

BAB III

TINJAUAN TEORITIS TENTANG PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

A. Pembiayaan *Murabahah*

1. Pembiayaan

a. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan dibayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹

¹Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah* (Surabaya : kencana, 2011) , h 105.

Didalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, 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 utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan bank kepada nasabah dalam melakukan usaha.²

Pembiayaan merupakan bentuk penyaluran dana kepada nasabah yang sudah terdaftar pada instansi perbankan tersebut dan nasabah yang membutuhkan dana guna untuk kebutuhan usaha atau kebutuhan yang lain tergantung kepada jenis pembiayaannya dan dilakukan dengan akad-akad yang terdapat di perbankan syariah tersebut dan sesuai dengan syariat Islam.

Berbeda halnya dengan Bank konvensional tidak terdapat istilah pembiayaan, akan tetapi menggunakan istilah kredit yaitu bentuk tagihan pinjam meminjam antar bank atau

²Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah* ,... , h 106.

dengan pihak lain dengan jangka waktu tertentu yang telah disepakati antar kedua belah pihak dan terdapat pemberian bunga, yang dimana bunga merupakan riba dan haram.

b. Unsur-unsur pembiayaan³

1) Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

2) Mitra usaha/partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

3) Kepercayaan (Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinya dengan bank memberikan pembiayaan kepada pihak

³Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah* , ... , h 107-108.

penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat memenuhi kewajibannya.

4) Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/mitra.

Istilah akad terdapat dalam UU No.21 Tahun 2008 dinyatakan dalam pasal 1 angka 13; akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.⁴

Dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), pengertian akad juga diatur secara definitif. Pengertian akad tersebut dalam KHES didefinisikan sebagai kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.⁵

⁴Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009) , h 118.

⁵Dr. Gemala Dewi, dkk . *Hukum Perikatan Islam* (Jakarta : kencana prenada media group, 2005) , h 51.

Masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan dalam suatu akad. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum dalam Al-qur'an surat Al-Maidah (5) ayat 1 :⁶

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةٌ
 إِلَّا نَعْمَ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ
 إِنَّ اللَّهَ يَحْكُمُ مَا يُرِيدُ

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”(Al-Maidah :1)⁷

Dalam Islam dikenal dua istilah dalam akad, yaitu rukun akad dan syarat akad. Rukun dapat dipahami sebagai unsur esensial yang membentuk akad. Yaitu harus selalu dipenuhi dalam suatu transaksi, yang terdiri atas berikut ini.⁸

- a. Subjek akad, pihak yang berakad, terdiri atas paling sedikit dua orang yang harus sudah baligh, berakal sehat dan cakap untuk melakukan perbuatan hukum sendiri.

⁶ Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah* ,... , h 119.

⁷ Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur'an Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 156.

⁸ Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah* ,... , h 119.

- b. Objek yang diadakan, objek akad bermacam-macam, sesuai dengan bentuknya. Dalam akad jual beli, objeknya adalah barang yang diperjualbelikan dan harganya. Agar sesuatu akad dapat dipandang sah.

Dalam kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang termasuk ke dalam rukum akad adalah, pihak-pihak yang berakad, obyek akad, tujuan akad dan kesepakatan (Bab III Pasala 22 KHES).⁹

5) Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana. Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

6) Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah

⁹Dr. Gemala Dewi, dkk . *Hukum Perikatan Islam,...* , h 51.

merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara satu hingga 3 tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih 3 tahun.

7) Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.

c. Tujuan pembiayaan

Tujuan pembiayaan yang dilaksanakan perbankan syariah terkait dengan stakeholder, yakni :¹⁰

1) Pemilik

Dari sumber pendapatan diatas, para pemilik mengharapkan akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank tersebut.

2) Pegawai

Para pegawai mengharapkan dapat memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya.

¹⁰Muhammad . *manajemen dana bank syariah* (Yogyakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2014) , h 303.

- 3) Masyarakat
 - a) Pemilik dana, mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil.
 - b) Debitur yang bersangkutan, penyediaan dana baginya, mereka terbantu guna menjalankan usahanya(sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan konsumtif).
 - c) Masyarakat umumnya-konsumen, mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya.

- 4) Pemerintah

Akibat penyediaan pembiayaan, pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan negara, disamping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan).

- 5) Bank

Bagi bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap survival dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

d. Fungsi pembiayaan ¹¹

1. Meningkatkan daya guna uang
2. Meningkatkan daya guna barang
3. Meningkatkan peredaran uang
4. Menimbulkan kegairahan berusaha
5. Stabilitas ekonomi

¹¹Muhammad . *manajemen dana bank syariah,...* , h 307.

6. Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional
7. Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Dalam praktik pembiayaan salah satu nya bisa memperbaiki perekonomian masyarakat yang membutuhkan yang digunakan untuk usaha yang akan dijalankan. Dan pihak bank mempercayakan kepada nasabah yang melakukan pembiayaan akan memenuhi kewajiban yang sesuai dengan kontrak perjanjian yang di berlakukan oleh pihak bank, dan kemungkinan resiko pun kemungkina ada, akan tetapi bisa diatasi karena sebelum melakukan pembiayaan, nasabah mensepakati akad atau kontrak perjanjian terlebih dahulu dengan pihak bank. Dan resiko yang dialami pihak bank kemungkina kecil.

