

**ANALISIS YURIDIS PENERAPAN PRINSIP JUAL BELI DALAM AKAD
MURABAHAH PADA BANK SYARIAH PERSPEKTIF HUKUM ISLAM
(Penelitian Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Binjai)**

Oleh:

¹Hendra Syahputra, ²Marzuki, ³Ibnu Affan

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Islam Sumatera Utara

Email: hendransmc@gmail.com , marzuki.lubis@fh.uisu.ac.id,
ibnu.affan@fh.uisu.ac.id

ABSTRAK

Perkembangan jual beli dengan akad *murabahah* didasari pada pendapat para ulama. Secara umum, para fuqaha sepakat bahwa jual beli dengan akad *murabahah* hukumnya boleh (*mubah*), dengan ketentuan dalam jual beli dengan akad *murabahah* tersebut tidak mengandung unsur riba. Penerapan jual beli akad *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Binjai belum sesuai dengan prinsip syaria'h, dikarenakan dalam jual beli dengan akad *murabahah* pihak bank tidak memiliki dan menguasai barang yang akan dibeli oleh pemohon, pihak bank juga mengenakan denda, dan adanya pengakuan hutang dari nasabah dalam akad. Pelanggaran prinsip-prinsip syariah dalam jual beli dengan akad *murabahah* pada bank syariah, secara substansial, yaitu Adanya hak tanggungan (APHT) margin keuntungan pihak Bank bisa menjadi riba. Secara teknis, pelanggaran prinsip jual beli *murabahah*, dikarenakan : a. Pembiayaan *Murabahah* dipersamakan dengan hutang piutang. b. bank syariah tidak memiliki dan menguasai barang yang akan dibeli oleh pemohon.

Kata Kunci: *Analisis, Prinsip Jual Beli, Murabahah, Hukum Islam.*

ABSTRACT

The development of buying and selling with the murabahah contract is based on the opinions of the scholars. In general, the jurists agree that buying and selling under a murabahah contract is legal (mubah), provided that the sale and purchase with a cheapabahah contract does not contain elements of usury. The application of buying and selling murabahah contracts at PT. Bank Sumut Binjai Syariah Sub-Branches are not in accordance with the principles of syaria'h, because in the sale and purchase with a murabahah contract the bank does not own and control the goods to be purchased by the applicant, the bank also imposes fines, and there is recognition of debts from customers in the contract. Substantially violation of sharia principles in buying and selling with a murabahah contract at Islamic banks, namely the existence of a mortgage (APHT) on the bank's profit margin could become usury. Technically, a violation of the principle of buying and selling murabahah, due to: a. Murabahah financing is likened to accounts payable. b. Islamic banks do not own and control the items to be purchased by the applicant.

Keywords: *Analysis, Selling and Purchasing Principles, Murabahah, Islamic Law.*

PENDAHULUAN

Salah satu perkembangan dalam kajian teori dan praktik *fiqh* adalah penerapan jual beli *murabahah* yang saat ini dipraktikkan dalam produk pembiayaan pada perbankan syariah di Indonesia. Awalnya, *murabahah* tidaklah memiliki hubungan dengan pembiayaan. Akan tetapi, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep *murabahah* dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad *murabahah*.

Pada awal perkembangannya, perbankan syariah menawarkan produk-produk perbankan yang bebas bunga, seperti *mudharabah* dan *musyarakah*. Kedua produk tersebut diasumsikan berdasarkan pada sistem bagi hasil atau yang populer dikenal sebagai *Profit and Loss Sharing* (PLS). Kedua produk inilah yang awalnya melandasi operasional bank syariah terbebas dari praktik bunga. Karena konsep yang ditawarkan adalah bagi hasil dengan nasabah.

Seiring berjalannya waktu, bank-bank syariah menyadari bahwa produk yang berbasis PLS sulit untuk diterapkan, karena di samping berbagi keuntungan dengan nasabah, bank juga harus berbagi kerugian. Kondisi demikian jelas sangat tidak diharapkan oleh bank-bank syariah, sebab sebagai perusahaan yang bergerak di bidang jasa keuangan, tentunya bank syariah tidaklah mengharapkan adanya kerugian atau pun potensi timbulnya kerugian dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Mengatasi masalah di atas, kemudian bank-bank syariah mencari bentuk produk lain yang dirasakan lebih menguntungkan, yakni produk pembiayaan *murabahah*. Produk pembiayaan *murabahah* adalah suatu sistem jual beli, di mana pihak pembeli karena satu dan lain hal tidak bisa membeli langsung barang yang diperlukannya dari pihak penjual, sehingga memerlukan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkannya. Dalam proses ini, perantara biasanya menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Produk ini kemudian menjadi produk populer yang sangat diminati oleh bank-bank Islam, sebab dalam produk ini, bank nyaris tanpa resiko.

Praktik jual beli *murabahah* pada perbankan syariah, Sunarto Zulkifli memberi komentar bahwa :

Praktek perbankan syariah di Indonesia, apa yang disebut dengan *murabahah* termasuk ke dalam produk pembiayaan. Produk ini muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh pembeli, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut sebagai *supplier*. Dengan demikian, disatu sisi bank bertindak selaku penjual dan disisi lain bertindak selaku pembeli.

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut Undang-Undang Perbankan), menetapkan sistem perbankan di Indonesia sebagai *dual banking system* atau sistem perbankan ganda, yaitu bank konvensional dan syariah. Artinya, bank-bank konvensional beroperasi berdampingan dengan bank syariah.-

Bank syariah lahir sebagai salah satu alternatif terhadap persoalan bunga bank, karena bank syariah dalam operasional dan produknya tidak menggunakan sistem bunga, melainkan menawarkan sistem lain yang sesuai dengan syariah Islam. Dengan diperkenalkannya bank berdasarkan prinsip syariah, maka bank dapat pula memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah. Prinsip inilah yang membedakan antara sistem operasional bank syariah dengan bank konvensional.

Pada praktek perbankan, adanya hubungan hutang piutang dan pinjam meminjam uang dalam jumlah tertentu adalah suatu perbuatan yang lazim. Pihak bank sebagai kreditur, memberikan kredit kepada nasabah sebagai debitur. Praktek pinjam meminjam sejumlah uang dalam sistem perbankan berakibat lahirnya pihak kreditur dan debitur. Demikian pula halnya dengan perbankan syariah, kegiatan usaha yang dijalankannya tidak terlepas dari kredit, meskipun perbankan syariah menggunakan istilah lain, yakni pembiayaan.

Penyaluran dana oleh bank syariah kepada masyarakat, bank syariah tidak mengenal istilah kredit, sehingga pola penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah sangat berbeda dengan bank konvensional. Dilihat dari konsep tujuan pelaksanaan kegiatan perbankan, antara bank syariah dengan bank konvensional pada dasarnya memiliki persamaan, yaitu sama-sama memberikan keuntungan bagi pemilik modal. Namun keduanya memiliki perbedaan yang sangat prinsipal, jika dalam sistem perbankan nasional dikenal istilah “bunga bank”, sebaliknya dalam perbankan syariah menggunakan istilah bagi hasil. Sistem bagi hasil adalah pola memperoleh keuntungan yang dilakukan bank syariah untuk menghindari praktek riba.

Kegiatan bank syariah, pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan perbankan konvensional. Hal ini sebagaimana dikemukakan oleh Ascarya sebagai berikut :

Dalam proses investasi, bank syariah dapat bertindak sebagai pemegang saham. Sementara itu, dari sisi penerimaan dana masyarakat, bank syariah dapat menerima dana titipan maupun dana investasi dan bertindak selaku manajer investasi yang berperan untuk meningkatkan *net asset value* dari dana yang dikelola. Dari segi penyaluran dana, bank syariah dapat pula melakukan jual beli komoditas, kegiatan sewa menyewakan kegiatan investasi. Selain itu, bank syariah dapat pula melakukan kegiatan dalam lalu lintas pembayaran sebagai wakil dalam melakukan transfer dan penarikan dana serta melakukan jual beli valuta asing secara *spot*.

Lebih lanjut, Ascarya juga menjelaskan mengenai perbedaan yang mendasar antara bank konvensional dengan bank syariah, yang dapat dilihat dari karakteristiknya, yakni sebagai berikut :

Sesuai dengan karakteristiknya, bentuk utama produk bank syariah utamanya adalah menggunakan pola bagi hasil. Selain pola bagi hasil, bank syariah juga mempunyai produk-produk pendanaan dan pembiayaan dengan pola non bagi hasil. Dalam produk pendanaan, bank syariah dapat menggunakan prinsip *wadiah*, *qardh*, maupun *ijarah*. Dalam produk pembiayaan, bank syariah dapat menggunakan pola jual beli (dengan prinsip *murabahah*, *salam* dan *istishna*) dan pola sewa (dengan prinsip *ijarah* dan *ijarah waitiqna*).

Berbagai produk barang syariah di atas cukup menarik untuk dikaji, terkait masalah kesesuaian dari penerapan produk-produk bank syariah tersebut menurut ketentuan syar’i. Salah satu produk bank syariah yang saat ini mendominasi dalam perbankan syariah adalah pembiayaan jual beli dengan prinsip *murabahah*. Ismail menjelaskan bahwa:

Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu. Dalam akad *murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.

Perbankan syariah tidak mengenal istilah kredit, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank Syariah menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan. Sifat pembiayaan, bukan merupakan hutang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan kepada nasabah dalam melakukan usaha.

Murabahah merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya. Sebagai contoh harga barang Gunung Kijang Rp. 100.000,-. Keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp. 105.000,-. kegiatan *baal murabahah* ini baru akan dilakukan setelah ada kesepakatan dengan pembeli, baru kemudian dilakukan pemesanan.

