	—	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	—	—	—	—	—	
3	1822201003	BONO AHMAD ISLAMI	Abs	Abs	Abs	—	—	Abs	Abs	Abs	Abs	—	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	Abs	
4	1822201004	IRFAN FEBRIAN	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
5	1822201006	M. RAFLY ALFAYED	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
6	1822201008	RONI BAHTIAR	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
7	1822201010	RURI APRILLIAWATI BASRI	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
8	1822201011	SITI FARIKHA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
9	1822201012	YOGI RINALDI	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
10	1822201013	AINUL MARDIAH	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
11	1822201014	INDRA LESMANA	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
12	1822201017	RIZKY FADILLAH	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
PARAF DOSEN																			
TANGGAL PERTEMUAN			7/9-21 14/9-21 21/9-21 28/9-21 5/10-21 12/10-21 19/10-21 26/10-21 2/11-21 9/11-21 16/11-21 23/11-21 30/11-21 7/12-21 14/12-21 21/12-21																
JUMLAH MAHASISWA YANG HADIR HARI INI			9 9 9 10 10 10 10 12 9 9 9 10 8 10 10 10 10																

Mengetahui,
Ketua Program Studi,

(Signature)

Bangkinang, 20 Desember 2021
Dosen Pengajar,

(Signature)

UNIVERSITAS PAHLAWAN TUANKU TAMBUSAI
FAKULTAS TEKNIK
PROGRAM STUDI TEKNIK SIPIL

BATAS MATERI KULIAH

Mata Kuliah : EKONOMI TEKNIK LANJUT

Semester / SKS : 7 / 2

Kelas/Tahun Akd : A / 2021/2022 Ganjil

Dosen Pengampu : HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T, M.T

Dosen Pengajar :

NO	HARI/TGL	MATERI	PARAF DOSEN	P. KETUA KELAS
1	Selasa/7-9-21	RPS, SAP	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
2	Selasa/14-9-21	Jual Beli	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
3	Selasa/21-9-21	Jual Beli (lanjutan)	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
4	Selasa/28-9-21	Murabahah	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
5	Selasa/5-10-21	Murabahah (lanjutan)	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
6	Selasa/12-10-21	Salam	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
7	Selasa/26-10-21	Salam Munaaziy	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
8	Selasa/2-11-21	UTS	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
9	Selasa/9-11-21	Istishna'	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
10	Selasa/16-11-21	Istishna' Munaaziy	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
11	Selasa/23-11-21	Syirkah / Musyarakah	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
12	Selasa/30-11-21	Syirkah Hadtsah	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
13	Selasa/7-12-21	Mudharabah	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
14	Selasa/14-12-21	Mudharabah (lanjutan)	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
15	Selasa/21-12-21	Sewa Menyewa	<i>Nat</i>	<i>Rest</i>
16		UAS	<i>Nat</i>	

DAFTAR BOBOT NILAI MAHASISWA

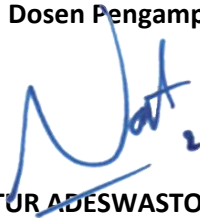
FAKULTAS : TEKNIK
PRODI : TEKNIK SIPIL
MATA KULIAH / SKS : EKONOMI TEKNIK LANJUT / 2 SKS
KELAS / T.A : 7.A / 2021-2022
DOSEN PENGAMPU : HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T., M.T.

Bobot Mandiri : 15 %
Bobot Terstruktur : 25 %
Bobot UTS : 30 %
Bobot UAS : 30 %
Total : 100 % +

NO	BOBOT NILAI	NILAI HURUF	NILAI INDEKS
1	85 - 99.999	A	4
2	80 - 84.999	A-	3,7
3	75 - 79.999	B+	3,3
4	70 - 74.999	B	3
5	65 - 69.999	B-	2,7
6	60 - 64.999	C+	2,3
7	55 - 59.999	C	2
8	45 - 54.999	D	1
9	0 - 44.999	E	0

NO	NAMA MAHASISWA	NILAI MANDIRI	NILAI TER STRUKTUR	NILAI UTS	NILAI UAS	NILAI TOTAL	NILAI HURUF
1	ADE SEPTIAWAN	81,25	92,5	75	75	80,3125	A-
2	ARDHO SAPUTRA	81,25	85	65	45	66,4375	B-
3	BONO AHMAD ISLAMI	81,25	85	70	65	73,9375	B
4	IRFAN FEBRIAN	81,25	85	75	30	64,9375	C+
5	M. RAFLY ALFAYED	81,25	95	80	70	80,9375	A-
6	RONI BAHTIAR	81,25	95	65	60	73,4375	B
7	RURI APRILLIAWATI BASRI	81,25	85	50	65	67,9375	B-
8	SITI FARIKHA	81,25	85	75	20	61,9375	C+
9	YOGI RINALDI	81,25	87,5	75	45	70,0625	B
10	AINUL MARDIAH	81,25	95	75	100	88,4375	A
11	INDRA LESMANA	81,25	87,5	75	50	71,5625	B
12	RIZKY FADILLAH	81,25	95	80	70	80,9375	A-

Bangkinang, Januari 2022
Dosen Pengampu


(HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T., M.T.)

