

BAB III

KAJIAN PUSTAKA

A. Karakteristik Transaksi Syariah

Sebelum melakukan sebuah proses transaksi atau suatu perjanjian yang mengikat, pada dasarnya para pihak yang akan bertransaksi harus terlebih dahulu mengetahui serta mengerti aspek dan norma-norma positif yang berlaku dalam transaksi. Sama halnya dengan transaksi dalam muamalah Islami, apa yang menjadi ukuran suatu transaksi memenuhi hukum syariat Islam. Dalam konteks pembiayaan murabahah, tentu ukuran tersebut harus bersifat normatif – aplikatif – pragmatis, dalam pengertian sebagai tolak ukur syar'i tidaknya suatu transaksi rill/nyata yang akan dipraktekkan dalam kehidupan bermuamalah sehari-hari.¹

IAI – Ikatan Akuntan Indonesia, melalui penerbitan SAK – Standar Akuntan Keuangan tahun 2014, khususnya dalam KDPPLKS – Kerangka Dasar Penyusunan dan Penyajian Laporan Keuangan Syariah yang dikeluarkan oleh IAI Indonesia, yaitu pada paragraph 27 telah ditetapkan karakteristik transaksi syariah sebagai berikut:

1. Transaksi hanya dilakukan berdasarkan prinsip saling paham dan saling ridho.
2. Prinsip kebebasan bertransaksi diakui sepanjang objeknya halal dan baik (*toyyib*).
3. Uang, hanya berfungsi sebagai alat tukar dan satuan pengukur nilai, bukan suatu komoditas.
4. Tidak mengandung unsur riba.
5. Tidak mengandung unsur kedzaliman.
6. Tidak mengandung unsur *maysir*.
7. Tidak mengandung unsur *gharar*.
8. Tidak mengandung unsur haram.

¹Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, (Yogyakarta: UII Pres. 2017), h. 23.

9. Tidak menganut prinsip nilai waktu dari uang (*time value of money*) karena keuntungan yang didapat dalam kegiatan usaha terkait dengan risiko yang melekat pada kegiatan usaha tersebut sesuai dengan prinsip *al-ghunmu bil ghurmi (no gain without accompanying risk)*.
10. Transaksi dilakukan berdasarkan suatu perjanjian yang jelas dan benar serta keuntungan semua pihak tanpa merugikan pihak lain sehingga tidak diperkenankan menggunakan standar ganda harga untuk satu akad serta tidak menggunakan dua transaksi bersamaan yang berkaitan (*ta'alluq*) dalam satu akad.
11. Tidak ada distorsi harga melalui rekayasa permintaan (*najasy*) maupun rekayasa penawaran (ikhtiar).
12. Tidak mengandung unsur kolusi dengan suap-menyuap (*risywah*).

Karakteristik di atas telah mendapat payung hukum dari Dewan Syariah Nasional– Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dimana suatu transaksi yang aplikatif akan dianggap syar'i apabila memenuhi seluruh karakteristik di atas. Berdasarkan norma pertama dalam melaksanakan praktek suatu transaksi di lapangan, kedua-duanya, saling paham dan saling ridho harus terpenuhi. Salah satu di antara keduanya dianggap tidak memenuhi aspek syariahnya.²

B. Kaidah Dasar Fikih Muamalah

Menurut Muhammad Usman Syabir (2000), prinsip dasar muamalah adalah sebagai berikut:

1. Fikih muamalah dibangun atas dasar-dasar umum yang dikandung oleh *nash* Al-Qur'an, antara lain, antara lain firman Allah SWT dalam surah An-Nisa ayat 29: "*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta di antara kalian dengan cara yang batil; kecuali dengan cara perdagangan atas dasar kerelaan di antara kalian.*" Juga dalam Al-Baqarah ayat 188: "*Janganlah kalian memakan harta di*

²Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, (Yogyakarta: UII Pres. 2017), h. 24.

antara kalian dengan cara yang batil dan janganlah kalian membawa urusan dengan harta itu kepada hakim, dengan maksud agar kamu dapat memakan sebagian harta orang lain itu dengan dosa, padahal kamu mengetahui.” Dan Firman Allah yang lain dalam surah Al-Baqarag ayat 275: “...Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...” Sedangkan dari Hadis: “*Ibnu ‘Umar R.A menyatakan bahwa Rasulullah SAW melarang jual beli gharar (mengandung ketidakjelasan) (H.R Muslim dan Al-Baihaqi di dalam Sunan Al-Kubra).*”

2. Muamalah asal hukumnya boleh kecuali terdapat dalil dalam *nash shahih* yang mengharamkannya atau muamalah tersebut bertentangan dengan prinsip muamalah dalam Islam. Allah SWT berfirman dalam Q.S Yunus ayat 59: “*Katakanlah, terangkanlah kepadaku tentang rezeki yang diturunkan Allah kepadamu, lalu kamu jadikan sebagiannya haram dan sebagiannya halal. Katakanlah, apakah Allah telah memberikan izin kepadamu (tentang ini), ataukah kamu mengada-ada atas nama Allah.*”
3. Fikih Muamalah mengadopsi karakter *tsabat* dan *marunab*. Yang artinya *tsabat* ialah tetap, konsisten, dan tidak berubah-ubah. Maknanya, prinsip-prinsip Islam baik dalam hal akidah, ibadah, maupun muamalah bersifat tetap, konsisten, dan tidak berubah-ubah. Namun dalam tataran praktis, Islam khususnya dalam muamalah bersifat *murunab*. *Murunab* artinya lentur, menerima perubahan, dan adaptasi sesuai perkembangan zaman dan kemajuan teknologi, selama tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip Islam.
4. Fikih muamalah dibangun atas dasar prinsip menjaga kemaslahatan dan *‘illah* (alasan disyariahkannya suatu hukum). Prinsip-prinsip muamalah kembali kepada *hifzhulmaal* (penjagaan terhadap harta), dan itu salah satu prinsip *dharuriyatul khamsah* (darurat yang kelima). Sedangkan berbagai akad seperti jual-beli, pinjam-memimjam, dan lain sebagainya disyariatkan untuk memenuhi kebutuhan manusia dan menghindari dari

kesulitan mereka. Bertolak dari ini, banyak hukum dari muamalah yang berjalan seiring dengan maslahat yang dikehendaki ada padanya. Maknanya, jika maslahatnya berubah atau maslahatnya hilang, hukum muamalah itu pun berubah. Al Izz bin ‘Abdulssalam menyatakan, “*setiap aktivitas yang tujuan diyariatkannya tidak terwujud, aktivitas itu hukumnya batal.*” Dengan Bahasa yang berbeda, Asy Syathibiy berpendapat, dan berkata “*Memperhatikan hasil akhir dari berbagai perbuatan adalah sesuatu yang mu’tabar (diakui) menurut syariah.*”³