Penentuan *skim* keuntungan pada bank syariah merupakan perbedaan yang mencolok dengan sistem pembiayaan yang diterapkan oleh bank konvensional dan juga lembaga pembiayaan lainnya, seperti pembiayaan konsumen (*leasing*). Pembiayaan jual beli dengan prinsip *murabahah* mengenai keuntungan yang diterima oleh bank atas fasilitas pembiayaan didasari atas kesepakatan antara kreditur (bank syariah) dengan nasabah (debitur). Sehingga, pembiayaan jual beli dengan prinsip *murabahah* dapat sedikit memberikan keringanan kepada nasabah debitur. Hal inilah yang menjadi perbedaan mendasar sistem pembiayaan jual beli dengan prinsip *murabahah* yang diterapkan pada bank syariah dengan sistem pembiayaan yang diterapkan di bank konvensional ataupun lembaga pembiayaan. Pembiayaan di sini dimaksudkan bahwa jika seorang nasabah membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit. Dalam hal ini pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.

Meskipun terdapat perbedaan yang sangat prinsipal antara pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di perbankan syariah, namun praktiknya pembiayaan jual beli dengan prinsip *murabahah* pada bank syariah juga memiliki beberapa persamaan dengan pembiayaan konsumen yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*). Persamaan antara bank syariah dengan lembaga keuangan lainnya dalam penerapan pembiayaan jual beli (*murabahah*) terletak pada beberapa item yang mana juga diterapkan pada bank syariah, seperti penerapan denda pada keterlambatan pembayaran angsuran, hal yang sama juga diterapkan pada pembiayaan yang dilakukan oleh bank konvensional dan lembaga pembiayaan. Demikian pula biaya-biaya lainnya, seperti biaya administrasi.

Produk pembiayaan syariah yang ditawarkan bank syariah kepada nasabah, secara umum dibedakan dalam 4 (empat) kategori, yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: "Pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap."

Pada dasarnya *Murabahah* dalam perpektif *fiqh* Islam merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, namun beberapa ulama kontemporer telah memodifikasi penggunaan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu yang harus diperhatikan.

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I believe, I trust*, "saya percaya" atau "saya menaruh kepercayaan". Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk

melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling.

Praktik pengembangan perbankan syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, bukanlah berarti upaya pengembangan ekonomi Islam, khususnya pengembangan perbankan syariah harus terhenti. Hal ini sesuai dengan kaidah hukum *fiqh* yang menentukan bahwa “sesuatu yang tidak dapat dicapai seluruhnya, maka tidak boleh ditinggalkan seluruhnya”.

Perkembangannya, dalam praktik perbankan syariah telah terjadi modifikasi dalam pelaksanaan akad *murabahah*. Pada mulanya akad *murabahah* berbentuk jual beli, namun kemudian dimodifikasi menjadi pembiayaan dalam perbankan syariah yang tentunya membawa implikasi pada perubahan ketentuan *murabahah*, yaitu dengan adanya aturan baru berupa media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang. Modifikasi lainnya adalah dengan adanya uang muka dan jaminan di dalam pembiayaan *murabahah*.

Akad *wakalah* hanya ada dalam sistem perbankan syariah. Akad *wakalah* adalah merupakan proses perwalian/perwakilan. Pengertian *wakalah* dalam prakti perbankan syariah adalah pemberian kuasa kepada pihak bank untuk mewakili nasabah membeli suatu barang yang diinginkan. Pelaksanaan akad *wakalah* di dalamnya juga terdapat akad *murabahah*. *Murabahah* dalam praktek perbankan syariah merupakan proses jual beli dengan cara pembayaran angsuran antara nasabah dengan bank.

Pembiayaan dengan skema *murabahah* telah diaplikasikan sebagai produk unggulan perbankan syariah di berbagai belahan dunia. Namun dalam praktik pembiayaan dengan skema *murabahah* masih menimbulkan banyak isu syariah, baik itu secara substantif maupun praktis, karenanya didalamnya dimungkinkan terjadinya penyimpangan dari ketentuan syariah, diantaranya sebagaimana disebutkan dalam tabel berikut :

Tabel. 1
Problema Penerapan Pembiayaan dengan Skema *Murabahah*
Pada Perbankan Syariah

No	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
1	<i>Murabahah</i> dapat terjebak ke dalam akad tawarruq sehingga tidak terjadi <i>transfer of ownership</i> secara nyata dari Bank kepada Nasabah.	Beberapa akta pembiayaan yang dibuat oleh Notaris belum memenuhi syarat dan rukun pokok perjanjian yang diatur dalam hukum syariah.	Konsep Bank sebagai lembaga intermediasi uang mengakibatkan Bank tidak bisa berlaku sebagai penjual langsung pada pembiayaan <i>Murabahah</i>
2	Adanya <i>mark up</i> keuntungan didasarkan pada pembiayaan secara non-tunai dianggap sebagai konsep <i>value of time</i> yang bertentangan dengan nilai syariah.	Adanya klausul aksionerasi dalam akad <i>Murabahah</i> yang melemahkan kedudukan nasabah (misal klausula larangan bagi nasabah (<i>negative covenant</i>))	Pertanggungjawaban risiko atas barang secara keseluruhan seringkali dilimpahkan kepada pihak nasabah atas akad <i>wakalah</i> dari pihak Bank.

3	Apabila tidak ada aktivitas penyerahan obyek pembiayaan <i>Murabahah</i> maka kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam.	Adanya hak tanggungan (APHT) margin keuntungan pihak Bank bisa menjadi riba.	Pembiayaan <i>Murabahah</i> sering dipersamakan dengan hutang piutang karena tidak berlakunya pajak PPN atas jual beli.
4	<i>Rescheduling</i> atau <i>roll over</i> pada nasabah tidak mampu bayar <i>Murabahah</i> dianggap sebagai bentuk riba akibat pembebanan biaya tambahan atas kompensasi pertambahan waktu	Adanya pluralisme hukum terkait aspek jaminan.	Apabila Nasabah mengakhiri kontrak dengan cara berpura-pura tidak mampu memenuhi kewajiban dapat dikategorikan sebagai moral <i>hazard</i> yang dapat merugikan Bank
5	Pemberian potongan dalam <i>Murabahah</i> bagi Nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah disepakati apabila telah diperjanjikan.	Beberapa akad masih mengatur penyelesaian sengketa yang bertentangan dengan kewenangan absolut Pengadilan Agama.	Adanya klaim Nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada Bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang.

Berdasarkan latar belakang di atas, dapat ditentukan beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan prinsip jual beli dalam akad *murabahah* pada bank syariah dalam perspektif hukum Islam?
2. Bagaimana pelaksanaan jual beli dengan akad *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai?
3. Bagaimana penerapan prinsip-prinsip syariat dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai?

METODE PENELITIAN

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian yuridis empiris, yaitu melihat kesesuaian penerapan prinsip jual beli dalam akad *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Adapun sifat penelitian ini tergolong pada penelitian deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan menguraikan, menjabarkan dan menganalisis secara tepat sifat-sifat dan konsep hukum dari penerapan pembiayaan *murabahah* yang sesuai dengan syariah.

Adapun metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yakni melihat persesuaian antara penerapan pembiayaan *murabahah* dengan hukum Islam (syariah). Selain

itu juga digunakan metode konseptual, yang mengacu pada pendapat-pendapat ulama klasik dan komtemporer terkait dengan penerapan jual beli *murabahah* pada perbankan syariah.

2. Sumber dan Jenis Data

Dimaksud sumber data dalam penelitian ini adalah subyek dari mana data penelitian tersebut diperoleh. Sedangkan yang dimaksud dengan jenis data adalah bentuk-bentuk data yang digunakan dalam penelitian, yang disesuaikan dengan jenis penelitian ini. Dalam penelitian ini, data penelitian bersumber dari hasil penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*). Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari data primer dan sekunder. Data primer dalam penelitian ini adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan, yakni dengan cara mengadakan wawancara bersama pihak yang berkompeten, dalam hal ini dengan Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai. Adapun data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan-bahan hukum sekunder, seperti buku-buku, kamus dan lain sebagainya.

3. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, teknik wawancara. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pihak yang berkompeten dalam memberikan keterangan terkait dengan permasalahan yang diteliti. Selanjutnya, guna menganalisis hasil data yang diperoleh dari dari penelitian lapangan, maka dilakukan penelusuran pada berbagai sumber referensi yang terkait dengan permasalahan. Misalnya; buku-buku, Al-quran, kitab-kitab hadist, peraturan perundang-undangan dan sumber lainnya yang dapat memberika penjelasan terkait dengan permasalahan, yang disebut studi kepustakaan (*libraray research*).

