

# **BAB III**

## **INVESTASI MENURUT HUKUM ISLAM DAN AKAD MURABAHAH**

### **A. Investasi Menurut Hukum Islam**

#### **1. Pengertian Investasi**

Investasi berasal dari kata *invest* yang berarti menanam atau menginvestasikan uang atau modal. Istilah investasi atau penanaman modal merupakan istilah yang dikenal dalam kegiatan bisnis sehari-hari maupun dalam bahasa perundang-undangan. Istilah investasi merupakan istilah yang populer dalam dunia usaha, sedangkan istilah penanaman modal lazim digunakan dalam perundang-undangan. Investasi memiliki pengertian yang lebih luas karena dapat mencakup baik investasi langsung (*direct investment*) maupun investasi tidak langsung (*portofolio investment*).<sup>1</sup>

Adapun investasi menurut syariah Islam adalah kegiatan mengembangkan uang melalui pemanfaatan berbagai sumber daya dengan motivasi untuk mendapatkan keuntungan yang sejalan dengan prinsip syariah Islam. Syariah Islam adalah aturan dengan menjalankan kehidupan yang baik dan sempurna, dengan memelihara hubungan sesama manusia dan alam yang semuanya dilakukan dalam kerangka menjalin hubungan baik

---

<sup>1</sup> Ana Rokmatussa'dyah, dkk, *Hukum Investasi & Pasar Modal*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 3

dengan tuhan. Dengan demikian beriman dan beramal soleh menjadi inti dari syariah, termasuk diantaranya adalah hubungan masyarakat melalui perniagaan dan investasi.<sup>2</sup>

## 2. Dasar Hukum Investasi

### a. Al-Quran

....وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۗ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ  
وَالْعُدْوَانِ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

“....Dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya. (QS. Al-Maidah:2).<sup>3</sup>

Dalam QS. Lukman: 34, yaitu:

إِنَّ اللَّهَ عِنْدَهُ عِلْمُ السَّاعَةِ وَيُنزِلُ الْغَيْثَ وَيَعْلَمُ مَا فِي  
الْأَرْحَامِ ۗ وَمَا تَدْرِي نَفْسٌ مَّاذَا تَكْسِبُ غَدًا ۗ وَمَا تَدْرِي  
نَفْسٌ بِأَيِّ أَرْضٍ تَمُوتُ ۚ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ ﴿٣٤﴾

“Sesungguhnya Allah, hanya pada sisi-Nya sajalah pengetahuan tentang Hari Kiamat; dan Dia-lah yang

<sup>2</sup>Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Financial Management*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2010), h.422

<sup>3</sup>Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: PT. Sinergi Pustaka Indonesia, 2012), h. 141-142

*menurunkan hujan, dan mengetahui apa yang ada dalam rahim. Dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui (dengan pasti) apa yang akan diusahakannya besok. Dan tiada seorangpun yang dapat mengetahui di bumi mana ia akan mati. Sesungguhnya Allah maha mengetahui lagi maha mengenal. (QS. Lukman: 34)*<sup>4</sup>

Adapun landasan praktik pegadaian syariah dalam transaksi investasi emas ialah Fatwa DSN-MUI No.38/DSN-MUI/X/2002 Tentang Sertifikat Investasi Mudharabah Antar-Bank (Sertifikat IMA).

*Pertama:* Ketentuan Umum

1. Sertifikat investasi antarbank yang berdasarkan bunga, tidak dibenarkan menurut syariah.
2. Sertifikat investasi yang berdasarkan pada akad *mudharabah*, yang disebut dengan Sertifikat Investasi Mudharabah Antarbank (IMA), dibenarkan menurut syariah.
3. Sertifikat IMA dapat dipindahtangankan hanya satu kali setelah dibeli pertamakali.
4. Pelaku transaksi Sertifikat IMA adalah:
  - a. Bank syariah sebagai pemilik atau penerima dana.
  - b. Bank konvensional hanya sebagai pemilik dana.

*Kedua:* Ketentuan khusus

Implementasi dari fatwa ini secara rinci diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah pada bank syariah dan oleh Bank Indonesia.

