

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Definisi *Murabahah*

Murabahah dalam bahasa Arab berasal dari kata *al-ribh* atau *al-rabh*, yang memiliki makna peningkatan atau tambahan dalam perdagangan. Kata *al-ribh* juga dapat diartikan sebagai ‘keuntungan’, ‘laba’, atau ‘manfaat’.¹⁹ Dalam Al-Qur’an, istilah *ribh* yang bermakna keuntungan tercantum pada Q.S. Al-Baqarah [2]:16 :

كَانُوا وَمَا يَجْرُئُهُمْ رَبَّحتَ فَمَا يَهْدَى الضَّلَلَةُ اشْتَرَوْا الَّذِينَ أُوتِيتُكَ

مُهْتَدِينَ

*“Mereka itulah yang membeli kesesatan dengan petunjuk. Maka perdagangan mereka itu tidak beruntung dan mereka tidak mendapat petunjuk. ”(QS. Al-Baqarah : 16)*²⁰

Secara terminologi, *murabahah* dipahami sebagai mekanisme transaksi jual beli yang didasarkan pada harga pokok atau biaya perolehan, kemudian ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati bersama antara penjual dan pembeli. Akad ini pada dasarnya merupakan bentuk jual beli yang mencakup penambahan keuntungan tertentu. Dalam praktiknya, penjual memperoleh laba melalui penetapan margin pada harga barang yang ditawarkan. Model pembiayaan berbasis

¹⁹ Ahmad Warson Munawwir, “*Kamus Al-Munawwir: Indonesia-Arab*,” (Pustaka Progressif: Surabaya, 1997) h. 1118.

²⁰ <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=16&to=16>

murabahah ini bahkan telah dikenal sejak masa Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* dan dipraktikkan pula oleh para sahabat.²¹

Dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *Murabahah* merupakan suatu metode penjualan di mana penjual menyebutkan biaya pembelian kepada pembeli, kemudian pembeli membayar harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan. Dalam poin pertama fatwa terkait *murabahah*, dijelaskan bahwa bank wajib membeli barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank sendiri, dengan ketentuan bahwa transaksi tersebut harus sah secara syariah dan terbebas dari unsur riba. Sementara itu, Peraturan Bank Indonesia mengartikan pembiayaan *murabahah* sebagai penyaluran dana atau tagihan sejenis dilakukan melalui transaksi jual beli yang terealisasi dalam bentuk piutang *murabahah*.²²

Dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan bahwa *murabahah* adalah salah satu akad jual beli yang diakui serta dibenarkan dalam ajaran Islam, di mana penjual menyebutkan harga pokok barang serta menambahkan margin keuntungan yang telah disetujui bersama pembeli. Praktik *murabahah* telah dikenal sejak zaman Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* dan diperkuat melalui fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 serta Peraturan Bank Indonesia sebagai dasar hukum dalam perbankan syariah.

²¹ Fuad Luthfi, Khotimatul Husna, dan Antasari Banjarmasin, "Review Fatwa Dsn Mui No. 68 of 2008 Regarding the Execution of Collateral for Mobile Objects (Two-Wheel Motor Vehicles) Problem Financing in Contract *murabahah* in Bmt Darussalam, Seruyan Hilir District," *Sultan Adam: Jurnal Hukum Dan Sosial*, 01.01 (2023), h. 46-135. (Diakses Sabtu, 12 Juli 2025). <https://idr.uin-antasari.ac.id/21421/>

²² Muhammadiyah1, Zulhamdi2, "Implementasi *Murabahah* pada Perbankan Syariah," 1.1 (2022), h. 53-73. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025) <https://journal.iainlhokseumawe.ac.id/index.php/AIHiwalah/article/view/875/327>

B. Dasar Hukum *Murabahah*

Dasar hukum akad *murabahah* terdapat dalam Al-Qur'an maupun hadis, yang menegaskan bahwa setiap transaksi harus dilaksanakan dengan prinsip keterbukaan, keadilan, serta kejelasan.