4. Analisis Data

Analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif. Analisis kualitatif adalah menjabarkan data peneltiian dalam bentuk uraian kalimat yang mudah dipahami. Teknik analisa data yang digunakan adalah *contentanalysis* yaitu teknik analisis untuk membuat inferensi-inferensi yang dapat ditiru (*replicable*) dan sah dengan memperhatikan konteksnya. Adapun metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif, yakni membahas tentang bagaimana pelaksanaan akad *murabahah* dan bagaimana pelanggaran atau penyimpangan yang terjadi pada pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pengaturan Prinsip Jual Beli Dalam Akad Murabahah Pada Bank Syariaiah Dalam Perspektif Hukum Islam

Akad *murabahah* merupakan salah satu alternatif untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna dalam Islam (bank syariah). Meskipun demikian, dalam praktik jual beli *murabahah* pada perbankan syariah tetap harus memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat jual beli *murabahah*. Menurut mayoritas (*jumhur*) ahli-ahli hukum Islam, terdapat 5 (lima) rukun yang membentuk akad *murabahah*, yaitu:

1. Adanya penjual (*ba'i*);
2. Adanya pembeli (*musytari*);
3. Objek atau barang (*mabi'*) yang diperjualbelikan;
4. Harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang;

5. Ijab qabul (*shigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut *ijab* dan *qabul*.

Secara sederhana, *murabahah*, berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Dalam jual beli dengan menggunakan akad *murabahah*, maka keuntungan yang diperoleh harus terlebih disepakati oleh kedua belah pihak, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu si pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Sehubungan dengan jual beli dengan akad *murabahah*, secara praktiknya terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan, antara lain:

- a. Pembebanan biaya

Mengenai pembebanan biaya para ulama mazhab memiliki perbedaan pendapat. Ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama Syafi'i membolehkan beban biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Mazhab Hanafi membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual. Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

- b. Bentuk transaksi *murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).

Pada praktik jual beli biasa, seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasinya tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si Fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan dipasang pada mobil pesannya oleh dealer mobil. Transaksi *murabahah* melalui pesanan ini adalah sah dalam *fiqh* islam.

Murabahah melalui pesanan, maka dalam hal ini si penjual boleh meminta pembayaran *hamish gadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika *ijab* dan *qabul*. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesannya, sedangkan si

pembeli membatalkannya, *hamish ghadiya*-nya dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Apabila jumlah *hamish ghadiya*-nya lebih kecil dibandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya, bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu.

c. Pembayaran

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk lump sum (sekaligus).

Di Indonesia, ketentuan *fiqh* yang mengatur tentang transaksi *murabahah* telah diadopsi ke dalam hukum positif melalui Peraturan Bank Indonesia yang merupakan hasil *Ijtihad* para ulama Indonesia, yaitu Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Pengertian *murabahah* sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 angka 7 PBI No. 7/46/PBI/2005, memberikan definisi dari “*murabahah* sebagai jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.”

Menurut ketentuan Pasal 9 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk *murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
- b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.
- e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
- f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank.
- g. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad.
- h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.

Pasal 9 ayat (2) PBI No. 7/46/PBI/2005, menyatakan bahwa dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, maka berlaku ketentuan sebagai berikut:

- a. Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank

dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.

- b. Dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Prinsip pokok (standar) minimal pembiayaan *murabahah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:

- a. *Murabahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan ke dalam harga jual barang tersebut, pembayaran dalam pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai ataupun tangguh.
- b. Barang yang diperjualbelikan haruslah barang-barang yang nyata dan bukan berupa dokumen-dokumen kredit.
- c. Karena merupakan jual beli, maka komoditas yang menjadi objek jual beli dari transaksi *murabahah* haruslah berwujud dan dimiliki oleh penjual, serta dalam penguasaan secara fisik atau konstruktif. Oleh karena itu, sudah seharusnya bahwa penjual menanggung risiko kepemilikan (*risk of ownership*).
- d. *Murabahah*, seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan menerima (ijab dan qabul) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan tanggal harga yang disepakati dibayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).
- e. Dalam transaksi *murabahah* penunjukan agen, bila ada, pembelian barang oleh atau untuk dan atas nama bank, dan penjualan akhir barang kepada nasabah seluruhnya harus merupakan transaksi yang independen satu sama lain dan harus didokumentasikan dicatat secara terpisah. Namun, suatu perjanjian menjual dapat mencakup seluruh kejadian dan dilakukan di muka serta dapat dibuat pada saat akan memulai hubungan kesepakatan jual beli. Agen dapat membeli barang terlebih dahulu atas nama prinsipalnya, yaitu bank dan kemudian bank mengambil alih kepemilikannya. Kemudian, nasabah akan membeli barang tersebut dari bank melalui suatu penawaran dan pernyataan menerima (*offer and acceptance*).
- f. *Invoice* yang diterbitkan oleh supplier adalah atas nama bank karena komoditas yang dibeli oleh suatu agen adalah atas nama bank tersebut. Pembayaran harga komoditas lebih diutamakan dilakukan langsung oleh bank kepada supplier.
- g. Bila transaksi jual beli telah disepakati, maka harga jual yang ditetapkan tidak dapat berubah.
- h. Dalam perjanjian dapat dimasukkan dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran atau *default* bahwa nasabah diharuskan membayar denda yang dihitung dalam persentase perhari atau pertahun dan penerimaan denda tersebut akan digunakan untuk dana kebajikan pada bank. Penerimaan denda tidak diperkenankan untuk dipergunakan menjadi sumber penerimaan bank, tetapi hanya untuk tujuan kebajikan termasuk proyek-proyek untuk peningkatan kondisi ekonomi dari para fakir miskin dan *dhuafa*.
- i. Bank dapat meminta kepada pengadilan yang sesuai untuk mengambil alih aset agunan yang ditetapkan oleh pengadilan sesuai dengan kewenangannya, dan yang boleh diambil bank hanyalah biaya langsung dan biaya tidak langsung yang benar-benar telah

dikeluarkan, sedangkan *opportunity cost* tidak diperkenankan diganti. Agunan juga dapat dijual oleh bank tanpa intervensi dari pengadilan.

- j. Nasabah dapat dimintakan untuk memberikan jaminan dalam bentuk surat sanggup, hipotek, hak tanah atau bentuk aset lainnya. Namun, bank selaku pemegang hak dari jaminan yang diagunkan tidak boleh mengambil manfaat dari barang yang diagunkan seperti hak atas tanah ataupun hak atas surat tagihan.
- k. Kontrak *murabahah* tidak dapat di-*roll over* karena barang ketika dijual bank telah menjadi hak nasabah sehingga tidak dapat dijual kembali oleh bank.
- l. Perjanjian *buy-back* dilarang. Dengan demikian, komunitas yang telah dimiliki oleh nasabah tidak dapat menjadi objek transaksi *murabahah* antara nasabah tersebut dengan bank yang membiayai.
- m. *Promisory note* atau *bill of change* atau bukti hutang lainnya tidak dapat dipindahtangankan atau ditransfer dengan suatu harga yang berbeda dari *face valuenya*.

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*, maka dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* terdapat beberapa ketentuan sebagai berikut :

Ketentuan umum:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - 2) Barang yang sudah dijual belikan tidak diharamkan oleh syariat.
 - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.
- a. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah, antara lain:
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah kepada pedagang.
 - 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
 - 4) Dalam jual beli ini, bank dibolehkan memintah nasabah untuk membayar uang muka

saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 8) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut.
 - 9) Jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- b. Jaminan dalam *murabahah*
- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- c. Hutang dalam *murabahah*
- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
 - 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
 - 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- d. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*
- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
 - 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah.
- e. Bangkrut dalam *murabahah*
- Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan kewajibannya, maka di sini pihak bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah yang bersangkutan menjadi sanggup atau mampu kembali untuk melakukan pembayaran yang didasari pada suatu kesepakatan.
- Syarat-syarat dalam pelaksanaan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* menurut Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPBs tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, adalah sebagai berikut:
- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
 - 2) Barang adalah jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan, dan spesifikasinya.
 - 3) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah.

- 4) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakteristik (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*), keuangan (*capital*), dan/atau proyek usaha (*condition*).
- 5) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 6) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- 7) Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
- 8) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*.
- 9) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Apabila jual beli dengan akad *murabahah* pada perbankan syariah adalah akad jual beli *murabahah*, maka hal ini jelas tidak sesuai dengan eksistensi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, yang secara tegas diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, bahwa : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan merupakan pembatasan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh bank, di mana bank tidak dapat bertindak dalam melakukan perdagangan barang. Ketentuan ini jelas tidak memungkinkan bagi bank sebagai pihak penjual, sehingga prinsip-prinsip jual beli *murabahah* tidak dapat dilaksanakan secara konsisten oleh bank syariah. Artinya, secara prinsip bank syariah tidak dapat bertindak sebagai penjual.

Ketentuan bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan, maka bank syariah dalam pelaksanaan jual beli *murabahah* tidak akan dapat bertindak sebagai penjual, sebagaimana disebutkan pada angka 4 Bagian Pertama Ketentuan Umum *Murabahah* Pada Bank Syariah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, yang menyebutkan bahwa: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Keberadaan bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan sebagaimana ketentuan yang berlaku pada bank konvensional, telah menyebabkan bank syariah tidak dapat bertindak sebagai penjual. Hal ini berarti, bahwa dalam pelaksanaan jual beli dengan akad *murabahah* pada perbankan syariah telah melanggar prinsip-prinsip syariah dalam jual beli *murabahah* yang mensyaratkan adanya penjual dan pembeli dalam jual beli *murabahah*. Sehingga, apabila bank syariah tetap berkeinginan melaksanakan jual beli dengan akad *murabahah*, maka bank dalam hal ini harus bertindak sebagai penjual barang.

Mensiati hal tersebut di atas, kemudian bank syariah menerapkan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah*. Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* pada perbankan syariah sesuai dengan ketentuan angka 9 Bagian Pertama Ketentuan Umum *Murabahah* Pada Bank Syariah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyebutkan bahwa: “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”.

Berdasarkan ketentuan angka 9 DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000, pelaksanaan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* pada perbankan syariah harus terlebih dilakukan sebelum akad jual beli *murabahah*. Praktikanya, dalam pelaksanaan jual beli *murabahah* pada perbankan syariah, akad jual beli *murabahah* selalu mendahului akad *wakalah*. Hal ini berarti bahwa penerapan akad *wakalah* pada perbankan syariah tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Penerapan akad *wakalah* pada perbankan syariah, selain tidak mengacu pada ketentuan DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, secara prinsip penerapan akad *wakalah* dapat dikatakan justru mempertegas bahwa jual beli *murabahah* pada perbankan syariah sesungguhnya adalah akad hutang piutang yang dapat menjerumuskan praktik jual beli *murabahah* pada perbankan syariah ke dalam praktik riba.

