

**REKONTRUKSI REGULASI PENYALURAN DANA DALAM  
PENERAPAN PRINSIP SYARIAH PADA PRODUK  
PEMBIAYAAN *MURABAHAH***

**SEMINAR HASIL DISERTASI**



*Diajukan Untuk Memenuhi Syarat memperoleh gelar Doktor Ilmu Hukum  
Pada Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA)*

Oleh :

**MAHDINUR  
PDIH: 10302000387**

**PROGRAM DOKTOR (S3) ILMU HUKUM (PDIH)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2022**

LEMBAR PENGESAHAN  
DISERTASI

REKONTRUKSI REGULASI PENYALURAN DANA DALAM PENERAPAN  
PRINSIP SYARIAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH

Oleh :

Mahdinur, S.H. MH  
NIM : 10302000387

DISERTASI

Untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar Doktor dalam  
Program Doktor Ilmu Hukum ini.  
Telah disetujui oleh Promotor dan Co-Promotor pada tanggal sebagaimana tertera  
di bawah ini;

Semarang, 13 Januari 2023

Promotor

Co-Promotor

Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum      Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum  
NIDN. 0621057002      NIDN. 0628046401

Mengetahui

Ketua Program Doktor (S-3) Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum  
NIDN. 0621057002

## PERNYATAAN ORIGINALITAS PENELITIAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Karya tulis saya, disertasi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Doktor baik Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang (UNISSULA) maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain selain Tim Promotor dan masukan dari Tim Penelaah.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar Pustaka
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan atau ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku pada perguruan tinggi ini.

UNISSULA

جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

Semarang, Februari 2023

Yang Membuat Pernyataan



Mahdinur, S.H. Mh  
NIM. 10302000387

## ABSTRAK

*Murabahah* dalam perpektif *fiqh* Islam merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, namun beberapa ulama kontemporer telah memodifikasi penggunaan *Murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu yang harus diperhatikan. pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah, akad jual beli *Murabahah* lebih dominan mendahului akad *wakalah*. Artinya bank telah membuat dan melakukan akad jual beli *Murabahah* dengan nasabah sebelum bank secara prinsip memiliki barang, sehingga berpotensi terjadinya pelanggaran prinsip-prinsip syariah. Tujuan dari penulisan disertasi ini adalah : 1. Untuk menganalisis dan menemukan Regulasi Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan *Murabahah* Yang Sesuai Prinsip Syariah. 2. Untuk menganalisis dan menemukan Rekonstruksi Regulasi Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan *Murabahah* Yang Sesuai Prinsip Syariah. 3. Untuk menemukan Rekonstruksi Regulasi Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan *Murabahah* Yang Sesuai Prinsip Syariah. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris dan normatif dengan paradigma yang digunakan paradigma konstruktifisme. Hasil penelitian dan pembahasan : 1. Regulasi terhadap konsep pengaturan akad *Murabahah* pada pembiayaan di bank syariah dikarenakan penerapan akad *murabahah* di Indonesia lazim menggunakan akad *wakalah*, yang mana bank syariah mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang dipesan atau dibutuhkan. Dalam hal yang demikian, maka bank menyerahkan uang kepada nasabah yang besarnya sesuai dengan harga barang, sehingga berpotensi terjadi riba, sebab pihak bank belum menguasai barang sepenuhnya. 2. Kelemahan-kelemahan Penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena mengandung dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, penerapan akad *wakalah* dalam transaksi jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah berpotensi menimbulkan riba, yang secara tegas dilarang dalam al-quran dan hadist. Jual beli *Murabahah* dalam pembiayaan *Murabahah*, pihak bank tidak memiliki dan menguasai barang yang akan dibeli oleh pemohon. Pihak bank dalam hal ini memberikan pembiayaan dalam bentuk uang kepada nasabah pembiayaan, yang kemudian mewakili pembelian barang yang dipesan kepada nasabah pembiayaan atas nama bank dengan akad *wakalah*. Selanjutnya, bank juga menerapkan denda pada keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan, yang juga bertentangan dengan prinsip syariah. 3. Rekonstruksi Regulasi penyaluran pembiayaan *murabahah* yang lebih sesuai dengan prinsip hukum Islam (*fiqh muamalah*) adalah dengan cara pihak bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. perlu rekonstruksi pada Pasal 20 angka 6 dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor: 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syaria' ah, dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf d pada UU No. 21 tahun 2008 ttg Perbankan Syariah.

*Kata Kunci:* Rekonstruksi, Regulasi, Prinsip Syariah, Pembiayaan *Murabahah*.



## ABSTRACT

*Murabahah in the perspective of Islamic fiqh is a form of buying and selling that has nothing to do with financing, but some contemporary scholars have modified the use of murabaha as an alternative form of financing with certain conditions that must be considered. Murabahah financing in Islamic banking, the sale and purchase contract of Murabahah is more dominant before the wakalah contract.*

*This means that the bank has made and entered into a Murabahah sale and purchase agreement with the customer before the bank in principle owns the goods, so that there is a potential for violations of sharia principles. The objectives of writing this dissertation are: 1. To analyze and find out the need to reconstruct the concept of a Murabaha contract for financing in Islamic banks. 2. To analyze and find out the appropriateness of the application of sharia principles in murabaha financing in sharia banking. 3. To reconstruct and find the concept of Murabaha financing in Islamic banking that is in accordance with Islamic principles. The method used in this study uses a juridical-empirical and normative approach with a constructivist paradigm. Results of research and discussion: 1. Reconstruction of the concept of managing Murabahah contracts in financing in Islamic banks because the implementation of murabahah contracts in Indonesia commonly uses wakalah contracts, in which Islamic banks represent customers to buy goods ordered or needed. In this case, the bank hands over money to the customer whose amount is in accordance with the price of the goods, so that there is a potential for usury to occur, because the bank has not fully controlled the goods. 2. The application of sharia principles in murabahah financing in sharia banking is not in accordance with sharia principles, because it contains two contracts in one transaction. In addition, the application of wakalah contracts in murabahah buying and selling transactions in Islamic banking has the potential to cause usury, which is expressly prohibited in the Koran and hadith. Buying and selling Murabahah In Murabahah financing, the bank does not own and control the goods to be purchased by the applicant. The bank in this case provides financing in the form of money to financing customers, who then represent the purchase of goods ordered to financing customers on behalf of the bank with a wakalah contract. Furthermore, banks also impose fines on late payments made by financing customers, which are also against sharia principles. 3. The application of contracts to murabaha financing that is more in line with the principles of Islamic law (fiqh muamalah) is by means of the bank purchasing goods to be purchased by the customer in advance after a previous agreement has been made. After the goods are purchased on behalf of the bank, they are then sold to customers at the acquisition price plus a profit margin according to the agreement. Purchases can be made in cash (cash), or tough either in the form of installments or all at once at a certain time. In general, customers pay tough.*

*Keywords: Reconstruction, Regulation, Sharia Principles, Murabahah Financing.*



## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim.*

*Assalammualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Dengan mengucapkan syukur kehadiran Allah Subhana Wata'ala, akhirnya promovendus dapat menyelesaikan penulisan disertasi dengan judul :  
**REKONTRUKSI REGULASI PENYALURAN DANA DALAM  
PENERAPAN PRINSIP SYARIAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN  
MURABAHAH**

, yang menjadi salah satu syarat dalam menyelesaikan dan mengikuti ujian tertutup dalam menyelesaikan program doktor ilmu hukum pada pascasarjana Universitas Sultan Agung Semarang.

Atas selesainya penulisan disertasi ini, sebagai ungkapan rasa syukur dan terima kasih yang tak terhingga nilainya kepada:

1. Rektor Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Bapak Prof. Dr. H Gunarto, S.H, S.E, Akt, M.Hum beserta staff dan dosen yang telah membantu selama studi lanjut di Program Doktor Ilmu Hukum UNISSULA Semarang.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang Dr. Bambang Tri Bawono SH MH yang telah memberikan masukan dan kemudahan penulis dalam mengerjakan studi di UNISSULA Semarang.
3. Prof. Dr.Hj. Anis Mashdurohatun, S.H, M.Hum selaku Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA dan sekaligus sebagai Pro-motor dalam penulisan disertasi ini, yang dengan sabar selalu memberi masukan-masukan dan pemikiran-pemikiran serta senantiasa memberikan semangat kepada penulis.

4. Prof. Dr. Hj. Sri Endah Wahyuningsih, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, arahan, dan masukan-masukan dalam penyusunan disertasi ini, sehingga rancangan disertasi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya.
5. Segenap Dosen pengajar Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum UNISSULA yang telah banyak memberikan ilmunya kepada saya promovendus.
6. Segenap para staf PDIH FH UNISSULA, ucapan terimakasih atas bantuannya yang berharga dalam memberikan pelayanan yang prima.
7. Keluarga yang selalu mendukung dan memberikan semangat dan doa bagi penulis untuk menyelesaikan disertasi.

Dengan iringan doa semoga amal baik beliau-beliau mendapatkan rahmat dari sekaligus balasan yang setimpal dari Allah SWT baik di dunia maupun akhirat. Amin. Penulis menyadari bahwa disertasi ini adalah jauh dari harapan, oleh karenanya kritik, saran dan masukan yang membangun dari pembaca, baik dari kalangan dosen, mahasiswa, praktisi hukum sangat penulis harapkan. Semoga penulisan disertasi ini dapat bermanfaat bagi pengembang ilmu hukum.