MURABAHAH LI AL-AAAMIR BI AL-SYIRA` AND ITS IMPLEMENTATION IN CONCEPT OF FINANCING AT SHARIA FINANCIAL INSTITUTIONS IN INDONESIA

Hary Hoiruman Abdillah*)

Major of Sharia Economic Laws

Postgraduate of Sunan Gunung Djati State Islamic University of Bandung, 40614 Indonesia

*Corresponding Author, email: harry.choiruman@gmail.com

Abstract

In the classical Islamic jurisprudence, murabaha is one type of trading contract that is very simple, and the sale of murabahah is included in the type of sale and purchase of the equation because it requires the seller to be honest about the original price of the goods he is selling. In its current development, financing products at Sharia Financial Institutions in Indonesia are dominated by murabaha financing, this is because murabahah financing is considered safer and contains very little risk of loss. However, in practice murabahah financing at Sharia Financial Institutions is now experiencing innovation and modification compared with the basic concept that many contained in the literature of classical Jurisprudence, so that the term murabaha li al-aamir bi al-syira` which became the reference of contemporary murabaha financing. Although there are some differences but many contemporary scholars are allowing this contract, because in innovation and modification does not change the basic things. But not a few modification models that cause debate because it is done solely to meet the formal requirements of juridical for the consideration of the effectiveness and efficiency of banking administration. The following article will cover the various models and backgrounds and motives for shifting murabaha schemes in classical jurisprudence when practiced in sharia banking, in addition to explaining the use of murabahah schemes for various models of financing in sharia banking

Keywords: Hybrid Contract; Multiple Contracts; Murabahah li Al-Aamir bi Al-Shira`; Sharia Banking;

MURABAHAH LI AL-AAAMIR BI AL-SYIRA` DAN IMPLEMENTASINYA DALAM KONSEP PEMBIAYAAN PADA LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH DI INDONESIA

Abstrak

Dalam fikih Islam klasik, murabahah merupakan salah satu jenis dari akad jual beli yang bentuknya sangat sederhana, dan jual beli murabahah termasuk dalam jenis jual beli *amaanah* karena menuntut penjualnya untuk jujur mengenai harga asli barang yang ia jual. Dalam perkembangannya dewasa ini, produk pembiayaan pada LKS di Indonesia didominasi oleh pembiayaan murabahah, hal ini dikarenakan pembiayaan murabahah dianggap lebih aman dan mengandung resiko kerugian yang sangat kecil. Namun dalam praktiknya pembiayaan murabahah pada LKS saat ini sudah mengalami inovasi dan modifikasi dibandingkan dengan konsep dasarnya yang banyak tertuang dalam literatur fikih klasik, sehingga munculah istilah *murabahah li al-aamir bi al-syira`* yang menjadi acuan pembiayaan murabahah kontemporer. Walau terdapat beberapa perbedaan namun banyak ulama kontemporer yang memperbolehkan akad ini, karena dalam inovasi dan modifikasinya tidak merubah hal-hal yang mendasar. Tetapi tidak sedikit model modifikasi yang menimbulkan

perdebatan karena dilakukan semata-mata untuk memenuhi ketentuan formal yuridis demi pertimbangan efektifitas dan efisiensi administrasi perbankan. Tulisan berikut akan mengulas berbagai model dan latar belakang serta motif perubahan skema murabahah dalam fikih klasik ketika dipraktikan di perbankan syariah, di samping menjelaskan penggunaan skema murabahah untuk berbagai model pembiayaan di perbankan syariah.

Kata-kata kunci: Hybrid Contract; Multi Akad; Murabahah li Al-Aamir bi Al-Syira`; Perbankan Syariah

A. Pendahuluan

Perkembangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia mengalami kemajuan yang pesat dan menghadapi tuntutan zaman yang semakin kompleks. Untuk dapat menghadapi tantangan tersebut, LKS harus bisa memenuhi kebutuhan masyarakat dengan menyajikan produk-produk inovatif dan lebih variatif agar dapat bersaing dengan bank-bank konvensional dengan tetap berpegang kepada prinsip-prinsip syariah (Cf, Noordin, Muwazir, Mukhazir and Madun, 2014).