C. Akad

1. Pengertian Akad

Akad atau dalam bahasa Arab, ‘*akad*, artinya ikatan atau janji (‘*ahdun*). Wahbah Al-Zuhaili, akad adalah ikatan antara dua perkara, baik dalam ikatan nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi. Jumhur Ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara’ yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.⁴ Akad ialah ikatan yang menimbulkan hubungan yang kokoh antara dua pihak, mengakibatkan *iltizam* serta menyebabkan adanya hak dan kewajiban. Dalam hukum perspektif barat disebut dengan hukum perikatan (*verbintenist/iltizam*), bukan perjanjian (*overeenkoms/akad*). Sedangkan yang dibahas dalam bagian ini adalah hukum perjanjian (yaitu hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian dua pihak), yang lazim dalam perspektif hukum Islam disebut akad. Definisi akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.⁵

Secara etimologi (bahasa), akad mempunyai beberapa arti antara lain: (1) Mengikat (*ar-rabtu*), yaitu: “*mengumpulkan dua ujung tali dan*

³Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2019), h. 86.

⁴Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), h. 113.

⁵Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 3-4.

mengikat salah satunya dengan yang lain sehingga bersambung, kemudian keduanya menjadi sebagai sepotong benda.” (2) Sambungan (*aqdatun*), yaitu: “Sambungan yang memegang kedua ujung itu dan mengikatnya.” (3) Janji (*Al-‘Ahdu*) yaitu:⁶

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

"Bukan begitu! Siapa yang menepati janji dan bertakwa, sesungguhnya Allah mencintai orang-orang yang bertakwa." (QS. Ali 'Imran 3: Ayat 76)

2. Dasar Hukum Akad

Landasan akad terdapat pada QS Al-Maidah ayat 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

“Wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji!”

Landasan akad terdapat pada QS Al-An-Nisa ayat 29:

أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Ayat-ayat di atas, memberikan pemahaman, prinsip utama berakad adalah saling merelakan dan kebebasan berakad. Setiap orang bebas melakukan akad dengan syarat ada itikad baik. Akad yang tidak sah adalah akad yang dilakukan dengan itikad buruk, yaitu:

- a. Adanya paksaan, yang menimbulkan ketidakrelaan pihak yang di ajak berakad;
- b. Adanya penipuan, yang mengakibatkan kerugian pihak lain;
- c. Kelalaian;

⁶ Ru'fah Abdullah, “*Fiqh Muamalah*”, (Serang: Media Madani, 2018), h.52.

- d. Penyimpangan dari syariat yang sudah ditetapkan, misalnya membeli ikan di kolam, menjual barang dengan sengaja menyembunyikan kerusakannya.⁷

Dari definisi tersebut terlihat bahwa terjadinya suatu perjanjian harus memenuhi lima unsur, yaitu:

- a. Pertemuan antara ijab dan kabul
- b. Sebagai pernyataan kehendak
- c. Pelakunya terdiri dari dua pihak atau lebih
- d. Melahirkan akibat hukum
- e. Ada objeknya

Definisi perjanjian perspektif hukum positif yaitu suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi sekaligus kewajiban pada pihak lain untuk menunaikan prestasi. Dalam hukum positif ini terjadi suatu perjanjian terdiri dari empat unsur, yaitu:

- a. Hubungan hukum
- b. Tentang harta benda
- c. Antara dua orang atau lebih
- d. Memberi kekuatan hak para pihak, berupa prestasi dan penunaian prestasi.

Dari dua definisi perjanjian tersebut tampaknya ada perbedaan yaitu tentang pertemuan atau hubungan hukum antara pihak, dalam definisi pertama, disebutkan bentuknya yaitu berupa pernyataan kehendak. Sementara kedua, tidak disebutkan, alasannya adalah cara perhubungannya diatur oleh hukum itu sendiri, yaitu karena ada tindakan hukum, maka yang timbul darinya dilindungi oleh hukum, berupa sanksi dan pihak lain diberikan kemampuan untuk memaksa pihak lain menunaikan kewajibannya.

Ada tiga tingkatan memaksa dalam akibat hukum:

⁷Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 115

- a. Tidak mengikat sama sekali seperti dalam hubungan keagamaan, moral dan sopan santun
- b. Kekuatan memaksanya dilihat dari segi sanksinya
- c. Mempunyai kekuatan hukum mengikat secara sempurna, bila debitur melanggar janji.

Dari uraian ini dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian dalam perspektif hukum positif tidak terlalu mempersoalkan cara atau bentuk penyampaian kehendak dalam hubungan hukum, yang lebih disoroti tampaknya akibat hukumnya.

Dari tujuan fiqh, ditegaskan secara jelas, bahwa hubungan hukum atau pertemuan ijab dan kabul itu merupakan pernyataan kehendak. Pernyataan kehendak diperlukan dalam akad yang tidak bernama, karena tujuan akad ditentukan oleh para pihak sendiri dengan pernyataan kehendaknya. Beda dengan akad bernama, yang tujuan akadnya telah tertentu pada akibat hukum. Seperti jual beli tujuan akadnya adalah peralihan hak kepemilikan yang menimbulkan penyerahan dan pembayaran, Ijarah adalah pemindahan milik atas manfaat dengan imbalan, muzaraah adalah untuk melakukan suatu pekerjaan, wakalah adalah beralihnya pekerjaan karena pendelegasian, kafalah adalah timbulnya penjaminan.

Dari segi akibat hukum, konsep fikih juga mengenal kekuatan hukum mengikat secara sempurna bila debitur melakukan cacat hukum (cidera janji) dengan sengaja.