*Wassalamu'alaikum Warohmatullahi. Wabarokatuh.*

Semarang, Desember 2022  
Penulis

**MAHDINUR**  
**PDIH: 10302000387**

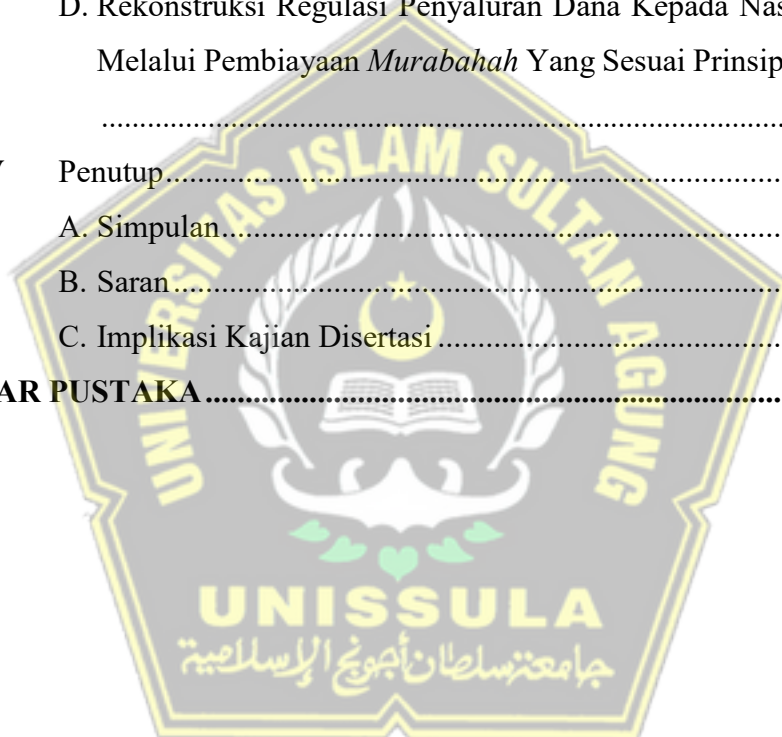


## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>ABSTRACT</b> .....	ii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	v
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	17
C. Tujuan Penelitian.....	18
D. Manfaat Penelitian.....	18
E. Kerangka Teoritik.....	19
F. Kerangka Konseptual .....	49
G. Kerangka Pemikiran .....	51
H. Metode Penelitian .....	72
1. Paradigma Penelitian .....	72
2. Jenis Penelitian .....	73
3. Metode Pendekatan.....	74
4. Sumber Data Penelitian .....	75
5. Teknik Pengumpulan Data.....	76
6. Analisis Data.....	77
I. Originalitas Penelitian .....	78
J. Sistematika Penulisan.....	80
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	82
A. Sejarah dan Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia....	82
B. Perbankan Syariah .....	85
1. Pengertian Perbankan Syariah .....	85
2. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah.....	88
3. Landasan Syariah dan Hukum Pendirian dan Pengembangan Bank Syariah .....	91
C. Sistem Perbankan Syariah .....	101
D. Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	112

	1. Pengertian <i>Murabahah</i> .....	112
	2. Rukun, Ciri dan bentuk-bentuk akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	115
	3. Pilihan Terhadap Transaksi <i>Murabahah</i> dan Berbagai Risikonya .....	123
<b>BAB III</b>	<b>REGULASI PENYALURAN AKAD <i>MURABAHAH</i> PADA PERBANKAN SYARIAH (Berbasis).....</b>	<b>126</b>
	A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat, Serta Sifat Jual Beli Menurut Hukum Islam.....	126
	1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	126
	2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islam .....	127
	3. Bentuk-Bentuk, Sifat dan Larangan Dalam Jual Beli Menurut Islam .....	130
	B. Jual Beli Dengan Prinsip <i>Murabahah</i> pada Perbankan Syariah .....	135
	C. Sistem Akad Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah.....	151
<b>BAB IV</b>	<b>KELEMAHAN-KELEMAHAN REGULASI PENYALURAN PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> PADA PERBANKAN SYARIAH SAAT INI .....</b>	<b>169</b>
	A. Permohonan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah .....	169
	B. Prosedur Realisasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah.....	178
	C. Penerapan Jaminan Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah .....	182
	D. Pelaksanaan Pembinaan, Pengawasan dan Penutupan Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah .....	187
	E. Analisis Pelaksanaan Jual Beli <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam .....	189
<b>BAB V</b>	<b>REKONSTRUKSI REGULASI PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> PADA PERBANKAN SYARIAH YANG SESUAI PRINSIP SYARIAH .....</b>	<b>199</b>

A. Konsep Perbankan Syariah di beberapa Negara.....	199
1. Bank Syariah di Malaysia .....	199
2. Bank Syariah di Negara Sudan .....	208
3. Bank Syariah di Negara Pakistan.....	209
B. Potensi Pelanggaran Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Syariah.....	212
C. Analisis Penerapan Jual Beli Dengan Akad <i>Murabahah</i> Pada Perbankan Syariah .....	223
D. Rekonstruksi Regulasi Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan <i>Murabahah</i> Yang Sesuai Prinsip Syariah .....	241
<b>BAB V</b> Penutup.....	254
A. Simpulan.....	254
B. Saran .....	255
C. Implikasi Kajian Disertasi .....	257
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	258



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Pengembangan Perbankan Syariah di Indonesia saat sekarang ini mengacu pada Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah sebagaimana telah direvisi dalam bagian kelima tentang Penyederhaan Persyaratan Investasi Pada Sektor Tertentu, paragraf ke-4 tentang Perbankan Syariah Pasal 79 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah).

Pengertian perbankan syariah dalam UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah dirumuskan sebagai berikut: “Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya”.<sup>1</sup>

Pengertian bank dalam UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah tidaklah jauh berbeda dengan pengertian bank yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan sebagaimana telah direvisi dalam bagian kelima tentang Penyederhaan Persyaratan Investasi Pada Sektor tertentu, paragraf ke-3 tentang Perbankan Syariah Pasal 78 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, (disebut UU No. 10/1998 tentang Perbankan) menyebutkan: “Bank adalah badan usaha yang

---

<sup>1</sup>Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2008).

menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.<sup>2</sup>

Perbedaan antara bank konvensional dengan perbankan syariah terletak pada sistem hukum yang mendasari penyelenggaraannya. Sistem hukum yang mendasari penyelenggaraan pada perbankan syariah mengacu pada ketentuan hukum Islam atau prinsip-prinsip syariah. Pasal 1 angka 7 UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, menyebutkan Bank Syariah adalah “Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah”.

Mahmud Syaltut dalam Rosidin, mengatakan bahwa yang dimaksud dengan syariah adalah :

Peraturan-peraturan yang ditetapkan oleh Allah Subhanahuhu Wata’ala atau ditetapkan dasar-dasarnya oleh Allah Subhanahuhu Wata’ala agar manusia berpegang teguh kepadanya dalam hubungan dengan Tuhannya, berhubungan saudaranya sesama muslim, berhubungan dengan saudaranya sesama manusia, berhubungan dengan alam semesta, dan berhubungan dengan kehidupan.<sup>3</sup>

Ruang lingkup dari syariah menurut Abuy Sodikin dan Badruzaman pada dasarnya mencakup dua aspek, yaitu:

1. Aspek ibadah dan aspek muamalah. Aspek ibadah berkenaan dengan segala ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan penghambaan seorang *mukallaf* kepada Allah Subhanahu Wata’ala.
2. Aspek muamalah mencakup segala ketentuan-ketentuan hukum Islam yang mengatur tentang berbagai aktivitas di bidang perekonomian, seperti jual beli, sewa menyewa, perjanjian, ikatan kekeluargaan, dan

<sup>2</sup>Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan *jo* Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2008).

<sup>3</sup>Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta : Lintang Rasi Aksara Books, 2016, h. 1



penyelesaian perkara lewat pengadilan, termasuk pula masalah distribusi harta warisan.<sup>4</sup>

Syariah menurut Undang-Undang Perbankan Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah<sup>5</sup>. Dengan demikian, dapat dipahami bahwa dalam penyelenggaraan perbankan syariah diatur berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional (DS). Pengaturan penyelenggaraan perbankan syariah berdasarkan Fatwa DSN diharapkan agar dalam penyaluran dana kepada masyarakat oleh bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Eksistensi DSN dalam penyelenggaraan perbankan syariah, bahwa DSN berperan dan berfungsi untuk mendorong agar ajaran Islam dapat diterapkan dalam bidang ekonomi dan mengembangkan sistem perekonomian. Di sini DSN berperan secara proaktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia di bidang ekonomi dan keuangan, khususnya dalam mendorong pengembangan perbankan syariah di Indonesia. Salah satu upaya yang dilakukan oleh DSN adalah dengan menetapkan beberapa keputusan atau Fatwa yang mengatur tentang penyelenggaraan perbankan syariah di Indonesia.<sup>6</sup>

Penetapan Fatwa oleh DSN tentunya haruslah bersandarkan pada Al-quran sebagai sumber hukum utama dalam Islam, juga merujuk pada Hadist Rasulullah

---

<sup>4</sup>Abuy Sodikin dan Badruzaman, *Metodologi Studi Islam*, Bandung : Tunas Nusantara, 2011, h. 26.

<sup>5</sup>Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 94 Tahun 2008).

<sup>6</sup>Jaih Mubarak, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah*, Bandung : Pustaka Bani Quraisy, 2014, h. 11.

Shalallahu Alaihi Wassalam yang berfungsi untuk memberikan penjelasan lebih lanjut mengenai makna dari ayat-ayat yang terkandung dalam Al-quran, khusus berkenaan dengan ayat-ayat hukum (*ahkam*) tentang *muamalah*.

Norma hukum dalam Al-quran masihlah bersifat umum, oleh karenanya banyak Hadist-Hadist Rasulullah Shalallahu Alaihi Wassalam yang kemudian merinci dan menjelaskan makna-makna dari ayat-ayat al-quran, sehingga hadist-hadist Nabi menjadi rujukan kedua di dalam penetapan hukum. Akan tetapi, adakalanya suatu permasalahan yang dihadapi masyarakat tidak diatur secara jelas dalam al-quran maupun hadist, sehingga dalam hal ini sangat dibutuhkan ijtihad para ulama dalam menentukan hukum terhadap persoalan tersebut.

Ijtihad merupakan hasil pemikiran ulama dalam menetapkan hukum dengan cara mengerahkan dan mencurahkan seluruh kemampuan yang maksimal untuk dapat memaknai dan menetapkan hukum yang tetap sesuai dengan al-quran dan hadist terhadap suatu persoalan yang dihadapi masyarakat. Ijtihad para ulama adalah hal yang mendasari perkembangan ilmu *fiqh* dalam Islam yang sangat dibutuhkan dalam pengembangan hukum Islam.

Muhammad Daud Ali, menjelaskan bahwa “ilmu *fiqh* adalah ilmu yang mempelajari atau memahami syariat dengan memusatkan perhatian pada perbuatan (hukum) manusia *mukallaf*, yakni manusia yang menurut ketentuan hukum Islam sudah baliqh (dewasa)”.<sup>7</sup>

Secara ringkas *fiqh* adalah dugaan kuat yang dicapai oleh seorang mujtahid dalam usahanya menemukan hukum Allah. Oleh karenanya, *fiqh* memiliki

---

<sup>7</sup>Rohidin, *Op.cit*, h. 9.

keterkaitan dengan hukum-hukum syara' yang bersifat praktis yang bersumber dari dalil-dalil terperinci. Dalam kajian hukum *fiqh* tidak dapat dikeluarkan dari dalil sumbernya, yakni Al-quran dan Sunnah.<sup>8</sup>

Kaidah hukum *fiqh* menyebutkan bahwa hukum “asal semua muamalah adalah boleh dilakukan sepanjang tidak ada dalil yang mengharamkannya”.<sup>9</sup> Maksud dari kaidah ini, bahwa semua muamalah dan transaksi pada dasarnya hukum asalnya adalah boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai dan lain sebagainya, kecuali terdapat nash atau dalil dalam Al-quran dan Hadit yang secara tegas mengharamkan atau melarangnya, seperti riba.