1. Al-Qur'an

Al-Qur'an juga memuat beberapa ayat yang pada prinsipnya memberikan legitimasi atas praktik jual beli, salah satunya terdapat dalam firman Allah (QS. An-Nisa:29).

تِجَارَةً تَكُونَ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالَكُمْ تَأْكُلُوا لَا أَمْنُوا الَّذِينَ يَأْتِيهَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ أَنْفُسَكُمْ تَقْتُلُوا وَلَا مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ

Artinya : *“Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu makan hak sesamamu dengan jalan yang bathil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu“.* (QS. An-Nisa:29).²³

Al-qur'an surat al-baqarah ayat 275,

مِنَ الشَّيْطَانِ يَتَخَبَّطُهُ الَّذِي يَفْعَلُ كَمَا إِلَّا يَفْعَلُونَ لَا الرِّبَا يَأْكُلُونَ الَّذِينَ
وَحَرَّمَ الْبَيْعَ اللَّهُ وَأَحَلَّ ۖ الرِّبَا مِثْلُ الْبَيْعِ إِنَّمَا قَالُوا بِأَنَّهُمْ ذَلِكَ ۖ الْمَسِ
اللَّهُ إِلَى وَأَمْرُهُ سَلَفَ مَا فَلَهُ فَأَنْتَهَى رَبِّهِ مِّن مَّوْعِظَةٍ جَاءَهُ ۖ فَمَنِ الرِّبَا
خُلِدُوا فِيهَا هُمْ ۖ النَّارِ أَصْحَابُ فَأُولَئِكَ عَادَ وَمَنْ ۖ

Artinya : *Orang-orang yang bertransaksi atau makan dengan riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut*

²³ <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/4?from=29&to=29>

riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi *riba*), mereka itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya.²⁴

2. Hadits

- a. Dari Rifa'ah bin Rafi', Rosulullah Shallallahu 'Alaihi Wasallam. Bersabda,

سُئِلَ وَسَلَّم عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى النَّبِيُّ أَنَّ { عَنْهُ اللَّهُ رَضِيَ رَافِعُ بْنُ رِفَاعَةَ عَنْ
 { مَبْرُورٍ بَيْعٍ وَكُلٍّ ، يَدِهِ الرَّجُلِ عَمَلٌ : قَالَ ؟ أَطِيبُ الْكَسْبِ أَيُّ :
 الْحَاكِمُ وَصَحَّحَهُ الْبَزَّازُ رَوَاهُ

“Dari Rifa'ah bin Rafi', Nabi pernah ditanya mengenai pekerjaan apa yang paling baik. Jawaban Nabi, Kerja dengan tangan dan semua jual beli yang mabrur”. (HR. Ahmad Al Bazzar At-Thabrani).²⁵

Hadis ini mengindikasikan bahwa ajaran Islam mengajak para pengikutnya untuk berusaha dan berbisnis. Transaksi yang mabrur (baik) adalah salah satu metode yang sah untuk memperoleh rezeki.

- b. Dari Suhaib ar-Rumi r.a bahwa Rosulullah Shallallahu 'Alaihi Wasallam. Bersabda,

إِلَى الْبَيْعِ :الْبَرْكَهُ فِيهِنَّ ثَلَاثٌ» : ﷺ اللَّهُ رَسُولُ قَالَ :قَالَ صُهِيبٌ عَنْ
 (ماجه ابن رواه) لِلْبَيْعِ لَا لِلْبَيْتِ بِالشَّعِيرِ الْبُرِّ وَخَلَطُ وَالْمُقَارَضَةُ، أَجَلٍ،

“Diriwayatkan dari shuhaib r.a. bahwa Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wasallam pernah bersabda : tiga hal yang mengandung

²⁴ <https://quran.kemenag.go.id/quran/per-ayat/surah/2?from=275&to=275>

²⁵ Al-Ashqolani Hajar Ibnu Al-Hafidz, “Bulughul Maram min Adillatil Ahkam” (Tasikmalaya: Pustaka Al-Hidayah, 2008) h. 58

berkah yaitu jual beli secara tidak tunai, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).²⁶

Hadis ini mengungkapkan bahwa transaksi jual beli dengan sistem tangguh (kredit) dianggap sebagai hal yang penuh berkah. *Murabahah*, yang biasanya melibatkan pembayaran dalam bentuk angsuran, selaras dengan prinsip jual beli secara tangguh tersebut.