Berdasarkan DSN No. 126/DSN-MUI/VII/2009 tentang *Akad Wakalah Al-Istitsmar*, bahwa yang dimaksud dengan *wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari Mtnttakil kepada Wakil untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Adapun syarat sebagai *muwakkil* dalam melakukan akad *wakalah* menurut DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, bahwa “*muwakkil* haruslah pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan”.

Memperhatikan ketentuan *wakalah* di atas, dapat dipahami bahwa penggunaan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* pada perbankan syariah adalah tidak tepat atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*. Jika syarat *muwakkil* adalah “pemilik sah”, sedangkan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* *muwakkil* bukanlah “pemilik sah”, melainkan sebagai pemilik dana. Sehingga akad *wakalah* yang dimaksudkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, bertujuan mewakili pemilik barang untuk bertindak terhadap suatu barang, misalnya menjual barang. Sementara itu, akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* pada perbankan syariah, *muwakkil* tidaklah sebagai pemilik barang, melainkan pemilik dana. Adapun tujuan dari pembuatan akad *wakalah* di sini adalah agar orang yang diwakilkan tersebut membelikan barang atas nama bank.

Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *murabahah* pada perbankan syariah justru dapat berpotensi terjadinya riba. Sebab, praktik pembiayaan *murabahah* bank syariah dalam hal ini menyuruh nasabah untuk membeli barang atas nama bank, di mana barang tersebut adalah barang yang sebelumnya dipesan oleh nasabah. Dalam proses tersebut, maka sesungguhnya di sini tidak terjadi jual beli *murabahah*, melainkan pemberian dana dari pihak bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Proses transaksi inilah kemudian yang dianggap berpotensi menjadi riba. Sebab bank syariah tidak secara langsung sebagai pemilik barang dan menjual barang kepada nasabah, melainkan memberikan dana kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah sesuai pesanan, dengan atas nama bank.

Apabila dicermati secara lebih teliti, terlihat bahwa operasionalisasi bank syariah sesungguhnya tidaklah jauh berbeda dengan bank konvensional. Praktik penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan (kredit) oleh bank konvensional kepada nasabah dilakukan dengan memberikan sejumlah dana yang disebut pinjaman atau kredit, yang kemudian dana tersebut dimanfaatkan oleh nasabah untuk memenuhi kebutuhannya.

Kedudukan bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan juga menjadi salah satu penyebab tidak tercapainya sistem jual beli *murabahah* yang sesuai dengan prinsip-

prinsip syariah. Sehingga secara umum dapat dikatakan bahwa jual beli *murabahah* adalah sama halnya dengan sewa beli yang diterapkan dalam bank konvensional atau lembaga pembiayaan (*leasing*). Hanya saja yang membedakannya adalah pada penyebutan istilahnya, yaitu : “Istilah kredit diganti dengan Pembiayaan” dan “istilah bunga diganti dengan margin keuntungan”. Sedangkan dilihat dari operasionalnya, antara bank syariah dengan bank konvensional tidak memiliki perbedaan yang cukup signifikan.

Sistem akad yang diterapkan perbankan syariah dalam jual beli *murabahah* telah mengandung dua akad dalam satu transaksi. Hal ini secara prinsip dilarang dalam hukum Islam, sesuai dengan hadis yang diriwayatkan Ahmad dari Abu Hurairah r.a, Nabi Muhammad Saw berkata: “*melarang jual beli dan pinjaman.*” (HR Ahmad dari Abu Hurairah Ra).

Hadist lain yang menjadi dalil larangan melakukan dua akad dalam satu transaksi dapat dilihat dalam hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Mas'ud r.a, yang mana Nabi Saw, melarang dua kesepakatan dalam satu kesepakatan (*shafqatayn fi shafqatin*)” (HR Ahmad, Al-Musnad, I/398). Pada hadist, yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, *Rasulullah saw melarang dua transaksi dalam satu akad* (HR. Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani).

Makna *shafqatayn fi shafqatin wahidah* adalah *wujûd ‘aqdayn fi ‘aqdin wahidin* (adanya dua akad dalam satu akad). Contohnya jika seseorang berkata “saya jual motor saya kepada Anda dengan syarat Anda sewakan rumah anda kepada saya”. Dalam ungkapan ini terjadi dua transaksi karena lafal “saya jual motor saya kepada anda” adalah transaksi pertama dan “anda sewakan rumah anda kepada saya” adalah transaksi kedua, dan kedua transaksi/akad itu berkumpul/terjadi dalam satu akad.

Akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah, terjadinya dua akad dalam satu transaksi, bahwa jual beli *murabahah* pada dasarnya adalah akad jual beli, akan tetapi akad *murabahah* pada perbankan syariah sesungguhnya adalah pembiayaan yang merupakan hutang. Model penerapan akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah menyebabkan akad menjadi tidak jelas, apakah akad tersebut adalah jual beli *murabahah* atau akad perjanjian kredit (permbiayaan).

Apabila ternyata akad jual beli merupakan akad perjanjian pembiayaan, maka sesungguhnya akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah adalah akad yang bertentangan atau telah menyalahi prinsip-prinsip syariah. Menurut Faturahman Jamil sebagaimana dikutip Mardani, menjelaskan bahwa dalam melakukan akad, paling tidak harus dipenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:

- a. Hal yang diperjanjikan atau objek transaksi haruslah halal menurut syariat.
- b. Tidak terdapat *gharar* (ketidakjelasan) dalam rumusan akad maupun prestasi yang diperjanjikan.
- c. Para pihak tidak menzalimi dan tidak dizalimi.
- d. Transaksi harus adil.
- e. Transaksi tidak mengandung unsur perjudian (*masyir*)
- f. Terdapat prinsip kehati-hatian.
- g. Tidak membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dalam Islam maupun barang najis.
- h. Tidak mengandung riba.

Mencermati pelaksanaan akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad jual beli *murabahah* tidak jelas dan kabur, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya akad sebagaimana prinsip-prinsip syariah. Selain tidak jelasnya

akad, karena dalam akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah mengandung dua akad dalam satu transaksi, penerapan akad wakalah dalam akad jual beli *murabahah* juga berpotensi terjadinya riba.

Potensi riba dalam transaksi jual beli *murabahah*, dikarenakan bank syariah pada dasarnya bukanlah sebagai penjual, karena secara prinsip bank tidak memiliki dan menguasai barang yang dipesan atau dibutuhkan oleh nasabah. Potensi riba dalam transaksi jual beli *murabahah* pada bank syariah semakin besar ketika bank syariah membuat akad wakalah, di mana bank mewakilkan pembelian atas nama melalui nasabah. Sehingga, di sini bank memberikan sejumlah uang atau dana yang dibutuhkan oleh nasabah untuk memenuhi kekurangan dana dalam pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Misalnya, pembelian mobil, sepeda motor, perumahan dan lain-lain.

Hal lainnya yang penting untuk diingat adalah bahwa prinsip jual beli *murabahah* adalah penjualan dengan menentukan keuntungan di awal. Sebagaimana pendapat yang dikemukakan Wahbah al-Zuhaili dalam Andi Affandi, yang mendefinisikan *murabahah* sebagai berikut :

Murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli. Seperti ungkapan penjual kepada pembeli: “saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar. Mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham”.

Akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena mengandung dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, penerapan akad *wakalah* dalam transaksi jual beli *murabahah* pada perbankan syariah berpotensi menimbulkan riba, yang secara tegas dilarang dalam al-quran dan hadist.

B. Pelaksanaan Jual Beli Dengan Akad Murabahah Pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai

Tahapan-tahapan dalam permohonan pembiayaan tersebut, secara umum dapat diklasifikasikan ke dalam 4 (empat) tahapan, yaitu:

1. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

Aplikasi pembiayaan adalah langkah-langkah awal yang ditempuh oleh calon nasabah untuk memperoleh persetujuan pembiayaan. Langkah-langkah tersebut adalah:

- a. Calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* yang dibuat langsung oleh calon nasabah disertakan dengan dokumen-dokumen yang dibutuhkan sebagai syarat-syarat administrasi dalam pengajuan permohonan pembiayaan, yang diserahkan kepada *marketing officer*. Adapun dokumen-dokumen yang diserahkan calon nasabah kepada *marketing officer*, dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Pembiayaan Konsumtif

Untuk Pegawai (karyawan swasta/PNS/ABRI):

- a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor;
- b) Kartu Keluarga;
- c) Surat Nikah;
- d) Slip Gaji Terakhir;
- e) Surat referensi dari kantor tempat bekerja/SK pengangkatan untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS);