2. Rukun dan Syarat Akad

- a. Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk akad, terdiri dari:
 - 1) Para pihak;
 - 2) Pernyataan kehendak;
 - 3) Objek;
 - 4) Tujuan;

Dengan adanya empat rukun tersebut, maka akad telah terbentuk,

akan tetapi untuk berfungsinya akad yang terbentuk itu harus dipenuhi lagi syarat, kalau tidak belum mempunyai wujud yuridis syar'i.⁸

Syarat akad terdiri dari empat macam,

a. Syarat Terbentuknya Akad

- 1) Tamyiz
- 2) Berbilang pihak
- 3) Persetujuan Ijab Kabul (Kesepakatan)
 - a) Menurut Jumah; syarat sah (penyempurnaan) dicapai secara bebas, tidak terpaksa (kalau terpaksa akadnya fasid).
 - b) Persesuaian antara Ijab dan Kabul. Pernyataan Kabul yang diucapkan pihak kedua harus sesuai dengan ijab yang dikeluarkan oleh pihak pertama, seperti ijab pihak pertama menyerahkan sebagai titipan, maka kabul pihak kedua harus menerima sebagai titipan, bukan hibah atau hadiah.
- 4) Kesesuaian majelis akad;
- 5) Objeknya dapat diserahkan;

Syarat sah (penyempurnaan) tidak menimbulkan kerugian, (tidak fasid);
- 6) Objeknya tertentu atau dapat ditentukan

Tertentu diisyaratkan tidak mengandung gharar; kalau ada gharar akadnya fasid.
- 7) Tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.
 - a) Syaratnya bebas dari gharar;
 - b) Bebas dari riba.

b. Syarat Keabsahan Akad

Akad yang terbentuk dan berwujud yuridis syar'i belum tentu sah, maka untuk sempurnanya diperlukan syarat sah:

- 1) Syarat pertama, tidak memerlukan syarat penyempurna
- 2) Syarat kedua menurut jumah bahwa persetujuan /kesepakatan

⁸Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 5.

harus dicapai secara bebas walaupun akibat hukumnya tergantung/maukuf.

- 3) (Objek) penyerahannya disyaratkan tidak menimbulkan kerugian, kalau menimbulkan kerugian akadnya fasid. Dan objek tertentu disyaratkan tidak mengandung gharar, maka akadnya fasid.

c. Syarat Berlakunya Akad

Akad yang telah terbentuk, dan berwujud yuridis syar'i. serta sah, belum pasti akibat hukumnya dapat dilaksanakan (akad *mauquf*/tergantung). Untuk itu diperlukan syarat *nafadz*, yaitu:

- 1) Adanya kewenangan atas objek;
- 2) Adanya kewenangan bertindak hukum kepadanya.

d. Syarat mengikatnya akad

Akad yang telah terbentuk, dan wujud yuridis syar'i, serta sah belum pasti akibat hukumnya dapat dilaksanakan, pada dasarnya sudah mempunyai kekuatan hukum mengikat kepada para pihak, artinya tidak ada pihak yang dapat membatalkannya. Namun karena sifat akad itu pada dasarnya tidak mengikat walaupun cukup syarat, maka ada pihak yang dapat membatalkannya, seperti akad gadai, khusus untuk penerima gadai dapat membatalkan akad. Dan pada akad tanggungan (*kafalah*), bagi kreditur (pemberi kredit/bank) dapat membatalkan akad tanggungan. Atau karena pada dasarnya terhadap akad tertentu berlaku hak *khiyar*, (seperti jual beli), syarat ini disebut syarat *al-luzum*.

D. Akad Pembiayaan Murabahah

1. Akad Perikatan Syariah

Akad sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, dalam istilah hukum dikenal dengan perikatan dan perikatan tersebut dilahirkan karena adanya perjanjian. Lebih jauh dapat pula difahami bahwa adanya perjanjian dapat pula disebabkan karena undang-undang sebagaimana

ketentuan Pasal 1233 KUHPdata dan sumber terpenting dari suatu perikatan adalah perjanjian. Dimana dalam sebuah perjanjian kedua pihak yang sama-sama bernegosiasi dan mencapai kesepakatan telah terikat sebuah kontrak tertulis maupun tidak tertulis.

Perjanjian merupakan perbuatan/tindakan hukum yang terbentuk dengan tercapainya kata sepakat yang merupakan pernyataan kehendak bebas dari kedua orang (pihak) atau lebih, dimana tercapainya sepakat tersebut tergantung dari para pihak yang menimbulkan akibat hukum untuk kepentingan pihak yang satu dan atas beban pihak yang lain atau timbal balik dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan.⁹

2. Jual Beli Murabahah sebagai Bentuk Perjanjian Syariah

Murabahah pada awalnya merupakan bentuk transaksi penjualan dimana penjual membeli barang yang diinginkan oleh pembeli akhir dan kemudian akan menjualnya kepada pembeli tersebut dengan harga yang dikalkulasikan dengan menggunakan margin keuntungan yang telah disepakati di luar biaya yang ditanggung oleh penjual. Dengan adanya intermediasi keuangan seperti bank, peran penjual sebagai penyandang dana telah diambil alih oleh bank tersebut.

Murabahah merupakan bentuk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli (*ba'i* atau *sale*). Namun murabahah bukan transaksi jual beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual sebagaimana yang kita ketahui, tetapi di dalam dunia bisnis perdangan di luar perbankan syariah. Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan tersebut kepada pemasok barang/pedagang dan setelah kepemilikannya sah (yuridis) berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark-up*/keuntungan/margin yang ditambahkan dimana hal tersebut harus

⁹Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dkk, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat dan Prinsip Syariah*, (PT. Citra Intrans Selaras, Malang, 2019), h. 88.

diketahui nasabah bank, berapa harga beli dari pemasok dan menyepakati berapa besar *mark-up*/keuntungan/margin yang ditambahkan di atas harga beli bank tersebut. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.

E. Pembiayaan

1. Definisi Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, pemyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.¹⁰ Pembiayaan berpola jual beli merupakan tukar menukar harta antara dua pihak atas dasar saling *ridha* (rela) atau memindahkan kepemilikan dengan imbalan pada sesuatu yang diizinkan, dengan menggunakan akad *mudharabah*, *salam*, atau *istishna*. Pembiayaan berpola sewa merupakan transaksi sewa, jasa, atau imbalan yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan imbalan jasa, dengan menggunakan akad *ijarah* atau *ijarah muntahiyyah bi tamlik*. pembiayaan bagi hasil merupakan kemitraan dua pihak antara pemilik modal dan pengelola usaha yang dapat menggunakan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.¹¹

Pembiayaan atau financing, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.¹²

¹⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah* (Jakarta: Gema Insani, 2001) h. 101.