- c. Ketika Rasulullah *Shallallahu ‘Alaihi Wasallam* akan hijrah, Abu Bakar membeli dua ekor keledai, lalu Rasulullah berkata kepadanya, "*jual kepada saya salah satunya*", Abu Bakar menjawab: "*salah satunya jadi milik Anda tanpa ada kompensasi apapun*". Rasulullah bersabda: "*kalau tanpa ada harga saya tidak mau*". Hadis ini menegaskan betapa pentingnya pertukaran nilai dalam suatu transaksi. Rasulullah *Shallallahu ‘Alaihi Wasallam* tidak menerima hadiah tanpa imbalan, melainkan tetap mengharapkan adanya pertukaran nilai. Prinsip ini menjadi landasan dalam menentukan harga dalam akad *murabahah*.
- d. Dalam riwayat dari Ibnu Mas'ud, mengatakan bahwa boleh melakukan jual beli yang mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok. Hadis ini mengindikasikan bahwa dalam Islam, mendapatkan keuntungan dalam bisnis jual beli adalah diperbolehkan. Prinsip ini merupakan landasan bagi bank syariah dalam menentukan laba atau keuntungan pada perjanjian *murabahah*.²⁷

²⁶ Buku Abu abdillah Muhammad Bin Yazid Bin Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah*, (Beirut: dar el-marefah, 2005), juz 3, h. 79-80.

²⁷ Sri Rejeki dan Muhammad Subhan, "*Analisis Hukum Islam Tentang Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syariah*," 14.1 (2025), h. 1-9. (Diakses Selasa, 27 Mei 2025).
<https://jurnal.usahidsolo.ac.id/index.php/IAB/article/view/1852/1377>

3. *Ijma'*

Ijma' adalah sumber hukum Islam ketiga setelah AlQur'an dan Sunnah. Para ulama Para ahli agama telah sepakat bahwa transaksi jual beli diperbolehkan karena manusia tidak dapat memenuhi semua kebutuhannya tanpa bantuan orang lain yang diperlukan, sehingga harus ada pertukaran dengan barang lain yang setara.

Para pakar ushul telah menyusun kaidah fiqh yang berbunyi: "Prinsip dasar pada urusan muamalah adalah izin (*ibahah*) sampai terdapat bukti yang melarangnya." Selain itu, berdasarkan penjelasan hukum yang telah disampaikan, hukum jual beli adalah mubah, yang berarti transaksi ini sah selama memenuhi syarat-syarat yang berlaku dalam jual beli. Dengan demikian, aktivitas jual beli yang berlangsung sejak zaman Rasulullah *Shallallahu 'Alaihi Wasallam* hingga kini menunjukkan bahwa umat telah sepakat bahwa jual beli adalah bagian dari syariat.²⁸

Pada dasarnya, jumhur ulama sepakat bahwa *murabahah* adalah jenis transaksi jual beli yang diperbolehkan berdasarkan ayat umum yang menyatakan, " Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba." Namun, ada perbedaan pandangan dalam mazhab Hambali mengenai hukum *murabahah*. Ulama Hanabilah berpendapat bahwa *murabahah* memiliki dua kategori.

- a) Harga dasar ditambah dengan biaya yang muncul akibat pembelian atau pengadaan barang yang jelas, kecuali jika biaya tersebut dihitung dengan perkiraan. Hanya Ulama Hanafiyah dan Syafi'iyah yang mengizinkan estimasi biaya asalkan disampaikan secara rinci.

²⁸ Muhammad Fikri Fadila, Universitas Islam, dan Negeri Walisongo, "IMPLEMENTASI FATWA DSN-MUI," 2023. h. 34-36 (Diakses Kamis, 29 Mei 2025)
https://eprints.walisongo.ac.id/id/eprint/23402/1/Skripsi_1902036114_Muhammad_Fikri_Fadila.pdf

Semua ulama sepakat untuk memisahkan antara harga dasar dan biaya.