Bank konvensional yang selama ini tumbuh dan berkembang di masyarakat menerapkan konsep bunga bank dalam melakukan kegiatan usahanya. Sedangkan dalam ajaran Islam praktik bunga bank dianggap sebagai bentuk riba yang oleh ajaran Islam termasuk sebagai perbuatan yang diharamkan oleh Allah Subhanahu Wata'ala, Untuk menghindari praktik riba tersebut, maka kemudian muncul suatu konsep baru dalam sistem perbankan, yaitu: “Konsep Perbankan Syariah”. Konsep ini dianggap dapat menjadi solusi alternatif bagi umat muslim untuk menggunakan berbagai produk dan layanan jasa perbankan yang sesuai dengan prinsip syariah”.

Awalnya dalam penyaluran dana kepada masyarakat, perbankan syariah menawarkan produk-produk perbankan bebas bunga dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. Kedua produk tersebut diasumsikan berdasarkan pada sistem bagi hasil atau yang populer dikenal sebagai *Profit and Loss Sharing* (PLS). Melalui

---

<sup>8</sup>Fathurrahman Azhari, *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*, Banjarmasin : Lembaga Pemberdayaan Kualitas, 2015, h. 21.

<sup>9</sup>Abdul Wahhab Khallaf, *Ushul Fiqih*, Semarang : Bina Utama, 2016, h. 19

kedua produk tersebut, maka perbankan syariah dapat beroperasi tanpa bunga (riba), melainkan dalam operasionalnya bank syariah menerapkan sistem bagi hasil.<sup>10</sup>

Seiring berjalannya waktu, bank-bank syariah yang ada di Indonesia kemudian menyadari bahwa produk berbasis PLS sangat sulit diterapkan dalam operasional perbankan syariah. Alasan utama sulitnya menerapkan produk perbankan syariah dengan berbasis PLS, dikarenakan terdapatnya potensi kerugian yang akan timbul bagi pihak bank. Sebab, di samping berbagi keuntungan, bank syariah juga harus berbagi kerugian dengan nasabah. Kondisi demikian tentunya bukanlah pilihan tepat bagi bank syariah dalam menjalankan kegiatannya. Mengatasi permasalahan tersebut, kemudian bank syariah mencari bentuk produk lain yang dirasakan lebih menguntungkan. Jenis produk yang dirasakan tepat dan lebih menguntungkan tersebut dikenal dengan istilah pembiayaan *Murabahah*.

*Murabahah* pada dasarnya sama sekali tidak ada kaitannya dengan pembiayaan. Namun, ulama dan para ahli perbankan syariah kemudian mencoba untuk mengkolaborasikan konsep *Murabahah* dengan beberapa konsep lainnya, sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad *Murabahah*, yang dalam perbankan syariah dikenal dengan istilah pembiayaan *Murabahah*.<sup>11</sup>

Jual beli dengan sistem *Murabahah* menurut ajaran Islam, yaitu suatu sistem jual beli, di mana pihak pembeli dikarenakan satu dan lain hal tidak bisa membeli secara langsung barang yang dibutuhkannya dari pihak penjual, sehingga calon

---

<sup>10</sup>Arif Maftuhin, *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta : Penerbit Paramadina, 2014, h. 9.

<sup>11</sup>Mulya, E. Siregar, dkk, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta : Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Perbankan Syariah, 2016, h. 3

pembeli memerlukan dan menggunakan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkan barang yang dibutuhkannya. Dalam proses jual beli dengan sistem *Murabahah*, biasanya perantara akan menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Jual beli dengan sistem *Murabahah*, kemudian dikolaborasikan dengan sistem pembiayaan, sehingga menjadi sistem pembiayaan *Murabahah* yang kemudian menjadi bisnis populer dan sangat disenangi bank-bank Islam karena pembiayaan *Murabahah* nyaris tanpa risiko.<sup>12</sup>

Kesesuaian jual beli *Murabahah* yang diterapkan dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah dapat ditelusuri dari prinsip-prinsip jual beli *Murabahah* itu sendiri. Produk pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah, muncul dikarenakan pihak bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh pembeli (nasabah), sehingga bank terlebih dahulu harus melakukan transaksi pembelian barang yang diinginkan oleh nasabah kepada pihak lain, yang disebut sebagai *supplier*. Dalam jual beli dengan prinsip *Murabahah*, maka pihak bank di satu sisi akan bertindak selaku penjual, sedangkan di sisi lain bank juga bertindak selaku pembeli.<sup>13</sup>

Diperkenalkannya bank berdasarkan prinsip syariah, maka bank dapat memilih kegiatan usahanya berdasarkan syariah. Prinsip inilah yang membedakan antara sistem operasional bank syariah dengan bank konvensional.<sup>14</sup> Dalam penyaluran dana kepada masyarakat, bank syariah tidak mengenal istilah kredit,

---

<sup>12</sup>*Ibid*, h. 12.

<sup>13</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta : Penerbit Zikrul Hakim, 2014, h. 62.

<sup>14</sup>Abdulhay Marhainis, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Padnya Paramita, 2014, h. 15



sehingga pola penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah sangat berbeda dengan bank konvensional.

Dilihat dari konsep tujuan pelaksanaan kegiatan perbankan, antara bank syariah dengan bank konvensional memiliki persamaan, yaitu sama-sama memberikan keuntungan bagi pemilik modal, namun keduanya memiliki perbedaan yang sangat prinsipal. Jika dalam sistem perbankan nasional dikenal istilah “bunga bank”, sebaliknya sistem perbankan syariah mengenai istilah bagi hasil.<sup>15</sup>

Sistem bagi hasil adalah pola memperoleh keuntungan yang dilakukan oleh bank syariah untuk menghindari praktek riba. Sehingga tidak diharamkan oleh ajaran Islam dan penentuan imbalan yang diinginkan akan diberikan semata-mata didasarkan prinsip syariah yang sumbernya dari Al-qur'an, Hadits dan ijtihad.<sup>16</sup>

Di bidang investasi, bank syariah dapat bertindak sebagai pemegang saham. Sementara itu, dari sisi penerimaan dana masyarakat, bank syariah dapat menerima dana titipan maupun dana investasi dan bertindak selaku manajer investasi yang berperan untuk meningkatkan *net asset value* dari dana yang dikelolanya. Dari segi penyaluran dana, bank syariah dapat pula melakukan jual beli komoditas, kegiatan sewa menyewa dan kegiatan investasi. Selain itu, bank syariah dapat pula melakukan kegiatan dalam lalu lintas pembayaran sebagai wakil dalam melakukan transfer dan penarikan dana serta melakukan jual beli valuta asing secara *spot*.<sup>17</sup>

---

<sup>15</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Ekonisia, 2014, h 56-57

<sup>16</sup>Muslimin Kara, *Bank Syariah di Indonesia Analisa Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, Cetakan Pertama, 2015, h 72

<sup>17</sup>Ascarya, *Bank & Produk Islam Bank Syariah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2012, h. 2

Sesuai dengan karakteristiknya, bentuk utama produk bank syariah adalah menggunakan pola bagi hasil. Selain pola bagi hasil, bank syariah juga mempunyai produk-produk pendanaan dan pembiayaan dengan pola non bagi hasil. Pada produk pendanaan, bank syariah dapat menggunakan prinsip *wadiah*, *qardh*, maupun *ijarah*. Sedangkan dalam produk pembiayaan, bank syariah menggunakan pola jual beli (dengan prinsip *Murabahah*, *salam* dan *istishna*) dan pola sewa (dengan prinsip *ijarah* dan *ijarah waitiqna*).<sup>18</sup> Berbagai produk barang syariah tersebut menarik untuk dikaji, terkait masalah kesesuaian penerapan produk-produk bank syariah tersebut menurut ketentuan yang telah ditetapkan dalam prinsip-prinsip syar'i.

Salah satu produk bank syariah yang saat ini mendominasi dalam sistem perbankan syariah adalah pembiayaan dengan akad jual beli *Murabahah* (pembiayaan *Murabahah*). Ismail menjelaskan bahwa:

*Murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, di mana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian menjual kepada pihak pembeli dengan mensyaratkan keuntungan yang diharapkan sesuai dengan jumlah tertentu. Dalam akad *Murabahah*, penjual menjual barangnya dengan meminta kelebihan atas harga beli dengan harga jual. Perbedaan antara harga beli dan harga jual barang disebut dengan margin keuntungan.<sup>19</sup>

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

---

<sup>18</sup>*Ibid*, h. 2

<sup>19</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group. 2013, h. 138

intinya berarti *I believe, I trust*, "saya percaya" atau "saya menaruh kepercayaan". Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), berarti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling.<sup>20</sup>

Pengembangan sistem ekonomi Islam dalam konteks aplikasi *fiqh muamalah* terkait dengan penyaluran pembiayaan kepada masyarakat perlu dicari produk-produk yang bervariasi, sehingga dapat bersaing dengan sistem ekonomi konvensional yang berkiblat pada sistem ekonomi kapitalis. Meskipun dalam praktik pengembangan perbankan syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, bukanlah berarti upaya pengembangan ekonomi Islam, khususnya pengembangan perbankan syariah harus terhenti. Sesuai dengan kaidah hukum *fiqh* yang menentukan bahwa "sesuatu yang tidak dapat dicapai seluruhnya, tidak boleh ditinggalkan seluruhnya".<sup>21</sup>

Menurut Pasal 1 Ketentuan Umum DSN Nomor 110/DSN-MUI/I/IX/2017, bahwa yang dimaksud dengan akad jual beli adalah:

Akad antara penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*) yang mengakibatkan berpindahnya kepemilikan obyek yang dipertukarkan, yakni berupa barang (*mabi-mustman*) dan harga (*tsaman*). Akad jual beli *Murabahah* yang disertai dengan akad *wakalah* pada dasarnya termasuk dalam bentuk *Bai' al-Murabahah li al-amir bi al-syira'* atau akad jual beli *Murabahah* yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.<sup>22</sup>

<sup>20</sup>Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008, h. 3

<sup>21</sup>Mukhtar Yahya dan Fathurrahman, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islami*, Bandung: PT. Al-Maarif, 2016, h. 547

<sup>22</sup>Lihat, Angka 10 Dalam Ketentuan Umum DSN Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.