---

<sup>4</sup>Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan, ...*, h.585

### *Ketiga: Penyelesaian Perselisihan*

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak, maka penyelesaiannya dapat dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah yang berkedudukan di Indonesia setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>5</sup>

#### b. Hukum Positif

Didalam pasal 3 ayat 1 Undang-undang No 25 Tahun 2007 tentang penanaman modal telah ditentukan 10 asas dalam penanaman modal dan investasi. Kesepuluh asas itu disajikan sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum, yaitu asas dalam Negara hukum yang meletakkan hukum dan ketentuan peraturan perundang-undangan sebagai dasar dalam setiap kebijakan dan tindakan dalam bidang penanaman modal.
2. Asas keterbukaan, yaitu asas yang terbuka terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang kegiatan penanaman modal.
3. Asas akuntabilitas, yaitu asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari penyelenggaraan penanaman modal dipertanggung jawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

---

<sup>5</sup> Fatwa DSN-MUI No: 38/DSN-MUI/X/2002 Tentang Sertifikat Investasi Mudharabah Antar Bank (IMA).

4. Asas perlakuan yang sama dan tidak membedakan asal Negara, yaitu asas perlakuan pelayanan non diskriminasi berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan baik antara penanaman modal dalam negeri dan penanaman modal dari satu Negara asing dan dari Negara asing lainnya.
5. Asas kebersamaan, yaitu asas yang mendorong peran seluruh penanam modal secara bersama-sama dalam kegiatan usahanya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat.
6. Asas efisiensi berkeadilan, yaitu asas yang mendasari pelaksanaan penanaman modal dengan mengedepankan efisiensi berkeadilan dalam usaha mewujudkan iklim usaha yang adil, kondusif, dan berdaya saing.
7. Asas berkelanjutan, yaitu asas yang secara terencana mengupayakan berjalannya proses pembangunan melalui penanaman modal untuk menjamin kesejahteraan dan kemajuan dalam segala aspek kehidupan, baik untuk masa kini maupun untuk masa yang akan datang
8. Asas berwawasan lingkungan, yaitu asas penanaman modal yang dilakukan dengan tetap memerhatikan dan mengumatakan perlindungan dan pemeliharaan lingkungan hidup.
9. Asas kemandirian, adalah asas penanaman modal yang dilakukan dengan tetap mengedepankan potensi bangsa dan Negara dengan tidak menutup diri pada masuknya modal asing demi terwujudnya pertumbuhan ekonomi.

10. Asas keseimbangan kemajuan dan kesatuan ekonomi nasional adalah asas yang berupaya menjaga keseimbangan kemajuan ekonomi wilayah dalam kesatuan ekonomi nasional.<sup>6</sup>

### **3. Prinsip-prinsip Ekonomi Islam dalam Investasi**

Prinsip-prinsip Islam dalam muamalah yang harus diperhatikan oleh pelaku investasi syariah (pihak terkait) adalah:

- a. Tidak mencari rizki pada hal yang haram, baik dari segi zatnya maupun cara mendapatkannya, serta tidak menggunakannya untuk hal-hal yang haram.
- b. Tidak menzalimi dan tidak didzalimi.
- c. Keadilan pendistribusian kemakmuran.
- d. Transaksi dilakukan atas dasar ridha sama ridha.
- e. Tidak ada unsur *riba*, *maysir* (penjudian/spekulasi), dan *gharar* (ketidakjelasan/samar-samar).<sup>7</sup>

### **4. Tujuan Investasi**

Bagi umat muslim, tujuan utama tambahan (selain mendanai pensiun dan pendidikan anak) adalah memiliki uang memadai untuk pergi haji ke Makkah, sebuah kewajiban yang dibebankan Al-Qur'an kepada setiap muslim yang mampu

---

<sup>6</sup>Salim, Budi Sutrisno, *Hukum Investasi di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008), h. 13-15

<sup>7</sup>Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah: Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h.436

secara fisik dan finansial untuk dikerjakan minimal sekali seumur hidup.<sup>8</sup>

Investasi penting dan perlu karena:

- a. Fisik tidak selamanya sehat dan kuat untuk bekerja
- b. Harga-harga terus naik
- c. Dibutuhkan dana cadangan untuk mengantisipasi keadaan darurat
- d. Generasi mendatang memiliki hak akan warisan.