- b) Keuntungan atau laba. Konsep *murabahah* yang diperkenalkan oleh para imam madzhab sebagai tokoh fiqh klasik adalah mengenai transaksi jual beli barang dengan tujuan commercial yang mengedepankan prinsip kepercayaan. Oleh karena itu, seorang penjual harus terbuka mengenai harga dasar, biaya yang dikeluarkan, dan laba kepada pembeli. Dalam *murabahah* klasik, terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu penjual dan pembeli.²⁹

C. Rukun dan Syarat *Murabahah*

1. Rukun pada akad *murabahah*, ada 3 yaitu sebagai berikut :
 - a. Para pelaku akad (*Aqidan*) adalah individu yang terlibat pada perjanjian, seperti pembeli serta penjual. Mereka haruslah individu yang berkompeten untuk melakukan transaksi bagi diri mereka sendiri (*ahliyah*) dan memiliki wewenang syariah yang diperoleh untuk melaksanakan akad atas nama orang lain (*wilayah*).
 - b. Objek akad (*MaqudAlaihi*) merujuk pada benda atau item yang akan diperjanjikan, seperti nilai atau sesuatu yang dihargai. Objek ini harus sudah ada saat akad berlangsung, harus merupakan sesuatu yang memenuhi syariat, dapat dipindahkan saat akad dilaksanakan, dan harus jelas bagi kedua pihak.
 - c. Shighat adalah ungkapan dari pihak-pihak yang berakad ijab dan qabul (penyerahan) dengan tindakan tertentu yang menandakan persetujuan yang diungkapkan oleh pihak pertama, baik dalam

²⁹ Toni Permana dan Fran Evan Cahyo Muradi, “*Murabahah dalam Literatur Fikih Klasik dan Kontemporer*,” Jurnal Hukum Ekonomi Syariah: AICONOMIA, 1.2 (2022), h. 88-94. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://ejournal.iainkerinci.ac.id/index.php/aiconomia/article/view/2114/783>

posisi penyerahan maupun penerimaan, dan terdapat individu lain yang menyatakan persetujuan setelah ungkapan ijab dari orang yang pertama.³⁰

4. Syarat dan Ketentuan *Murabahah* :

Syarat dan Ketentuan Akad *Murabahah* yang harus dipenuhi, yaitu :

- a. Keinginan bertransaksi dilakukan karena keinginan sendiri.
- b. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- c. Bank menyampaikan hal-hal yang berkaitan dengan pembelian, contohnya bagaimana ketika pembelian dilakukan secara hutang.
- d. Selanjutnya Bank menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual yang sudah ditambah keuntungan. Dalam hal ini Bank harus memberitahu dengan jujur tentang harga pokok barang kepada nasabah beserta tambahan biaya yang dibutuhkan, misalnya ongkos angkut barang.
- e. Kemudian, Nasabah membeli barang dengan harga yang telah disepakati pada waktu tertentu.
- f. Agar akad *murabahah* dilaksanakan dengan baik dan benar tanpa adanya penyalahgunaan atau kerusakan akad, maka pihak bank dapat mengadakan perjanjian dengan nasabah.
- g. Apabila bank akan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang maka harus adanya ijab dan kabul.³¹

³⁰ M Dio Dwi Putra, “Implementasi akad *murabahah* sebagai alternatif pembiayaan pada produk *kpr ib hijrah* di bank muamalat kc jember” 2024. h. 34-36 (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025) <https://digilib.uinkhas.ac.id/33491/1/Dyo%20Fiks%2002.pdf>

³¹ Muhammad Ikbāl dan Chaliddin Chaliddin, “Akad *Murabahah* dalam Islam,” *Al-Hiwalah: Journal Syariah Economic Law*, 1.2 (2022), h. 56-143. (Diakses Kamis, 29 Mei 2025)