2. *Murabahah*

a. *Pengertian Murabahah*

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 presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.¹²

Pada prinsip *murabahah* yaitu jual beli dengan adanya tambahan dari harga asal. Nasabah yang memiliki kebutuhan benda tertentu dapat mengajukan permohonan kepada Bank Syariah untuk membeli benda tersebut. Benda yang telah dibeli oleh bank, kemudian akan dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dari harga asal. Kelebihan harga ini tentunya didasarkan pada kesepakatan diantara keduanya. Pembayaran yang dilakukan oleh nasabah biasanya dalam bentuk angsuran, meskipun tidak dilarang untuk membayar secara tunai. Sistem ini biasanya dilakukan untuk pembiayaan barang-barang investasi seperti melalui *letter of credit* (L/C) dan pembiayaan persediaan sebagai modal kerja.¹³

¹²Ir. Adiwarmanto a. Karim . *Bank Islam* (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2010) , h 113.

¹³Dr. Gemala Dewi, dkk . *Hukum Perikatan Islam*,..., h 169.

Murabahah merupakan jual beli yang dilakukan antara kedua belah pihak dengan keuntungan dari harga asal yang telah disepakati antara keduanya didalam kontrak perjanjian, disini pihak bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli, *murabahah* atau jual beli saling menguntungkan antara penjual maupun pembeli karena harga jual yang terdapat nilai lebih sebagai keuntungan pihak bank, dan nasabah sebagai pembeli memiliki keuntungan bisa mendapatkan barang dengan pembayaran atau pengembaliannya bisa dilakukan dengan angsur ataupun tunai.

b. Dasar Hukum *Murabahah*

Walupun Al-Qur'an tidak secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, beberapa ayat tentang jual beli dan perdagangan dalam Al-Qur'an cukup menjadi dasar hukum *murabahah*, diantaranya adalah Al-baqarah (2): 275 yang menyatakan bahwa Allah mengharamkan riba dan menghalalkan jual beli.

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَآتَتْهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; maka kekal di dalamnya.” (Qs. Al Baqarah [2]: 275)¹⁴

Penghalalan jual beli oleh Allah itu mengandung dua kemungkinan makna, yaitu:¹⁵

¹⁴ Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur'an Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 69.

¹⁵ Imam Al Bihaqi Tahqiq: Abdul Ghani Abdul Khaliq . *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i* (Jakarta : Pustaka Azzam, 2012) , h 215-216.

Pertama, Allah menghalalkan setiap jual beli yang biasa ditransaksikan manusia dengan sikap saling rela dari keadaannya ini adalah maknanya yang paling kuat.

Kedua, Allah menghalalkan jual beli apabila tidak dilarang oleh Rasulullah; sebagai penerang dari Allah tentang makna yang Dia kehendaki.

Oleh karena Rasulullah, melarang beberapa jenis jual beli meskipun penjual dan pembeli saling rela, maka kami menjadikannya dalil bahwa jual beli halal yang dimaksud Allah adalah yang tidak ditunjukkan keharamannya melalui lisan Nabi-Nya, bukan yang diharamkan Allah secara langsung.”¹⁶

Istilah jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain berdasarkan keridhaan. Di dalam Al-Qur’an diantaranya firman Allah “ Mereka mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi” dalam surat Fathir ayat 29.¹⁷

¹⁶Imam Al Bihaqi Tahqiq: Abdul Ghani Abdul Khaliq . *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi’i*,... , h 216.

¹⁷Dr. Trisadani P. Ustanti, S.H.,MH,dkk . *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2013) , h 28.

إِنَّ الَّذِينَ يَتْلُونَ كِتَابَ اللَّهِ وَأَقَامُوا الصَّلَاةَ وَأَنْفَقُوا مِمَّا
رَزَقْنَاهُمْ سِرًّا وَعَلَانِيَةً يَرْتُجُونَ تِجْرَةً لَنْ تَبُورَ ﴿٢٩﴾

“*Sesungguhnya orang-orang yang selalu membaca kitab Allah dan mendirikan shalat dan menafkahkan sebahagian dan rezeki yang kami anugerahkan kepada mereka dengan diam-diam dan terang-terangan, mereka itu mengharapakan perniagaan yang tidak akan merugi.*” (QS. Fathir: 29)¹⁸

Adapun syarat-syarat Jual Beli atau *Murabahah* dalam Qs Al-

Nisaa’ [4]: 29 yang berbunyi :¹⁹

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

“*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu*”

(QS An-Nisaa : 29)¹⁹

¹⁸ Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur’an
Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 700.

¹⁹Dr. Mardani . *Ayat-ayat Dan Hadis Ekonomi Syar iah*(Jakarta : PT
Raja Grafindo Persada, 2011) , h 10.

²⁰ Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur’an
Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 122.

Adapun hadis terkait Jual-beli atau *Murabahah*:²¹

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِمَا لَمْ يَتَفَرَّقَا أَوْ قَالَ حَتَّى يَتَفَرَّقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بُرْكَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا مُحِثَتْ بَرَكَةُ بَيْعِهِمَا

“Ada hadis yang semakna dari hadis Hakim bin Hizam Radhiyallahu Anhu, dia berkata, Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda, ‘Dua orang yang berjual beli yang mempunyai hak pilih selagi belum saling berpisah’, atau beliau bersabda, ‘Hingga keduanya saling berpisah, jika keduanya saling jujur dan menjelaskan, maka keduanya diberkahi dalam jual beli itu, namun jika keduanya saling menyembunyikan dan berdusta, maka barakah jual beli itu dihapuskan’.” (HR Bukhari-Muslim)

c. Rukun dan syarat Transaksi *Murabahah*

Rukun jual beli *Murabahah* diantaranya :²²

- 1) Penjual (ba’i)
 - 2) Pembeli (Musytariy)
 - 3) Barang
 - 4) Sighat dalam bentuk ijab dan kabul
- sedangkan syarat-syaratnya diantaranya :²³

- 1) Pembeli hendaklah betul-betul mengetahui modal sebenarnya dari suatu barang yang hendak dibeli

²¹Dr. Mardani . *Ayat-ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*,... h 104.