- f) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;
- g) Data jaminan;
- 2) Pembiayaan Produktif
 - Untuk Pengusaha Perorangan:
 - a. Legalitas usaha;
 - b. Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor;
 - c. Kartu Keluarga dan surat nikah;
 - d. Laporan keuangan;
 - e. Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;
 - f. Data jaminan;
 - Untuk Badan Usaha:
 - a) Legalitas usaha;
 - b) Kartu identitas;
 - c) Data jaminan;
 - d) Laporan keuangan 2 bulan terakhir;
 - e) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;
- b. Proposal yang disampaikan calon nasabah dinilai oleh *marketing officer*. Penilaian layak tidaknya pembiayaan yang disalurkan kepada calon nasabah, maka dilakukan penilaian pembiayaan. Penilaian awal (*prescreening*) dengan memperhatikan pasar sasaran yakni jenis usaha atau barang yang dilarang dibiayai, jenis usaha yang perlu dihindari, daftar kredit macet di Bank Indonesia, Daftar Hitam Bank Indonesia, dan Daftar Hitam PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai. Setelah analisis tersebut dinyatakan layak maka *marketing officer* melakukan analisis lebih lanjut.
- c. *Marketing officer* melakukan *interview* awal dengan calon nasabah untuk memperoleh informasi mengenai calon nasabah untuk mengetahui kebenarannya dan menilai jaminan, dan juga penilaian atas legalitas usaha untuk mengetahui gambaran umum mengenai kemampuan keuangan calon nasabah.
- d. Menganalisis pembiayaan *murabahah* oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, yakni melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan harus sesuai dengan standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank, termasuk oleh PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai untuk memperoleh nasabah yang benar-benar layak menerima dan mendapatkan pembiayaan, maka dilakukan dengan analisis 5 C, yaitu: *character* (watak), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition* (kondisi) dan *collateral* (jaminan). Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:
 - 1) *Character*

Analisis yang dilakukan terhadap pribadi nasabah secara individu ataupun badan usaha seperti: sifat-sifat pribadi, gaya hidup. Kebiasaan-kebiasaan dan kemauan serta niat baik nasabah untuk mematuhi kewajibannya kelak.
 - 2) *Capacity*

Analisis ini bertujuan mengukur tingkat kemampuan calon nasabah dalam mengelola pembiayaan yang diberikan. Hal-hal yang perlu diperhatikan:

 - 1. Aspek manajemen

Aspek manajemen adalah kemampuan pengelolaan perusahaan antara lain,

meliputi : kemampuan menetapkan visi dan isi dalam berusaha, menterjemahkan visi dan misi dalam sasaran spesifik kegiatan usaha, merumuskan strategi yang diperlukan secara efektif dan efisien serta melakukan evaluasi pengendalian.

2. Aspek produksi

Analisis aspek produksi bertujuan untuk mengetahui kemampuan dari permohonan untuk memproduksi/berdagang secara berkesinambungan.

3. Aspek pemasaran

Tujuan dilakukannya analisis terhadap aspek pemasaran adalah untuk menilai kemampuan pemohon dalam memasarkan produknya. Hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain: data penjualan masa lalu, tingkat persaingan, angka proyeksi pemasaran pada masa yang akan datang meliputi perencanaan dan strategi pemasaran yang akan dilakukan.

4. Aspek personalia

Analisis terhadap aspek personalia bertujuan untuk menilai kemampuan perusahaan dari segi kuantitas maupun kualitas tenaga kerja yang mendukung aktivitas perusahaan dan kemampuan perusahaan memelihara hubungan baik antara tenaga kerja dengan perusahaan.

5. Aspek keuangan

Analisis aspek keuangan bertujuan untuk menilai kemampuan perusahaan mengelola dana dan membayar di masa yang akan datang.

3) *Capital*

Analisis ini bertujuan untuk mengukur kemampuan usaha calon nasabah dalam mendukung pembiayaan modalnya sendiri. Semakin besar kemampuan modal, maka semakin besar pula porsi pembiayaan yang didukung oleh modal sendiri.

4) *Condition*

Analisis ini bertujuan untuk melihat kondisi perekonomian secara umum serta kondisi pada sektor usaha dari calon nasabah. Keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan sektor usaha calon nasabah. Sehingga pembiayaan yang diberikan bermanfaat dalam pengembangan usahanya.

5) *Collateral*

Setiap pemberian pembiayaan harus disertai dengan jaminan fisik yang jumlah dan nilainya harus dapat menjamin besarnya pembiayaan yang disetujui. Jaminan pembiayaan harus benar-benar dapat dikuasai serta diyakini kebenaran status pemilikannya. Dengan demikian, apabila dikemudian hari nasabah tidak mampu membayar kewajibannya, maka jaminan tersebut dapat dijadikan sebagai alat pengamanan atas pembiayaan yang diberikan.

e. Setelah memperoleh keyakinan atas keabsahan dokumen dari hasil penyelidikan dan wawancara maka langkah selanjutnya adalah memberikan keputusan, menerima atau menolak pembiayaan tersebut. Persetujuan pembiayaan merupakan sarana pengendalian risiko, sarana pengendalian proses manajemen pembiayaan, cermin kemampuan pengelola pembiayaan, dan hasil akhirnya memperlihatkan kualitas pembiayaan secara keseluruhan. Bila telah dianggap layak menerima pembiayaan, maka persetujuan pembiayaan diberikan oleh *marketing officer*, yang dituangkan dalam Nota Analisis Pembiayaan (NAP).

f. Selanjutnya Nota Analisis Pembiayaan (NAP) akan diajukan oleh *marketing officer*

kepada pimpinan cabang untuk meminta persetujuan pembiayaan. Jika pemimpin cabang menyetujui pembiayaan tersebut, maka persetujuan itu akan dinyatakan dalam Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) yang telah dibuat oleh administrasi pembiayaan. Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) merupakan dasar dalam bagi bank dalam merealisasikan pencarian dana pembiayaan terhadap nasabah/pemohon pembiayaan.

Pencairan pembiayaan *murabahah* adalah proses pencairan dana atas permohonan pembiayaan yang telah disetujui oleh pimpinan Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Unit Syariah Binjai, berdasarkan pada NAP, SKP dan dokumen lainnya, kemudian diserahkan kepada administrasi pembiayaan untuk selanjutnya dibuat Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan (SP3) atau akad pembiayaan, yang dimuat dalam perjanjian akad pembiayaan untuk menempatkan dana dan modal pada aktiva berisiko.

Persetujuan pembiayaan harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan. Tahap selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dana yang diberikan sesuai dengan jumlah yang telah disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan *murabahah* yang secara langsung akan ditransfer ke dalam rekening nasabah pemohon pembiayaan yang ada pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Unit Syariah Binjai.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Sapto Adi Nugroho, Pimpinan Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Unit Syariah Binjai, menjelaskan bahwa:

Penerapan margin pada pembiayaan *murabahah* pada Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai sangat kompetitif. Selain menawarkan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat. PT. Bank Sumut Syariah Binjai juga menawarkan tingkat margin yang ringan yakni : 7.18 sampai 9.31 % flat. Proses cepat mulai dari tahap permohonan pengajuan pembiayaan dilengkapi dokumen-dokumen syarat pemenuhan dimasukkan ke Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai, jika ada dokumen yang belum dilengkapi pihak bank akan menghubungi calon nasabah untuk melengkapinya sebagai proses pengumpulan data.

Setelah semua data terkumpul lalu data akan masuk ke bagian processing pembiayaan konsumtif untuk dianalisa. Analisa yang dilakukan adalah 3 (tiga) pilar, yaitu kemampuan, legalitas dan agunan. Untuk proses analisa memakan waktu tidak sampai seminggu. Setelah dilakukan analisa, selanjutnya akan keluar keputusan mengenai apakah pengajuan nasabah disetujui (*approve*) atau tidak.

Setelah penentuan margin keuntungan dari pembiayaan *murabahah* disetujui oleh para pihak, yakni antara Bank Syariah dan nasabah maka tahapan selanjutnya adalah pelaksanaan akad. Dalam hal pelaksanaan akad, pihak bank syariah melibatkan notaris untuk merumuskan ketentuan-ketentuan yang harus ditaati masing-masing pihak dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* tersebut.

Menurut Yunita Unit Head Unit Mikro pada Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai, secara umum isi dari akad (perjanjian) pembiayaan *murabahah* meliputi beberapa hal, antara lain:

- a. Para pihak yang membuat akad, yang terdiri dari Bank dan nasabah
- b. Pembiayaan, yang meliputi: pokok pembiayaan, margin keuntungan, dan tujuan pembiayaan, misalnya pembelian barang-barang.
- c. Jangka waktu dan cara pembayaran
- d. Jaminan (*coleteral*), meliputi: jenis-jenis jaminan.

e. Ketentuan mengenai cedera dan janji dan akibat cedera janji

f. Penyelesaian perselisihan.

Setelah kedua belah pihak sepakat dan menuangkan isi kesepakatan tersebut dalam akta perjanjian pembiayaan (APP) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, maka tahapan terakhir dari realisasi pembiayaan *murabahah* adalah penyerahan barang yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

C. Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan Murabah Pada PT. Bank Sumut Unit Syariah Cabang Binjai

Praktik *murabahah* yang diterapkan di bank syariah saat ini, terdapat beberapa hal yang perlu mendapatkan perhatian dan pengkajian secara mendalam agar praktik pembiayaan *murabahah* berdasarkan prinsip syariah tersebut tidak sama atau jatuh pada praktik ribawi. Adapun permasalahan-permasalahan yang perlu mendapat perhatian dan pengkajian pada jual beli dalam pembiayaan *murabahah*, antara lain:

1. Penerapan Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Menurut Prinsip-Prinsip Syariah.

Secara umum ulama dan berbagai lembaga *fiqh* nasional dan international membolehkan dilaksanakan akad *murabahah*. Di Indonesia ketentuan mengenai akad *murabahah* dituangkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut menjadi dan merupakan payung hukum sekaligus pedoman bagi perbankan syariah dalam melaksanakan akad *murabahah*. Namun, dalam praktiknya perbankan syariah belum sepenuhnya menjalankan Fatwa DSN tersebut. Misalnya di dalam Poin ke 2 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 bagian pertama ketentuan umum *murabahah*, disebutkan “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”.

Lebih lanjut dalam Poin ke 9 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, menyebutkan bahwa : “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.