D. Konsep Akad Pembiayaan *Murabahah* di Bank Muamalat KC Serang pada Produk KPR iB Hijrah

Dalam bank syariah, Pembiayaan *murabahah* adalah jenis perjanjian finansial yang berbasis pada prinsip jual beli, yang mana bank membeli barang sesuai dengan permintaan nasabah. Setelah itu, harga barang tersebut akan ditambahkan dengan margin keuntungan yang ditetapkan untuk bank tersebut. Nasabah diwajibkan untuk membayar harga barang atau aset tersebut beserta tambahan keuntungan yang telah disetujui dan dibayarkan secara cicilan sesuai dengan waktu yang telah disepakati.³²

Seiring dengan perkembangan perbankan syariah, prinsip *murabahah* mulai diterapkan dalam pembiayaan untuk perumahan yang dikenal sebagai KPR. Sebagai lembaga keuangan syariah yang memiliki peran penting dalam memberikan bantuan pembiayaan kepada masyarakat, bank syariah harus memastikan apabila setiap produk yang dijalankan sejalan sesuai syariat Islam, karena hal ini merupakan bagian dari prinsip fundamental yang mereka anut. Untuk menguatkan dasar hukum Islam dari lembaga tersebut, bank syariah perlu mengikuti fatwa-fatwa yang telah dirilis oleh DSN-MUI sebelumnya.³³

<https://jurnaluniv45sby.ac.id/index.php/Inisiatif/article/download/2026/1600/543>

8

³² Mujahidin Yunani dan M. Usman, “*Tinjauan Fatwa DSN MUI Terhadap Penyelesaian Pembiayaan Murabahah Bermasalah (Studi Kasus di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Dana Amanah Surakarta)*,” Rayah Al-Islam (2021), h. 82-164. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://ejournal.arraayah.ac.id/index.php/rais/article/view/395/167>

³³ Asriadi Arifin, “*Fatwa DSN-MUI No . 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang Murabahah : Refleksi Kritis terhadap Implementasi BSI Dimensi Ekonomi Islam,*” (2023), h. 1-11. (Diakses Minggu, 27 Juli 2025)
<https://ejurnal.iainpare.ac.id/index.php/balanca/article/view/5079/1587>

Dalam penetapan margin keuntungan pada akad *murabahah*, lembaga keuangan syariah harus menerapkan prinsip-prinsip syariah agar adil dan tidak merugikan salah satu pihak. Prinsip tersebut meliputi:

1. Kejujuran (*Al-'Adl*) : Margin harus ditetapkan secara transparan dan tanpa penipuan.
2. Kesepakatan (*Al-Muwafaqah*) : Margin ditentukan atas dasar persetujuan sukarela kedua belah pihak.
3. Tanggung Jawab (*Al-Kifayah*) : Margin harus wajar sesuai dengan risiko yang ditanggung.
4. Keadilan (*Al-'Adalah*) : Tidak boleh ada kezaliman dalam penetapan margin.
5. Keterbukaan (*Al-Wadiah*) : Informasi margin harus disampaikan secara jelas dan terbuka.
6. Keterlibatan Risiko (*Al-Ghunm bi al-Ghurm*) : Penjual harus menanggung risiko sebanding dengan margin yang diperoleh.
7. Larangan Riba (*Al-Riba*) : Margin tidak boleh mengandung unsur riba, melainkan hasil dari jual beli yang sah.³⁴

Prinsip-prinsip dan syarat-syarat dalam *Murabahah* yang terintegrasi dengan proses penjualan menunjukkan kepatuhan pada nilai-nilai perdagangan secara keseluruhan. Dalam hal ini, tujuh prinsip tersebut menjadi dasar inti yang harus dipertahankan. *Murabahah* sebagai alat transaksi dalam sistem finansial Islam memerlukan pemenuhan syarat-syarat dengan ketentuan yang tegas untuk menjamin