Adalah *al-'Uqud al-Murakkabah/multi akad/hybrid contract* yang saat ini menjadi primadona dalam penerapan konsep syariah dalam produk-produk LKS di Indonesia. Yang dimaksud dengan *hybrid contract* adalah himpunan beberapa akad kebendaan yang dikandung oleh sebuah akad -baik secara gabungan maupun secara timbal balik- sehingga seluruh hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai akibat hukum dari satu akad (Al-'Imrani. 2010 : 46). Di tengah perdebatan tentang kebolehan dan larangan penerapannya, utuk saat ini *hybrid contract* dianggap sebagai solusi dalam memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap produk-produk lembaga keuangan, di samping itu *hybrid contract* juga menjadi sebuah tantangan bagi para praktisi dan cendekiawan ekonomi Islam, dalam penyusunan dan penerapan konsepnya diperlukan kehati-hatian, ketelitian dan pemikiran inovatif agar terhindar dari praktik-praktik yang diharamkan oleh syariat, juga dapat bersaing dalam dunia keuangan modern ini.

Salah satu bentuk *hybrid contract* dalam produk-produk LKS adalah produk pembiayaan murabahah, yang pada saat ini masih mendominasi dibandingkan dengan produk lainnya. Berdasarkan data statistik perbankan syariah Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada bulan juni tahun 2015, komposisi pembiayaan yang diberikan bank umum syariah dan unit usaha syariah yang menggunakan skim murabahah mencapai 177.777 pembiayaan dari 203.894 total pembiayaan, atau mencapai 87.1 persen dari total pembiayaan (OJK. 2015 : 18). Hal ini dikarenakan dalam produk murabahah, prinsip kehati-hatian (*prudential*) bank relatif bisa diterapkan dengan ketat dan standart sehingga tingkat resiko kerugian sangat kecil. Bahkan bank-bank syariah yang baru pada umumnya, paling banyak menggunakan porto folio murabahah karena dirasa lebih aman. (Ah. Azharudin : 2)

Statistik Perbankan Syariah, Juni 2015

Sharia Banking Statistics, June 2015

Miliar Rupiah (in Billion IDR)

Akad	2009	2010	2011	2012	2013	2014						2015						Contract
						Juni ^{a)}	Juli ^{a)}	Agus ^{a)}	Sep ^{a)}	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mei	
Akad Murabahah	6.597	8.631	10.229	12.023	13.625	14.312	14.559	14.277	14.356	14.371	14.307	14.354	14.207	14.147	14.136	14.388	14.906	14.906
Akad Musyarakah	10.412	14.624	18.960	27.667	39.874	45.648	46.739	47.353	48.611	48.627	50.005	49.387	49.416	49.686	51.721	52.672	54.033	54.033
Akad Murabahah	26.321	37.508	56.365	88.004	110.565	114.322	114.128	114.002	114.891	115.088	115.602	117.371	115.979	116.368	117.358	117.210	117.777	117.777
Akad Salam	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Akad Istisna	423	347	326	376	582	563	578	582	585	598	618	633	630	645	651	664	678	678
Akad Ijarah	1.305	2.341	3.839	7.345	10.481	10.594	10.673	10.564	11.020	11.179	11.464	11.620	11.418	11.367	11.386	11.454	11.561	11.561
Akad Qardh	1.829	4.731	12.937	12.090	8.995	7.697	7.402	7.206	7.100	6.629	6.380	5.965	5.628	5.429	5.459	5.138	4.938	4.938
Lainnya	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	46.886	68.181	102.655	147.505	184.122	193.136	194.079	193.983	196.563	196.491	198.376	199.330	197.279	197.543	200.712	201.526	203.894	203.894

^{a)} Angka-angka diperbaiki

^{b)} Angka-angka sementara

1. *Revisi data BUS-UUS mulai bulan Mei 2014 berdasarkan LSMK*

^{c)} Revised figures

^{d)} Provisional figures

1. *Revision of data BUS-UUS began in May 2014 based on LSMK*

Table 1.Statistik Perbankan Syariah OJK

Namun demikian, praktik pembiayaan murabahah pada LKS di Indonesia saat ini berbeda dengan praktik murabahah yang dilakukan pada zaman dahulu yang banyak dibahas dalam kitab-kitab fiqh klasik, karena di dalamnya menggabungkan beberapa akad diantaranya *wa'd*, *wakalah*, dan *rahn*, bahkan beberapa akad lain yang disepakati oleh para pihak, hingga bercampurilah akad-akad tersebut dengan akad utama adalah akad murabahah yang diistilahkan oleh ulama kontemporer dengan *murabahah li al-aamir bi al-syira`*, adapun tujuan penggabungan akad-akad tersebut adalah untuk mempermudah jalannya akad dan saling menguntungkan antara semua pihak yang terlibat di dalamnya.