²²Gemala Dewi, S.H.,LL.M . *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia* (Jakarta : Kencana, 2007) , h 88.

²³Gemala Dewi, S.H.,LL.M . *Aspek-aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*,... , h 88.

- 2) Penjual dan pembeli hendaklah setuju dengan kadar untung atau tambahan harga yang ditetapkan tanpa ada sedikit pun paksaan
- 3) Barang yang dijual belikan bukanlah barang ribawi
- 4) Sekiranya barang tersebut telah dibeli dari pihak lain, jual beli yang pertama itu mestilah sah menurut perundangan Islam.

Dari penjelasan dasar hukum *murabahah* sudah jelas bahwa *murabahah* atau jual beli tidak dilarang akan tetapi dengan menjauhkan riba, karena riba sesuatu yang dilarang dalam syariat Islam. Adapun rukun dan syarat *murabahah* harus terpenuhi, jika salah satunya tidak terpenuhi maka transaksi *murabahah* tersebut tidak sah.

3. Pembiayaan *Murabahah*

a. Aplikasi pembiayaan *murabahah* pada bank syariah

Dalam aplikasi bank syariah, bank merupakan penjual atas objek barang dan nasabah merupakan pembeli. Bank menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier*, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi dibandingkan dengan harga beli yang dilakukan oleh bank syariah. Pembayaran atas transaksi *murabahah* dapat dilakukan dengan cara membayar

sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.²⁴

Aplikasi pembiayaan *murabahah* dalam bank syariah diantaranya:

- a. Penggunaan akad *murabahah*²⁵
 - 1) Pembiayaan *murabahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, yang pada umumnya digunakan dalam transaksi jual beli barang investasi dan barang-barang yang diperlukan oleh individu.
 - 2) Jenis penggunaan pembiayaan *murabahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi dan konsumsi. Dalam pembiayaan investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasi oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Dalam pembiayaan konsumsi, biasanya barang yang akan dikonsumsi oleh nasabah jelas dan terukur.
 - 3) Pembiayaan *murabahah* kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang.

- b. Barang Yang Boleh Digunakan Sebagai Objek Jual

Beli²⁶

- 1) Rumah.
- 2) Kendaraan bermotor dan/atau alat transportasi.
- 3) Pembelian alat-alat industri.

²⁴Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 138.

²⁵Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah* ,... , h 140.

²⁶Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah* ,... , h 141.

- 4) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya.
- 5) Pembelian aset yang tidak bertentangan dengan syariah Islam.

c. Bank²⁷

- 1) Bank berhak menentukan dan memilih *supplier* dalam pembelian barang. bila nasabah menunjukan *supplier* lain, maka bank syariah berhak melakukan penilaian terhadap *supplier* untuk menentukan kelayakannya sesuai dengan kriteria yang ditetapkan oleh bank syariah.
- 2) Bank menerbitkan *purchase order* (PO) sesuai dengan kesepakatan antara bank syariah dan nasabah agar barang dikirimkan ke nasabah.
- 3) Cara pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah yaitu dengan mentransfer langsung pada rekening *supplier*/penjual, bukan kepada rekening nasabah.

d. Nasabah²⁸

- 1) Nasabah harus sudah cakap menurut hukum, sehingga dapat melaksanakan transaksi
- 2) nasabah memiliki kemauan dan kemampuan dalam melakukan pembayaran.

e. Supplier²⁹

- 1) *Supplier* adalah orang atau badan hukum yang menyediakan barang sesuai permintaan nasabah.
- 2) *Supplier* menjual barangnya kepada bank syariah, kemudian bank syariah akan menjual barang tersebut kepada nasabah.

²⁷Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 141.

²⁸Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 142.

²⁹Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 142.

- 3) Dalam kondisi tertentu, bank syariah memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sesuai dengan spesifikasi yang telah ditetapkan dalam akad. *Purchase order* (PO) atas pembelian barang tetap diterbitkan oleh bank syariah, dan pembayarannya tetap dilakukan oleh bank kepada *supplier*. Namun penyerahan barang dapat dilakukan langsung oleh *supplier* kepada nasabah atau kuasa dari bank syariah.

f. Harga³⁰

- 1) Harga jual barang telah ditetapkan sesuai dengan akad jual beli antara bank syariah dan nasabah dan tidak dapat berubah selama masa perjanjian.
- 2) Harga jual bank syariah merupakan harga jual yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.
- 3) Uang muka (urbun) atas pembelian barang yang dilakukan oleh nasabah (bila ada), akan mengurangi jumlah piutang *murabahah* yang akan diangsur oleh nasabah jika transaksi *murabahah* dilaksanakan, maka urbun diakui sebagai bagian dari pelunasan piutang *murabahah* sehingga akan mengurangi jumlah piutang *murabahah*. Jika transaksi *murabahah* tidak jadi dilaksanakan (batal), maka urbun (uang muka) harus dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi dengan biaya yang telah dikeluarkan oleh bank syariah.

g. Jangka waktu³¹

- 1) Jangka waktu pembiayaan *murabahah*, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah, dan panjang, sesuai dengan kemampuan pembayaran

³⁰Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 142.

³¹Drs. Ismail, MBA., AK . *Perbankan Syariah*,... , h 143.

oleh nasabah dan jumlah pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah.