³⁴ Marzuki Marzuki dan Marzuki Marzuki, "Aktualisasi Prinsip Keadilan Pada Akad *Murabahah* Dalam Menetapkan Margin Keuntungan Di Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10.1 (2024), h. 709. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/11936/5105>

kesesuaian terhadap prinsip-prinsip syariah. Oleh sebab itu, Bank Muamalat KC Serang berkomitmen untuk menjalankan kegiatan keuangannya dengan mengikuti prinsip-prinsip syariah dalam setiap transaksi, termasuk penerapan *Murabahah*.³⁵

Menurut para ahli dalam konsep Bank Syariah, yang bersumber pada konsep islam bahwa sistem riba atau bunga tidak diterapkan, ini adalah ciri khas dari bank syariah. Dijelaskan bahwa pembiayaan yang berlandaskan prinsip syariah mencakup penyediaan uang atau tagihan yang didasarkan pada kesepakatan yang saling disetujui antara bank dan pihak lain, yang mengharuskan pihak yang mendapatkan pembiayaan untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah periode tertentu dengan mekanisme bagi hasil. Pada transaksi jual beli, jika nasabah tidak mempunyai uang untuk membeli secara cash dari penjual, mereka bisa membuat perjanjian jual beli dengan metode pembayaran tertunda (cicilan) melalui bank syariah yang bertindak sebagai penyedia pada pembiayaan *murabahah*. Peran bank syariah dalam konteks ini adalah sebagai mitra bagi investor dan pelaku perdagangan.³⁶

Dalam teknis perbankan, penerapan transaksi *murabahah* dilakukan dengan menjadikan bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Bank terlebih dahulu membeli barang dari produsen atau pihak ketiga, lalu menawarkan kembali kepada nasabah dengan harga jual yang sudah disertai tambahan keuntungan (margin). Harga jual tersebut

³⁵ Putri Wulandari dan Khoirun Nasik, “*Tinjauan Fatwa Dsn-Mui Tentang Akad Murabahah Terhadap Pemberian Modal Di Pnm Mekaar Syariah*,” 7. November (2024), h. 13-203. (Diakses Senin, 08 September 2025)

<https://www.ejournal.unma.ac.id/index.php/maro/article/view/10826/5540>

³⁶ May Lailatul Istiqomah, “*Penerapan Fatwa DSN MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Murabahah Dilingkungan Perbankan Syariah Perspektif Maqasyid Syariah Jaseer Auda*,” *Adzkiya: Jurnal Hukum dan Ekonomi Syariah*, 9.02 (2022), h. 199. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://e-journal.metrouniv.ac.id/adzkiya/article/view/4558/2801>

merupakan hasil kesepakatan antara kedua belah pihak dengan penetapan jangka waktu pembayaran. Harga jual tersebut dicantumkan secara jelas dalam akad jual beli, dan setelah disepakati, tidak dapat diubah hingga berakhirnya masa akad.³⁷

E. Aspek Hukum, Risiko, dan Evaluasi dalam Pembiayaan *Murabahah*

1. APHT / Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah *hak jaminan kebendaan* atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang dibebankan untuk menjamin pelunasan suatu utang tertentu, dan memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu dibandingkan kreditur-kreditur lainnya jika debitur wanprestasi (tidak memenuhi kewajiban utang-piutangnya).

Secara umum, jaminan kebendaan itu adalah jaminan yang melekat pada benda (bukan pada orang), sehingga kreditur bisa mencairkan haknya dari objek jaminan tersebut jika debitur tidak memenuhi kewajiban utangnya. Contohnya antara lain: hak tanggungan (untuk tanah), jaminan fidusia (untuk benda bergerak), gadai, dan hipotik.

Di Indonesia, Hak Tanggungan diatur tersendiri dalam Undang-Undang, yaitu : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Beberapa poin penting dalam UU 4/1996:³⁸

³⁷ Muhammadiyah1, Zulhamdi2, “Implementasi *Murabahah* pada Perbankan Syariah,” 1.1 (2022), h. 53-73. (Diakses Selasa, 12 Agustus 2025)

<https://journal.iainlhokseumawe.ac.id/index.php/AIHiwalah/article/view/875/327>

³⁸ Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa* Presiden Republik Indonesia,” 1996.