B. Metodologi

Survey literatur digunakan dalam paper ini untuk membahas *Murabahah li al-Aamir bi al-Syira`* dan Implementasinya dalam Konsep Pembiayaan pada LKS.

C. Pembahasan

1. Pengertian, Syarat, Rukun, dan Hukum Murabahah

Murabahah dalam literatur fiqh klasik termasuk dalam akad jual beli yang sederhana, yang menurut Ibnu Qudamah murabahah adalah suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (*al-tsaman al-awwal*) dan tingkat keuntungan yang diinginkan (Ibnu Qudamah. 1978 : 4/136). Yang dimaksud dengan biaya perolehan barang (*al-tsaman al-awwal*) adalah harga barang dan termasuk di dalamnya biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan barang tersebut. Tingkat keuntungan yang diinginkan dapat berupa pembayaran dengan jumlah yang ditentukan atau berupa persentase tertentu dari biaya perolehan. Sedang pembayaran sebagaimana jual beli pada umumnya dapat dilakukan secara tunai (*naqdan*) ataupun angsuran (*taqshith*) ataupun sekaligus (*lump sum/mu`ajjal*) sesuai dengan kesepakatan para pihak.

Murabahah masuk kategori jual beli *muthlaq* dan jual beli *amanat*. Disebut jual beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang (*ain*) dan uang (*dain*). Dan termasuk kategori jual beli *amanat* karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*al-tsaman al-awwal*) dan keuntungan yang diambil ketika akad. (Zuhaily. 2002 : 5/3600)

Sebagai bagian dari jual beli, murabahah memiliki rukun dan syarat yang tidak berbeda dengan jual beli (*al-bai'*) pada umumnya. Namun demikian, ada beberapa ketentuan khusus yang menjadi syarat keabsahan jual beli murabahah yaitu:

- a. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal awal (harga perolehan/pembelian). semuanya harus diketahui oleh pembeli saat akad; dan ini merupakan salah satu syarat sah murabahah
- b. Adanya keharusan menjelaskan keuntungan (*ribh*) yang ambil penjual karena keuntungan merupakan bagian dari harga (*tsaman*). Sementara keharusan mengetahui harga barang merupakan syarat sah jual beli pada umumnya.
- c. Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki/hak kepemilikan telah berada di tangan penjual. Artinya bahwa keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah.
- d. Transaksi pertama (antara penjual dan pembeli pertama) haruslah sah, jika tidak sah maka tidak boleh jual beli secara murabahah (antara pembeli pertama yang menjadipenjual kedua

dengan pembeli murabahah), karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan.

- e. Hendaknya akad yang dilakukan terhindar dari praktik riba, baik akad yang pertama (antara penjual dalam murabahah sebagai pembeli dengan penjual barang) maupun pada akad yang kedua antara penjual dan pembeli dalam akad murabahah. (Tim AAOIFI. 2005 : 149)

Para ulama telah sepakat (*ijma'*) akan kebolehan akad murabahah, tetapi Al-Quran tidak pernah secara langsung dan tersurat membicarakan tentang murabahah, walaupun di dalamnya ada sejumlah acuan tentang jual beli dan perdagangan. Demikian juga tampaknya tidak ada satu hadis pun yang secara spesifik membicarakan mengenai murabahah. Oleh karena itu, meskipun Imam Malik dan Imam Syafi'i membolehkan jual beli murabahah, tetapi keduanya tidak memperkuat pendapatnya dengan satu hadis pun. Sedangkan dasar hukum yang dijadikan sandaran kebolehan jual beli murabahah di buku-buku fikih muamalat kontemporer lebih bersifat umum karena menyangkut jual beli atau perdagangan pada umumnya. Namun demikian, menurut al-Kasani jual beli murabahah telah diwariskan dari generasi ke generasi sepanjang masa dan tidak ada seorang pun yang mengingkarinya. Di samping itu, keberadaan model jual beli murabahah sangat dibutuhkan masyarakat karena ada sebagian mereka ketika akan membeli barang tidak mengetahui kualitasnya maka ia membutuhkan pertolongan kepada yang mengetahuinya, kemudian pihak yang dimintai pertolongan tersebut membelikan barang yang dikehendaki dan menjualnya dengan keharusan menyebutkan harga perolehan (harga beli) barang dengan ditambah keuntungan (*ribh*) ('Afanah. 1996 : 2)

