

Praktik Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang

Nova Tuhfah Nabelah

Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang

novanabelah95@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis praktek pembiayaan *murabahah* di BRI Syariah Kantor Cabang Malang, juga bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip tanggung jawab BRI Syariah Kantor Cabang Malang atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*. Penelitian ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris yang berarti dalam penelitian ini menggunakan teknik pengamatan secara yuridis. Penelitian yuridis empiris digunakan untuk mengetahui praktek *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Malang. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*). Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa BRI Syariah Cabang Malang dalam praktek pembiayaan *murabahah* menggunakan *akad murabahah bil wakalah*, yang dalam pelaksanaannya telah sesuai dengan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Hasil dari penelitian ini juga menunjukkan bahwa BRI Syariah Cabang Malang tidak bertanggung jawab untuk menanggung adanya resiko cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan *murabahah*, hal ini secara hukum tidak sesuai dengan prinsip tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 1491 KUH Perdata yang mewajibkan kepada penjual (dalam hal ini bank), untuk menanggung barang yang dijualnya tidak mengandung cacat tersembunyi.

Kata kunci: *murabahah*; ekonomi syariah; pembiayaan.

Pendahuluan

Manusia dikatakan sebagai makhluk sosial yaitu makhluk yang di dalam hidupnya tidak bisa melepaskan diri dari pengaruh manusia lain. Manusia dikatakan makhluk sosial juga dikarenakan pada diri manusia ada dorongan untuk berhubungan (interaksi) dengan orang lain, ada kebutuhan sosial untuk hidup berkelompok, membutuhkan bantuan orang lain dan tidak bisa hidup tanpa manusia lainnya. Manusia tidak dapat mencapai apa yang diinginkan dengan dirinya sendiri, oleh karena itu terciptalah hubungan kerjasama antar manusia yang satu dan lainnya untuk saling membantu memenuhi kebutuhannya. Islam juga mengajarkan untuk saling bekerjasama, Allah menegaskan bahwa sesama manusia haruslah saling tolong-menolong dalam hal kebaikan dan melarang untuk tolong-menolong dalam hal yang buruk sehingga menjerumuskan dalam berbuat dosa serta melanggar perintah Allah. Salah satu bentuk tolong-menolong atau kerjasama yang pada saat ini adalah dalam hal perbankan. Sebagai umat muslim sudah selayaknya dalam melakukan kerjasama baik dalam bidang

perbankan menggunakan prinsip-prinsip maupun aturan yang sesuai dengan agama Islam, sehingga memilih melakukan kerjasama dalam hal perbankan dengan lembaga perbankan yang menggunakan sistem sesuai dengan syariah adalah suatu pilihan yang tepat.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia merupakan suatu perwujudan dari permintaan masyarakat yang membutuhkan suatu sistem perbankan alternatif yang selain menyediakan jasa perbankan atau keuangan yang sehat, juga memenuhi prinsip-prinsip syariah. Perbankan syariah adalah suatu sistem perbankan yang merupakan terobosan dalam mengatasi permasalahan yang ada di dalam sistem perbankan konvensional yang selama ini dinilai memberatkan pihak yang lemah dengan sistem bunganya. Perbankan Islam tidak mengenal istilah bunga dan menerapkan sistem bagi hasil sehingga tidak akan memberatkan salah satu pihak saja, dan dinilai mampu tetap stabil dalam menghadapi krisis perekonomian dunia. Dengan demikian, pengembangan perbankan syariah diharapkan dapat meningkatkan ketahanan sistem perbankan nasional yang pada gilirannya juga diharapkan dapat meningkatkan ketahanan ekonomi nasional di masa mendatang. Ketahanan ekonomi nasional yang sedemikian rupa dapat menciptakan perekonomian yang tangguh.

Perbankan syariah selain melakukan penghimpunan dana dari masyarakat juga memiliki kegiatan dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat yang dilakukan dengan pembiayaan yang mana menggunakan prinsip bagi hasil, jual beli, sewa menyewa dan pinjam meminjam. Penggunaan produk pembiayaan syariah tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Produk pembiayaan dalam bank syariah memiliki berbagai macam akad seperti *mudharabah*, *musyarakah*, *murabahah*, *salam*, *istishna* dan lain sebagainya, akan tetapi tulisan ini hanya membahas secara mendalam tentang konsep *murabahah* saja.

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga dasar pembelian barang kepada pembeli, kemudian penjual tersebut mensyaratkan keuntungan atas harga dasar pembelian. Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf D. 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,¹ selain itu DSN MUI juga telah mengatur mengenai pembiayaan *murabahah* ini dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.² Di dalam perbankan, *murabahah* adalah akad jual beli barang dimana Bank sebagai penjual sementara, nasabah sebagai pembeli dengan memberitahukan harga beli dari pemasok dan biaya-biaya lainnya serta menetapkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Pembiayaan *murabahah* juga menjadi salah satu produk di BRI Syariah. Di antara produk-produk BRI Syariah yang menggunakan akad *murabahah* adalah KKB BRI Syariah iB dan KPR BRI Syariah iB.