Dengan demikian, investasi dilakukan oleh para pihak ditujukan untuk mewujudkan tujuan tertentu. Investasi adalah bagian dari perencanaan keuangan. Orang Islam harus selalu merencanakan masa depannya. Mengapa perlu perencanaan? Karena masa depan adalah sesuatu yang tidak dapat dipastikan. Manusia tidak ada yang mengetahui apa yang akan terjadi esok pagi.<sup>9</sup> Sebagaimana yang telah diterangkan dalam Al-Qur'an surat An-Nisa Ayat 9 sebagai berikut:

وَلْيَخْشَ الَّذِينَ لَوْ تَرَكُوا مِنْ خَلْفِهِمْ ذُرِّيَّةً ضِعْفًا خَافُوا  
عَلَيْهِمْ فَلْيَتَّقُوا اللَّهَ وَلْيَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ﴿٩﴾

*“Dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. Oleh sebab itu hendaklah mereka bertakwa kepada Allah dan*

---

<sup>8</sup>Daud Vicary Abdullah Dank Eon Chee, *Keuangan Syariah*, (Jakarta: Zaman, 2012), h.284

<sup>9</sup>Muhamad, *Manajemen Keuangan Syariah: Analisis Fiqh & Keuangan*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2014), h.435

*hendaklah mereka mengucapkan perkataan yang benar". (QS. An-Nisa: 9)<sup>10</sup>*

## **5. Skema Investasi Syariah**

a. Skema bagi hasil:

1) *Musyarakah (join venture)*, adalah skema investasi syariah melalui pengelolaan usaha bersama dengan penggabungan modal antara pengelola usaha maupun investor. Jadi, modal berasal dari kedua belah pihak.

2) *Mudharabah (full financing)*, adalah skema investasi syariah melalui pengelolaan usaha dengan permodalan penuh dari investor kepada pengelola usaha. Di sini, investor mempercayakan sejumlah modal usaha kepada pengelola usaha dengan suatu perjanjian pembagian keuntungan. Jadi, modal berasal dari investor, sementara pengelolaan usaha menyumbangkan keahlian.

b. Skema jual beli (*murabahah*), adalah skema investasi berdasarkan selisih harga beli dengan harga jual yang menjadi keuntungan investor. Jual beli ini dapat dilakukan secara tunai maupun dicicil.

c. Skema sewa (*ijarah*), adalah skema investasi berdasarkan kontrak sewa, di mana investor mendapatkan keuntungan dari harga sewa suatu asset yang menjadi objek sewa.

---

<sup>10</sup>Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan, ...*, h. 101



- d. Skema sewa dan jual beli, adalah skema investasi berdasarkan kontrak sewa yang pada akhir masa sewa di tambah dengan hak jual beli asset yang menjadi objek sewa.<sup>11</sup>

## 6. Jenis Investasi Syariah

Sama seperti halnya berinvestasi dengan cara konvensional, maka kitapun dapat memilih bermacam ragam investasi syariah seperti di bawah ini.

- a. Investasi ke dalam produk keuangan yaitu:
- 1) Produk bank Islam meliputi tabungan/deposito *mudharabah* dan *musyarakah* syariah.
  - 2) Produk asuransi meliputi Unitlink syariah.
  - 3) Pasar modal meliputi reksadana Islami, saham, dan obligasi kategori Islami.
- b. Investasi ke dalam *property* dengan skema jual beli maupun hasil sewa.
- c. Investasi ke dalam logam mulia (emas) dan batu mulia melalui skema jual beli.
- d. Investasi ke dalam usaha yang dijalankan sesuai dengan prinsip syariah Islam, baik usaha yang dikelola oleh kita sendiri maupun menitipkan modal pada usaha pihak lain.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Financial Management*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2010), h.422.