2. Inovasi dan Modifikasi Akad Pembiayaan Murabahah pada LKS

Penjelasan akad murabahah di atas merupakan konsep dan praktik murabahah yang banyak dijelaskan dalam berbagai literatur klasik, dimana komoditas/barang yang menjadi obyek murabahah tersedia dan dimiliki penjual pada saat negosiasi atau akad jual beli berlangsung. Kemudian ia menjual barang tersebut kepada pembeli dengan menjelaskan harga pembelian dan keuntungan yang akan diperoleh. Karena itu, dapat dikatakan praktik tersebut adalah transaksi jual beli biasa, kelebihanannya terletak pada pengetahuan pembeli tentang harga pembelian awal (*al-tsaman al-awwal*) sehingga menuntut kejujuran penjual dalam menjelaskan harga awal yang sebenarnya.

Dalam praktik di LKS kontemporer, termasuk perbankan syariah, bentuk murabahah dalam fikih klasik tersebut mengalami beberapa modifikasi. Murabahah yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murabahah li al-aamir bi al-syira'*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut secara murabahah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala (*taqshith*) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki. (Hamud. 1992 : 431)

Mengenai kedudukan hukum praktik *murabahah li al-aamir bi al-syira'* ulama kontemporer berbeda pendapat. Ada yang memperbolehkan dan ada juga yang melarang. Di antara ulama yang mengakui keabsahan/kebolehannya di antaranya Sami Hamud, Yusuf Qardhawi, Ali Ahmad Salus, Shadiq Muhammad Amin, Ibrahim Fadhil, dan lainnya. Adapun ulama kontemporer yang melarang

dan mengharamkan praktik *murabahah li al-aamir bi al-syira`* antara lain: Muhammad Sulaiman al-Asyqar, Bakr bin Abdullah Abu Zaid, Rafiq al-Mishri dan lainnya. (Ah. Azharudin. : 5-7)

Atas dasar perbedaan ulama di atas, Muhammad Taqi Usmani mengakui bahwa pada mulanya *murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan melainkan hanya alat untuk menghindari “bunga bank” dan juga bukan merupakan instrumen ideal untuk mengembangkan tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen *murabahah* hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses islamisasi ekonomi. Sedangkan untuk menghindari praktik *murabahah* yang akan terjebak pada praktik *hillah*, *bai` inah*, *bay'ataani fi bay'ah*, dan *bai` al-ma'duum* maka para ulama kontemporer mensyaratkan dalam praktik jual beli *murabahah* di lembaga keuangan syariah sebagai berikut:

- a. Jual beli *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga, tetapi merupakan jual beli komoditas dengan harga tangguh termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama. Dalam kaitan ini, bila harga tangguh lebih tinggi dari harga tunai maka sebelum para pihak berpisah, pilihan harga tersebut harus telah disepakati agar terhindar dari *bay'ataani fi bay'ah*.
- b. Pemberi pembiayaan dalam hal ini bank atau lembaga keuangan syariah lainnya, harus telah membeli komoditas/barang dan menyimpan dalam kekuasaannya, atau membeli melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum dijual kepada nasabahnya. Bila tidak demikian maka akan terjadi *bai` al-ma'duum* (menjual belikan sesuatu yang belum ada/dimiliki). Namun demikian, bila pembelian langsung ke pihak supplier tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen/wakil dengan menggunakan akad wakalah untuk membeli komoditas yang diperlukan atas nama pemberi pembiayaan. Dalam kasus seperti ini, selama barang tersebut belum dibelikan oleh nasabah sebagai agen maka tidak boleh dilakukan akad jual beli komoditas/barang antara nasabah dan pihak pemberi pembiayaan. Bahkan bila nasabah sudah membelikan komoditasnya pun, resiko atas rusak atau hilangnya barang masih ada pada pihak pemberi pembiayaan hingga dilakukan akad jual beli antara kedua belah pihak.
- c. Pembelian komoditas tidak boleh dari nasabah sendiri (komoditas milik nasabah) dengan perjanjian *buy back* (pembelian kembali) karena model perjanjian seperti ini masuk kategori *bai` inah* yang diharamkan oleh sebagian besar ulama. (Usmani. 2002 : 104-107)

Sejalan dengan syarat-syarat di atas, maka praktik *murabahah li al-aamir bi al-syira`* di lembaga Keuangan Syariah (LKS) ditempuh dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas atau barang tertentu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang.
- b. LKS selanjutnya bisa menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas yang diperlukan nasabah atas nama LKS, dan perjanjian keagenan dengan akad wakalah ditandatangani oleh kedua belah pihak.
- c. Nasabah membelikan komoditas atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS, pada tahap ini resiko komoditas masih ada pada LKS.
- d. Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa ia telah membeli komoditas/atau barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.