Praktik jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah telah terjadi modifikasi, yang mulanya berbentuk jual beli secara murni, kemudian dimodifikasi dalam bentuk pembiayaan *murahabah*. Produk pembiayaan *murahabah* yang diterapkan oleh bank syariah sebagai hasil perubahan dari modifikasi jual beli *Murahabah* tentunya akan membawa implikasi hukum tertentu, yaitu adanya aturan baru berupa media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang, penetapan jaminan, dan penetapan denda keterlambatan.

Akad *wakalah* hanya terdapat dalam sistem perbankan syariah. Akad *wakalah* dalam perbankan syariah adalah pemberian kuasa dari pihak bank kepada nasabah untuk mewakili bank dalam membeli suatu barang yang diinginkannya. *Murahabah* dalam praktek perbankan syariah merupakan proses jual beli dengan cara pembayaran angsuran antara nasabah dengan bank.

Pelaksanaan akad jual beli *Murahabah* dalam perbankan syariah mengacu pada ketentuan DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2004 tentang *Murahabah* jo DSN Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murahabah*. Menurut angka 9 ketentuan pertama DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2004 tentang *Murahabah*, bahwa: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murahabah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.

Praktiknya, dalam pelaksanaan pembiayaan *Murahabah* pada perbankan syariah, akad jual beli *Murahabah* lebih dominan mendahului akad *wakalah*. Artinya bank telah membuat dan melakukan akad jual beli *Murahabah* dengan nasabah sebelum bank secara prinsip memiliki barang. Pelaksanaan akad jual beli

*Murabahah* yang demikian tidaklah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Fatwa DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2004 tentang *Murabahah*. Pelanggaran terhadap ketentuan DSN Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2004 tentang *Murabahah*, terkait dengan penerapan akad *wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* adalah salah satu dari beberapa potensi pelanggaran yang terjadi dalam pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan oleh bank syariah.

Saat sekarang ini produk pembiayaan *Murabahah* merupakan produk unggulan dari perbankan syariah, karena sangat diminati oleh sebagian besar nasabah. Maraknya transaksi *Murabahah* dari total penyaluran dan pembiayaan dana di bank syariah memberi kesan bahwa semua transaksi penyaluran dana bank syariah “di*Murabahahkan*”. Hal ini menunjukkan adanya indikasi kesengajaan perbankan syariah menggiring nasabah agar dalam penyaluran dana ataupun pembiayaan menggunakan akad *Murabahah*.<sup>23</sup>

Menurut Sri Apriyanti Husain, dkk, terdapat beberapa alasan maraknya pembiayaan dengan akad *Murabahah*, yaitu:<sup>24</sup>

1. Akad *Murabahah* mudah untuk diimplementasikan, karena pelaku bank syariah (dalam hal ini nasabah pembiayaan) menyamakan *Murabahah* dengan kredit investasi konsumtif. Masih banyak bank syariah yang mengimplementasikan *Murabahah* dengan pola yang hampir sama dengan pemberian kredit pada bank konvensional, walaupun pada dasarnya kedua jenis transaksi tersebut sangat berbeda.
2. Dikarenakan pendapatan dapat diprediksi, dalam arti bahwa estimasi atas pendapatan dapat diprediksikan atau diperkirakan dari jumlah hutang nasabah yang merupakan harga jual yang di dalamnya mencakup harga pokok dan keuntungan.
3. Pihak bank tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam, hal ini disebabkan oleh pihak bank yang tidak perlu menganalisis dan mencari

<sup>23</sup>Sri Apriyanti Husain, Unti Ludigto, Noval Adib, *Mengungkap Moral Hazard Pada Akad Murabahah di sebuah Bank Syariah di Gorontalo*, (Jurnal Media Trend, Vol. 1 No. 2 , 12, Februari, 2017, p. 108-126), h. 111

<sup>24</sup>*Ibid*, h. 112.



sumber pengembalian nasabah secara khusus. Dalam akad *Murabahah* ini, hubungan bank dan nasabah merupakan hubungan hutang piutang sehingga bagaimanapun keadaan nasabah harus tetap membayar hutang seharga barang yang diperjualbelikan.

Lebih lanjut, berdasarkan Pra-ijtima Sanawi Dewan Pengawas Syariah (DPS)

XII yang diselenggarakan tanggal 09-10 November 2016 dan diikuti 152 orang DPS dari berbagai lembaga keuangan syariah di Indonesia, mengidentifikasi berbagai kasus-kasus pelanggaran dalam kaiyannya dengan pelaksanaan akad *Murabahah* di bank syariah, yaitu :

1. Adanya *side streaming* akibat tidak adanya kuitansi pembelian barang,
2. Perlunya DPS mendorong agar manajemen bank syariah melaksanakan ketentuan internal bank yang mengharuskan seluruh transaksi pembiayaan *discover* oleh perusahaan asuransi syariah yang menjadi rekanan,
3. Pemberian kuasa untuk *Murabahah* yang barangnya dimiliki sendiri oleh nasabah,
4. Form Wakalah tidak diisi secara lengkap
5. Barang yang menjadi obyek *Murabahah* tidak spesifik,
6. Pada saat *Murabahah* ditandatangani, obyek jual beli belum dimiliki oleh bank sebagai penjual,
7. Melakukan kegiatan konvensional atas dasar pertimbangan darurat,
8. Pengenaan biaya restrukturisasi atas pembiayaan bermasalah.<sup>25</sup>

Pernyataan di atas didukung oleh realitas yang ada, di mana dalam praktek *Murabahah*, pihak bank yang seharusnya bertindak sebagai penjual kepada nasabah, malah memberikan sejumlah dana kepada nasabah, di mana nasabah sendiri yang membeli barang yang diperjanjian sebagai objek *Murabahah* tersebut. Praktek seperti ini pada bank syariah dikenal dengan istilah *Murabahah al-wakalah* atau *Murabahah* yang diwakilkan kepada nasabah. *Al-wakalah* atau *al-wikalah* atau *at-tahwidh* bermakna penyerahan, pendelegasian atau pemberian mandat.

<sup>25</sup><https://dsnmui.or.id/prajitima-sanawi-dewan-pengawas-syariah-xii-tahun-2016/#more1039>, diakses tanggal 24 Mei 2022. Pukul. 12. 10 Wib.

Sebagai produk unggulan dari perbankan syariah, produk pembiayaan *Murabahah* dalam implementasinya masih menimbulkan berbagai isu syariah, yaitu terdapat adanya potensi terjadinya pelanggaran atas prinsip-prinsip syariah. Pelanggaran terhadap prinsip jual beli *Murabahah* tidak saja terjadi dalam bentuk pelaksanaan akad *wakalah* pada pembiayaan *Murabahah*, tetapi juga terjadi dalam berbagai bentuk pelanggaran lainnya.

Beberapa bentuk penyimpangan pada praktik pembiayaan *Murabahah* oleh perbankan syariah sebagaimana telah diuraikan, menunjukkan bahwa dalam implementasi produk pembiayaan dengan akad *Murabahah* di bank syariah masih terdapat berbagai isu syariah, yaitu adanya potensi terjadinya pelanggaran terhadap prinsip-prinsip syariah.

Prinsip syariah pada dasarnya mengacu pada hukum Islam (syariah), di mana sumber utamanya adalah Al-quran yang memuat berbagai perintah dan larangan, serta As-Sunnah yang juga menjadi sumber rujukan dalam penetapan (*penisbathan*) hukum Islam.<sup>26</sup>

Merujuk pada sebuah hadist yang diriwayatkan Tirmidzi, Nabi Muhammad Shollalhu Alaihi Wassalam, Beliau pernah bersabda: “Tidak halal salaf dan jual beli, tidak halal dua syarat dalam satu jual beli, tidak halal keuntungan selama (barang) belum didalam tanggungan dan tidak halal menjual apa yang bukan milikmu”. (Hadis Riwayat an-Nasa’i, at-Tirmidzi dan ad-Daruquthni).<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup>Cik Hasan Bastri, *Alokasi Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional*, Bandung : LP2M UIN Sunan Gunung Jati, 2018, h. 11

<sup>27</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016, h. 49

Akad *murahabah* sebagai produk unggulan dari perbankan syariah, maka pengaturan mengenai hubungan antara para pihak-pihak yang terlibat di dalamnya, utamanya antara nasabah, bank dan suplier, haruslah sesuai dengan ketentuan hukum Islam. Oleh karena itu, pengaturan setiap muamalah mempunyai tujuan agar manusia tidak melakukan tindakan penyimpangan dari ketentuan yang berlaku, sehingga tidak terjadi konflik batin atau rasa tidak adil. Karenanya, agama telah memberikan peraturan sebaik-baiknya, sehingga dalam hubungan muamalah dapat tertib dan teratur dan memenuhi rasa keadilan, yang akhirnya diharapkan mampu mewujudkan kesejahteraan, ketentraman dan kedamaian.<sup>28</sup>

Harus dipahami bahwa dasar munculnya akad *Murahabah* bukanlah hanya untuk menggantikan “bunga bank” dengan “*skim* keuntungan”, sehingga lantas bank syariah dianggap telah menerapkan prinsip-prinsip syariah dengan hilangnya bunga dalam praktik perbankan syariah. Akan tetapi, munculnya akad *Murahabah* adalah untuk memberikan kemaslahatan, sehingga dalam pelaksanaannya produk akad murabahan harus tetap sesuai dengan Al-quran dan Hadist. Demikian pula ketentuan fatwa-fatwa DSN yang menjadi pedoman bagi perbankan syariah dalam mewujudkan prinsip-prinsip syariah.

Diakui bahwa nyawa dari produk perbankan syariah adalah pembiayaan, dikarenakan pada perbankan syariah tidak mengenal istilah kredit seperti halnya perbankan konvensional. Dengan kata lain, pembiayaan merupakan roda kehidupan dalam dunia perbankan, utamanya perbankan syariah yang secara prinsip syariah

---

<sup>28</sup>Mohammad Daud Ali, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2009, h. 39.

tidak mengenal sistem kredit (hutang). Keberadaan produk pembiayaan pada perbankan syariah, khususnya pembiayaan *Murabahah* dalam operasional perbankan syariah sangatlah menentukan dalam menjaga eksistensi dan mengembangkan bank syariah.

Produk pembiayaan perbankan syariah, khususnya pembiayaan *murahabah*, maka dalam implementasinya sangatlah bergantung pada akad perjanjian. Akad perjanjian merupakan kunci yang utama dalam pelaksanaan produk pembiayaan syariah, sebab suatu pembiayaan dapat dipastikan apabila terdapat akad yang mendasarinya. Dengan kata lain, tanpa adanya akad pembiayaan, maka tidak pembiayaan yang merupakan salah satu cara perbankan syariah dalam menyalurkan dana ke masyarakat tidak akan berjalan sebagaimana mestinya.