Terdapat beberapa ketentuan khusus dalam jual beli *murabahah* sehingga dapat dikatakan bahwasannya perjanjian tersebut sah atau dapat diakui keabsahannya, salah satu ketentuan tersebut ialah barang yang menjadi objek jual beli harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif. Hak milik konstruktif

¹ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

² Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

adalah situasi ketika barang secara fisik belum di tangan penjual, akan tetapi sudah dalam kendalinya, dan semua hak juga kewajiban dari barang tersebut sudah dipindahkan kepadanya, termasuk resiko kerusakan barang. Hal tersebut berarti bahwa resiko seperti cacat yang tersembunyi yang mungkin terjadi pada komoditas atau barang yang menjadi objek akad *murabahah* berada di tangan pemberi pembiayaan, dalam hal ini adalah bank.

Dalam kenyataannya pada perjanjian *murabahah* yang terjadi di perbankan kebanyakan adalah adanya pengalihan resiko seolah-olah bank melepaskan diri dari tanggung jawab yang seharusnya dipikul dengan dicantulkannya klausula pengalihan resiko yang biasanya berisi bank tidak bertanggung jawab atas ketidakabsahan surat-surat kepemilikan, tidak berkewajiban untuk memeriksa kondisi barang serta tidak bertanggung jawab atas cacat yang tersembunyi pada barang, sehingga nasabah diwajibkan untuk memikul beban sendiri apabila di kemudian hari ditemukan adanya cacat tersembunyi pada barang tersebut. Telah disebutkan sebelumnya bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian *murabahah* adalah barang yang menjadi objek akad haruslah sudah dalam kepemilikan pemberi pembiayaan, dalam hal ini adalah bank. Oleh karena itu, seharusnya segala resiko termasuk cacat tersembunyi adalah tanggung jawab dari pemilik barang tersebut yakni pihak bank, hingga nantinya pembeli telah melunasi uang pokok juga tambahan yang telah disepakati dengan pihak bank sehingga terjadi perpindahan status kepemilikan barang.

KKB BRI Syariah iB merupakan produk jual-beli yang menggunakan sistem *murabahah*, dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh bank dan nasabah sebagai harga jual (*fixed margin*). Produk ini bertujuan untuk pembelian mobil baru, bekas, *take over* atau pengalihan pembiayaan KKB dari pembiayaan lain, sedangkan KPR BRI Syariah iB merupakan pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli *murabahah* yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan jumlah yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Manfaat yang diberikan dengan menggunakan produk tersebut adalah menggunakan sistem syariah sehingga memfasilitasi umat muslim yang ingin memperoleh pembiayaan yang sesuai dengan hukum Islam, jangka waktu maksimal 5 tahun untuk produk pembiayaan KKB BRI Syariah iB dan maksimal 15 tahun untuk produk pembiayaan KPR BRI Syariah iB, cicilan tetap dan meringankan selama jangka waktu yang telah disepakati, serta bebas pinalti untuk pelunasan sebelum jatuh tempo. Di sinilah muncul permasalahan terkait praktek *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang dan juga tentang penerapan prinsip tanggung jawab bank atas resiko cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek akad di dalam pembiayaan *murabahah*.

Tujuan dari artikel ini adalah untuk mengetahui dan mendiskripsikan praktek *murabahah* di Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang dan juga bertujuan untuk menganalisis penerapan prinsip tanggung jawab Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah Kantor Cabang Malang atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*, apakah sudah sesuai dengan peraturan yang ada atau sebaliknya. Pembahasan mengenai praktek *murabahah* di perbankan juga pernah dibahas dalam penelitian yang berjudul "*Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*", ditulis oleh M Haris Fikri, Fakultas Hukum Universitas Lampung, Bandar Lampung, 2016. Penelitian ini membahas tentang pelaksanaan pembiayaan

murabahah pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung serta upaya penyelamatan terhadap pembiayaan *murabahah* yang bermasalah.³ Berdasarkan hasil penelitiannya, pelaksanaan pembiayaan *akad murabahah* pada Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung menggunakan *akad wakalah*, yaitu memberikan kuasa kepada nasabah atas nama Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung untuk membeli obyek atau barang yang telah disepakati dalam akad. Upaya penyelamatan pembiayaan *murabahah* bermasalah dilakukan melalui restrukturisasi pembiayaan dengan cara *rescheduling* (penjadwalan kembali), *reconditioning* (pensyaratan kembali), dan *restructuring* (penataan kembali).

Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris yang berarti dalam penelitian ini menggunakan teknik pengamatan secara yuridis. Penelitian yuridis empiris digunakan untuk mengetahui praktek *murabahah* di Bank Syariah Indonesia Kantor Cabang Malang. Pendekatan Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan konseptual (*conceptual approach*). Data secara langsung dari narasumber. Data yang diperoleh langsung dari bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *legal officer* BRI Syariah Cabang Malang dan data skunder.⁴ Data ini diperlukan untuk menunjang hasil penelitian mencakup kepustakaan yang berupa buku-buku penunjang, jurnal dan karya-karya ilmiah lainnya yang membantu penulis terkait dengan penelitian.