- e. LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli berlangsung dengan pembayaran secara cicilan/tangguh sesuai kesepakatan. Jika proses jual beli telah berlangsung maka kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Langkah-langkah di atas diperlukan apabila LKS menjadikan nasabah sebagai agennya, tetapi jika LKS membeli komoditas/barang langsung ke supplier maka perjanjian keagenan seperti di atas tidak diperlukan. Dalam hal ini, setelah LKS membelikan barang langsung ke pihak supplier maka proses jual beli antara LKS dan nasabah bisa dilaksanakan (Ah. Azharudin : 10)

3. Ketentuan Hukum Terkait dengan Murabahah di Indonesia

Di Indonesia, aplikasi jual beli murabahah pada perbankan syariah di dasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 ketentuan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. 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.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan murabahah di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam

ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.

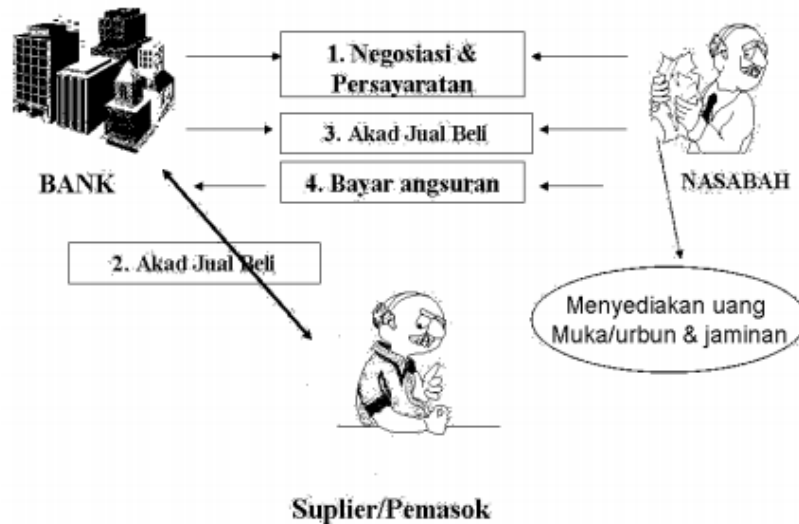
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*).
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- g. Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan.
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Selain Fatwa DSN-MUI dan Peraturan Bank Indonesia di atas, terdapat beberapa ketentuan hukum yang lain terkait pelaksanaan akad murabahah, di antaranya Fatwa DSN-MUI No 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, Fatwa DSN MUI No 13 Tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, Fatwa DSN MUI No 16 Tahun 2000 tentang Diskon dalam Murabahah, Fatwa DSN MUI No 23 Tahun 2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah, dan Fatwa DSN MUI No 46 Tahun 2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah.

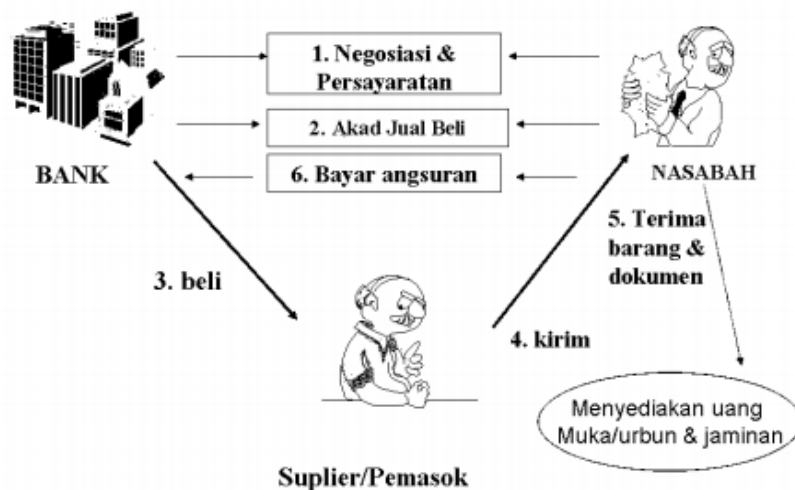
4. Implementasi *Murabahah li al-Aaamir bi al-Syira`* dalam Konsep Pembiayaan pada Lembaga Keuangan Syariah

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan murabahah baik yang bersumber dari fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan murabahah. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu: (Ah. Azharudin: 13-15)