- 2) Jangka waktu pembiayaan tidak dapat diubah oleh salah satu pihak. Bila terdapat perubahan jangka waktu, maka perubahan ini harus disetujui oleh bank syariah maupun nasabah.

h. Lain-lain ³²

- 1) Denda atas tunggakan nasabah (bila ada), diperkenankan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang *murabahah*. Namun pendapatan yang diperoleh bank syariah karena denda keterlambatan pembayaran angsuran piutang *murabahah*, tidak boleh diakui sebagai pendapatan operasional, akan tetapi dikelompokkan dalam pendapatan nonhalal, yang dikumpulkan dalam suatu rekening tertentu atau dimasukkan dalam titipan (kewajiban lain-lain). Titipan ini akan disalurkan untuk membantu untuk membantu masyarakat ekonomi lemah, misalnya bantuan untuk bencana alam, beasiswa untuk murid yang kurang mampu, dan pinjaman tanpa imbalan untuk pedagang kecil.
- 2) Bila nasabah menunggak terus, dan tidak mampu lagi membayar angsuran, maka penyelesaian sengketa ini dapat dilakukan melalui musyawarah. Bila musyawarah tidak tercapai, maka penyelesaiannya akan diserahkan kepada pengadilan agama.

Dalam aplikasi pembiayaan *murabahah* Bank sebagai penyedia barang dan nasabah sebagai pembeli, pihak Bank

³²Drs. Ismail, MBA., AK. *Perbankan Syariah*, ... , h 143.

harus memberitahu biaya modal kepada pihak nasabah dan menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian barangnya, dan pembiayaan *murabahah* lebih cocok untuk pembiayaan investasi maupun konsumsi dan kurang cocok untuk pembiayaan modal kerja.

b. Prinsip-prinsip pembiayaan Islam dalam *Murabahah*

Pada pembiayaan *murabahah*, nasabah yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu syarat subjektif harus berumur 21 tahun atau telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Objek *murabahah* tersebut juga harus tertentu dan jelas serta merupakan milik yang penuh dari pihak bank, dalam pelaksanaannya, pembelian objek *murabahah* tersebut sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan.³³

Setelah akad *wakalah*, pembeli *murabahah* bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek *murabahah* tersebut. Setelah akad *wakalah* selesai dan objek

³³Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah*,... , h 123.

murabahah tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik bank, maka terjadi akad kedua antara bank dengan pembeli, yaitu akad *murabahah*. Hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam seperti dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 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.³⁴

c. Prinsip *Murabahah* dalam hukum positif

Berkaitan dengan UU No. 3 Tahun 2006, maka ditetapkanlah peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Peraturan ini ditetapkan untuk kelancaran pemeriksaan dan penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah diputuskannya kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah ini dimaksudkan hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama untuk kelancaran pemeriksaan dan penyelesaian sengketa ekonomi syari'ah diputuskannya kompilasi Hukum

³⁴Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah*,... , h 124.

Ekonomi Syari'ah ini dimaksudkan hakim pengadilan dalam lingkungan peradilan agama yang memeriksa, mengadili dan menyelesaikan perkara yang berkaitan dengan ekonomi syari'ah mempergunakan prinsip syari'ah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah.³⁵

Beberapa ketentuan mengenai *murabahah* yang tertuang dalam pasal 23 peraturan Ketua Bapepam dan LK No. PER-04/bl/2007 adalah sebagai berikut :³⁶

- 1) *Murabahah* dilakukan berdasarkan pesanan.atau tanpa pesanan.
 - 2) Dalam pelaksanaan *murabahah* berdasarkan pesanan, perusahaan pembiayaan sebagai penjual (*ba'i*) melakukan pembelian (*musytari*).
 - 3) *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat atau tidak mengikat pihak yang berhutang untuk membeli barang yang dipesannya.
 - 4) dalam pelaksanaan *murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat, konsumen sebagai pembeli (*musytari*) tidak dapat membatalkan pesannya.
- Dalam pasal 116 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi

Syariah tertulis: penjual harus membeli barang yang

³⁵Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*. (Serang : FTK Banten Press bekerja sama dengan LP2M IAIN Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2014) , h 67.

³⁶Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*,... h 70.

diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri dan pembelian ini harus bebas riba. Dalam hal ini perlu dianalisis apakah perusahaan pembiayaan/lembaga lainnya berperan sebagai penjual atau sebagai lembaga yang memberi hutang. Artinya apakah dalam kontrak yang dilakukan antara konsumen/nasabah dengan perusahaan pembiayaan/ lembaga lainnya itu transaksi hutang piutang murni ataukah kontrak jual beli dengan cicilan.³⁷

Dalam *murabahah* dimungkinkan adanya kontrak jual beli dengan memakai jaminan seperti tercantum dalam pasal 127 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah yaitu : penjual dapat meminta kepada pembeli untuk menyediakan jaminan atas benda yang dijualnya pada akad *murabahah*.³⁸

Selanjutnya dalam pasal 129 Kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah tertulis : akad *murabahah* dapat diselesaikan dengan cara menjual obyek akad kepada

³⁷Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*,..., h 73.

³⁸Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*,..., h 73

Lembaga Keuangan Syari'ah dengan harga pasar, atau nasabah melunasi sisa hutangnya kepada Lembaga Keuangan Syari'ah dari hasil penjualan obyek akad. Dalam konteks ini perusahaan pembiayaan/lembaga lainnya bukanlah sebagai penyedia dana untuk dihutangkan kepada debitur (nasabah) tetapi sebagai pedagang yang menjual barang secara kredit kepada pembeli (debitur), sehingga dengan demikian barang yang diperjualbelikan tersebut diatasmakan penjual (lembaga/instansi) sebelum terjadinya kontrak jual beli kredit/pembiayaan.³⁹

d. Tunai atau cicilan

Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian

³⁹Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*,..., h 73-74.