Praktek Murabahah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Malang

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menempatkan *murabahah* sebagai salah satu akad yang digunakan sebagai dasar dalam penyaluran pembiayaan. Ini termaktub dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) huruf d dan Pasal 21 huruf b angka 2 yang mengamanatkan bahwa salah satu kegiatan usaha Bank Umum Syariah, UUS, dan BPRS adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah, salam, dan istishna*.⁵ Ketiganya merupakan landasan kegiatan usaha Bank Umum Syariah, UUS, dan BPRS dalam menyalurkan pembiayaan. Namun demikian, ketentuan *murabahah* sebelumnya telah diatur oleh PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Pasal 9 ayat (1) dan (2) serta Pasal 10. Sementara operasionalisasinya diatur dalam SE. BI. Nomor 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, perihal; Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Perbankan Syariah, Bagian III. Oleh karena itu, undang-undang lebih memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi ekonomi di Bank Syariah.⁵

Dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi tentang *murabahah* dalam Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf D. 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

³ M Haris Fikri, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Prinsip Hukum Ekonomi Syariah (Studi di Bank Muamalat Cabang Bandar Lampung)*, (Bandar Lampung: Universitas Lampung, 2016).

⁴Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung diperoleh peneliti dari subyek yang penelitiannya lihat: Anwar.Saifuddin. *Metodologi Penelitian*.(Yogyakarta:Pustaka Pelajar. 2004), 91.

⁵ Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah* (Bandung: PT Refika Aditama, 2011), 227.

keuntungan yang disepakati,⁶ selain itu DSN MUI juga telah mengatur mengenai pembiayaan *murabahah* ini dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.⁷

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli (*bai'* atau *sale*). Namun *murabahah* bukanlah transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang dikenal di dalam dunia bisnis perdagangan di luar syariah. Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark up* atau margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark up*/margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.⁸

Jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka ia berada dalam kondisi ingkar janji (*wanprestasi*). Dalam konteks KUHPerdata adanya *wanprestasi* menyebabkan adanya tuntutan ganti kerugian, maupun pemutusan perjanjian. Begitu juga dengan perjanjian jual beli dalam Islam, hanya saja dalam Islam tidak diperkenankan menuntut ganti rugi berupa bunga dan nilai perkiraan besarnya keuntungan yang sedianya akan diperoleh dalam hal tidak terjadi *wanprestasi* salah satu pihak.⁹ Dalam ekonomi Islam, ketika seseorang datang untuk mengajukan pembiayaan pembelian suatu barang, dan pihak penyedia modal ternyata tidak memiliki stok barang yang diminta orang tersebut, maka pihak penyedia modal dapat mewakili pada orang itu untuk membelinya sendiri. Setelah orang tersebut mendapatkan barang yang diinginkan dari pihak ketiga (*supplier*), maka orang tersebut harus datang kembali kepada pihak penyedia modal untuk menyerahkan berbagai bukti pembelian seperti kwitansi, dan sebagainya.¹⁰ Hal inilah yang juga diterapkan oleh BRI Syariah Cabang Malang selaku pihak penyedia modal yang tidak memiliki tempat untuk penyimpanan stok barang sehingga lebih memilih untuk mewakili kepada nasabahnya untuk memilih dan membeli langsung barang yang diinginkan, akan tetapi pembelian tersebut tetaplah atas nama BRI Syariah. Hal ini sesuai dengan jawaban atas wawancara peneliti dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *legal officer* di BRI Syariah Cabang Malang mengenai praktek akad pembiayaan *murabahah* di BRI Syariah sebagai berikut:

“di BRI Syariah ini tidak menggunakan murabahah murni, melainkan murabahah bil wakalah karena kan bank tidak mempunyai tempat untuk menyediakan langsung barangnya itu sehingga ia dikuasakan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga. Pihak ketiga ini bisa kalau misalnya dalam hal membeli rumah melalui developer rekanan kita maupun developer non rekanan kita, seperti itu. Jadi murabahahnya itu bukan

⁶ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

⁷ Fatwa DSN-MUI 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

⁸ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah - Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), 191.

⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia* (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010), 48.

¹⁰ SD Kusumawati, *Aplikasi Akad Murabahah Pembiayaan Mikro di Bank BRI Syariah Weleri* (Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016), 67.

murabahah murni tapi murabahah bil wakalah, jual beli yang dikuasakan. Sehingga proses perjanjian dengan nasabahnya adalah perjanjian akad wakalah dulu, setelah itu baru ke akad murabahah. Nanti ada jangka waktunya dari wakalah itu ke akad murabahah. Jangka waktunya yaitu tiga hari maksimal untuk menyerahkan dokumentasi legalitasnya, kalau misalnya rumah kan SHM, IMB dan lain-lainnya seperti itu. Kalau untuk modal kerja berarti kan kwitansi-kwitansi pembeliannya itu. Biasanya kita kerjasama dengan pihak developer kalau rumah, developernya tadi itu menyediakan rumah-rumah yang stok ready, biasanya ada nasabah yang dari developer dan ada yang langsung datang ke bank. Jika yang langsung datang ke bank biasanya kita tanyakan dulu mau beli di daerah mana, misal Sukun nanti kita arahkan ke developer rekanan kita, tapi kalau dia sendiri yang mau nyari ya juga boleh, misalnya rumah second juga tidak apa-apa, boleh.”¹¹