<sup>12</sup>Veithzal Rivai, dkk., (ed.) *Islamic Financial management*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2010), h. 423

## B. Konsep Akad Murabahah

### 1. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa Arab artinya perikatan atau perjanjian atau pemufakatan. Adapun pengertian berdasarkan fiqh akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *kabul* (pernyataan menerima ikatan), sesuai dengan kehendak syariah yang berpengaruh pada objek perikatan. Berdasarkan pengertian tersebut, akad adalah suatu perbuatan hukum yang melibatkan kedua belah pihak atau lebih, yang melakukan perjanjian. Ajaran Islam menekankan bahwa semua transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak atau lebih, tidak boleh menyimpang dan harus sejalan dengan kehendak syariah. menurut istilah (terminologi), yang dimaksud dengan akad adalah:

إِرْطِبَاطُ الْأَيْجَابِ بِقَبُولِ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يُتَّبِتُ التَّرَاضِي

“Perikatan *ijab* dan *kabul* yang dibenarkan syara yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak”.<sup>13</sup>

Definisi “*akad*” menurut Muhammad Abu Zahrah dalam bukunya *Al-Milkiyyah wa Nazhariyyah al-‘Aqd Fi al-Syari’ah al-Islamiyyah*, sebagaimana dikutip oleh Enang Hidayat:<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup>Adrian Sutedi, *Pasar Modal Syariah: Sarana Investasi Keuangan Berdasarkan Prinsip Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), h. 86-87.

<sup>14</sup>Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syari’ah* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2016), h.2-3.

رَبَطَ بَيْنَ كَلَامَيْنِ يَنْشَأُ عَنْهُ حُكْمٌ شَرْعِيٌّ بِالتَّزَامِ لِأَحَدِ

الطَّرْفَيْنِ أَوْ لِكِلَيْهِمَا

“Menghubungkan dua ucapan yang menjadikannya mengikat kepada kedua belah pihak”.

Makna umum “*akad*” sebagaimana dikemukakan Abu Bakar al-Jashahsh berarti:

كُلُّ مَا يَعْزِمُهُ الشَّخْصُ أَنْ يَفْعَلَهُ هُوَ، أَوْ يَعْاقِدَهُ عَلَى غَيْرِهِ فِعْلَهُ عَلَى

وَجْهِ الزَّامِهِ أَيَّاهُ.

“Setiap sesuatu yang menjadi kebulatan tekad seseorang terhadap suatu urusan yang akan dilaksanakannya atau diikatkan kepada orang lain untuk dilaksanakan pada jalan”.

Berdasarkan makna umum “*akad*”, menurut Enang Hidayat maka jual beli, sewa menyewa dan semua *akad mu’aawadah* lainnya, dan nikah dinamakan dengan “*akad*”. Dari beberapa uraian di atas dapat kita pahami bahwa *akad* merupakan suatu hal yang mengikat bagi dua belah pihak yang berakad. Disamping itu prinsip dasar *akad* adalah kewajiban memenuhinya kecuali jika terdapat dalil yang mengkhususkannya.<sup>15</sup>

<sup>15</sup>Enang Hidayat, *Transaksi Ekonomi Syari’ah*, ..., h.7.

## 2. Macam-macam Akad

Mengenai bentuk-bentuk akad finansial yang dikenal sejak awal penerapan syariah Islam di zaman Nabi Muhammad SAW, para *fuqaha* telah menuangkannya ke dalam kitab-kitab fiqih. Tidak terdapat kesamaan dalam mengklasifikasi bentuk-bentuk akad ke dalam suatu kelompok. Masing-masing literatur menggunakan kriteria tersendiri dalam menggolongkan berbagai macam bentuk akad tersebut ke dalam satu kelompok tertentu. Jumlah bentuk perikatan (akad) pada masing-masing literatur pun berbeda-beda, dalam rentang antara 12 hingga 38 bentuk macam. Abdurrahman Raden Aji Haqqi, mengelompokkan 38 bentuk akad tersebut.<sup>16</sup>

Dalam skripsi ini penulis mengelompokkan akad kepada sebagai berikut:

a. Akad dalam jual beli, meliputi:

- *Salam*
- *Istishna*
- *Murabahah*
- *Ba'I al-Wafa*
- *Ba'I Bidhamanil Ajil*
- *Ba'I Inah*