¹¹ Darsono, Ali Sakti, Ascarya dkk, *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2017), h. 65.

¹² Muhamad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah* (Yogyakarta: Unit Penerbit dan

Berbagai macam produk pembiayaan perbankan Syariah salah satunya adalah *murabahah* merupakan produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di dalam kegiatan usaha. Menurut pengetahuan Ashraf Usmani, pada dewasa ini *murabahah* menduduki porsi 66% dari semua transaksi bank-bank syariah (*Islamic Bank*) di dunia. Bahkan pengamatan ahli ekonomi menetapkan bentuk pembiayaan *murabahah* paling dominan diterapkan dalam praktik perbankan syariah. Dominasi tersebut hampir mencapai 80-95% dari setiap pembiayaan lembaga pembiayaan Islam yang menggunakan transaksi *murabahah*.¹³

2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok yaitu: tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro (Muhammad, 2005). Secara makro bahwa pembiayaan bertujuan:

- a. Membuka lapangan kerja baru, dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja;
- b. Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini diperoleh melalui aktivitas pembiayaan. Pihak yang kelebihan dana menyalurkan pada pihak yang kekurangan dana, sehingga dana yang tersedia dapat digulirkan.
- c. Terjadinya distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya;
- d. Peningkatan ekonomi umat, artinya masyarakat yang tidak dapat diakses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat

Percetakan AMP YKPN, 2005), h. 17.

¹³ Dhodi Ananta Rivandi dan Cucu Sholihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik*, (Malang: Cita Intrans Selaras, 2019), h. 4-5.

melakukan akses ekonomi; dan

- e. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat agar mampu meningkatkan kebutuhannya.

Adapun secara mikro, pembiayaan bertujuan untuk:

- a. Pendaayagunaan sumber ekonomi artinya, sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal.
- b. Upaya memaksimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi yaitu menghasilkan laba usaha.
- c. Upaya memaksimalkan risiko, artinya usaha yang dilakukan agar upaya menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul, risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan;
- d. Penyaluran kelebihan dana artinya dalam kehidupan masyarakat ada pihak yang kelebihan dana, sementara ada pihak yang kekurangan dana.¹⁴

F. Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli

Jual beli (*al-ba'i*) secara bahasa artinya memiliki dan membeli. Pengertian jual beli secara *syara'* ialah tukar menukar harta dengan harta untuk membeli dan memberi kepemilikan. Atau dengan kata lain secara *syara'* jual beli adalah pemindahan kepemilikan atau kekuasaan atas barang atau aset tertentu dengan kompensasi menurut konteks yang disyariatkan.¹⁵

¹⁴ Muhammad Ridwan Basalamah, Muhammad Rizal, *Perbankan Syariah*, (Malang: Empatdua Media, 2018), h. 28-29

¹⁵Syaikhu, Ariyad, dkk, *Fikih Muamalah Memahami Konsep dan Dialektika Kontemporer*, (Yogyakarta: Penerbit K-Media, 2020), h. 55.

2. Dasar Hukum Jual Beli

Landasan hukum jual beli adalah Al-Qur'an, As Sunnah, dan Ijma'.

a. Dasar dalam Al-Qur'an

- 1) Firman Allah dalam Q.S Al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

- 2) Firman Allah dalam Q.S Al-Baqarah ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

“Bukanlah suatu dosa bagimu mencari karunia dari Tuhanmu”

- 3) Firman Allah dalam Q.S An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali berupa perniagaan atas dasar suka sama suka di antara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

b. Dasar dalam Sunnah

- 1) Hadis Rasulullah Saw, yang diriwayatkan dari Rif'ah bin Rafi' al-Bazar dan Hakim:

“Rasulullah Saw. bersabda ketika ditanya salah seorang sahabat mengenai pekerjaan yang paling baik: Rasulullah ketika itu menjawab pekerjaan yang dilakukan dengan tangan seorang sendiri dan setiap jual beli yang diberkati (jual beli yang jujur tanpa diiringi kecurangan).”

- 2) Rasulullah SAW Bersabda:

“Rasulullah Saw. bersabda: sesungguhnya jual beli itu harus atas dasar merelakan.”

- 3) Hadis Rasulullah yang diriwayatkan Sufyan dari Abu Hamzah dari Hasan dari Abi Sa'id:

“Dari Sufyan dari Abu Hamzah dari Hasan dari Abi Sa’id dari Nabi Saw bersabda: pedagang yang jujur dan terpercaya itu sejajar tempatnya (di surga) dengan para Nabi, shidiqqin, dan syuhada.”

Sedangkan legitimasi dari ijma’ berasal dari ijma’ kalangan mazhab yang telah bersepakat terkait disyariatkan dan dihalalkannya jual beli. Jual beli merupakan kegiatan muamalah yang telah ada sejak zaman dahulu seperti sistem barter atau tukar menukar barang dengan barang lainnya atas dasar suka sama sama suka (saling ridho). Islam datang memberi legitimasi dan memberikan aturan yang jelas dalam pelaksanaannya agar tidak terjadi kezaliman serta tindakan yang dapat memberikan kerugian bagi salah satu pihak. Selain itu, dalam konteks Indonesia juga ada legitimasi dari KHES atau Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yang terdapat dalam Pasal 56-116.¹⁶

3. Syarat dan Rukun Jual Beli

Adapun rukun dan syarat jual-beli adalah sebagai berikut:

a. Penjual dan pembeli

Syaratnya adalah:

- 1) Berakal, tidak dalam keadaan hilang akal (gila) atau bodoh yang menyebabkan tidak sah jual belinya.
- 2) Atas kehendak sendiri (tidak ada paksaan). Keterangannya yaitu atas dasar suka sama suka/saling ridha.
- 3) Tidak mubadzir (pemboros), sebab harta orang yang mubadzir itu ditangan walinya. Fiman Allah SWT:

وَلَا تُؤْتُوا السُّفَهَاءَ أَمْوَالَكُمُ الَّتِي جَعَلَ اللَّهُ لَكُمْ قِيَامًا وَارْزُقُوهُمْ فِيهَا وَاكْسُوهُمْ وَقُولُوا لَهُمْ قَوْلًا مَعْرُوفًا

“Janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya harta (mereka yang ada dalam kekuasaan)-

¹⁶Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2016), h. 25.