Berdasarkan jawaban dari narasumber di atas, Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang dalam menerapkan praktek pembiayaan *murabahah* menggunakan sistem atau *akad murabahah bil wakalah*. *Murbahah bil wakalah* adalah jual beli dengan sistem *wakalah*. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah. Dengan demikian, akad pertama adalah akad *wakalah*. Setelah nasabah membeli barang yang diinginkan atas nama pihak bank, selanjutnya nasabah menyerahkan bukti pembelian atau dokumen-dokumen legalitas barang yang dibeli tersebut kepada pihak bank. sehingga hal ini dapat menjadi tanda bahwa akad *wakalah* telah berakhir dan dapat melanjutkan untuk proses selanjutnya yakni melakukan akad kedua, yakni akad *murabahah* antara pihak bank dan nasabah.

Praktek pembiayaan *murabahah* dengan *akad murabahah bil wakalah* yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah Cabang Malang ini sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000: “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”.¹² Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI *akad murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli nasabah sepenuhnya sudah menjadi milik bank. Dalam hal barang telah sepenuhnya menjadi milik bank tidak hanya diartikan bahwa barang tersebut secara fisik berada dalam penguasaan pihak bank, akan tetapi dapat diartikan juga bahwa barang tersebut telah dimiliki secara konstruktif. Hak milik konstruktif adalah situasi ketika barang secara fisik belum berada di tangan penjual, akan tetapi secara hukum barang itu sudah berada dalam kendalinya, serta semua hak dan kewajiban terkait dengan barang tersebut sudah dipindahkan kepadanya. Kemudian setelah barang tersebut secara yuridis dimiliki oleh pihak bank maka akad *murabahah* dengan nasabah barulah bisa dilakukan secara syar’i.

Dengan menerapkan *akad mrabahah bil wakalah* berarti secara hukum perjanjian *murabahah* antara BRI Syariah Cabang Malang dan nasabah dibuat dengan menggunakan sistem “perwakilan” berdasarkan perjanjian pemberian kuasa sebagaimana diatur dalam KUH Perdata. Menurut Pasal 1792 KUH Perdata, “Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan (wewenang) kepada seorang lain yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan”. Secara hukum, orang yang diberikan kuasa

¹¹ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

¹² Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

melakukan perbuatan hukum “atas nama” atau “mewakili” orang yang memberikan kuasa. Dengan demikian, apa yang dilakukan itu adalah atas tanggungan si pemberi kuasa, akibatnya segala hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan yang dilakukannya itu menjadi hak dan kewajiban orang yang memberi kuasa.¹³

Dengan menerapkan *akad murabahah bil wakalah*, bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) selaku pemberi kuasa memberikan kuasa atau wewenang kepada nasabah (selaku penerima kuasa) untuk membeli barang atas nama bank. Akibatnya, secara hukum barang yang dibeli oleh nasabah itu milik bank, karena perbuatan hukum yang dilakukannya hanyalah mewakili bank, ia hanya berkedudukan sebagai wakil (penerima kuasa), bukan sebagai pihak dalam perjanjian pembelian barang itu. Setelah barang tersebut dimiliki oleh bank, barulah kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan menggunakan pembiayaan dari bank yang bersangkutan.

Setelah menyerahkan berbagai macam persyaratan administrasi yang diperlukan, selanjutnya pihak BRI Syariah Cabang Malang akan menilai apakah nasabah tersebut layak mendapatkan pembiayaan *murabahah* dan dapat dikategorikan sesuai kriteria dari pihak bank. Hal ini disampaikan dalam wawancara dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto sebagai berikut:

*“di murabahah sendiri ada kelas-kelasnya dan ada produknya masing-masing. Kalau misalnya dia seorang pengusaha dengan omset kurang dari 2 milyar pertahun itu bisa masuk ke segmentasi mikro. Tetapi kalau misalnya dia pengusaha dengan omset lebih dari 2 milyar pertahun, dia masuk ke segmentasi SME, dan sebagainya. Jadi kalau ada nasabah yang ingin mendapatkan pembiayaan murabahah maka pihak bank nanti akan tanya kebutuhannya apa terus menilai nasabah tersebut bisa masuk segmentasi mana. Penilaian suatu nasabah itu kan ada 5C, Character, Kapasitas, Collecteral atau jaminan, Capital atau modalnya, sama kondisi ekonomi bagaimana usahanya. Jadi tidak asal semua pengajuan pembiayaan murabahah diterima, tapi dilihat dan dinilai dulu”.*¹⁴

Prinsip kehati-hatian yang wajib diterapkan oleh setiap lembaga perbankan dapat terlihat telah dipenuhi oleh BRI Syariah Cabang Malang dengan jalan melihat dan menilai dengan hati-hati setiap calon nasabah yang akan bertransaksi dalam pembiayaan *murabahah* menggunakan 5C (*Character, Capacity, Collecteral, Capitalm Condition*) untuk menghindari resiko-resiko yang tidak diinginkan, sesuai dengan Pasal 23 ayat (1) dan (2) Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yang berbunyi:¹⁵ (1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas; (2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Prosedur dalam mengajukan pembiayaan *murabahah* apabila nasabah datang sendiri ke bank dalam hal pembiayaan rumah atau KPR misalnya, secara garis besar