Praktiknya, perbankan syariah secara umum telah melakukan akad *murabahah* dengan nasabah sebelum barang secara prinsip menjadi milik bank. Sehingga ketentuan Fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, jelas-jelas telah dilanggar oleh perbankan syariah dalam menjalankan pembiayaan *murabahah*. Hal ini dikarenakan, perbankan baik itu berlabel syariah ataupun tidak, hanyalah berperan dan berfungsi sebagai lembaga intermediasi, artinya bank hanya berperan dalam penghimpunan dan penyaluran dana dan bukan membeli barang kemudian barang tersebut di jual kembali kepada pihak lain. Dengan ketentuan ini, bank tidak mungkin bisa membeli atau menyediakan barang nasabah atas nama bank sendiri, konsekuensinya bank syariah akan melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Selain melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murbahah*, dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dengan sistem *wakalah* juga telah bertentangan dengan ketentuan hukum (syar’i) Islam. Dalam hadis yang diriwayatkan Hakim bin Izam, beliau berkata, “wahai Rasulullah, seseorang

mendatangiku lantas ia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikan untuknya dipasar, Nabi *shalallahu alaihi wassalam* bersabda: janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu. Hadis lain yang diriwayatkan Ibnu Abbas ra, ia menuturkan: Rasulullah *shalallahu alaihi wassalam* bersabda: barangsiapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah ia menjualnya kembali hingga selesai menerimanya.

Berdasarkan kedua hadist tersebut di atas, apabila dihubungkan dengan praktik *murabahah* yang diterapkan di bank syariah dapat dikatakan bahwa bank syariah telah melakukan jual beli suatu barang yang belum menjadi miliknya atau barang yang belum dikuasai atau diterimanya. Menurut hadis tersebut di atas, praktik jual beli seperti ini telah bertentangan dengan hukum islam (*syara'*).

Prinsip jual beli *murabahah* yang saat ini berkembang dan diterapkan oleh bank-bank syariah di Indonesia merupakan jual beli yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sebab tidak sesuai dengan ketentuan rukun dan syarat-syarat dalam jual beli *murabahah* yang ditetapkan oleh para ulama (*fugaha*). Sehingga akad *murabahah* yang saat ini diterapkan oleh bank-bank syariah juga tidak sesuai dengan *syara'*.

Mempermudah pemahaman mengenai praktik *murabahah* yang diterapkan pada bank syariah cukuplah kiranya dilakukan dengan menggunakan analisa logis yang beranjak dari pengertian *murabahah* itu sendiri. Ulama syafi'iyah dan Hanabilah memberikan pengertian *Murabahah* sebagai suatu jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah dengan keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.

Berdasarkan pengertian *murabahah* di atas, dapat dipahami prinsip dasar dari *murabahah* itu adalah “jual beli”, sedangkan salah satu syarat atau rukun dari jual beli adalah adanya “barang” yang merupakan objek jual beli tersebut.

Pertanyaan paling mendasar adalah terkait dengan jual beli dengan akad *murabahah* pada perbankan syariah adalah, apakah praktik pembiayaan *murabahah* yang diterapkan di perbankan syariah dapat dikatakan sebagai jual beli ketika bank secara prinsip belum menerima atau menguasai barang yang akan dijual kepada nasabah?. Selanjutnya, bagaimana pula bank menetapkan harga beli dan harga jual, apabila barang yang dibeli dan dijual belum ada atau tidak ada. Dengan kata lain, apa yang menjadi dasar bagi bank syariah dalam penetapan margin keuntungan pada transaksi tersebut. Keadaan tersebut telah menyimpang dari prinsip-prinsip jual beli *murabahah* menurut hukum Islam, karena praktik jual beli yang demikian berpotensi jatuh pada praktik riba.

Jika ternyata akad *wakalah* dilakukan sebelum atau bersamaan dengan akad *murabahah*, maka jelas penerapan akad *wakalah* tersebut tidak sesuai dengan prinsip-prinsip jual beli *murabahah* yang mensyaratkan barang yang akan dijual sebelumnya harus telah dimiliki atau dikuasai oleh penjual (dalam hal ini pihak bank). Sehingga penerapan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* telah menghilangkan esensi dasar dari prinsip jual beli *murabahah*, bahkan menjatuhkan transaksi pembiayaan *murabahah* ke dalam praktik riba, karena sesungguhnya bank memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkannya.

Berdasarkan Fatwa MUI Nomor 1 Tahun 2004 tentang bunga (*ineterst/ fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-gardh*) yang

diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti dimuka, dan pada umumnya berdasarkan prosentase. Sedangkan riba adalah tambahan (*zidayah*) tanpa imbalan yang terjadi karena penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut dengan riba *nasi'ah*.

2. Penentuan *Mark-up* (laba) dalam pembiayaan *murabahah* Menurut Hukum Islam.

Bank-bank syariah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian suatu barang, meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah* dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba).

Para ulama tidak mempersoalkan keabsahan jual beli dengan pembayaran tunda harga tunai. Perbedaan pendapat terjadi diantara para ulama pada harga kredit yang lebih tinggi (sebagai lawan dari harga tunai) dalam jual beli dengan pembayaran tunda.

Para ulama mazhab, yakni Imam Malik dan Syafi'i tidak menyetujui harga kredit lebih tinggi untuk jual beli dengan pembayaran tunda dan harga yang lebih rendah untuk pembayaran tunai. Namun, meskipun para ulama generasi awal tidak menyetujui harga yang lebih tinggi pada jual beli dengan pembayaran tunda, tetapi para pengikut mazhab Hanafi dan Syafi'i dan beberapa fuqaha dari mazhab-mazhab lainnya menganut pandangan bahwa kenaikan harga pada jual beli dengan pembayaran tunda hukumnya boleh.

Pada konteks bank syariah, sejumlah argumentasi diajukan untuk mendukung keabsahan harga kredit lebih tinggi dalam pembayaran tunda, yang pertama adalah bahwa teks-teks syariah tidak ada yang melarangnya. Kedua, terdapat perbedaan antara uang yang tersedia sekarang dengan tersedia di mana datang. Hal ini sesuai dengan pendapat Ali Al-Khafif seorang faqih kontemporer, yang menyatakan bahwa : "Sudah menjadi suatu kebiasaan (*urf*), uang yang dibayarkan kontan mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan uang yang diberikan di masa akan datang".

Selain kedua alasan tersebut, argumentasi untuk mendukung keabsahan dari harga kredit lebih tinggi dalam pembayaran tunda adalah bahwa kenaikan harga tersebut bukan sebagai imbalan waktu tunda pembayaran, dan karenanya tidaklah sama dengan riba.

Selain itu, kenaikan harga sangat dipengaruhi oleh faktor pasar seperti permintaan dan penawaran, dan naik turunnya daya beli yang sebagai akibat inflasi dan deflasi. Adapun penjual dalam hal ini sedang melakukan suatu aktivitas dagang yang produktif dan diakui. Alasan-alasan tersebut didukung oleh pendapat yang disampaikan oleh Rafiq al-Mishri, seorang teoritis perbankan Islam kontemporer, yang mengakui bahwa :

Kenaikan harga itu merupakan bunga bila dalam hutang-piutang. Menurutnya, di dalam jual beli dengan pembayaran tunda, tidaklah mungkin untuk menyamakan si penjual dengan rentenir, walaupun penjualan dengan pembayaran tunda pada kenyataannya terdiri dari harga tunai dan hutang dengan bunga. Namun, di sini penjual menggabungkan dua aktivitas tersebut dalam satu aktivitas, yaitu jual beli. Dalam hal ini penjual telah mempraktikkan aktivitas dagang yang produktif yang diakui keabsahannya.

Menentukan skim keuntungan (*mark-up*) pada perbankan syariah menurut Husain Kamil tidak terlihat perbedaan yang cukup signifikan antara *mark-up murabahah* dengan suku bunga pada bank konvensional. Beliau menjelaskan bahwa *mark-up* sekilas dapat saja lebih tinggi atau lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga. Namun, perbedaan antara *mark-up* dengan suku bunga dalam pinjaman-pinjaman sejenis umumnya tidak terlalu jauh.

Menurut Kepala Eksekutif Qatar Islamic Bank, bahwa dalam perhitungan laba pada pembiayaan *murabahah*, suku bunga ikut diperhitungkan ketika *mark-up* dalam transaksi *murabahah* ditetapkan. Hal ini menjadi praktis dan sesuai dengan kenyataan hidup. Inflasi diukur, dan suku bunga dan inflasi saling diperbandingkan satu sama lainnya. Pihak bank akan memperhatikan *mark-up* dan keuntungan pada uang yang diinvestasikannya dalam berbagai transaksi-transaksi yang ada, sebagaimana pertimbangan bank dalam memberikan keuntungan bagi para deposan dan para pemegang saham.

Berdasarkan pada hal-hal yang menjadi pertimbangan bagi perbankan syariah dalam menentukan *mark-up* pada pembiayaan *murabahah*, dapat dikatakan bahwa penentuan keuntungan (*mark-up*) oleh perbankan syariah tidak jauh berbeda dengan penentuan bunga dalam bank konvensional. Sehingga dalam penentuan keuntungan (*mark-up*) dalam pembiayaan *murabahah* terkadang dapat lebih tinggi dari suku bunga dalam bank konvensional.