Rekonstruksi terhadap pengaturan pembiayaan dengan menggunakan akad *Murahabah* pada perjanjian pembiayaan pada perbankan syariah sangat diperlukan. Demi menjaga kemurnian dari penerapan prinsip-prinsip syariah dalam operasional perbankan syariah.

Rekonstruksi pengaturan pembiayaan dengan menggunakan akad *Murahabah* pada perjanjian pembiayaan pada perbankan syariah dilakukan dari hal yang paling kecil dan paling mudah, serta yang paling memungkinkan untuk dilakukan. Rekontruksi terhadap akad syariah dalam kaitannya dengan pelaksanaan produk-produk perbankan syariah, utamanya produk pembiayaan *Murahabah* bukanlah hal mudah untuk dilakukan. Mengingat operasionalisasi perbankan syariah sangat dipengaruhi oleh sistem perbankan konvensional yang sebelumnya telah berkembang di masyarakat. Akan tetapi, tidak mudah bukanlah berarti tidak

mungkin untuk dilakukan, dengan usaha yang keras dan keteguhan hati (*istiqomah*), maka upaya rekonstruksi sistem penyaluran dana oleh perbankan syariah melalui produk pembiayaan *murabahah* bukanlah hal yang mustahil untuk dilakukan.

Akad syariah pada dasarnya mengandung 3 (tiga) prinsip dasar, yaitu *contractual fairness*, *social justice* dan *permissibility* atau *ibahah*. Dalam hal ini akad syariah harus dibentuk berdasarkan ketentuan syariah. Dengan kata lain, akad bank syariah yang dibuat bukanlah akad yang berusaha untuk dicocok-cocokkan atau dibuat seolah-olah telah sesuai dengan syariah. Oleh karena itu, dibutuhkan suatu pemikiran yang mendalam secara bersama, agar dalam operasional bank syariah dan penerapan berbagai produk perbankan syariah, utamanya produk pembiayaan *murabahah* benar-benar memenuhi prinsip-prinsip syariah, bukan sekedar dikemas secara syariah, namun isinya bertentangan dengan syariah.

Berdasarkan latar belakang di atas, dalam penelitian disertasi promovendus mengangkat judul penelitian tentang: “Rekonstruksi Pengaturan Penyaluran Dana Melalui Akad *Murabahah* Dalam Rangka Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan *Murabahah*”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas, ditentukan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Mengapa konsep pembiayaan akad *Murabahah* pada pembiayaan di bank syariah perlu direkonstruksi?
2. Bagaimana penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah?



3. Bagaimana rekonstruksi konsep pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah?

### C. Tujuan Penelitian

Sesuai tujuan perumusan masalah tersebut di atas, dalam penelitian ini memiliki beberapa tujuan yang hendak dicapai, yaitu:

1. Untuk menganalisis dan mengetahui perlunya merekonstruksi konsep akad *Murabahah* pada pembiayaan di bank syariah.
2. Untuk menganalisis dan mengetahui persesuaian penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah.
3. Untuk merekonstruksi dan menemukan konsep pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

### D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian ini dapat dirinci sebagai berikut:

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan menambah khasanah ilmu pengetahuan, khususnya mengenai ilmu hukum perdata yang mengkaji bidang hukum perjanjian, khususnya mengenai penerapan prinsip-prinsip syariah pada produk perjanjian (akad) *Murabahah* di bank syariah. Melalui penelitian ini diharapkan dapat menambah literasi di bidang hukum, khususnya pembaharuan hukum Islam dalam upaya pengembangan perbankan syariah.

## 2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan yang berguna bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang ingin menggunakan dan mengambil manfaat dari produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah, khususnya produk pembiayaan *Murabahah*.

## 3. Manfaat Akademis

Sebagai syarat untuk memperoleh gelar Doktor Ilmu Hukum pada Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Sultan Agung Semarang.

## E. Kerangka Teori

Penggunaan teori hukum (*legal theory*) adalah hal yang lazim dalam suatu penelitian hukum. Penggunaan teori hukum dalam penelitian hukum adalah untuk dijadikan sebagai dasar berpijak di dalam mengungkap berbagai fenomena dan menganalisis setiap permasalahan yang diajukan dalam penelitian. Pada suatu penelitian hukum, kerangka teori biasanya akan disusun secara sistematis guna dijadikan dasar berpikir oleh peneliti dan sekaligus sebagai pisau analisis untuk mengungkap berbagai fenomena atau pun untuk menjawab serta menganalisis setiap permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian.

Secara sederhana teori hukum dapat dipahami sebagai keseluruhan pendapat atau pernyataan dari para ahli, termasuk pula didalamnya asas-asas hukum yang berhubungan dengan berbagai macam konseptual dari norma hukum dan berbagai

putusan yang ditetapkan dan/atau dijatuhkan oleh hakim, yang mana sebagian terpentingnya telah dinormatiskan dalam bentuk undang-undang.<sup>29</sup>

Bernard Arief Sidharta, mengatakan teori berfungsi untuk menjelaskan, menilai, memprediksi dan mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum dengan cara mengujinya secara empiris, sehingga didapati kenyataan tentang sejauhmana interpretasi suatu aturan hukum dipraktikkan dalam penegakkan hukum dan dilihat konsistensi penerapan aturan hukum secara rasional dalam suatu sistem hukum yang berlaku.<sup>30</sup>

Lebih lanjut, Solly Lubis mengatakan bahwa teori hukum adalah sebuah kerangka pemikiran yang didalamnya terkandung berbagai pandangan atau pendapat ahli dan sarjana, yang akan dijadikan sebagai dasar pertimbangan teoritis bagi peneliti dalam menjawab setiap permasalahan penelitian. Di mana setelah dihadapkan pada data-data dan fakta-fakta yang ditemukan, maka berbagai pandangan dan pendapat ahli tersebut mungkin dapat disetujui atau pun tidak diterima.<sup>31</sup>

Eksistensi teori hukum dalam penelitian hukum berfungsi membuat suatu pernyataan (asumsi) sementara terhadap suatu permasalahan yang telah, sedang atau akan dihadapi dengan dilandasi cara berpikir yang rasional dan disesuaikan dengan fakta-fakta empiris yang ada, sehingga asumsi tersebut akhirnya dinyatakan

---

<sup>29</sup>J.J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum "Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*. Alih Bahada B. Arief Sidharta, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2016, h. 160

<sup>30</sup>Bernard Arief Shidarta, *Ilmu Hukum Indonesia Upaya Pengembangan Ilmu Hukum Sistematis Yang Responsif Terhadap Perubahan Masyarakat*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2013, h.m 69

<sup>31</sup>M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju, 2001, h. 80

sebagai suatu kebenaran.<sup>32</sup> Suatu teori hukum masih berada pada tahapan preskripsi, sedangkan penelitian hukum dimaksudkan untuk menghasilkan suatu argumentasi hukum yang valid, untuk menjawab keseluruhan fenomena atau persoalan hukum yang telah, sedang atau akan dihadapi.<sup>33</sup>

Menjawab permasalahan penelitian dalam penelitian disertasi ini, promovendus menggunakan beberapa teori hukum (*legal theory*) yang dianggap mempunyai relevansi dengan permasalahan penelitian yang disusun secara sistematis mulai teori tujuan hukum sebagai *grand theory*, teori akad sebagai *middle theory*, teori *maqashid syariah* (kemaslahatan) sebagai *applied theory*.

#### **a. Teori Tujuan Hukum**

Soedjono Dirjosisworo mengatakan bahwa dalam pergaulan hidup manusia, terdapat berbagai macam kepentingan yang senantiasa bertentangan satu sama lainnya. Maka dari itu, kehadiran hukum dalam masyarakat adalah bertujuan untuk melindungi kepentingan-kepentingan masyarakat yang saling bertentangan tersebut.<sup>34</sup>

Hukum hakikatnya bukanlah suatu tujuan, akan tetapi merupakan sarana atau instrument untuk mencapai suatu tujuan. Oleh karena itu, yang dimaksud dengan tujuan hukum adalah, manusia bersama-sama dengan hukum sebagai alat atau sarana berusaha untuk mencapai suatu tujuan tertentu. Mengenai tujuan hukum,

---

<sup>32</sup>*Ibid*, h. 17.

<sup>33</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2010, h. 35

<sup>34</sup>Soedjono Dirjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada, 2012, h. 11

Achmad Ali membedakan tujuan hukum melalui tiga sudut pandang, masing-masing sebagai berikut :

- 1) Dari sudut pandang ilmu hukum positif (normatif), tujuan hukum dititikberatkan pada segi kepastian hukum;
- 2) Dari sudut pandang filsafat hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi keadilan;
- 3) Dari sudut pandang sosiologi hukum, tujuan hukum dititikberatkan pada segi kemanfaatannya.<sup>35</sup>

Dilihat dari perkembangan teori hukum, maka tujuan hukum secara garis besarnya dapat dikelompokkan menjadi tiga kelompok, yaitu :

- 1) Teori etis, tujuan hukum dititikberatkan pada keadilan.
- 2) Teori normatif atau dogmatik, tujuan hukum dititikberatkan pada kepastian.
- 3) Teori *Utilitas*, menekankan pada aspek kemanfaatan/faedah kepada banyak orang (masyarakat).<sup>36</sup>

Keadilan merupakan landasan moral hukum dan sekaligus menjadi tolok ukur dari hukum atau pun hukum positif yang berlaku di suatu negara. Dengan kata lain, hukum pada hakikatnya selalu berpangkal dan bermuara pada nilai keadilan. Tanpa adanya keadilan, maka suatu aturan hukum tidak akan bernilai, bahkan tidak layak untuk disebut sebagai hukum.<sup>37</sup>

Harus diakui, meskipun terdapat perbedaan pandangan diantara para sarjana mengenai tujuan dari hukum, namun umumnya para sarjana menyepakati bahwa keadilan adalah tujuan yang hakiki dari hukum. Oleh sebab itu, setiap norma hukum dan peraturan hukum haruslah mengandung nilai-nilai keadilan. Meskipun keadilan

<sup>35</sup>Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2016, h. 87

<sup>36</sup>*Ibid.*, h. 88

<sup>37</sup>Yovita A. Mangesti dan Bernard L. Tanya, *Moralitas Hukum*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2016, h. 74



sebagai tujuan yang hakiki dari hukum, akan tetapi belum ada perumusan pengertian keadilan yang dirumuskan secara konkrit dan defenitif yang dapat berlaku secara universal.