¹³ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cet. X, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), 141

¹⁴ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017)

¹⁵ Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

sesuai dengan pemaparan dari Bapak Agus Iwan Sudaryono adalah dengan datang ke BRI Syariah, kemudian akan diarahkan menuju bagian *customer service*. Jika ingin melakukan pembiayaan maka nasabah akan dibawa ke bagian AO (*account officer*) atau *marketing* untuk selanjutnya dinilai untuk dimasukkan dalam kategori pembiayaan yang ada di BRI Syariah. Apabila nasabah dinilai layak mendapatkan pembiayaan maka akan dilakukan tahap-tahap selanjutnya.¹⁶

Di dalam setiap transaksi, perjanjian atau akad jual beli dalam hal ini adalah akad *murabahah*, sudah tentu terdapat adanya benda atau barang yang menjadi objek dari akad tersebut. Barang yang dapat dijadikan sebagai objek produk pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang Malang pada prinsipnya ada tiga macam yakni, pembelian barang dengan tujuan untuk modal kerja, investasi maupun konsumtif. Hal ini sesuai dengan kutipan wawancara dengan Bapak Agus Iwan Sudaryanto di BRI Syariah Cabang Malang, yang menyatakan:

*“Pembiayaan murabahah disini bisa untuk pembelian investasi rumah terus itu untuk yang konsumtif ya, kalau yang konsumtif bisa rumah bisa mobil. Kalau yang untuk modal kerja bisa tergantung stok barangnya nasabah itu apa. Kalau untuk investasi bisa jadi membelikan mesin itu juga boleh, atau pembelian tempat usaha juga termasuk investasi juga bisa. Jadi pada prinsipnya ada tiga sebenarnya, untuk modal kerja, investasi dan untuk konsumtif. Yang terpenting barang yang akan dibiayai itu tidak haram atau tidak bertentangan dengan hukum Islam”.*¹⁷

Berdasarkan penjelasan tersebut, dapat diketahui bahwa BRI Syariah Cabang Malang telah mengetahui dan menerapkan dasar syarat suatu barang dapat dijadikan sebagai objek pembiayaan *murabahah* sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* di dalam Ketentuan Umum Pasal 2 ditentukan bahwa “Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam”.¹⁸ Hal ini berarti sejauh barang yang menjadi objek pembiayaan pada akad *murabahah* tidak bertentangan dengan syariah Islam maka diperbolehkan baik dalam tujuan untuk investasi, modal kerja ataupun konsumtif. Dalam pembiayaan *murabahah* sebagaimana dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 13/DSN/-MUI/IX/2000 memperbolehkan pihak bank meminta adanya uang muka kepada nasabah sebagai upaya mengantisipasi resiko atau kerugian yang akan ditanggung oleh bank, artinya uang muka tersebut tidak serta merta menjadi milik bank, hanya ketika nasabah membatalkan pembelian suatu produk dan itupun tergantung jumlah kerugian yang diderita oleh bank. Apabila kerugian itu lebih besar dari uang muka maka nasabah wajib menambah kekurangan kerugian tersebut, begitu juga sebaliknya, jika kerugian yang diderita oleh bank lebih kecil dari uang muka maka sisa uang muka tersebut juga harus dikembalikan kepada nasabah. BRI Syariah Cabang Malang juga menerapkan sistem uang muka pada pembiayaan *murabahah* sesuai dengan pernyataan dari narasumber, Bapak Agus Iwan Sudaryanto sebagai berikut:

“BRI syariah menerapkan uang muka, tetep. Jadi kalau uang mukanya tetap mengikuti regulasi yang ada di OJK. Jadi misalnya untuk ketentuan DP rumah pertama 20%, DP untuk rumah kedua juga berbeda ada kenaikan 30%, rumah

¹⁶ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017)

¹⁷ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

¹⁸ Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

ketiga itu juga bisa 40% sampai 50%. Intinya tetep kita mengikuti regulasi yang ada OJK, seperti itu. Untuk DP atau uang muka tadi bisa disetorkan langsung ke pihak developer, nanti pihak developer memberikan semacam kwitansi pembayaran, nanti sisanya yang kita biyai. Biasanya rata-rata sih kalau rumah kan 80% sisa dari DP yang kita biyai, akan tetapi ada dari pihak developer yang kerjasama bisa DP-nya Cuma 10%, tergantung masing-masing, akan tetapi kita tetap mengikut regulasi di OJK.”¹⁹

Berdasarkan penjelasan tersebut maka dalam hal menentukan besarnya kisaran uang muka yang harus dibayarkan oleh nasabah kepada pihak BRI Syariah Cabang Malang adalah mengikuti regulasi yang ada di Otoritas Jasa Keuangan (OJK), selaku pengatur dan pengawas terhadap jasa keuangan di sektor perbankan. Selain menerapkan sistem uang muka di dalam pembiayaan *murabahah*, BRI Syariah Cabang Malang dalam praktek pembiayaan *murabahah* juga menerapkan sistem agunan atau jaminan guna menerapkan prinsip kehati-hatian. Agunan ini diperbolehkan di dalam pembiayaan *murabahah* agar nasabah serius dengan pesannya, sehingga bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Hal ini dijelaskan oleh Bapak Agus Iwan Sudaryanto selaku *legal officer* BRI Syariah Cabang Malang, sebagai berikut:

“Tetap ada agunan, kan agunan itu second way out ya. Jadi kalau misalnya rumah yang dibeli kalau KPR ya itu yang jadi agunan. Tapi kalau misalnya untuk modal kerja atau investasi para pengusaha itu jaminannya bisa jadi tanah dan bangunan milik nasabah atau milik anak nasabah atau milik orang tua nasabah, jadi yang satu garis lurus yang boleh, yang menyamping nggak boleh.”²⁰

Berdasarkan paparan dari narasumber mengenai agunan atau jaminan tersebut maka dapat juga diketahui bahwa agunan yang bisa dijamin kepada pihak bank adalah barang yang dimiliki nasabah tersebut, barang milik orang tua nasabah tersebut, atau barang milik anak dari nasabah tersebut. Yang terpenting adalah masih dalam satu garis lurus yang diperbolehkan. Pengaturan mengenai jaminan di dalam akad *murabahah* ini diperbolehkan sebagaimana yang tertuang dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* di dalam ketentuan ketiga mengenai jaminan dalam *murabahah* yang intinya memperbolehkan pihak bank untuk meminta jaminan kepada nasabah agar nasabah serius dengan pesannya.

Di dalam suatu akad atau perjanjian antara dua orang atau lebih, tidak menutup kemungkinan akan adanya pihak yang cidera janji atau yang biasa disebut dengan wanprestasi. Hal ini bisa saja terjadi di dalam praktek pembiayaan *murabahah*. Untuk mengatasi kemungkinan terjadinya wanprestasi dalam akad *murabahah* di kemudian hari oleh salah satu pihak, maka BRI Syariah Cabang Malang menerapkan jalan penyelesaian sesuai dengan penjelasan dari Bapak Agus Iwan Sudaryono sebagai berikut:

“kalau nasabah wanprestasi itu kalau di kita sesuai dengan ketentuannya sih yang pertama ya diselesaikan secara musyawarah mufakat ya, yang kedua apabila musyawarah mufakat tadi tidak tercapai dan tetap tidak terselesaikan maka dibawa ke Pengadilan Agama, intinya sih diusahakan terlebih dahulu

¹⁹ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

²⁰ Agus Iwan Sudaryanto, wawancara (Malang, 05 Juni 2017).

dengan jalan musyawarah mufakat. Itu ada kok di perjanjian awal nantinya dengan nasabah”²¹

Berdasarkan pemaparan tersebut, cara penyelesaian sengketa yang diambil oleh pihak BRI Syariah jika ada salah satu pihak yang wanprestasi adalah dengan melakukan musyawarah untuk menemukan kata mufakat. Jika di dalam usaha untuk bermusyawarah tersebut tidak ditemukan titik terang maka selanjutnya diselesaikan di Pengadilan Agama. Penyelesaian sengketa dalam lingkup perbankan syariah diatur di dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 50 ayat 1, 2 dan 3, sebagai berikut:²² (1) Penyelesaian sengketa perbankan syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama; (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjika penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad; (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Meninjau praktek cara penyelesaian sengketa wanprestasi yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Malang sudah sesuai dengan teori atau peraturan yang berlaku sebagaimana yang diatur di dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008, yakni dengan jalan yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yaitu bermusyawarah dan selanjutnya jika tetap tidak terselesaikan sengketa tersebut, maka diselesaikan di Pengadilan Agama. Setiap akad menimbulkan akibat hukum berupa hak-hak dan kewajiban. Akibat hukum dari akad adalah tujuan akhir yang dimaksud oleh akad dan akibat dari pembuatan akad tersebut seperti peralihan hak milik (*levering; transfer of ownership*) dari penjual kepada pembeli.

Hukum akad berlaku bagi pembuat akad, apabila ia berwenang untuk itu dan melakukan untuk dirinya sendiri. Namun, apabila ia melakukannya untuk orang lain menurut syariah, hukum akad berlaku bagi orang yang digantikannya sepanjang tidak ada halangan syariah. Berlakunya hukum akad tersebut secara langsung sesudah terjadinya akad, sepanjang tidak ada *khiyar*. Namun, apabila ada syarat *khiyar*, berlakunya diperpanjang sampai ada izin dari orang yang memiliki hak *khiyar* atau sampai gugurnya hak *khiyar*. Sedangkan hak-hak akad adalah akibat-akibat hukum yang tidak termasuk hukum akad, seperti hak penjual untuk menahan barang yang dijualnya selama belum dibayar harganya, hak pembeli untuk mengembalikan barang yang dibelinya apabila terdapat cacat, haknya untuk menuntut diserahkannya barangnya kepada penjual, kalau harganya telah diserahkannya apabila jual beli tersebut tunai, dan haknya untuk menuntut balik harga yang diserahkan kepada penjual, apabila barang tersebut terbukti milik orang lain.²³

Dengan adanya transaksi jual beli *murabahah* ini maka akad yang dilakukan antara bank dan nasabah berimplikasi kepada hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pihak Bank dan Nasabah, yaitu: ²⁴ (1) Pihak pembeli wajib menyerahkan uang pembelian yang besarnya sesuai dengan kesepakatan dan berhak menerima penyerahan barang obyek perjanjian jual beli; (2) Pihak Penjual wajib menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi dan berhak menerima uang pembayaran.