Sebagai contoh, dalam Akad Pembiayaan KPR IBGriya Bank Sumut Usaha Syariah, No. 023/KCSy01-KCPSy004/KPRIB-Griya/2014, dalam hal ini nasabah pemohon yang mengajukan permohonan pembiayaan pembelian rumah dengan rincian sebagai berikut :

- | | |
|---------------------------------------|------------------|
| a. Harga jual pihak I kepada pihak II | Rp. 440.199.735. |
| b. Harga pembelian sebesar | Rp. 316.537.000 |
| c. Uang muka (urbun) | Rp. 116.537.000 |
| d. Pembiayaan (FTV) sebesar | Rp. 200.000.000 |
| e. Keuntungan (Margin) | Rp. 240.199. 735 |

Jumlah penerimaan keuntungan dari modal pembiayaan yang diberikan oleh PT. Bank Sumut Syariah di atas, diketahui sebesar Rp. 240.199. 735, yaitu lebih dari 100 % dari jumlah modal pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah. Prinsip jual beli dalam Islam tidaklah semata-mata ditujukan kepada peroleh keuntungan saja, melainkan juga merupakan sarana ibadah kepada Allah Subhanahu Wata'ala.

Selain itu, pembiayaan *murabahah* pada dasarnya bukanlah jual beli murni, melainkan didalamnya terdapat pula unsur hutang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 7 pada akad Pembiayaan KPR IBGriya Bank Sumut Usaha Syariah, No. 023/KCSy01-KCPSy004/KPRIB-Griya/2014, menentukan adanya pengakuan hutang dan pemberian jaminan. Namun, dalam praktiknya perbankan syariah menggunakan istilah *skim* keuntungan (margin) untuk menghindari praktik riba. Apabila ternyata pembiayaan *murabahah* merupakan hutang, maka pembiayaan *murabahah* sama halnya dengan pinjaman. Sehingga penambahan dari nilai pokok pembiayaan sama halnya dengan riba, meskipun istilah yang digunakan dalam perbankan syariah berbeda.

Menurut ajaran Islam, pemberian pinjaman dilakukan untuk mengurangi beban penderitaan pihak-pihak yang membutuhkan, bukan untuk melakukan eksploitasi

terhadap mereka. Al-Qur'an dengan menggunakan term *qardh* al-hasan dalam versi yang mengindikasikan bahwa penerima dari pinjaman tersebut secara umum diberikan kepada orang-orang yang memang sangat membutuhkan.

Hal penting yang perlu menjadi perhatian dalam menetapkan margin keuntungan bukan pada angka prosentase keuntungannya, melainkan pada sisi penzaliman. Islam memang tidak memberikan batasan tentang besarnya keuntungan yang ditetapkan oleh seorang pedagang, akan tetapi keuntungan yang disyariatkan dan lazim diambil oleh seorang pedagang tidaklah melebihi dari 1/3 dari modal. Hal ini sesuai dengan hadist Nabi Shallallahu 'alaihi wa sallam yang diriwayatkan Bukhari dan Muslim, "Sepertiga, dan sepertiga itu sudah banyak." (H.R Bukhari Muslim).

3. Denda Ketika Terdapat Kelalaian Dalam Praktik Pembiayaan *Murabahah* Menurut Hukum Islam.

Praktik pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang lalai dalam pembayaran angsuran atau cicilannya kepada bank, biasanya nasabah dikenakan sanksi denda tambahan. Menurut Islam bagi orang yang mengalami kesukaran untuk melunasi hutangnya maka ia harus diberi kelonggaran sampai ia berkelapangan dan mampu melunasi hutang-hutangnya. Sebagaimana firman Allah dalam Al-quran: ' Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya. (Q. S Al-baqarah: 280).

Penundaan pembayaran hutang dalam Islam harus dilakukan tanpa menambahkan beban tambahan kepada nasabah. Namun, pada praktik transaksi *murabahah* yang terjadi diperbankan syariah, apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya melakukan pembayaran, maka terhadap nasabah tersebut akan dikenakan sanksi berupa denda.

Kontrak *murabahah* menurut *Faisal Islamic Bank Of Egypt* (FIBE), bahwa karena bank syariah tidak berurusan dengan bunga, maka semua penundaan dalam pembayaran angsuran ketika harus dilunasi sesuai dengan kesepakatan tentu mengakibatkan kerugian yang serius pada pihak bank, yang kemudian menuntut kompensasi. Adalah berdasarkan aturan syariah bahwa tidak boleh ada kerugian terjadi pada pihak manapun (dalam kontrak), yang merupakan dasar transaksi-transaksi. Sebab itu, kedua pihak harus sepakat bahwa dalam hal penunggakan oleh pihak kedua dalam pembayaran semua angsuran saat harus dilunasi, maka bank memiliki hak untuk meminta kompensasi atas segala kerugian yang diakibatkan oleh penunggakan ini.

Hal demikian oleh sebagian besar ulama kontemporer telah disepakati, bahkan Dewan Syariah Nasional mendukung adanya sanksi denda bagi nasabah yang mampu, namun sengaja memperlambat pembayaran atau malah menunggak. Tetapi, Dewan Syariah Nasional tidak setuju jika sanksi yang bersifat *financial* tersebut menjadi milik bank, melainkan diberikan pada tujuan sosial (kesejahteraan sosial). Mencermati alasan yang dikemukakan di atas, maka penerapan denda bagi nasabah yang berkemampuan untuk membayar hutangnya adalah wajar dan dianggap oleh sebagian ulama merupakan hal yang sah dilakukan oleh Bank Syariah.

Namun, jika merujuk pada kaidah *fiqh* yang menyatakan: "Setiap hutang yang membawa keuntungan, maka hukumnya riba". Hal ini terjadi jika salah satunya mensyaratkan atau menjanjikan penambahan." Dengan kata lain, bahwa pinjaman yang

berbunga atau mendatangkan manfaat apapun adalah haram berdasarkan Al-Qur'an, As-Sunnah, dan ijma' para ulama. Keharaman itu meliputi segala macam bunga atau manfaat yang dijadikan syarat oleh orang yang memberikan pinjaman kepada si peminjam.

Perspektif ajaran Islam, tujuan memberikan pinjaman adalah untuk mengasihi si peminjam dan menolongnya. Tujuannya bukan mencari kompensasi atau keuntungan. Dengan dasar itu, berarti pinjaman berbunga yang diterapkan oleh bank-bank maupun rentenir di masa sekarang ini jelas-jelas merupakan riba yang diharamkan oleh Allah dan Rasul-Nya. Syaikh Shalih Al-Fauzan Hafizhahullah, berkata:

“Hendaklah diketahui, tambahan yang terlarang untuk mengambilnya dalam hutang adalah tambahan yang disyaratkan. (Misalnya), seperti seseorang mengatakan, “saya beri anda hutang dengan syarat dikembalikan dengan tambahan sekian dan sekian, atau dengan syarat anda berikan rumah atau tokomu, atau anda hadiahkan kepadaku sesuatu”. Atau juga dengan tidak dilafadzkan, akan tetapi ada keinginan untuk ditambah atau mengharapkan tambahan, inilah yang terlarang, adapun jika yang berhutang menambahnya atas kemauan sendiri, atau karena dorongan dirinya tanpa syarat dari yang berhutang ataupun berharap, maka tatkala itu, tidak terlarang mengambil tambahan.

Hukum Islam, secara tegas telah menjelaskan suatu yang halal dan haram yang diantaranya terdapat keadaan yang samar-samar (*subhat*). Hal ini sesuai dengan hadis ke enam Arbain an Nawawi, mengenai dalil halal dan haram. Dari Abu Abdillah Nu'man bin Basyir radhiallahuanhu dia berkata:

Saya mendengar Rasulullah Shallallahu 'Alaihi wa Sallam bersabda: “Sesungguhnya yang halal itu jelas dan yang haram itu jelas. Diantara keduanya terdapat perkara-perkara yang syubhat (samar-samar) yang tidak diketahui oleh orang banyak. Maka siapa yang takut terhadap syubhat berarti dia telah menyelamatkan agama dan kehormatannya. Dan siapa yang terjerumus dalam perkara syubhat, maka akan terjerumus dalam perkara yang diharamkan. Sebagaimana penggembala yang menggembalakan hewan gembalaannya disekitar (ladang) yang dilarang untuk memasukinya, maka lambat laun dia akan memasukinya. Ketahuilah bahwa setiap raja memiliki larangan dan larangan Allah adalah apa yang Dia haramkan. Ketahuilah bahwa dalam diri ini terdapat segumpal daging, jika dia baik maka baiklah seluruh tubuh ini dan jika dia buruk, maka buruklah seluruh tubuh; ketahuilah bahwa dia adalah hati “. (Riwayat Bukhari dan Muslim).

Hadits ini merupakan salah satu pokok agama. Imam Ahmad rahimahullah berkata: “Ada Tiga hadits yang merupakan poros agama, yaitu hadits Umar, hadits Aisyah, dan hadits Nu'man bin Basyir.” Perkataan Imam Ahmad rahimahullah tersebut dapat dijelaskan bahwa perbuatan seorang mukallaf bertumpu pada melaksanakan perintah dan menjauhi larangan. Inilah halal dan haram. Dan diantara halal dan haram tersebut ada yang mustabihat (hadits Nu'man bin Basyir). Untuk melaksanakan perintah dan menjauhi larangan dibutuhkan niat yang benar (hadits Umar), dan harus sesuai dengan tuntunan syariat (hadits Aisyah).

Berdasarkan penjelasan hadist di atas, dapatlah dipahami bahwa penerapan denda atas penundaan pembayaran angsuran pada pembiayaan *murabahah* merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan syariah. Meskipun dasar pertimbangan penerapan denda tersebut bertujuan baik, yakni melindungi hak-hak-hak kreditur terkait kerugian yang akan dialami sebagai akibat keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah (debitur), namun dalam Islam secara tegas menerangkan bahwa penambahan terhadap hutang adalah haram.