Sudikno Mertokusumo mengatakan, keadilan itu bersifat relatif dan subjektif, di mana adil menurut si Noto belum tentu adil menurut si Nyoto.<sup>38</sup> Oleh karena itu, dalam memahami makna keadilan tidak dapat hanya dilihat dari sudut pandang hukum saja, akan tetapi harus ditinjau dari aspek filosofis dan teoritis. Sulitnya memahami makna keadilan dari sudut pandang hukum, pada tahap selanjutnya mendorong para ahli filsafat dan ahli hukum untuk membangun teori-teori yang menjelaskan makna dari keadilan, yang mengakibatkan munculnya berbagai macam teori hukum yang menjelaskan tentang keadilan.

Namun demikian, dari berbagai teori hukum yang dilahirkan oleh para ahli secara umum menyepakati bahwa hukum pada dasarnya bertumpu pada tujuannya yang hakiki, yaitu untuk mewujudkan keadilan. Keadilan sebagai tujuan hukum yang hakiki sudah sejak lama disepakati oleh para ahli filsafat dan hukum, bahkan dikatakan sejak zaman Socrates, yang menempatkan keadilan sebagai mahkota dari hukum.<sup>39</sup>

Keadilan merupakan masalah klasik yang terus menerus menarik perhatian untuk dibahas, utamanya bagi kalangan ahli hukum. Sebab keadilan telah menjadi suatu kebutuhan, bahkan menjadi harapan bagi masyarakat luas, khususnya mereka yang hak-haknya telah dirugikan. Karena itu, konsep tentang keadilan terus

---

<sup>38</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty, 2012, h. 62

<sup>39</sup>Marwan Effendi, *Teori Hukum dari Perspektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Jakarta : Referensi Media Center Group, 2014, h. 75

berkembang dengan pendekatan, moral, teori hukum, dan politik untuk mencari titik kebenaran yang hakiki, sehingga sampai pada konsep keadilan yang benar-benar sesuai dengan harapan masyarakat luas.

Aristoteles mengatakan bahwa penetapan suatu hukum hanya bisa jika dikaitkan dengan keadilan.<sup>40</sup> Aristoteles meletakkan keadilan sebagai suatu persamaan hak, tetapi bukan persamarataan hak. Adanya kesamaan hak, dikarenakan manusia berada pada unit wadah yang sama, sehingga melahirkan prinsip persamaan di hadapan hukum. Di Indonesia hak tersebut dijamin secara konstitusional, yakni dalam UUD Tahun 1945. Aristoteles memaknai persamaan hak sesuai hak dari masing-masing secara proporsional, bukanlah dalam bentuk persamarataan hak.<sup>41</sup>

Aristoteles membedakan keadilan dalam dua macam, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif merupakan suatu konsep keadilan yang memberikan hak pada seseorang sesuai dengan porsi atau prestasi (kewajiban) yang dilakukannya. Sedangkan keadilan komutatif dapat diartikan sebagai suatu bentuk keadilan yang memberikan hak bagi setiap orang dengan tidak melihat atau membeda-bedakan prestasinya.<sup>42</sup>

Konsep keadilan pada dasarnya berangkat dari suatu kenyataan yang menunjukkan bahwa hakikat dari hukum dalam masyarakat adalah untuk mencari jalan dalam memecahkan persoalan dan mempertimbangkan dua kepentingan yang

---

<sup>40</sup>Carl Joachim Fredrich, *Filsafat Hukum Perpektif Historis*, Bandung : Nusa Media, 2012, h. 239

<sup>41</sup>*Ibid*, h. 240

<sup>42</sup>L.J. Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, edisi revisi, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2014, h. 11.

saling berbenturan, sehingga dicapai keseimbangan. Sehingga pihak-pihak yang bersengketa masing-masing dapat memperoleh apa yang menjadi haknya dan patut diterimanya.<sup>43</sup>

Selain konsep keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles, mengenai konsep keadilan lainnya dapat dilihat dari pandangan yang dikemukakan Jhon Rawls. Keadilan dalam konsep Jhon Rawls didasari 2 (dua) arus pemikiran, yaitu : Pertama, hak lebih diutamakan dari pada manfaat, yang lazim disebut sebagai aliran etis. Kedua, keadilan dikonsepsikan sebagai sesuatu yang menghendaki diutamakannya manfaat daripada hak (aliran *instituf*).<sup>44</sup>

Rawls secara umum mengkonsepikan keadilan dalam bentuk keadilan sosial, yakni suatu keadilan yang didasari pada prinsip kebijaksanaan rasional dalam mewujudkan kesejahteraan agretatif (harus dilaksanakan). Konsep keadilan sosial yang dikonsepsikan oleh Rawls meletakkan struktur sosial yang terbentuk dan ada dalam masyarakat sebagai subjek utamanya, dengan cara menyalurkan apa-apa yang menjadi hak-hak dari warga dan menjamin pelaksanaan kewajiban dari setiap warga negara.<sup>45</sup>

Keadilan dalam pandangan Rawls berusaha untuk mengkolaborasikan antara paham liberal dengan sosialis. Secara konseptual, keadilan yang diharapkan oleh Rawls adalah suatu keadilan yang mengandung asas kebebasan, di mana setiap orang memiliki kebebasan untuk memiliki cita-cita dan keinginannya dalam rangka

---

<sup>43</sup>Soedjono Dirjosisworo, *Op.cit*, h. 11

<sup>44</sup>Jogi Nainggolan, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta : Refika Aditama, 2016, h. 51

<sup>45</sup>Jhon Rawls, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2013, h. 26

memenuhi kebutuhannya. Maka dari itu, keadilan harus diaktualisasikan secara konkrit menurut ukuran manfaatnya.<sup>46</sup>

Berdasarkan pada konsep pemikirannya tersebut di atas, masalah keadilan dalam pandangan Rawls tidaklah saja mencakup masalah moral belaka (keadilan substantif), melainkan menyangkut pula tentang cara bagaimana mewujudkan keadilan itu sendiri, termasuk pula mengenai peran dari hukum dalam turut serta mendukung upaya untuk mewujudkan keadilan itu sendiri.<sup>47</sup>

Menurut Rawl, upaya mewujudkan keadilan tidak cukup hanya dengan adanya suatu peraturan perundang-undangan yang nilai telah mengandung nilai-nilai keadilan (keadilan substantif). Melainkan harus didukung dengan aturan hukum yang mengatur tentang tata cara dalam mencapai keadilan itu, juga terdapatnya konsistensi penerapan hukum sebagaimana mestinya dengan melaksanakan hukum secara jujur sesuai standar prosedur yang telah ditetapkan tanpa adanya diskriminasi.<sup>48</sup>

Lebih lanjut, keadilan dalam pandangan Hans Kelsen menghendaki adanya aturan hukum yang dalam kehidupan masyarakat mampu mengatur berbagai macam perbuatan manusia dengan cara yang memuaskan, sehingga aturan hukum itu oleh sebagian besar masyarakat dapat memberikan kebahagiaan. Atas dasar pemikirannya tersebut, kemudian Hans Kelsen mengkonsepsikan konsep keadilan ke dalam 2 (dua) jenis, yaitu : pertama keadilan rasional dan kedua keadilan legalitas.

---

<sup>46</sup>*Ibid*, h. 39.

<sup>47</sup>Jogi Nainggolan, *Op. cit*, h. 51.

<sup>48</sup>Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, *Menjelajahi Hukum, Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2012, h. 231

Keadilan dapat dirasionalkan melalui pendekatan ilmu pengetahuan dan terwujud dalam bentuk kebutuhan dan berbagai kepentingan yang ada di masyarakat. Dari berbagai kebutuhan dan kepentingan yang ada di dalam masyarakat itu, kemudian akan melahirkan berbagai macam konflik kebutuhan dan kepentingan yang harus diselesaikan secara arif dan bijaksana, dan tentunya harus pula mampu mewujudkan keadilan. Namun dalam praktik, penyelesaian yang ada tidak akan mampu memuaskan semua pihak, yang apabila satu pihak terpuaskan, maka pihak lainnya akan terkorban. Untuk itu dibutuhkan adanya upaya mencari keseimbangan dengan jalan mengkompromikan dua kebutuhan dan kepentingan yang ada, sehingga terjadi perdamaian diantara semua pihak.<sup>49</sup>

Keadilan legalitas menurut Hans Kelsen menekankan pada adanya aturan hukum yang menjadi dasar yang kuat sebagai pedoman dalam kehidupan bermasyarakat. Dalam hal ini suatu peraturan hukum dapat dikatakan “adil”, jika aturan itu dapat diterapkan secara konsisten. Sebaliknya, dikatakan tidak adil, apabila penerapan aturan hukum itu tidak konsisten. Konsep keadilan legalitas secara umum dianut dan diterapkan dalam sistem hukum Indonesia.<sup>50</sup> Oleh karena itu, keadilan senantiasa menghendaki adanya persamaan (*equality*), kebenaran, kejujuran, dan adanya perlindungan terhadap masyarakat luas (*protection public interest*).

Eksistensi hukum dalam masyarakat tidak saja mempersoalkan mengenai keadilan, tetapi juga adanya kepastian, sehingga hukum yang dibuat dan dibentuk

---

<sup>49</sup>Marwan Effendi, *Op.cit*, h. 85

<sup>50</sup>*Ibid*, h. 86



tersebut dapat diberlakukan dan diterapkan. Atas pertimbangan tersebut, maka muncullah berbagai aliran hukum, yang salah satunya adalah teori hukum murni yang dikemukakan oleh Hans Kelsen. Perpektif teori hukum murni, maka hukum ada suatu keharusan yang mengatur tingkah laki manusia sebagai makhluk sosial. Dalam hal ini yang dipersoalkan oleh hukum bukanlah “bagaimana hukum itu seharusnya” (*what the law ought to be*), tetapi “apa hukumnya” (*what the law is*). Dengan demikian, walaupun hukum itu *sollenkategorie*, yang dipakai adalah hukum positif (*ius contitutum*), bukan yang dicita-citakan (*ius contituendum*).<sup>51</sup>

Bagi Hans Kelsen, hukum berurusan dengan bentuk (*forma*), bukan isi (*materrria*). Jadi, keadilan sebagai isi hukum berada di luar hukum. Suatu hukum dengan demikian dapat saja tidak adil, tetap ia tetaplah hukum karena dikeluarkan oleh penguasa.<sup>52</sup> Pada sistem hukum modern, keadilan (*justice*) sudah dianggap diberikan dengan membuat hukum positif (undang-undang). Dengan kata lain, keadilan yang ditegakkan ditentukan melalui hukum positif (undang-undang).<sup>53</sup>

Menurut Kelsen bahwa sumber pedoman-pedoman objektif diatur dalam norma dasar (*grundnorm*). Norma dasar (*grundnorm*) merupakan syarat transendental logis bagi berlakunya seluruh tata hukum. Seluruh tata hukum harus berpedoman secara hierarki pada *grundnorm*, setiap orang harus menyesuaikan diri dengan apa yang telah ditentukan oleh *grundnorm*. Pandangan Kelsen ini lebih menitikberatkan pada yuridis normatif yang sejalan dengan teori *positivisme*.<sup>54</sup>