mu yang Allah jadikan sebagai pokok kehidupanmu. Berilah mereka belanja dan pakaian dari (hasil harta) itu dan ucapkanlah kepada mereka perkataan yang baik.” (Q.S An-Nisa’ (4): 5)

- 4) Baligh; anak kecil tidak sah jual belinya. Adapun anak-anak yang sudah mengerti tetapi belum baligh/memasuki umur dewasa, menurut pendapat sebagian ulama, mereka diperbolehkan melakukan jual beli yang kecil-kecil; karena jika tidak diperbolehkan, sudah tentu menjadi kesulitan sendiri. Sedangkan agama Islam tidak pernah menghendaki kesukaran bagi siapa saja pemeluknya.

b. Uang dan Benda yang Dibeli

Syaratnya adalah:

- 1) Suci; bukan barang najis yang tidak sah diperjualbelikan, seperti kulit binatang atau bangkai yang belum dimasak.
- 2) Ada manfaatnya; tidak boleh menjual sesuatu yang tidak ada manfaatnya. Dilarang pula mengambil tukarannya karena hal itu termasuk dalam arti menyia-nyiakan (memboroskan) harta yang terlarang dalam kitab suci.
- 3) Barang itu dapat diserahkan; tidak sah menjual barang yang tidak dapat diserahkan kepada yang membeli, misalnya ikan dalam laut, barang rampasan yang masih berada di tangan yang merampasnya, barang yang sedang dijaminkan, sebab semua itu mengandung tipu daya (kecohan).

Barang tersebut merupakan kepunyaan si penjual, kepunyaan yang diwakilinya, atau yang mengusahakan. *“Tidak sah jual beli selai mengenai barang yang dimiliki.”* (H.R Abu Dawud dan Tirmidzi).

- 4) Barang tersebut diketahui si penjual dan pembeli; zat, bentuk, kadar (ukuran) dan sifat-sifatnya jelas sehingga antara keduanya tidak akan terjadi kegaduhan yang disebabkan dari

ketidakjelasan barang tersebut.

c. Lafaz Ijab dan Kabul

Ijab merupakan perkataan dari si penjual, umpamanya “saya jual barang ini kepada pembeli seharga sekian”. Sedangkan *kaful* adalah ucapan si pembeli, “saya terima (saya beli) barang ini dengan harga sekian.” Keterangannya yaitu ayat yang mengatakan bahwa jual beli itu suka sama suka. Namun pada masa ini sebagian ulama mengatakan, lafaz tidak harus terucap asal terdapat kesepakatan yang jelas dan maksud yang sama dari pembeli yang menginginkan barang atau berniat membeli barang, dengan penjual yang juga berniat menjual barangnya.¹⁷

G. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Secara bahasa, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah konsep *murabahah* terdapat berbagai formulasi definisi yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama. Di antaranya, menurut Utsmani (2002:125), *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya- biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dari harga jual.¹⁸ Landasan hukum dari kontrak jual beli ini ada dalam al-Qur’an dan Sunnah serta praktik yang dilakukan para sahabat nabi. Al-Qur’an menyebutkan kebolehan dari jual beli ini secara umum. Dalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari, kontrak semacam itu telah dipraktikan antara Abu Bakar dengan Nabi Muhammad

¹⁷Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam*, (Bandung: Penerbit Sinar Baru Algesindo Bandung, 2019), h. 281.

¹⁸Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontempore*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), h. 91.

SAW.¹⁹ *Murabahah* adalah salah satu bentuk jual-beli yang bersifat Amanah. Bentuk jual-beli ini berlandaskan pada sabda Rasulullah SAW dari Syaib ar Rumi r.a: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: pertama, menjual dengan pembayaran tangguh (*murabahah*), kedua muqarradah (nama lain dari *mudharabah*) dan ketiga, mencampuri tepung dengan kepentingan gandum untuk kepentingan rumah, bukan untuk di perjual belikan.²⁰ Dari sumber lain dijelaskan, bahwa *murabahah* adalah salah satu kontrak jual beli yang sangat umum dalam praktik dagang Islam. Ini dikenal juga sebagai jual beli dengan penambahan biaya. Kontrak ini didefinisikan dengan jual beli dimana objek yang dijual dengan harga sebagaimana harga belinya ditambah dengan *profit margin* yang dinyatakan. Hal yang paling esensial dari kontrak ini jika dibandingkan dengan jenis kontrak yang lain adalah dibenarkannya mengambil keuntungan (*ribh*) yang dilakukan dengan pernyataan yang jelas. Atas dasar inilah maka sebagian ahli fiqh kontrak ini dengan jual beli komoditas (*sale of commodity*). Ini adalah jual beli yang adil dan transparan yang dapat dengan mudah dilakukan baik pada pasar biasa maupun dalam perbankan Islam (syariah) saat ini menunjukkan tingkat preferensi yang tertinggi dibandingkan dengan berbagai jenis kontrak yang lain.

Prinsip *Bay' Al-Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang di mana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas dasar harga pokok barang dan tingkatan keuntungan tertentu atas dasar harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu atas barang kemudian harga jual tersebut disetujui pembeli. Atau dengan singkat, jual-beli *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Contoh: Harga rumah Rp 200.000,- margin bank/keuntungan yang disepakati bank Rp 50.000,- maka yang dibayar

¹⁹ Agus Triyana, *Hukum Perbankan Syariah Regulasi, Implementasi dan Formulasi Kepatuhan terhadap Prinsip-Prinsip Islam*, (Malang: Setara Press: 2016), h. 55.

²⁰ Muhammad Ridwan Basalamah, Muhammad Rizal, *Perbankan Syariah*, (Malang: Empatdua Media, 2018), h. 10

nasabah peminjam adalah Rp 250.000,- dan diangsur selama waktu yang disepakati antara nasabah dan bank.²¹

Murabahah didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati.²² Dalam skema *murabahah* keuntungan yang didapatkan bank syariah adalah margin atas transaksi jual dengan skema *murabahah* sedangkan keuntungan yang didapatkan bank konvensional adalah bunga atas pinjaman.²³ Dalam akad *murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberi tahu harga pokok yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank Syariah karena paling mudah dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya.²⁴

Menurut sumber yang lain, *murabahah* ialah akad/kontrak/perjanjian/transaksi berdasarkan jual-beli (*salebased contract*) dan bukan transaksi berbasis uang piutang uang (*loan-based contract*). Karenanya obyek transaksi *murabahah* adalah barang/komoditas, yang telah dimiliki oleh penjual LKS (Lembaga Keuangan Syariah). Namun, selama ini masih ada beberapa pihak yang menyebutkan bahwa esensi *murabahah* dengan pinjaman di LKK (Lembaga Keuangan Konvensional) sehingga perhitungan margin (pembiayaan) *murabahah* menggunakan rumus bunga.