(setelah sewa akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus).⁴⁰

Dalam pasal 20 KHES ini dapat disimpulkan bahwa praktik *murabahah* dapat dilakukan secara kredit dan tunai. Praktik *murabahah* pada perusahaan pembiayaan pada umumnya dilakukan dengan cara kredit atau angsuran. Jual beli kredit menimbulkan perjanjian dan perikatan berupa uang muka (urbun) dan jaminan. Di dalam Al-Qur'an surat Al-Baqarah (2) ayat 283.⁴¹

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهْنَ مَقْبُوضَةً فَإِنْ
 أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ
 رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فإِنَّهٗ ءَآثِمٌ
 قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi dipegang (oleh

⁴⁰Ir. Adiwirman a. Karim . *Bank Islam* (Jakarta : PT Raja Grafindo, 2010) , h 115.

⁴¹Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan),...*, h 19-20.

yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai itu menunaikan amanatnya (utangannya).” (Qs. Al Baqarah [2]:283)⁴²

Bisa diterima akal bahwa mereka diperintahkan untuk mencatat dan mengadakan barang jaminan sebagai langkah kehati hatian dari pemilik hak dengan membuat dokumen; dan penanggung hak agar tidak lupa. Mereka tidak wajib mencatat dan mengambil barang Jaminan karena Allah berfirman, “akan tetapi jika sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (utangannya).”⁴³.

e. Fitur dan mekanisme

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dan dalam kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah;
- 2) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- 3) Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah; dan
- 4) Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka.

⁴² Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur'an Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 71 .

⁴³ Imam Al Bihaqi Tahqiq, Abdul Ghani Abdul Khaliq . *Tafsir Ayat-Ayat Hukum Imam Syafi'i* (Jakarta : Pustaka Azzam, 2012) , h 218.

f. Tujuan/Manfaat

1) Bagi Bank

- a) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana;
- b) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

2) Bagi Nasabah

- a) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank;
- b) Dapat mengangsur pembiayaan dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

g. Analisis Identifikasi Risiko

- a) Risiko pembiayaan (*financing risk*) yang disebabkan oleh nasabah wanprestasi atau default.
- b) Risiko pasar yang disebabkan oleh pergerakan nilai tukar jika pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah* diberikan dalam valuta asing.

Adapun kelebihan kontrak *murabahah*(pembayaran tertunda) adalah sebagai berikut :⁴⁴

- a. Pembeli mengetahui semua biaya semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (*mark up*) yang diartikan sebagai presentasi harga keseluruhan dan tambahan biaya-biaya.
- b. Subjek penjualan adalah barang komoditas.
- c. Subjek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mampu mengirimkannya kepada pembeli.
- d. Pembayaran yang tertunda

⁴⁴Dr. Trisadini P.Ustanti S.H.,MH, dkk . *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2013) , h 30.

Prinsip pembiayaan *murabahah* dalam Islam maupun hukum positif, dalam konteks Islam selain menggunakan sistem *murabahah* sebelumnya menggunakan akad wakalah yang dimana pihak Bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli objek *murabahah* dan mengatasnamakan Bank, hal tersebut dibolehkan selama tidak menyalahai syariat Islam, karena telah dijelaskan dalam Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Sedangkan dalam konteks hukum positif pembiayaan *murabahah* terdapat perjanjian dan jaminan antara penjual maupun pembeli. Jaminan merupakan salah satu cara jika nasabah mengalami wanprestasi yang di mana pihak nasabah tidak bisa mengembalikan uang pembiayaan tersebut.

B. Perjanjian

1. Definisi Perjanjian

Menurut ketentuan pasal 1313 kitab Undang-Undang Hukum Perdata, “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan

mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”⁴⁵

Dapat dikatakan bahwa pada dasarnya perjanjian dapat melahirkan perikatan yang bersifat sepihak (dimana hanya satu pihak yang wajib berprestasi) dan perikatan yang bertimbal balik (dengan kedua belah pihak saling berprestasi). Dengan demikian, dimungkinkan suatu perjanjian melahirkan lebih dari satu perikatan dengan kewajiban berprestasi yang saling bertimbal balik.⁴⁶

2. Unsur-Unsur Perjanjian

Unsur-unsur perjanjian itu terdiri dari unsur-unsur sebagai berikut.⁴⁷

a) Unsur Esensial

Unsur esensial adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian tanpa adanya unsur esensial maka tidak ada perjanjian. Contohnya dalam perjanjian jual beli harus ada

⁴⁵Gunawan widjaja. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend recht) Dalam Hukum Perdata* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006) , h 248.

⁴⁶Gunawan widjaja. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan,...* , h 249.