Pembiayaan *murabahah* pada konteksnya adalah “jual beli” yang dilakukan secara hutang, meskipun jual beli *murabahah* dapat dilakukan secara tunai. Namun, pada praktik di perbankan syariah pembelian secara tunai sangat jarang terjadi, hal ini mengingat fungsi dari tujuan dari pembiayaan *murabahah* tersebut adalah untuk memenuhi keinginan nasabah terhadap suatu barang karena ketidakmampuan nasabah dalam membeli secara tunai. Sehingga Bank syariah dalam hal ini membiayai sebagian daripada kebutuhan nasabah tersebut. Jadi pembiayaan *murabahah* pada dasarnya adalah perjanjian hutang piutang, yang dalam prinsip pelaksanaan memiliki sedikit perbedaan dengan bank-bank konvensional. Dengan demikian, penerapan sanksi denda atas keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah dengan alasan apa pun tidak dapat dibenarkan oleh hukum Islam, karena suatu penambahan dari hutang adalah riba.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *murabahah* belumlah sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Hal ini wajar, mengingat dalam perkembangan ekonomi syariah, khususnya pengembangan perbankan syariah masih belum dapat dilepaskan secara total dari sistem perbankan konvensional, baik itu dari aspek substansi, pranata maupun budaya hukum. Sehingga, dalam pengembangan perbankan syariah masih dibutuhkan perbaikan-perbaikan ke arah penyempurnaan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Kondisi inilah yang disebut Ustad Abdul Somad, “perbankan syariah menuju syariah”.

KESIMPULAN

1. Jual beli dengan akad *murabahah* menurut Islam tidak terdapat nash atau dalil yang kuat dalam Al-quran maupun Hadist. Perkembangan jual beli dengan akad *murabahah* didasari pada pendapat (ijtihad) para ulama. Secara umum, para fuqaha sepakat bahwa jual beli dengan akad *murabahah* hukumnya boleh (*mubah*), dengan ketentuan dalam jual beli dengan akad *murabahah* tersebut tidak mengandung unsur riba.
2. Penerapan jual beli *murabahah* dalam pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Sumut Cabang Pembantu Syariah Binjai secara umum telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Di mana pihak bank telah menerapkan prinsip-prinsip syariah sebagaimana dalam Undang-Undang Perbankan Syariah dan juga Fatwa DSN, di mana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur bunga/riba, spekulasi/*maisir*, *garar*, zalim, dan haram. Namun, jika praktik pembiayaan dicermati secara seksama, maka dapat dikatakan bahwa pembiayaan *murabahah* belumlah sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sebab dalam pengembangan perbankan syariah masih belum dapat dilepaskan secara total dari sistem perbankan konvensional, baik itu dari aspek substansi, pranata maupun budaya hukum. Sehingga, dalam pengembangan perbankan syariah masih dibutuhkan perbaikan-perbaikan ke arah penyempurnaan yang sesuai dengan prinsip-

- prinsip syariah. Kondisi inilah yang disebut Ustad Abdul Somad, “perbankan syariah menuju syariah”.
3. Pelanggaran prinsip-prinsip jual beli murabahah dalam pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, secara substansial dikarenakan :
 - a. Pembiayaan *Murabahah* sering dipersamakan dengan hutang piutang karena tidak berlakunya pajak PPN atas jual beli, sehingga pembiayaan *murabahah* tidaklah termasuk jual beli murni, melainkan di dalamnya terdapat unsur hutang yang disebut dengan pembiayaan.
 - b. Bank syariah tidak memiliki dan menguasai barang yang akan dibeli oleh pemohon, hal ini dikarenakan konsep bank sebagai lembaga intermediasi uang mengakibatkan bank tidak dapat berlaku sebagai penjual langsung pada pembiayaan *murabahah*.
 - c. Bank dalam pembiayaan *murabahah* menerapkan akad *wakalah*, yang bertujuan untuk mewakilkan pembelian barang yang dipesan oleh nasabah atas nama bank. Praktik pembiayaan *murabahah*, akad *murabahah* seringkali dibuat sebelum bank secara fisik menguasai barang yang dipesan oleh nasabah.
 - d. Penentuan margin keuntungan ditentukan secara sepihak oleh bank, tidak didasari pada kesepakatan antara nasabah pembiayaan dengan pihak bank syariah.
 - e. Bank menerapkan denda keterlambatan pembayaran angsuran ketika nasabah pembiayaan lalai dalam melakukan pembayaran angsuran/cicilan.

DAFTAR PUSTAKA

- Afandi Yazid, M. 2009. *Fiqih Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*. Logung Pustaka. Yogyakarta.
- Anshori, Ghofur Abdul. 2010. *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. UGM Press. Yogyakarta.
- Anwar, Syamsul. 2010. *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Ascarya. 2012. *Bank & Produk Islam Bank Syariah*. RajaGrafindo Persada. Jakarta.
- Aziz, Abdul. 2013. *Etika Bisnis Perpektif Islam, Implementasi Etika Bisnis Dalam Dunia Usaha*. Alfabeta. Bandung.
- Azhari, Fathurrahman. 2015. *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*. Lembaga Pemberdayaan Kualitas. Banjarmasin.
- Agus, Triyanta. 2016. *Hukum Perbankan Syariah*. Setara Press. Malang.
- Dahlan, Aziz Abdul. 2003. *Ensiklopi Hukum Islam*. PT. Iktiar Baru Van Hoeve. Jakarta.
- Djazuli, A. 2005. *Ilmu Fiqh Penggalan, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam*. Prenada Kencana Media Group. Jakarta.
- Dewi, Gemala. et. al. 2005. *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*. Prenada Kencana Media Group. Jakarta.
- Fathurrahman, dan Yahya Mukhtar. 1996. *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islami*. PT.Al-Maarif. Bandung.
- Husein, Imran dan Saidi, Zaim. 2003. *Tidak Islamnya Bank Islam: Kritik Atas Perbankan Syariah*. Pustaka Adina. Jakarta.
- Hasanudin, Muh dan Nazir, Habib. 2004. *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*. Kaki Langit. Bandung.

- Ismail. 2013. *Perbankan Syariah*. Prenada Kencana Media Group. Jakarta.
- Karim, Adiwarman. 2006. *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Kementerian Agama Republik Indonesia. 2008. *Al-Qur'an dan Terjemahannya*. CV. Toha. Bandung.
- Kasmir. 2015. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Rajawali Pers. Jakarta.
- Nst, V. F. H., Ichsan, R. N., & Panggabean, N. R. (2023). THE EFFECT OF ORGANIZATIONAL COMMITMENT ON EMPLOYEE PERFORMANCE AT PT. SENTOSA DELI MANDIRI MEDAN. *Jurnal Darma Agung*, 31(1), 123-140.
- Venny Fraya Hartin Nst, Dewi Suma, Budi Alamsyah Siregar, Reza Nurul Ichsan, Nazla Rachma Panggabean, & Joseph Partogi Sibarani. (2023). PENDAMPINGAN PEMASARAN KERIPIK UBI DALAM MENINGKATKAN PENJUALAN BERBASIS DIGITAL DI DESA MARENDAL 1 KECAMATAN PATUMBAK, DELI SERDANG - SUMATERA UTARA. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 45-52. Retrieved from <https://ejournal.steitholabulilmi.ac.id/index.php/jhm/article/view/356>
- Venny Fraya Hartin Nst, Nazlah Rachma Panggabean, Reza Nurul Ichsan, (2023), SISTEM INFORMASI MANAJEMEN, CV. Sentosa Deli Mandiri, <https://sentosadelimandiri.com/index.php/product/buku-ajar-sistem-informasi-manajemen>
- Nst, V. F. H., Ichsan, R. N., & Panggabean, N. R. (2023). THE EFFECT OF ORGANIZATIONAL COMMITMENT ON EMPLOYEE PERFORMANCE AT PT. SENTOSA DELI MANDIRI MEDAN. *Jurnal Darma Agung*, 31(2).
- Dikko Ammar, Danialsyah, M. Faisal Rahendra Lubis, Ahmad Rusly Purba, & Venny Fraya Hartin Nst. (2023). PELAKSANAAN PEMBERIAN MARGA DALAM SISTEM PERKAWINAN ETNIK MANDAILING (Studi di Lembaga Adat Budaya Mandailing Medan). *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 68-79. Retrieved from <https://ejournal.steitholabulilmi.ac.id/index.php/jhm/article/view/363>
- Nst, V. F. H. (2023). PENGARUH SISTEM INFORMASI MANAJEMEN DALAM MENINGKATKAN PELAYANAN TERHADAP TAMU HOTEL DI THE 7R RESTAURANT PADA ASEAN INTERNATIONAL HOTEL MEDAN. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(1), 34-56.
- Nst, V. F. H., Gaol, J. L., & Lubis, M. A. (2022). PENGARUH ETIKA KERJA TERHADAP KUALITAS PELAYANAN MELALUI PROFESIONALISME KERJA PADA CV. SENTOSA DELI MANDIRI MEDAN. *JURNAL PROINTEGRITA*, 6(3), 201-213.
- Nurita, C., Nst, V. F. H., Novita, R., & Lubis, D. (2022). SOSIALISASI PENCEGAHAN TINDAK ASUSILA ANAK DIBAWAH UMUR DI DESA BANDAR RAHMAT KECAMATAN TANJUNG TIRAM KABUPATEN BATUBARA. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 1(2), 42-46.
- Venny Fraya Hartin Nst. (2023). PENGARUH E-WOM TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN DENGAN DIMEDIASI CITRA MEREK DAN KEPERCAYAAN MEREK PADA INDOMARET CABANG MANDALA BY PASS. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 5(2), 350-372. <https://doi.org/10.47652/metadata.v5i2>