²¹ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

²² Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

²³ Nurmaladewi. Tinjauan Hukum Mengenai Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Bpd Kaltim Syariah Pusat Di Samarinda Ditinjau Dari Hukum. Vol 2, No 1 *Jurnal Beraja Niti* (Maret, 2013).

²⁴ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, 47.

Di dalam suatu transaksi jual beli atas suatu barang tidak menutup kemungkinan adanya suatu kerusakan atau cacat pada barang yang menjadi objek transaksi tersebut. Apabila kerusakan atau cacat pada barang tersebut dapat dilihat secara langsung oleh pihak penjual ataupun pembeli maka hal ini akan dapat diselesaikan dengan mudah, karena pembeli jika ingin membeli barang tersebut sudah mengetahui kekurangannya dan dapat memutuskan untuk melanjutkan membeli, membatalkan atau bahkan menawar dengan harga yang sesuai dengan nilai barang tersebut kepada penjual. Yang menjadi permasalahan adalah apabila pada barang yang menjadi objek transaksi jual beli itu ditemukan adanya cacat tersembunyi di kemudian hari, yang mana kebanyakan penjual menolak untuk bertanggungjawab padahal pihak penjual memiliki kewajiban selain untuk menyerahkan barang kepada pembeli sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat, juga wajib menanggung barang terhadap cacat tersembunyi.²⁵

Cacat tersembunyi yang dimaksud adalah apabila barang tersebut menurut penilaian pihak pembeli tidak seperti yang dimaksudkan atau lebih rendah dari harga yang dimaksudkan, sehingga mengurangi nilai baginya dan apabila pembeli mengetahui mungkin tidak akan membeli barang tersebut atau membeli di bawah harga yang sebenarnya. Terkait dengan permasalahan penerapan prinsip tanggung jawab bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) atas resiko cacat tersembunyi barang pada pembiayaan *murabahah*, ada beberapa prinsip tanggungjawab yang dapat digunakan sebagai “pisau analisis” untuk mengkaji permasalahan tersebut. Sebagaimana diuraikan sebelumnya, di dalam literatur hukum dikenal beberapa prinsip tanggung jawab, di antaranya adalah: (1) Tanggung jawab berdasarkan atas unsur kesalahan (*liability based on fault*); (2) Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*); (3) Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of non liability*); (4) Tanggung jawab mutlak (*strict liability*); (5) Pembatasan tanggung jawab (*limitation of liability*).

Dalam praktek pembiayaan *murabahah bil wakalah* yang diterapkan di BRI Syariah Cabang Malang tidak menutup kemungkinan terjadinya adanya resiko atas cacat tersembunyi pada barang yang menjadi objek akad, oleh karena itu muncul pertanyaan penulis mengenai bagaimana pertanggungjawaban yang dilakukan oleh BRI Syariah Cabang Malang jika ditemukan adanya cacat tersembunyi pada objek pembiayaan *murabahah*? Prinsip tanggung jawab hukum yang mana yang dianut dan diterapkan oleh BRI Syariah Cabang Malang dalam menyelesaikannya. Menurut penjelasan Bapak Agus Iwan Sudaryono selaku *legal officer* BRI Syariah Cabang Malang, dalam hal pertanggungjawaban atas resiko cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan *murabahah*, maka:

“nasabah diberikan kekuasaan penuh karena menggunakan akad murabahah bil wakalah, kan nasabah yang memilih dan melihat barang yang akan dibeli sendiri. Sudah seharusnya nasabah juga mengecek apakah barang tersebut bagus atau tidak, ada cacat tersembunyi atau tidak karena nasabah yang melihat langsung. Jadi kalau ditemukan adanya cacat tersembunyi dikemudian hari maka pihak bank tidak bertanggung jawab atas hal itu, nasabah akan diarahkan untuk langsung komplain kepada pihak ketiga misal deller atau developer, jadi bukan bank yang bertanggung jawab. Dan resiko adanya cacat tersembunyi yang disembunyikan oleh pihak bank itu kecil ya karena menggunakan akad murabahah bil wakalah, bukan murabahah murni. Jadi bank sebenarnya tidak lepas tanggung jawab tapi karena sudah diserahkan

²⁵ Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, 47.