---

<sup>16</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2013), h. 86

- *Ba'I Tawarruq*
  - *Ba'I al-Dayn*
- b. Akad kemitraan, meliputi:
- *Mudharabah (Qiradh)*
  - *Musyarakah*
  - *Muzaraah*
  - *Musaqah*
  - *mugharasah*
- c. Akad sewa, meliputi:
- *Ijarah*
  - *Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*
- d. Akad jasa, meliputi:
- *Hawalah*
  - *Wadiyah*
  - *Rahn*
  - *Wakalah*
  - *Kafalah*
  - *Jualah*
  - *Syufah*
  - *sharf*
- e. Akad sosial, meliputi:
- *Ariyah*
  - *Qardh*
  - *Hibah*

- Sedekah
- Hadiah
- Zakat
- Wakaf

Adapun akad dan produk bank syariah sebagai berikut:<sup>17</sup>

a. Pendanaan

- Pola titipan (wadi'ah yad dhamanah), bentuk produknya adalah giro dan tabungan.
- Pola pinjaman (Qardh), bentuk produknya adalah giro dan tabungan.
- Pola bagi hasil (mudharabah mutlaqah dan mudharabah muqayyadah), bentuk produknya adalah tabungan, deposito, investasi dan obligasi.
- Pola sewa (ijarah) bentuk produknya adalah obligasi.

b. Pembiayaan

- Pola bagi hasil (mudharabah musyarakah), bentuk produknya adalah invesment financing.
- Pola jual beli (mudharabah salam istisna), bentuk produknya adalah trade financing.
- Pola sewa (ijarah, ijarah wal iqtina), bentuk produknya adalah trade financing.
- Pola pinjaman (Qardh), bentuk produknya adalah dana talangan.

---

<sup>17</sup> Mardani, *Fiqih Ekonomi*, ..., h. 88

c. Jasa perbankan

- Pola lainnya (wakalah, kafalah, hawalah, rahn, ujr, sharf) bentuk produknya adalah jasa keuangan.
- Pola titipan (wadiyah yad amanah), bentuk produknya adalah jasa non-keuangan.
- Pola bagi hasil (mudharabah muqayyadah/channeling), bentuk produknya adalah jasa keuangan.

d. Sosial.

- Poal pinjaman (qardhul hasan), bentuk produknya adalah pinjaman kebajikan.

Akad-akad dalam fiqh muamalah tersebut telah diimplementasikan dalam bisnis modern di Indonesia, meliputi: perbankan syariah, asuransi syariah, reasuransi syariah, reksadana syariah, obligasi syariah dan surat berharga berjangka menengah syariah, pegadaian syariah, dana pensiun lembaga keuangan syariah, bisnis syariah, dan lembaga keuangan mikro syariah.<sup>18</sup> Dari macam-macam akad tersebut penulis menggunakan akad murabahah pada transaksi investasi emas di Pegadaian Syariah Cabang Serang.

### 3. Pengertian Akad Murabahah

---

<sup>18</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi* ,...,89

Murabahah ialah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>19</sup>

Dalam fiqh, *murabahah* adalah akad jual beli atas barang tertentu, yang pihak penjualnya menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu. Murabahah adalah salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli musawwamah (tawar-menawar). Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pemberian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberi tahu kepada pembeli.<sup>20</sup>

Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjaulnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut

---

<sup>19</sup>Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: IIT Indonesia, 2003), h. 161

<sup>20</sup>Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah: Teori Dan Praktik*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2015), h. 84



dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>21</sup>

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah transaksi jual beli antara dua belah pihak yaitu, penjual dan pembeli atas suatu barang, yang secara jelas menyatakan harga barangnya beserta keuntungan atas penjualan barang tersebut yang didapatkan oleh penjual.