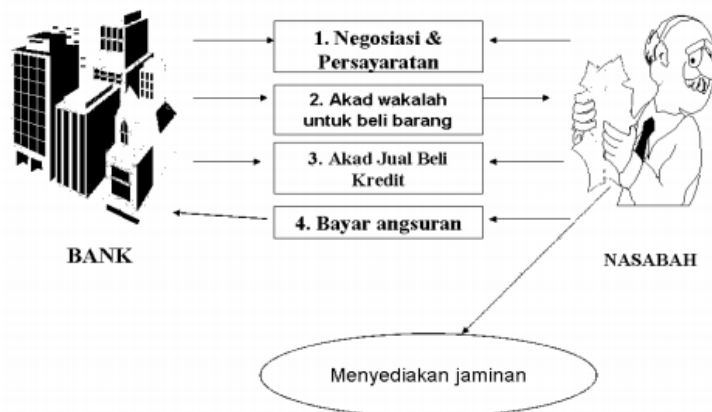
- a. Tipe I, Tipe ini adalah tipe konsisten terhadap fiqh muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Untuk lebih jelasnya penerapan murabah tipe pertama dapat dilihat pada skema gambar berikut ini:



- b. Tipe II, Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murabahah yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke rekening supplier. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model murabahah seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (qabdh) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Untuk lebih jelasnya penerapan murabah tipe kedua ini lihat alur gambar berikut ini:



- c. Tipe III, Tipe ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Untuk lebih jelasnya penerapan murabah tipe ketia ini lihat alur gambar berikut ini:



Berbagai tipe praktek jual beli murabahah di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari

pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli murabahah tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara murabahah maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari supplier ke bank dan dari bank ke nasabah.

5. Penggunaan Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah

Mekanisme pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah dan lain-lain. Berikut ini beberapa contoh aplikasi mekanisme pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah:

a. Pengadaan Barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah kulkas, ia dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kulkas, bank kemudian membeli kulkas dan menyerahkannya kepada pemohon, yaitu nasabah. Harga kulkas tersebut sebesar Rp. 4.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 800.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 200.000,- per bulan. Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan fee base income bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga. (Wiroso. 2005 : 137)

b. Modal Kerja Berupa Barang

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang. (Wiroso. 2005 : 57) Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli murabahah. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip mudharabah (bagi hasil) atau musyarakah (penyertaan modal). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme murabahah, maka transaksi ini sama dengan consumer finance (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung usur bunga. Transaksi dalam consumer finance menggunakan pinjam meminjam uang dan dalam murabahah menggunakan transaksi jual beli

c. Renovasi Rumah (Pengadaan Material Renovasi Rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain-lain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang. Adapun contoh perhitungan pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan murabahah (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp. 100 juta. Setelah dievaluasi bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp 120 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp. 120 juta telah dilakukan: (1) Tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank syariah. (2) Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.

6. Manfaat Penerapan *Murabahah lil al-Aamir bi al-Syira`*

Skema pembiayaan murabahah yang ditawarkan bank syariah mendapat sambutan dan antusiasme yang tinggi dari masyarakat (nasabah), sehingga skema murabahah merupakan transaksi yang paling banyak diminati dan dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor, antara lain: faktor tabiat sosiokultur pertumbuhan ekonomi yang menuntut keberhasilan yang cepat dan menghasilkan keuntungan yang banyak, skema murabahah dengan margin keuntungan merupakan praktik alternatif dari transaksi kredit dengan menggunakan bunga yang biasa dilakukan oleh bank konvensional, sehingga banyak nasabah yang biasa melakukan transaksi dengan bank konvensional beralih ke bank syariah untuk melakukan transaksi dengan menggunakan skema murabahah.

Di samping itu, transaksi murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, antara lain adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan skema murabahah sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Selain beberapa manfaat tersebut, transaksi dengan menggunakan skema murabahah juga mempunyai risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

Pertama, default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran. *Kedua*, fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut. *Ketiga*, penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah mendandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain. *Keempat*, dijual; karena jual beli murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar. (Antonio. 2001: 106-107)

D. Kesimpulan

Pembiayaan murabahah (*murabahah lil al-aamir bi al-syira`*) adalah konsep pembiayaan yang mendominasi praktik keuangan pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibandingkan konsep pembiayaan lainnya, walau pada pelaksanaannya di setiap LKS tidak seragam, namun secara garis besar setidaknya ada tiga bentuk pelaksanaan pembiayaan murabahah pada LKS di Indonesia. *Pertama*, tipe konsisten terhadap fiqh muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan bank dan nasabah. *Kedua*, mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. *Ketiga*, bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dari ketiga tipe tersebut, Tipe II dan Tipe III paling sering dipakai oleh perbankan syariah karena motifasi efektifitas prosedur dan juga pertimbangan efisiensi, terutama dari pengenaan pajak pertambahan nilai. Sementara tipe I justru dihindari padahal tipe inilah yang paling ideal dalam konteks Fikih muamalat. Sehingga perlu diteliti kembali kesesuaian konsep-konsep pembiayaan pada LKS di Indonesia dengan prinsip-prinsip ekonomi Islam yang seharusnya berpihak kepada yang lemah.