⁴⁷R. Soeroso,SH. *Perjanjian Di Bawah Tangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010) , h 16-17.

kesepakatan mengenai barang dan harga karena tanpa kesepakatan mengenai barang dan harga dalam perjanjian jual beli, perjanjian tersebut batal demi hukum karena tidak ada hal tertentu yang diperjanjikan.

b) Unsur *Naturalia*

Unsur *naturalia* adalah unsur yang telah diatur dalam undang-undang. Dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian, maka undang-undanglah yang mengaturnya. Jadi, unsur *naturalia* merupakan unsur yang selalu dianggap ada dalam perjanjian. Contohnya jika dalam perjanjian tidak diperjanjikan tentang cacat tersembunyi, secara otomatis berlaku ketentuan dalam BW bahwa penjual yang harus menanggung cacat tersembunyi.

c) Unsur *Aksidentalia*

Unsur *aksidentalia* adalah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikannya. Contohnya dalam perjanjian jual beli dengan angsuran diperjanjikan bahwa debitur lalai membayar utangnya,

dikenakan denda 2 (dua) persen perbulan keterlambatan, dan apabila debitur lalai membayar 3 (tiga) bulan berturut-turut, barang yang sudah dibeli dapat ditarik kembali oleh kreditor tanpa melalui pengadilan. Demikian pula klausul-klausul lainnya yang sering ditentukan dalam suatu perjanjian, yang bukan merupakan unsur esensial dalam perjanjian.

Prinsip yang terkait dengan hukum perjanjian syariah adalah sebagai berikut :⁴⁸

- a. Ibadah (Asas diniatkan ibadah)
- b. Hurriyah at-Ta'uqud (kebebasan berkontrak)
- c. Al-Musawah (Persamaan)
- d. At-Tawazun (Keseimbangan)
- e. Maslahah (Kemaslahatan)
- f. Al amanah (Kepercayaan)
- g. Al adalah (Keadilan)
- h. Al ridha (Kerelaan)
- i. Al kitabah (asas tertulis)
- j. Ash shiddiq (Kejujuran)
- k. Itikad Baik

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sah perjanjian adalah sebagai berikut:⁴⁹

⁴⁸Dr. Trisadini P.Ustanti S.H.,MH, dkk . *Transaksi Bank Syariah* (Jakarta : PT Bumi Aksara, 2013) , h 50.

⁴⁹Adrian Sutedi . *Perbankan Syariah* (Jakarta : Ghalia Indonesia, 2009) , h 121.

- a) Tidak menyalahi hukum syariah yang disepakati adanya. Maksudnya bahwa perjanjian yang diadakan oleh para pihak itu bukanlah perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau
- b) perbuatan yang melawan hukum syariah, sebab perjanjian yang bertentangan dengan hukum syariah adalah tidak sah dan dengan sendirinya tidak ada kewajiban bagi masing-masing pihak untuk menepati atau melaksanakan perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain, apabila isi perjanjian yang diadakan dengan sendirinya batal demi hukum.
- c) Terdirinya perjanjian atas dasar saling ridha dan ada pilihan. Dalam hal ini tidak boleh ada unsur paksaan dalam membentuk perjanjian tersebut. Maksudnya, perjanjian yang diadakan dan para pihak haruslah didasarkan kepada kesepakatan kedua belah pihak, yaitu masing-masing pihak ridha atau rela akan isi perjanjian tersebut atau dengan perkataan lain, harus merupakan kehendak bebas masing-masing pihak.
- d) Isi perjanjian harus jelas dan gamblang. Maksudnya apa yang diperjanjikan oleh para pihak harus terang tentang apa yang menjadi isi perjanjian sehingga tidak mengakibatkan terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak tentang apa yang telah mereka perjanjikan di kemudian hari, dengan demikian, pada saat pelaksanaan atau penerapan perjanjian, masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian atau yang mengikatkan diri dalam perjanjian haruslah mempunyai interpretasi yang sama tentang apa yang telah mereka perjanjikan, baik terhadap isi maupun akibat yang ditimbulkan oleh perjanjian itu. Hampir sama dengan perjanjian menurut KUHPerdara, menurut hukum Islam, perjanjian juga berdasarkan kata sepakat, dengan syaratnya objek perjanjian haruslah berwujud, hak milik dan dapat dikenai hukum akad.

Tidak semua perjanjian yang dibuat oleh setiap orang sah dalam pandangan hukum untuk itu ketentuan pasal 1320 kitab Undang-Undang hukum perdata menentukan sebagai berikut.⁵⁰

Untuk sahnya perjanjian-perjanjian, diperlukan empat syarat:

- a) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.”

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam :

- a) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif) dan
- b) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

Peristiwa perjanjian ini menimbulkan hubungan diantara orang-orang tersebut yang disebut dengan perikatan.

Dengan demikian, hubungan antara perikatan dengan perjanjian adalah perjanjian menerbitkan perikatan. Seperti

⁵⁰Gunawan widjaja. *Seri Hukum Bisnis Memahami Prinsip Keterbukaan (Aanvullend recht) Dalam Hukum Perdata* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006) , h 286.

yang tercantum dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan.⁵¹

Istilah perjanjian dalam hukum Indonesia disebut “akad” dalam hukum Islam, kata akad berasal dari kata al-‘aqd yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan. Menurut pasal 262 mursyid al-Hairan, akad merupakan pertemuan ijab yang diajukan salah satu pihak dengan kabul dari pihak lain yang menimbulkan akibat hukum pada obyek akad.⁵²

4. Berakhirnya suatu perjanjian

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, berakhirnya atau hapusnya perjanjian karena hal-hal sebagai berikut.⁵³

- a) Pembayaran
- b) Penawaran pembayaran tunai
- c) Pembaruan utang
- d) Perjumpaan utang atau kompensasi
- e) Percampuran utang
- f) Pembebasan utang

⁵¹Dr. Gemala Dewi, dkk . *Hukum Perikatan Islam* (Jakarta : kencana prenada media group, 2005) , h 53.

⁵²Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan),...* , h 44.