#### 4. Dasar Hukum Akad Murabahah

Dalam Islam perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral. Dengan kata lain, semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebijakan tidaklah bersifat islami. Adapun landasan jual beli murabahah sebagai berikut:

##### a. Al-Quran

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبٰطِلِ  
 اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ  
 اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٨﴾

*“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu*

<sup>21</sup>Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam, ...*, h. 162

membunuh dirimu. Sungguh Allah maha penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29).<sup>22</sup>

وَأَمَّا تَخَافُ بِمِنْ قَوْمٍ خِيَانَةٌ فَانذِرْ إِلَيْهِمْ عَلَىٰ سَوَاءٍ ۗ إِنَّ اللَّهَ لَا

سُحْبُ الْخَائِبِينَ ﴿٥٨﴾

“Dan jika engkau (Muhammad) khawatir akan (terjadinya) pengkhianatan dari suatu golongan, maka kembalikanlah perjanjian itu kepada mereka dengan cara yang jujur. Sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang yang berkhianat.” (QS. Al-Anfal:58)<sup>23</sup>

Berdasarkan ayat di atas, pelaksanaan murabahah dalam suatu bank syariah atau lembaga keuangan syariah lainnya diatas, mensyaratkan adanya akad antara pihak bank syariah atau lembaga keuangan syariah dan nasabah, khususnya akad jual beli (murabahah) dengan jalan antaradin (suka sama suka) agar tercipta jual beli yang tidak bertentangan dengan syariat Islam yang mengakibatkan terjadinya riba dalam akad tersebut.

b. Hadist

حَدَّثَنَا الشَّافِعِيُّ رَحِمَهُ اللَّهُ، عَنْ عَبْدِ الْوَهَّابِ (بْنِ عَبْدِ الْمَجِيدِ

الثَّقَفِيِّ)، عَنْ دَاوُدَ بْنِ أَبِي هِنْدٍ، عَنْ أَبِي نَضْرَةَ، عَنْ أَبِي سَعِيدٍ

<sup>22</sup>Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan ...*, h. 107-108

<sup>23</sup>Yayasan Penyelenggara Penerjemah Al-Qur'an Kementerian Agama RI, *Al-Qur'an dan ...*h. 249

الْحُدْرِيِّ، قَالَ: أَنَّى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ رَجُلٌ بِصَاعٍ مِنْ  
 تَمْرٍ، فَقَالَ: مِنْ أَيْنَ لَكَ هَذَا؟ فَقَالَ: أُعْطِيتُ صَاعَيْنِ وَأَخَذْتُ  
 صَاعًا مِنْ هَذَا، فَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَرَبَيْتَ  
 وَلَكِنْ بَعِ تَمْرَكَ بِسِلْعَةٍ، ثُمَّ اشْتَرِ بِهَا.

*“Asy-Syafi’i r.a menceritakan kepada kami dari Abdul Wahhab (bin Abdil Majid Ats- Tsaqafi), dari Daud bin Abi Hind, dari Abu Nadhrah, dari Abu Sa’id Al Khudri, dia berkata: Seseorang datang kepada Rasulullah SAW dengan membawa satu Sha’ kurma, maka beliau bersabda, “Dari mana kamu mendapatkan ini?” Dia menjawab, “ Aku memberikan dua Sha’ dari kurma ini” Maka Nabi SAW bersabda, “kamu telah melakukan riba, (jangan demikian) akan tetapi juallah kurmamu dengan suatu barang, kemudian belilah kurma itu dengan barang itu”. (HR. Muslim).<sup>24</sup>*

حَدَّثَنَا الشَّافِعِيُّ رَحِمَهُ اللَّهُ، عَنْ سُفْيَانَ، عَنِ الزُّهْرِيِّ، سَمِعَ مَالِكُ بْنُ  
 أَوْسِينَ الْحَدَّثَانَ، يَقُولُ: سَمِعْتُ عُمَرَ بْنَ الْخَطَّابِ، يَقُولُ: سَمِعْتُ  
 رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُولُ: الذَّهَبُ

<sup>24</sup> Abu Abdullah Muhammad Bin Idris Asy-Syafi’i, *Sunan Asy-Syafi’i: Shalat dan Jual Beli*, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2011), h. 528.