Pada pembiayaan *murabahah*, “harga pokok/harga beli”, adalah representasi “barang” (aset yang berbetuk fisik), dan “laba” (keuntungan yang berbentuk aset finansial atau uang). Dzat pada transaksi pembiayaan *murabahah* adalah “beda”, yaitu uang lawan

²¹Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2019), h. 86.

²²Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h. 25.

²³Oni Sahroni, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Republika Penerbit, 2019), h. 155.

²⁴M. Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h. 149.

barang.

Pada fasilitas pinjaman, baik “utang pokok” maupun “bunga”, keduanya adalah “uang” dan bukan representasi uang. Sehingga dzat pada fasilitas pinjaman adalah “semuanya uang (yang sebenarnya)”. Dzatnya sama.

Meskipun bagi nasabah keduanya adalah sama-sama fasilitas “utang”, tetapi dalam pembiayaan *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah adalah “utang barang”, dan dalam fasilitas “Pinjaman/Kredit” pada Lembaga Keuangan Konvensional adalah “utang uang”.

Jika dalam fasilitas pinjaman pada LKK (Lembaga Keuangan Konvensional) jangka waktunya bisa “Pendek, Menengah, dan Panjang”. Sedangkan fasilitas pembiayaan *murabahah* pada LKS (Lembaga Keuangan Syariah) yang sejatinya adalah sama senagaimana “Jual-Beli”, maka jangka waktunya adalah “Pendek, maksimalnya Menengah.”

2. Syarat dan Rukun Murabahah

a. Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad (*bai’* dan *musytari’*);
 - a) Cakap menurut hukum
 - b) Tidak terpaksa
- 2) Barang/Objek (*mabi’*);
 - a) Barang tidak dilarang oleh syara’
 - b) Penyerahan barang dapat dilakukan
 - c) Hak milik penuh yang berakad
- 3) Harga (*tsaman*);
 - a) Memberitahukan harga pokok
 - b) Keuntungan yang telah disepakati
- 4) Ijab Kabul (*sighat*);
 - a) Harus jelas
 - b) Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
 - c) Tidak dibatasi oleh waktu

b. Syarat Murabahah

- 1) Penjual memberitahu harga pokok kepada pembeli;
- 2) Kontrak harus sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dari riba;
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁵

H. Ketentuan Murabahah Berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO.4/DSN-MUI/IV/2000

1. Landasan Hukum

- a. No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Tanggal 1 April, tentang Murabahah;
- b. No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka dalam Murabahah;
- c. No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam Murabahah;
- d. No. 17/DSN-MUI/2000, Tanggal 16 September, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran;
- e. No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004, tentang Ganti Rugi (*Ta'wid*).

2. Pokok-Pokok Aturan Murabahah

- a. Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

- 1) Pelaku

Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba (pasal 1: 4)

Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus

²⁵ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 56.

keuntungannya (pasal 1: 6)

2) Objek

Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam (pasal 1: 2)

3) Harga Beli

Dalam kaitan ini bank harus memberitahu dengan sebenarnya terkait harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya tambahan yang diperlukan berkenaan dengan pembelian barang (pasal 1: 6)

4) Harga Jual

Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah margin keuntungannya (pasal 1: 6)

b. Fatwa DSN-MUI No.16/IX/2000

1) Akad

Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. (pasal 1: 9)

Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah diharuskan membeli barang tersebut sesuai dengan perjanjian diawal yang telah disepakati bersama, sebab secara hukum perjanjian antara keduanya mengikat: kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli (Pasal 2: 2,3)

2) Uang Muka

Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan diawal pemesanan. (Pasal 2: 4)

3) Jaminan

Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya (Pasal 3: 1)

4) Diskon

Jika dalam jual beli *murabahah* Lembaga Keuangan Syariah mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga diskon; karena itu harga diskon adalah hak nasabah.

Jika pemberian diskon diberlakukan setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad. (Pasal 1:3-4, Fatwa No. 16/2000)

5) Pelunasan dini

Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

6) Denda/Sanksi

Nasabah mampu yang mencoba menunda-nunda pembayaran yang harus ditunaikan, dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dijatuhi sanksi.

Sanksi ditetapkan berdasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.

Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang jumlahnya ditetapkan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.

Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (Pasal 1:3-6, Fatwa N0.17/2000)

7) Ta'awidh

(Fatwa No.43/2004)

- a) Sengaja atau lalai menyimpang dari akad dan menimbulkan kerugian

- b) Kerugian riil adalah biaya yang dikeluarkan dalam rangka penagihan hak yang seharusnya diterima
- c) *Real lost not opportunity lost*
- d) Besarnya ganti rugi tidak boleh dicantumkan dalam akad.²⁶

I. Pembiayaan Murabahah

1. Legalitas

Sebagai pembiayaan jual-beli murabahah secara nasional. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) telah menerbitkan fatwa No: 04/SDN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional di atas telah ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:
 - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
 - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
 - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual yang sama dengan harga beli ditambah keuntungannya.
 - 7) Nasabah kemudian membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan

²⁶ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2017), h. 61.

akad, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- 9) 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.²⁷

b. Kedua: Ketentuan Murabahah pada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika kemudian nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisanya.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik

²⁷ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017), h. 30.

bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:

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

d. Keempat: Hutang dalam Murabahah:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada bank
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

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

f. Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi

sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.²⁸

2. Landasan dan Syarat Murabahah

Landasan hukum berasal dari hadis Nabi SAW: “*Dari Suhaib Ar-Rumi R.A. bahwa Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual-beli secara Tangguh, mudharabah, dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.”* (H.R Ibnu Majah). Adapun syarat sah jual beli *murabahah*, sebagai berikut:

- a. Penjual harus memberitahukan biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan terlebih dahulu kepada pembeli bila terjadi cacat dengan barang yang akan diperjualbelikan.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian barang dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat yang disebutkan di atas dan poin 1, 4 dan 5 tidak terpenuhi, maka pembeli memiliki pilihan :

- a. Melanjutkan pembelian dengan apa adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan pernyataan keberatan/tidak setuju atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Jual beli *murabahah* tersebut, hanya untuk produk/barang yang telah dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi atau berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, system yang digunakan adalah *murabahah* kepada pesanan pembelian. Dinamakan demikian sebab penjual semata-mata menyediakan barang untuk keperluan pesanan pembeli.²⁹

²⁸ Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah Esensi, Aplikasi, Akuntansi, Permasalahan dan Solusi*, (Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2017), h. 31.