---

<sup>51</sup>Darji Damodiiharjo dan Shidarta, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta : Gramedia Pustaka, 2017, h. 115

<sup>52</sup>*Ibid.*

<sup>53</sup>Isharyanto, *Teori Hukum, Suatu Pengantar dan Pendekatan Tematik*, Jakarta : Penerbit WR, 2019, h. 47

<sup>54</sup>Marwan Effendi, *Op.Cit*, h. 21

Kepastian hukum atau positivitas kaidah hukum adalah hal ditetapkannya hukum dalam suatu aturan hukum oleh pengemban kewenangan hukum yang berwenang (*bevoegde reshtsautoriet*). Dengan itu, maka aturan hukum itu disebut aturan hukum positif. Hukum positif merupakan terjemahaan dari “*ius positum*”, yang secara harfiah berarti sebagai hukum yang ditetapkan.<sup>55</sup>

*Positivisme* hukum memandang perlu memisahkan secara tegas antara hukum dan moral (antara hukum yang berlaku dan hukum yang seharusnya, antara *das sein* dan *das sollen*). Dalam kaca mata *positivisme*, tidak hukum lain kecuali perintah penguasa (*law is a command of lawgivers*). Dalam *positivisme* hukum, maka hukum diidentikkan dengan undang-undang. Pemisahaan hukum dan moral (antara hukum yang berlaku dan hukum yang seharusnya, antara *das sein* dan *das sollen*), dipertegas oleh pandangan Kelsen yang menyatakan bahwa hukum harus dibersihkan dari anasir-anasir yang non yuridis, sosiologis, politis, historis, bahkan etis. Pemikiran Kelsen tersebut kemudian dikenal dengan teori hukum murni.<sup>56</sup>

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen* dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative*. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun

---

<sup>55</sup>J.J.H. Bruggink, *Op.Cit*, h. 142.

<sup>56</sup>Darji Darmodiharjo dan Shidarta. *Op.cit*, h. 113-114.

dalam hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu.<sup>57</sup>

Kepastian hukum dalam pandangan Utrecht mengandung dua pengertian, yaitu : Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.<sup>58</sup>

Kepastian hukum berasal dari ajaran Yuridis-Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran *positivisme*. Penganut aliran *positivisme*, menekankan bahwa tujuan hukum tidak lain sekedar menjamin terwujudnya hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata mencapai kepastian.<sup>59</sup>

Perkembangannya, masyarakat tidak saja mengharapkan adanya keadilan dan kepastian dari hukum, melainkan juga mengharapkan kemanfaatan dari suatu aturan hukum. Dari adanya kehendak masyarakat tersebut, maka kemudian muncul aliran *utilitas* atau teori *utilitarian*, yang berpandangan bahwa “kemanfaatan” merupakan tujuan utama dari hukum. Kemanfaatan di sini diartikan sebagai kebahagiaan (*happiness*). Jadi tolok ukur baik buruknya atau adil tidaknya suatu

---

<sup>57</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op.cit*, h. 58.

<sup>58</sup>Riduan Syahrani. *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya, Bandung, 1999, h. 23.

<sup>59</sup>*Ibid*, h. 24.

hukum, bergantung pada sejauhmana hukum itu memberikan kebahagiaan kepada manusia atau tidak.<sup>60</sup>

Kebahagiaan dalam pandangan teori kemanfaatan hukum selayaknya dirasakan oleh setiap individu. Tetapi, jika tidak mungkin tercapai (dan pasti tidak mungkin tercapai), maka diupayakan agar kebahagiaan itu dinikmati oleh sebanyak mungkin individu dalam masyarakat (bangsa) tersebut (*the greatest happiness for the greastest number of people*).<sup>61</sup>

Jeremy Bentham merupakan salah seorang yang genjar mendukung teori kemanfaatan (*utilitarianisme*). Dalam pandangan Bentham, bahwa manusia selalu berusaha memperbanyak kebahagiaan dan mengurangi kesusahaannya. Kebaikan adalah kebahagiaan dan mengurangi kesusahan. Menurutnya, terdapat keterkaitan yang erat antara kebaikan dan kejahatan serta antara kebahagiaan dengan kesusahan.<sup>62</sup> Maka disinilah peran dan tugas hukum untuk memelihara kebaikan dan mencegah kejahatan, sehingga memberikan kebahagiaan dan meminimalisir kesusahan. Dalam hal ini hukum itu harus mampu untuk memengaruhi tingkah laku masyarakat atau menjadi sarana rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*).

Roscue Pound sebagai salah satu ahli hukum yang bermazhab *Sociological Jurisprudence*, terkenal dengan teorinya yang menyatakan bahwa, “hukum adalah alat untuk memperbarui (merekayasa) masyarakat (*law as a tool of social engineering*)”.<sup>63</sup> Hal yang sama juga dikemukakan oleh Romli Atmasasmita, yang

---

<sup>60</sup>Darji Darmodiharjo dan Shidarta, *Op.cit*, h. 117.

<sup>61</sup>*Ibid*.

<sup>62</sup>*Ibid*, h. 118.

<sup>63</sup>*Ibid*, h. 113.

mengatakan bahwa hukum harus memegang peranan dalam memberdayakan masyarakat dan birokrasi untuk mewujudkan masyarakat yang madani.<sup>64</sup> Teori ini pulalah yang menjadi dasar pemikiran Satjipto Raharjo, yang menyatakan: “hukum adalah untuk manusia, pegangan, optik atau keyakinan dasar. Hukum itu berputar di sekitar manusia sebagai pusatnya, maka hukum ada untuk manusia, bukan manusia untuk hukum”.<sup>65</sup>

Teori tujuan hukum cukup relevan dijadikan sebagai teori dasar (*grand theory*) dalam menganalisis setiap permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian disertasi ini. Dengan menggunakan teori ini, maka dapat dianalisis mengenai kepastian hukum dari pengaturan dan pelaksanaan akad *Murabahah* pada perbankan syariah saat sekarang, kepastian hukum dalam penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah, serta perumusan konsep ideal dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dengan dasar pertimbangan keadilan dan kemanfaatan hukum.

#### **b. Teori Akad sebagai *middle theory***

Perspektif hukum Islam, bermuamalah (transaksi bisnis) istilah yang paling umum digunakan adalah *al-'aqdu*. Karena dalam menjalankan sebuah transaksi harus terjadi perikatan yang timbul dari kesepakatan dan kerelaan dari pihak-pihak

---

<sup>64</sup>Romli Atmasasmita, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta : Genta Publishing, 2012, h. 64.

<sup>65</sup>Abdul Halim. *Teori-teori Hukum Aliran Positivisme dan Perkembangan Kritik-kritiknya* dalam Jurnal Asy-Syir'ah Vol. 42 No. II, 2009, h. 390.



yang membuat perikatan atau perjanjian tersebut. Istilah *al-'aqdu* dapat disamakan dengan istilah *verbinten* dalam KUHPerdota.<sup>66</sup>

Istilah *al-'ahdu* dapat pula dipersamakan dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*, yaitu pernyataan dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu.<sup>67</sup> Istilah *al-'ahdu* dapat dilihat dalam Al-Quran surat Ali-Imran Ayat 76, yang artinya: "...sebenarnya siapa yang menepati janji yang dibuatnya dan bertaqwa, maka sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertaqwa".<sup>68</sup> Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad merupakan suatu kesepakatan dalam perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.<sup>69</sup>

Menurut istilah *fiqh*, akad diartikan sebagai suatu pertalian ijab (pernyataan penerimaan ikatan) dan kabul (pernyataan penerimaan ikatan) yang sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh terhadap objek perikatan.<sup>70</sup> Secara etimologi, akad berarti sebagai ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.<sup>71</sup>, Syamsul Anwar memberikan pengertian akad sebagai suatu bentuk ijab dan qabul dan sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>72</sup>

<sup>66</sup>Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Cipta Adiya Bhakti, 2001, h. 247.

<sup>67</sup>R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Rineka Cipta, 2005, h. 2

<sup>68</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Toha, 2008, h. 54.

<sup>69</sup>Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, h.15.

<sup>70</sup>Abdul Azis Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Amzah, 2010, h. 15.

<sup>71</sup>Rachmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia. 2011, h. 43

<sup>72</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2012, h. 68

Berdasarkan pengertian akad di atas, dapat memberikan pemahaman sebagai berikut :

- 1) Pertama akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan qabul yang berakibat timbulnya akibat hukum. Ijab adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak, dan qabul adalah jawaban persetujuan yang diberikan mitra akad sebagai tanggapan terhadap penawaran pihak yang pertama. Suatu akad tidak akan terjadi apabila pernyataan kehendak masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain, karena itu akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam ijab dan qabul.
- 2) Kedua, akad merupakan tindakan hukum dua pihak karena akad adalah pertemuan ijab yang merepresentasikan kehendak dari satu pihak dan qabul yang menyatakan kehendak pihak lain. Tindakan hukum satu pihak seperti janji memberi hadiah, wasiat, wakaf dan atau pelepasan hak, bukanlah akad, karena tindakan-tindakan tersebut tidak merupakan tindakan dua pihak dan karenanya tidak memerlukan qabul.
- 3) Ketiga, tujuan akad adalah untuk melahirkan suatu akibat hukum. Akibat hukum dari akad dalam hukum Islam adalah sebagai “hukum akad” (*hukm al-aqd*). Tujuan akad telah ditentukan secara umum oleh pembuat hukum syariah, sementara tujuan hukum akad tidak bernama ditentukan oleh para pihak sendiri sesuai dengan maksud mereka menutup akad.<sup>73</sup>

Menurut ulama *fiqh*, perjanjian dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis atau atau bentuk, yang antara lain :

- 1) Dilihat dari segi keabsahannya menurut syara' maka perjanjian terbagi dua yaitu:
  - a) Akad *shahih* yaitu akad yang telah memenuhi syarat dan rukunnya.<sup>74</sup>

Akad *shahih* berlaku seluruh akibat hukum yang ditimbulkan oleh suatu perjanjian yang dilakukan oleh pihak-pihak tersebut dan mengikat bagi keduanya. Hukum akad ini berdampak pada tercapainya realisasi yang dituju oleh akad yaitu perpindahan hak milik.

- b) Akad tidak sah.