Referensi

- 'Afanah, Hisyamuddin, (1996), *Bai' al-Murabahah li al-Aamiri bi al-Syira`*, tnp: Palestina.
- Ah. Azharudin Lathief, (2016), "*Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia* (https://www.academia.edu/6497439/Konsep_dan_Aplikasi_Akad_Murabahah_pada_Perbankan_Syariah_di_Indonesia) diakses pada 28 September 2016
- Al-'Imrani, Abdullah Muhammad, (2010), *Al-'Uquud al-Maaliyyah al-Murakkabah*, Riyadh: Daar Kunuuz Isybiliyya.
- Antonio, Muhammad Syafi'i, (2001) *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press
- Bank Indonesia, (2008), PBI No 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008
- Dewan Syariah Nasional, (2000), Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSNMUI/IV/2000
- Hamuud, Saami Hasan, (1992), *Tathwiir al-A'maal al-Mashrafiyah Bimaa Yattaftiq al-Syarii'ah al-Islaamiyah*, Aman: Mathba'ah al-Syarq.
- Ibnu Qudamah, (1978), *Al-Mughni*, Mesir: Maktabah al-Qaahirah.
- Noordin, Kamaruzaman, Muwazir, Mohd Rizal, Mukhazir and Madun, Azian, (2014), "The Commercialisation of Modern Islamic Insurance Providers: A Study of Takaful Business Frameworks in Malaysia", International Journal of Nusantara Islam, Vol. 2, No. 1, <http://dx.doi.org/10.15575/ijni.v2i1.44>
- OJK (Otoritas Jasa Keuangan), (2015), Statistik Perbankan Syariah.

Tim AAOIFI, (2005), *Ma'aayir al-Muhaasabah wa al-Muraaja'ah wa al-Dhawaabith lil Muassasaat al-Maaliyah al-Islaamiyah*, Bahrain; Hayi`ah al-Muhaasabah wa al-Muraaja'ah lil Muassasaat al-Maaliyah al-Islaamiyah.

Usmani, Muhammad Taqi, (2002), *An Introduction to Islamic Finance*, Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an.

Wiroso, (2005), *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta, UII Press.

Zuhaily, Wahbah, (2002), *Al-Fiqh al-Islaamy wa Adillatuhu*. Beirut: Daar al-Fikr

UJIAN AKHIR SEMESTER (UAS)

	MATA KULIAH	:	EKONOMI TEKNIK LANJUT
	SEMESTER / SKS	:	VII (TUJUH) / 2 SKS
	TAHUN AKADEMIK	:	2021/2022
	SIFAT UJIAN	:	BUKA BUKU, TUTUP <i>GADGET</i>
	FAKULTAS	:	TEKNIK
	PRODI	:	TEKNIK SIPIL
	WAKTU	:	60 MENIT
	DOSEN PENGAMPU	:	HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T.,M.T.
	DOSEN PENGAJAR	:	HANANTATUR ADESWASTOTO, S.T.,M.T.
Perhatian : 1. Sebelum mengerjakan soal berdoalah terlebih dahulu 2. Tulislah Nama dan NIM 3. Kerjakan soal yang dianggap paling mudah terlebih dahulu 4. Kerjakan soal dengan jujur dan percaya kepada diri sendiri 5. Tidak dibenarkan meminjam/meminjamkan catatan/buku kepada teman			

Soal :

- 1. Apa itu *istishna'*?
- 2. Sebutkan 5 (lima) manfaat jual-beli *istishna'*!
- 3. Apa itu *Syirkah/musyarakah*?
- 4. Berikan contoh *Syirkah/musyarakah*!
- 5. Apa itu *mudharabah*?
- 6. Sebutkan 4 Rukun *mudharabah*!
- 7. Sebutkan 2 jenis *mudharabah* dan berikan contoh masing-masingnya!
- 8. Berikan contoh sewa menyewa & sewa menyewa yang berakhir dengan kepemilikan!

“Selamat mengerjakan”