²⁹ Lukman Hakim, *Prinsip-prinsip Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 2019), h.87.

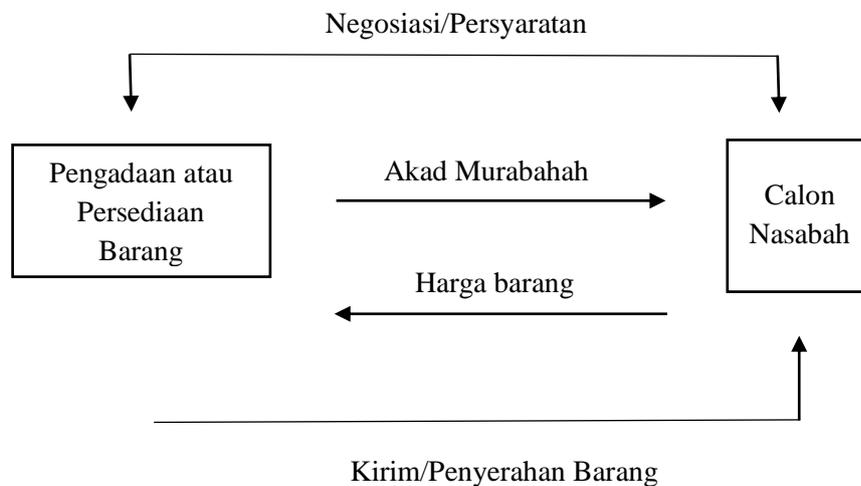
Bentuk Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah dapat dibedakan menjadi dua macam; *murabahah* tanpa pesanan, dan *murabahah* berdasarkan pesanan.

a. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan yaitu ada pesanan atau tidak, ada bank (*ba'i*) tetap akan menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* model ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada atau tidaknya pesanan atau pembeli.

Gambar 3.1 Alur Murabahah Tanpa Pesanan



Pada prinsipnya dalam transaksi *murabahah* pengadaan barang jadi tanggung jawab *ba'i* sebagai penjual. *Ba'i* menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan *musytari* (nasabah) yang membeli atau tidak, sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual-beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh *ba'i* ini dapat dilakukan dengan beberapa cara, yaitu:

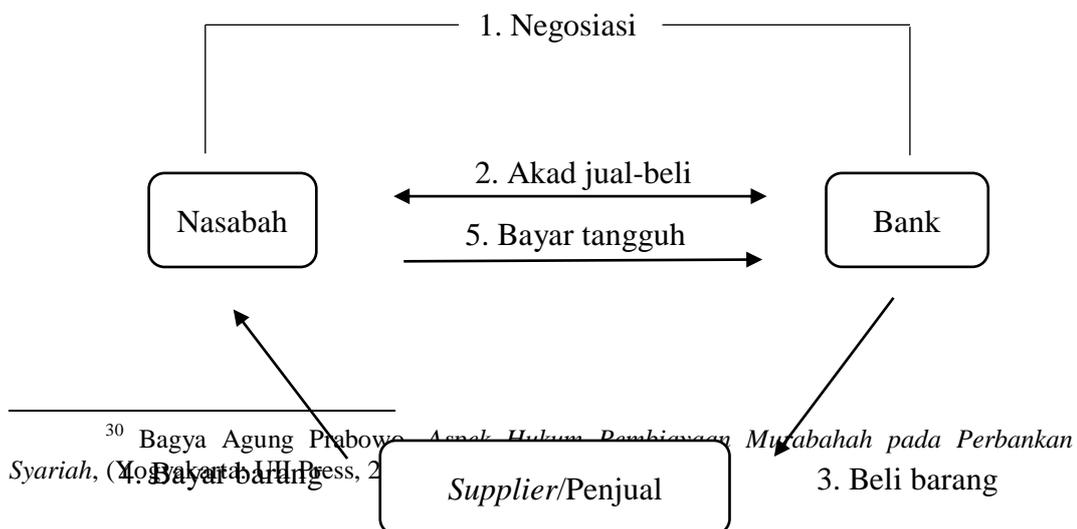
- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*);

- 2) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*);
- 3) Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan di depan, selama dalam proses pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna*);
- 4) Merupakan barang-barang dari persediaan *mudharabah* atau *musyarakah*.³⁰

b. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (*nasabah/musyitari*) meminta bank (*ba'i*) untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh *musytari*. *Musyitari* menjanjikan kepada *ba'i* untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Janji pemesan di dalam *murabahah* tersebut bersifat mengikat. Para *fuqaha* salaf menyepakati mengenai kebolehan penjualan dengan cara ini dan mengatakan bahwa pemesan tidak harus terikat memenuhi janji. sedangkan lembaga fikih Islam telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika diwarakan kepadanya oleh pembeli.

Gambar 3.2 Alur Murabahah Berdasarkan Pesanan



³⁰ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: JIH Press, 2010), hal. 103.

3. Aplikasi Pembiayaan Murabahah

a. Penggunaan Murabahah

- 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 yang bersifat investasi, akad *murabahah* sangat sesuai karena ada barang yang akan diinvestasikan oleh nasabah atau akan ada barang yang menjadi objek investasi. Seperti 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, hal ini karena uang adalah alat pembayaran yang menjadi objek margin laba dari pembiayaan *murabahah*.³¹

b. Barang yang diperbolehkan sebagai Objek Jual Beli

- 1) Rumah.
- 2) Kendaraan bermotor atau alat transportasi.
- 3) Pembelian alat-alat industri, contoh: mesin/alat untuk mengelola bahan baku pabrik.
- 4) Pembelian pabrik, gudang, dan aset tetap lainnya.
- 5) Pembelian aset lain yang tidak bertentangan dengan syariat Islam.