*atau dikuasakan penuh kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan itu sendiri.*²⁶

Berdasarkan pemaparan tersebut nampak ketidaksesuaian antara teori atau norma dan prakteknya. Di dalam Pasal 1491 KUH Perdata diatur tentang kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin terhadap cacat tersembunyi serta menanggung atau menjamin atas keamanan barang yang menjadi obyek jual beli. Walaupun dalam penjelasannya, pihak bank (dalam hal ini BRI Syariah Cabang Malang) mengatakan tidak melakukan pelepasan tanggung jawab dengan alasan telah memberikan kuasa sepenuhnya kepada nasabah untuk memilih barang yang akan dibeli, akan tetapi hal ini secara hukum sebenarnya tetaplah merupakan bentuk dari pelepasan tanggung jawab, karena pada hakikatnya barang yang dibeli oleh nasabah kepada pemasok (*supplier*) atas nama bank. Posisi nasabah dalam pembelian barang ini hanyalah sebagai *wakil* atau penerima kuasa dari bank sesuai dengan perjanjian pemberian kuasa antara bank dengan nasabah. Dengan demikian, secara hukum pihak bank berkedudukan sebagai pemilik (*owner; eigenaar*) yang sah atas barang yang dibeli oleh nasabah tersebut, meskipun sifatnya sementara. Sebagai pemilik atas barang yang nantinya menjual barang tersebut kepada nasabah, maka secara hukum seharusnya pihak BRI Syariah Cabang Malang (selaku penjual) bertanggung jawab atau berkewajiban untuk menjamin cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya kepada pembeli (dalam hal ini nasabah) sesuai dengan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata.

Kesimpulan

Berdasarkan penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka hasil penelitian ini dapat ditarik kesimpulan bahwa dalam praktek pembiayaan *murabahah* BRI Syariah Cabang Malang menggunakan *akad murabahah bil wakalah*. *Murabahah bil wakalah* merupakan perjanjian pembiayaan jual beli barang dengan sistem *wakalah* (perwakilan). Ada dua perjanjian dalam *akad murabahah bil wakalah*, yakni pertama, perjanjian pemberian kuasa (*akad wakalah*) pembelian barang, dalam hal ini bank memberikan kuasa (mewakilkkan) kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemasok barang (*supplier*) atas nama bank. *Akad wakalah* ini berakhir setelah nasabah menyerahkan bukti pembelian atau dokumen-dokumen legalitas barang yang dibeli tersebut kepada bank, selaku pihak pemberi kuasa (yang mewakilkkan). Kedua, akad jual beli barang tersebut dalam *akad wakalah* antara bank (selaku penjual) dengan nasabah (selaku pembeli) dengan pembiayaan *murabahah* selama jangka waktu tertentu secara mencicil. Menurut peneliti, praktek pembiayaan *murabahah* dengan *akad murabahah bil wakalah* yang dilakukan oleh pihak BRI Syariah Cabang Malang dengan nasabah secara hukum telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

BRI Syariah Cabang Malang tidak menerapkan salah satu prinsip tanggung jawab hukum yang dikenal dalam hukum perdata, karena pihak BRI Syariah Cabang Malang tidak bertanggung jawab untuk menanggung atau menjamin adanya resiko cacat tersembunyi pada barang objek pembiayaan *murabahah*, dengan dalih bank telah memberikan kuasa secara penuh kepada nasabahnya untuk melihat, meneliti dan membeli barang yang diinginkannya sendiri. Alasan atau dalih yang demikian ini secara hukum tidak sesuai dengan prinsip tanggung jawab yang diatur dalam Pasal 1491 KUH Perdata yang mewajibkan kepada penjual (dalam hal ini bank), untuk menjamin atau

²⁶ Agus Iwan Sudaryanto, *wawancara* (Malang, 05 Juni 2017).

menanggung bahwa barang yang dijualnya kepada nasabah dengan menggunakan fasilitas pembiayaan *murabahah* itu tidak mengandung cacat tersembunyi.

Daftar Pustaka

Buku

- Abd. Hakim, Atang. *Fiqh Perbankan Syariah*. Bandung: PT Refika Aditama, 2011.
- Anwar, Saifuddin. *Metedologi Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Devita, Irma dan Suswinarno, *Kiat-kiat Cerdas, Mudah, Dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*.
- Ghofur Anshori, Abdul. *Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2010.
- Koentjaraningrat. *Metode-metode Penelitian masyarakat*. Jakarta: PT.GramediaPustaka, 1997.
- Kusuma, Nana Sudjana Ahwal. *Metedologi penelitian Agama Pendekatan Teori dan Praktek*. Jakarta: Grafindo Persada, 2002.
- Lexy J Moleong. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosyda Karya, 2010.
- LKP2M. *Research Book For LKP2M*. Malang: UIN, 2005.
- Naja, H.R. Daeng. *Akad Bank Syariah*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*, Cet. X. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Remy Sjahdeini, Sutan. *Perbankan Syariah - Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Suharsimi. Arikanto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktik* (Edisi Revisi VI) Cet ke-13. Jakarta: Rineka Cipta, 2006.
- Umar, Husein. *Metode Penelitian untuk skripsi dan tesis Bisnis*. Jakarta: PT RajaGrafindo. 2007.

Peraturan Perundang-undangan

- Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
- Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Karya Ilmiah

- Lailatul Sikrillah, *Analisis Penetapan Harga Jual Pembiayaan Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank*. Malang: Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, 2014.
- SD Kusumawati, *Aplikasi Akad Murabahah Pembiayaan Mikro di Bank BRI Syariah Weleri*. Semarang: Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, 2016.