بِلُورٍ قِرْبًا لِأَهَاءٍ وَهَاءٍ وَلُبُرٍّ بِالْبُرِّ بِأَلْهَاءٍ، وَهَاءٍ، وَالْبُرِّ بِالْبُرِّ بِأَلْهَاءٍ وَهَاءٍ  
 اءٌ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ بِأَلْهَاءٍ وَهَاءٍ.

“Asy-Syafi’i r.a menceritakan kepada kami, dari sufyan, dari Az-Zuhri, dia mendengar Malik bin Aus bin Al Hadtsan berkata: Aku mendengar Rasulullah SAW bersabda, “(menukar) emas dengan mata uang adalah riba kecuali jika sepadan, (menukar) burr (gandum) dengan burr adalah riba kecuali jika sepadan, (menukar) kurma dengan kurma adalah riba kecuali sepadan, dan (menukar) Syair (gandum) dengan syair adalah riba kecuali jika sepadan”. (HR. Asy-Syafi’i).<sup>25</sup>

Mayoritas ulama telah sepakat tentang kebolehan jual beli dengan cara murabahah sebagai transaksi real yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.

### c. Qaidah fiqh

أَلْأَصْلُ فِي الْمَعَامَلَةِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang meggharamkannya”.<sup>26</sup>

Kaidah fikih tersebut menjelaskan bahwa hukum melaksanakan muamalah yang di dalamnya meliputi transaksi

<sup>25</sup>Abu Abdullah Muhammad Bin Idris Asy-Syafi’i, *Sunan Asy-Syafi’i*, ..., h. 514.

<sup>26</sup>A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih: Kaidah-Kaidah Hukum*, ..., h. 130.

murabahah adalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkan tentang transaksi tersebut.

## 5. Rukun dan Syarat Akad Murabahah

Syarat rukun jual beli dengan akad Murabahah, yaitu:

- a. Dua orang yang berakad (penjual dan pembeli) dengan syarat sebagai berikut:
  - 1) Baligh (dewasa).
  - 2) Tidak ada paksaan (diatas sukarela) keduanya.
  - 3) Beragama Islam.
  
- b. *Ma'kud alaih* (uang atau barangnya) dengan syarat sebagai berikut:
  - 1) Uang dan barangnya merupakan milik pembeli atau penjual.
  - 2) Barang yang akan dijualnya adalah suci.
  - 3) Diketahui atau ditentukan ukuran atau timbangannya. Jika tidak diketahui, jual belinya tidak sah karena terdapat keraguan.
  - 4) Dapat dilihat jenisnya oleh pembeli dan penjual.
  - 5) Barang yang dijualnya bermanfaat menurut hukum syara'.

- 6) Dapat diberikan barangnya atau uangnya kepada yang berkepentingan ketika akad.<sup>27</sup>

c. *Ijab kabul* (serah trima).

Beberapa syarat pokok *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- 2) Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- 3) Semua yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang menutupi semua pengeluaran.
- 4) *Murabahah* dikatakan sah apabila biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya tidak dapat dipastikan, barang atau komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.<sup>28</sup>

## 6. Manfaat Murabahah

---

<sup>27</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan*, ...,h. 87-88.

Sesuai dengan sifat bisnis (tjarah), transaksi jual beli murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Jual beli murabahah memberi banyak manfaat kepada bank atau lembaga keuangan syariah lainnya. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem jual beli murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank atau lembaga keuangan syariah lainnya.

Diantaranya risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian yaitu nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank atau lembaga keuangan syariah membelikannya untuk nasabah.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
- d. Dijual. Maksudnya, murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk

menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.<sup>29</sup>

## **7. Konsep Murabahah dalam himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI**

Ketentuan tentang pembiayaan murabahah yang tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah.
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga ditambah margin keuntungan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

---

<sup>29</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2015), Cet Ke-24, h.106-107.



- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil yang telah dikeluarkan bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- f. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Jaminan dalam *Murabahah*:

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Utang dalam *Murabahah*:

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>30</sup>

Adapun ketentuan tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah yang tidak mampu membayar dalam fatwa DSN

---

<sup>30</sup>Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 diantaranya yaitu sebagai berikut:

- a. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup>Fatwa DSN MUI NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah yang tidak Mampu Membayar.