4. Murabahah dalam Sistem Lembaga Keuangan Syariah

Lembaga keuangan syariah menggunakan *murabahah* untuk memberikan pembiayaan berjangka pendek pada kliennya untuk membeli barang, walaupun kliennya tidak memiliki uang untuk

³¹Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2011), h.141.

membayar. Kontrak ini dapat dipraktikan dengan menggunakan 2 unsur (1) harga membeli dan biaya terkait, dan (2) kesepakatan berdasarkan *mark-up*/margin keuntungan. Bank syariah umumnya menggunakan akad *murabahah* sebagai metode pembiayaan syariah, bahkan mencapai 75% dari asetnya. (At-Tamimi, 1986). Persentase tersebut didasarkan kepada penelitian di sejumlah bank Islam yang ada di Pakistan dan Iran. Contoh penerapannya:

- a. Pembiayaan konsumtif, contoh: kepemilikan rumah, kepemilikan kendaraan bermotor, dan kepemilikan peralatan/perengkapan rumah tangga.
- b. Pembiayaan produktif, contoh: investasi mesin dan peralatan, investasi gedung dan bangunan pabrik/kantor/sekolah. Persediaan barang dagangan dan pembelian bahan baku produksi.

6. Syarat Akta Akad Pembiayaan Murabahah

Syarat akta akad pembiayaan *murabahah* merupakan hal yang juga cukup penting dimana dalam kontrak jual beli, akta akad menjadi salah satu bukti kuat yang harus diindahkan dan dilaksanakan oleh para pihak yang terlibat dalam kontrak jual beli, baik pada saat sesudah ditandatangani maupun sebelum ditandatangani oleh para pihak. Syarat tersebut memiliki beberapa unsur yang harus dipenuhi sebagai kunci dari kuat tidaknya kontrak sebuah jual beli tersebut. Diantaranya:³²

a. Pengakuan Utang

Pengakuan utang merupakan pernyataan kuat dari pihak nasabah bahwasanya pihak nasabah telah memiliki utang kepada pihak bank. Pengakuan ini dimuat dalam bentuk akta notariil. Pengakuan utang dibuat sebab belum dilunasinya seluruh utang nasabah pada pengajuan pembiayaan.

³²Salim dan Muhimin, *Teknik Pembuatan Akta Akad Pembiayaan Syariah*, (Depok: Rajagrafindo Persada, 2018), h. 265.

b. Penyerahan Barang Jaminan

Penyerahan barang jaminan, adalah sebuah bentuk pemberian barang jaminan yang dimiliki oleh nasabah dan diberikan kepada bank sebagai jaminan dalam pembiayaan. Tujuan dari penyerahan jaminan adalah menjamin terpenuhinya kewajiban nasabah kepada bank dalam melunasi pembiayaan yang tengah diajukan. Namun apabila nasabah melakukan wanprestasi, maka barang jaminan itu dapat dilelang oleh bank. Jaminan yang diserahkan oleh debitur adalah jaminan yang bernilai alias dapat diperjualbelikan kembali untuk melunasi kerugian yang diakibatkan terjadinya wanprestasi dalam pembiayaan, seperti sertifikat hak milik atas sebidang tanah dan yang semisal dengannya.

c. Jangka Waktu Pembayaran dan Denda

Jangka waktu pembayaran dan denda merupakan jangka waktu lamanya nasabah untuk membayar kewajiban utangnya kepada bank. Dalam akad pembiayaan *murabahah* telah ditentukan jangka waktu pembayaran utang adalah selama 120 bulan. Di dalam Pasal 4 ayat (4) Akad Pembiayaan telah ditentukan besaran denda yang ditetapkan kepada nasabah, apabila nasabah tidak melunasi utangnya tepat pada waktu yang telah ditentukan dan disepakati bersama, maka penetapan denda terhitung dimulai dari jatuh tempo sampai dengan pembayaran tersebut dilunasi sepenuhnya. Besaran yang ditetapkan oleh bank yaitu Rp 541,- (lima ratus empat puluh satu) per harinya. Kemudian dana denda tersebut akan diperuntukan sebagai dana sosial.

d. Hukum yang Berlaku

Hukum yang berlaku merupakan kaidah baku atau aturan-aturan yang diterapkan dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*. Hukum yang diterapkan dalam pelaksanaan akad

pembiayaan *murabahah* yaitu:

- 1) Perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;
- 2) Ketetapan syariah yang berlaku bagi bank;
- 3) Peraturan Bank Indonesia; dan
- 4) Fatwa DSN-MUI.

Peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang perbankan di Indonesia yaitu:

- 1) Undang-undang (UU) Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- 2) UU Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- 3) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Ketentuan yang berlaku bagi bank syariah merupakan ketentuan yang tercantum dalam Al-Qur'an maupun hadis.

e. Penyelesaian dan Perselisihan

Penyelesaian sengketa berkaitan dengan cara mengakhiri sengketa yang timbul antara pihak nasabah dan pihak bank. Cara penyelesaian sengketa ini telah diatur dalam Pasal 6 Akad Pembiayaan Murabahah. Terdapat dua cara penyelesaian sengketa, yaitu:

- 1) Musyawarah Mufakat
- 2) Melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS).

f. Jangka Waktu Akad

Jangka waktu akad pembiayaan *murabahah* merupakan jangka waktu lamanya pembayaran pembiayaan yang dilakukan oleh nasabah. Dalam Pasal 7 Akad Pembiayaan Murabahah telah ditentukan jangka waktunya yakni 120 bulan. Jangka waktu tersebut dimulai pada saat penanda tangan akad antara pihak nasabah dan pihak bank.

g. Penutup Akta Akad Pembiayaan Murabahah

Penutup akta akad pembiayaan *murabahah* merupakan

bagian akhir yang tercantum dalam sebuah akta akad. Ada 3 hal yang termasuk ke dalam bagian penutup akta akad pembiayaan *murabahah*, yaitu:

- 1) Tempat dibuat dan diselesaikannya akta akad pembiayaan *murabahah*
- 2) Tanggal dibuatnya
- 3) Saksi-saksi yang menjadi bukti lain penguat dibuatnya akta akad.

h. Tanda Tangan pada Akta Pembiayaan Murabahah

Tanda tangan merupakan nama jelas yang ditulis oleh tangan para pihak (pihak bank, nasabah, notaris dan saksi). Tanda tangan ada dua macam yaitu:

- 1) Minuta akta (akta yang asli)
- 2) Salinan akta.