- a. *Pasal 1 angka (1)* menjelaskan pengertian hak tanggungan berdasarkan UU.
- b. Hak tanggungan wajib dibebankan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT dan didaftarkan di kantor pertanahan agar sah.
- c. Sertifikat Hak Tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial setara putusan pengadilan, artinya pemegang hak tanggungan dapat langsung mengeksekusi jika debitur cidera janji.

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah dokumen yang menyatakan bahwa nasabah memberikan hak tanggungan atas propertinya sebagai jaminan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah. Proses ini dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Setelah kewajiban pembiayaan dilunasi, hak tanggungan tersebut harus dihapus melalui proses roya.

Roya adalah penghapusan Hak Tanggungan yang tercatat pada sertifikat tanah dan buku tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena utang yang dijamin telah lunas. Dengan adanya roya, tanah tersebut bebas dari beban hak tanggungan dan dapat dijamin kembali atau dialihkan tanpa hambatan hukum. Secara hukum, yang mengajukan pencabutan (roya) ke BPN adalah pemegang Hak Tanggungan, yaitu kreditur (biasanya bank), atau debitur dengan persetujuan dan surat keterangan lunas dari kreditur. BPN hanya berwenang mencatat dan menghapus hak tanggungan, bukan yang

memutuskan sendiri adanya royalti. Dasar pencabutan royalti adalah surat royalti atau surat keterangan pelunasan dari bank/kreditur.³⁹

1. Konsekuensi

Konsekuensi dalam pembiayaan KPR syariah merujuk pada akibat hukum yang timbul akibat wanprestasi (kegagalan memenuhi kewajiban) oleh nasabah. Menurut Fatwa DSN-MUI No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, bank dapat mengenakan dhaman (ganti rugi) kepada nasabah yang gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan akad *murabahah*. Konsekuensi ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban kedua belah pihak serta memastikan keberlanjutan operasional bank syariah.⁴⁰

2. Indikator

Indikator dalam penelitian ini digunakan untuk menilai efektivitas dan kepatuhan dalam pelaksanaan pembiayaan KPR syariah. Beberapa indikator yang relevan antara lain :

- a. Tingkat Kepatuhan Nasabah: Sejauh mana nasabah memenuhi kewajibannya dalam pembayaran angsuran tepat waktu.
- b. Kesesuaian Penerapan Akad *Murabahah* : Evaluasi terhadap implementasi akad *murabahah* sesuai dengan prinsip syariah dan Fatwa DSN-MUI.
- c. Jumlah Kasus Wanprestasi: Frekuensi terjadinya wanprestasi oleh nasabah dalam periode tertentu.

³⁹ Oemar Abdallah et al., "Pertanggung Jawaban Bank Syariah Indonesia Atas Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan Atas Jaminan Debitur Pada Pt . Bank Syariah Indonesia Cabang Medan," 2.1 (2024), h. 1380–1412.

<https://jurnal.mediaakademik.com/index.php/jma/article/view/115/116>

⁴⁰ Yeni Widiyaningsih et al., "Jurnal Yurisprudencia," 2025, h. 39-120.

<https://jurnal.uinsyahada.ac.id/index.php/yurisprudencia/article/view/14384/pdf>

d. Keberhasilan Restrukturisasi: Efektivitas upaya restrukturisasi pembiayaan bagi nasabah yang mengalami kesulitan pembayaran.

Indikator-indikator ini membantu dalam mengukur dan menganalisis kinerja serta kepatuhan dalam pembiayaan KPR syariah.⁴¹

⁴¹ Pamela Puritiara Endriasari dan Muh Nashirudin, “Analisis Kriteria Nasabah Mampu Terhadap Penerapan Sanksi Wanprestasi Pada Produk Pembiayaan Kpr Syariah (Studi Kasus pada Bank BSI dan BCA Syariah Kantor Cabang Solo) Pamela Puritiara Endriasari, Muh Nashirudin,” 2000, h. 34–55.
<https://jurnal.staiserdanglubukpakam.ac.id/index.php/alfikru/article/view/69/78>