⁵³R. Soeroso,SH. *Perjanjian Di Bawah Tangan* (Jakarta : Sinar Grafika, 2010) , h 29.

- g) Musnahnya barang yang terutang
- h) Kebatalan atau pembatalan
- i) Berlakunya syarat batal
- j) Kadaluwarsa

5. Undang-Undang UMKM Nomor 20 Tahun 2008

Semenjak Indonesia merdeka pemerintah telah melakukan banyak terobosan yang memungkinkan pengusaha kecil dan menengah untuk mendapat bersaing dengan perkembangan pasar dunia, oleh karena itu dengan adanya UU No 20 tahun 2008 diharapkan UMKM dapat berkembang sesuai dengan amanat UU, beberapa contoh upaya pemerintah dalam ANALISIS YURIDIS UU No 20 Tahun 2008 antara lain : *Kemitraan, Permodalan dan Pemasaran Produk UMKM*.⁵⁴

Dalam undang-undang UMKM pasal 8 bahwa aspek pendanaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) huruf a ditujukan untuk.⁵⁵

⁵⁴Im Khudaefah, Analisis Yuridis Undang-undang No 20 Tahun 2008 tentang UMKM (Usaha Mikro Kecil Dan Menengah) Dalam Prespektif Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2017, h 39.

⁵⁵Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah (Yogyakarta : Pustaka Mahardika.), h 8.

- a. Memperluas sumber pendanaan dan memfasilitasi Usaha Mikro, dan Menengah untuk dapat mengakses kredit perbankan dan lembaga keuangan bukan bank.
- b. Memperbanyak lembaga pembiayaan dan memperluas jaringannya sehingga dapat diakses oleh Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah.
- c. Memberikan kemudahan dalam memperoleh pendanaan secara cepat, tepat, murah, dan tidak diskriminatif dalam pelayanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan, dan
- d. Membantu para pelaku Usaha Mikro dan Usaha Kecil untuk mendapatkan pembiayaan dan jasa/produk keuangan lainnya yang disediakan oleh perbankan dan lembaga keuangan bukan bank, baik yang menggunakan sistem konvensional maupun sistem syariah dengan jaminan yang disediakan oleh pemerintah.

Terkait dengan permodalan UMKM, pemerintah telah memberi amanat terhadap untuk mengembangkan UMKM. Dalam UU No. 20 Tahun 2008 tentang UMKM disebutkan peran pemerintah dalam hal pengembangan permodalan antara lain :

- a) Bersama dengan Pemerintah Daerah menyediakan pembiayaan bagi Usaha Mikro dan Kecil (Pasal 21). Dalam hal ini Pemerintah Daerah, dan dunia usaha dapat memberikan hibah, mengusahakan bantuan luar negeri, dan mengusahakan sumber pembiayaan lai

- yang sah serta tidak mengikat untuk Usaha Mikro dan Kecil (Pasal 21 ayat 4).⁵⁶
- b) Bersama Pemerintah Daerah, meningkatkan akses Usaha Mikro dan Kecil terhadap sumber pembiayaan (pasal 23 ayat 1).⁵⁷
 - c) Bersama dengan Pemerintah Daerah, melakukan pemberdayaan Usaha Menengah dalam bidang pembiayaan dan penjaminan (pasal 24).⁵⁸
 - d) Menteri Koperasi dan UKM dan Menteri teknis lain mengatur pemberian insentif kepada Usaha Besar yang melakukan kemitraan dengan Usaha Mikro, Kecil, dan Menengah melalui inovasi dan pengembangan produk berorientasi ekspor, penyerapan tenaga kerja, penggunaan teknologi tepat guna dan ramah lingkungan, serta menyelenggarakan pendidikan dan pelatihan (pasal 25).⁵⁹
 - e) Melarang Usaha Menengah memiliki dan/atau menguasai Usaha Mikro dan/atau Usaha Kecil mitra usahanya (Pasal 35).⁶⁰
 - f) Sehubungan dengan amanat Undang-Undang pemerintah melaksanakan berbagai program yang bertujuan untuk memberdayakan UMKM. Program tersebut antara lain adalah program Gerakan Kewirausahaan Nasional (GKN) dan pemberian Kredit Usaha Rakyat (KUR).

Hubungan dengan permodalan kaitannya dengan

hukum Islam diatur dalam istilah *al-ba'i* yang digunakan Al

⁵⁶Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah ,..., h 14.

⁵⁷Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah,...., h 15.

⁵⁸Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah,... h 16.

⁵⁹Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah,...., h 17.

⁶⁰Himpunan peraturan perundang-undangan. Undang-Undang Usaha Mikro, Kecil dan Menengah,...., h 20.

Qur'an dengan prinsip-prinsip Wadi'ah dan prinsip Mudharabah yang halal, dan larangan untuk memperolah atau mengembangkan harta benda dengan jalan riba. Ditegaskan dalam surat Al- Baqarah 275 :⁶¹

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ
الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا
إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى
اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا
خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti(dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya

⁶¹Im Khudaefah, Analisis Yuridis Undang-undang No 20 Tahun 2008 tentang UMKM (Usaha Mikro Kecil Dan Menengah) Dalam Prespektif Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten,2017, h 71.

dahulu (sebelum datang larangan) dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni) neraka, mereka kekal di dalamnya". (Al-Baqarah-275)⁶²

Prinsip *Wadi'ah* dan Prinsip *Mudharabah* adalah contoh prinsip dalam permodalan UMKM yang sesuai UU No 20 tahun 2008:⁶³

1) Prinsip *Wadi'ah* berasal dari namanya artinya titipan.

Permodalan UMKM yang dikaitkan dengan *Wadi'ah* diatur melalui pasal 21 ayat 4 UU No 20 tahun 2008 yang mengacu penggunaan dana hibah baik yang berasal dari pemerintah ataupun pihak lain yang di gunakan untuk pemberdayaan UMKM. Ada beberapa model prinsip *Wadi'ah* yang penerapannya diatur oleh UU antara lain:

1. *Wadi'ah Amanah*: Titipan berupa barang/uang yang tidak boleh di gunakan untuk permodalan usaha tetapi pihak penitip memberikan imbalan atas barang titipannya contohnya kotak penyimpanan barang,

⁶² Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al-Qur'an Depertemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya* (Jakarta: 1971), h 69.

⁶³ Iim Khudaefah, Analisis Yuridis Undang-undang No 20 Tahun 2008 tentang UMKM (Usaha Mikro Kecil Dan Menengah) Dalam Prespektif Hukum Islam, Universitas Islam Negeri Sultan Maulana Hasanuddin Banten, 2017, h 72-73.

2. *Wadi'ah Yad Dhomanah* : Titipan berupa barang/uang yang boleh di gunakan untuk permodalan usaha.

2) Prinsip permodalan *Mudharabah*

Prinsip ini mengatur tentang kerjasama dalam permodalan antara pemilik modal / dana (*Shohibul maal*) dengan pengelola/pengusaha UMKM. Penerapan *Mudharabah* di atur juga dalam pasal 21 UU No 20 tahun 2008 tentang prinsip permodalan dan akses permodalan.

Perjanjian yang merupakan salah satu yang terdapat pada pembiayaan *murabahah*, yang dimana pihak nasabah mengikatkan dirinya kepada Bank. Didalam syariat Islam perjanjian merupakan akad, jika nasabah sudah melakukan akad berarti pihak nasabah telah mensepakati isi perjanjian tersebut. Adapun unsur-unsur maupun syarat-syarat yang telah dijelaskan sebelumnya harus terpenuhi jika tidak terpenuhi salah satunya maka perjanjian tersebut cacat atau tidak sah.

Adapun didalam Undang-Undang UMKM Nomor 20 Tahun 2008 dijelaskan prinsip permodalan dalam Usaha Kecil dan Menengah yang menggunakan prinsip *wadi'ah*

(titipan) maupun *mudharabah* (bagi hasil). dalam pasal 21 UU No 20 Tahun 2008 tentang prinsip permodalan dan akses permodalan, yang dimana pemilik dana atau pihak bank sebagai *shohibul maal* dan nasabah sebagai pengelola dan keuntungan dalam usaha tertentu menggunakan sistem bagi hasil.

C. Jaminan Fidusia

1. Definisi jaminan fidusia

Fidusia ini berasal dari kata *fiduciar* atau *fides*, yang artinya kepercayaan, yakni penyerahan hak milik atas benda secara kepercayaan sebagai jamina (agunan) bagi pelunasan piutang kreditor. Penyerahan hak milik atas benda ini dimaksudkan hanya sebagai agunan bagi pelunasan utang tertentu, di mana memberikan kedudukan yang diutamakan kepada penerima fidusia (kreditor) terhadap kreditor lainnya.⁶⁴

⁶⁴Rachmadi Usman, S.H.,M.H . *Hukum Jaminan Keperdataan* (Jakarta : sinar grafika, 2009) , h 151.

Dengan demikian, artinya bahwa dalam fidusia telah terjadi penyerahan dan pemindahan dalam kepemilikan atas suatu benda yang dilakukan atas dasar *fiduciair* dengan syarat bahwa benda yang hak kepemilikannya tersebut diserahkan dan dipindahkan kepada penerima fidusia tetap dalam penguasaan pemilik benda (pemberi fidusia). Dalam hal ini yang diserahkan dan dipindahkan itu dari pemiliknya kepada kreditor (penerima fidusia) adalah hak kepemilikan atas suatu benda yang dijaminakan beralih kepada kreditor (penerima gadai). Sementara itu hak kepemilikan secara ekonomis atas benda yang dijaminakan tersebut tetap berada di tangan atau dalam penguasaan pemiliknya⁶⁵

Didalam praktik perbankan kita, perjanjian fidusia ini sering diadakan sebagai tambahan jaminan pokok, manakala jaminan pokoknya dianggap kurang memenuhi. Adakalanya fidusia juga diadakan secara tersendiri, dalam arti tidak sebagai tambahan jaminan pokok, yaitu sebagaimana sering dipakai oleh para pegawai kecil, pedagang kecil, pengecer

⁶⁵Rachmadi Usman, S.H.,M.H . *Hukum Jaminan Keperdataan*,..., h 152.

dan lain-lain sebagai jaminan kredit mereka yang diminta pada bank.⁶⁶

Fungsi jaminan, utamanya adalah untuk menjaga kepercayaan bersama, dan pegangan bagi yang punya piutang dari yang berutang.⁶⁷

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ فَرَهْنَهُ دِرْعَهُ

Dari Aisyah diriwayatkan Rasul SAW membeli bahan pangan dengan menghutang sampai waktu yang ditentukan dengan jaminan baju besinya. Hr al-Bukhari.

⁶⁶Rachmadi Usman, S.H.,M.H . *Hukum Jaminan Keperdataan*,... , h 165.

⁶⁷Drs.Wazin, M.SI. *prinsip-prinsip Murabahah Dalam Pembiayaan Konsumen (Studi Kasus Jual-Beli Kredit Motor Pada Perusahaan Pembiayaan)*,..., h 21.