<sup>73</sup>*Ibid*, h. 70

<sup>74</sup>Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Iktiar Baru Van Hoeve, 2003 h. 63

Akad tidak sah yaitu suatu akad yang didalamnya terdapat kekurangan pada rukun dan syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum perjanjian itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang melakukan akad. Hukumnya adalah bahwa akad tersebut tidak memiliki dampak apapun, tidak terjadi perpindahan kepemilikan dan akad tersebut, dianggap batal, seperti jual beli bangkai, darah atau daging babi.<sup>75</sup>

Mazhab Hanafi berpandangan bahwa akad yang tidak sah secara syar'i terbagi dua yaitu *batal* dan *fasad* (rusak). Akad yang batal adalah akad yang rukunnya tidak terpenuhi atau akad yang pada prinsipnya atau sifatnya tidak dibenarkan secara syar'i.<sup>76</sup>

- 2) Dilihat dari segi penamaannya, maka ulama membaginya menjadi dua yaitu:
  - a) *Al-Uqudal-Musammah*, yaitu suatu akad (perjanjian) yang ditentukan nama-namanya oleh Syara' serta menjelaskan hukum-hukumnya, serta jual beli, sewa-menyewa, perserikatan dan lain-lain.
  - b) *Al-Uqudghairal-Musammah*, yaitu suatu perjanjian legalitas (penamaannya) dilakukan oleh masyarakat sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan mereka sepanjang zaman dan tempat.<sup>77</sup>
- 3) Dilihat dari segi tujuannya, akad dapat dibagi menjadi dua, yaitu :
  - a) Akad *Tabaru* yaitu akad yang dimaksud untuk tolong menolong dan murni semata-mata karena mengharap ridha dan pahala dari Allah Subhanahu Wata'ala. Sama dalam kategori ini adalah: *Hibah, Wakaf, Wasiat, Wakalah, Kafalah, Hawalah Rahn, Qirad* dan lain-lain.

<sup>75</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press, 2014, h. 36

<sup>76</sup>Rachmat Syafe'i, *Op.cit*, h. 66

<sup>77</sup>Abdul Azis Dahlan, *Op. cit*, h. 122

b) Akad *Tijari*, yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan di mana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah *Murabahah*, *Salam*, *Istisna*, dan *Ijarah Muntahiya Bittamlik* serta *Mudharabah* dan *Musyarakah*.<sup>78</sup>

Mengacu pada pengertian akad di atas, di dalam suatu *akad* terdapat beberapa unsur-unsur (rukun) yang harus dipenuhi, yaitu:

- 1) Orang-orang yang berakad (*Aqid*)
- 2) Benda-benda yang diakadkan (*Ma'qud 'alaih*)
- 3) Tujuan atau maksud mengadakan akad (*marudhu 'al-'aqad*)
- 4) Ijab dan Kabul (*Sighatal-'aqad*).<sup>79</sup>

Apabila rukun-rukun dalam pembuatan akad telah terpenuhi, maka peristiwa atau perbuatan tersebut dapat dikatakan sebagai akad. Sebab secara substansial akad tersebut sudah ada. Namun, suatu akad baru dikatakan sah jika telah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu akad.<sup>80</sup>

Pembuatan dan pelaksanaan suatu akad, selain dipenuhinya rukun-rukun akad, maka dalam suatu akad harus pula memenuhi syarat sahnya akad. Adapun syarat sahnya akad menurut hukum Islam diantaranya, adalah:<sup>81</sup>

- 1) Tidak menyalahi hukum syariah

Syarat sahnya suatu akad dalam pandangan Islam, bahwa akad yang dibuat tidaklah menyalahi hukum atau keluar dari ketentuan syar'i. Sebagai

<sup>78</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, h. 77

<sup>79</sup>Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Teras, 2011, h. 28

<sup>80</sup>Mardani, *Op.cit*, h. 71

<sup>81</sup>*Ibid*, h. 71-72

contoh, akad yang dibuat untuk menjual sesuatu barang yang diharamkan oleh syariat adalah tidak dibenarkan dan haram, sehingga akad tersebut dianggap tidak sah atau batal.

2) Terdapat keridho'an dari masing-masing pihak yang membuat akad.

Akad yang dibuat oleh masing-masing pihak harus didasari keridha'an dari masing-masing pihak. Apabila masing-masing pihak sepakat dan sama-sama ridha, maka isi dari perjanjian dapat dibenarkan dengan kata lain harus berdasarkan keinginan dan kemauan dari masing-masing pihak yang melakukan perjanjian.

3) Harus jelas dan gamblang

Menurut hukum Islam, apabila seseorang melaksanakan sesuatu perjanjian dengan pihak lain, maka isi perjanjian tersebut haruslah jelas dan terang, tidak mengandung unsur kesamaran (penipuan) yang tersembunyi di balik perjanjian. Apabila terdapat kesamaran di dalam perjanjian maka akan menimbulkan hal-hal yang merugikan salah satu pihak yang dapat menimbulkan permusuhan dikemudian hari, akibat dari perjanjian yang dilaksanakan secara tidak jelas.

Menurut Ulama Hanafiyah, suatu akad dianggap sah, apabila telah memenuhi rukun akad, di mana rukun dari akad adalah ijab dan qabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dapat dikategorikan sebagai rukun, sebab keberadaannya sudah pasti. Syarat akad merupakan sesuatu yang harus dipenuhi dalam pembuatan akad, apabila tidak



dipenuhi, meskipun seluruh rukun akad telah terpenuhi, maka akan tersebut dipandang sebagai akad yang tidak sah.<sup>82</sup>

Berdasarkan pengertian, rukun dan syarat dari suatu akad yang ditetapkan dalam hukum *syar'i*, jumbuh ulama bersepakat menetapkan beberapa prinsip-prinsip pelaksanaan akad/perjanjian yang harus dipenuhi dalam suatu akad, diantaranya :

1) Asas *ibahah* (*mabda' ibahah*).

Asas *ibahah* adalah asas umum hukum Islam dalam bidang muamalat. Asas ini dirumuskan dalam kaidah *fiqh* yang menyatakan bahwa pada dasarnya segala sesuatu itu asalnya boleh dilakukan sampai terdapat dalil yang melarangnya.<sup>83</sup>

Mohammad Daud menyebutnya dengan asas kebolehan atau mubah, mencakup perbuatan atau tindakan untuk melakukan semua hubungan perdata (sebagian dari hubungan muamalah) sepanjang hubungan tersebut tidak dilarang oleh Al-quran dan Sunnah).<sup>84</sup>

Penerapan asas *ibahah*, menurut Faturahman Jamil sebagaimana dikutip Mardani, menjelaskan bahwa di dalam melakukan kontrak/pejanjian syariah paling tidak harus dipenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>85</sup>

- a) Hal yang diperjanjikan atau objek transaksi haruslah halal menurut syariat.

<sup>82</sup>Chairuman Pasaribu dan Suharwardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, h. 2

<sup>83</sup>*Ibid*, h. 83

<sup>84</sup>Mohammad Daud Ali, *Op.cit*, h. 120

<sup>85</sup>Mardani, *Op.cit*, h. 75-76

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

## 2) Asas kebebasan berakad

Asas kebebasan berakad (kebebasan berkontrak/*freedom of contract*) mengajarkan bahwa para pihak secara hukum berada keadaan bebas untuk menentukan hal-hal apa saja yang mereka ingin uraikan dalam kontrak atau perjanjian. Apabila, para pihak sudah membuat/menandatangani kontrak atau perjanjian, maka para pihak itu akan terikat (tidak lagi bebas) kepada apa-apa saja yang telah mereka sebutkan dalam kontrak atau perjanjian tersebut.<sup>86</sup>

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apa pun tanpa terikat pada nama-nama yang telah ditentukan dalam syariat dan memasukkan klausul apa saja dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingan dari masing-masing pihak yang membuatnya, sejauh substansi dan pelaksanaan dari akad tersebut tidak berakibat memakan harta sesama dengan jalan batil.<sup>87</sup>

Mohammad Hidayat menyatakan bahwa asas kebebasan (*Al-Hurriyah*) merupakan prinsip dasar hukum Islam yang juga merupakan prinsip dasar

<sup>86</sup>Munir Fuady, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada. 2015, h. 181

<sup>87</sup>Syamsul Anwar, *Op.cit*, h. 84

dalam hukum perjanjian.<sup>88</sup> Namun dalam syariat Islam kebebasan dalam membuat akad terdapat ketentuan yang membatasi kebebasan tersebut, di mana dalam pelaksanaan kebebasan membuat akad oleh para fuqaha diberikan pembatasan, yakni dengan memperhatikan asas-asas sebagai berikut:

a. *Asas ilahiah*

*Asas ilahiah* merupakan kegiatan muamalah, tidak akan pernah lepas dari nilai-nilai (ketauhidan). Dengan demikian, manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini. Tanggung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab kepada Allah Subhana Wata'ala.<sup>89</sup>

b. Kebebasan berakad dan keridhoan

Para ulama telah sepakat bahwa keridhoan merupakan landasan dalam akad, sebagaimana disebutkan dalam Surat An-nisa (4: ayat 29), yang artinya :

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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.<sup>90</sup>

Di antara pada ulama sendiri terdapat perbedaan pendapat dalam menetapkan keridhoan, perbedaan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

---

<sup>88</sup>Mohammad Hidayat, *The Sharia Economic, Pengantar Ekonomi Syaria*, Jakarta: Zikrul Hakim. 2010, h. 324

<sup>89</sup>Mardani, *Op.cit*, h.91

<sup>90</sup>Kementerian Agama, *Op.cit*, h. 47

- (1) *Zhahiriyah*, mempersempit tentang keridhoan, beliau berpendapat bahwa dalam setiap akad pada dasarnya dilarang sampai ada dalil yang membolehkannya.
- (2) Menurut ulama Hanabilah dan lain-lain, yang memperluas masalah keridhoan, pada dasarnya setiap akad dibolehkan sampai ada dalil syara yang melarangnya. Mereka antara lain beralasan bawa syara' pada dasarnya hanya menetapkan keridhoan dan ikhtiar (pilihan) pada akad.<sup>91</sup>

c. Kebebasan bersyarat, yakni kebebasan dalam memberikan syarat tentang keabsahan dari akad. Di sini, antara ulama terbagi atas dua pendapat:

- (1) Golongan *Zhahiriyah* yang menetapkan bahwa dasar pada syarat adalah larangan, menetapkan bahwa setiap syarat yang tidak ditetapkan oleh syariat adalah batil.
- (2) Golongan kedua berpendapat bahwa dasar pada akad dan syarat adalah kebolehan.<sup>92</sup>

d. Kecacatan keinginan atau ridho, adalah perkara-perkara yang mengotori keinginan atau menghilangkan keridhoan secara sempurna, yang disebabkan kecacatan ridho. Kecacatan ridho terbagi dalam tiga macam, yakni: pemaksaan, kesalahan dan penipuan.<sup>93</sup>

### 3) Asas konsensualisme (*mabdaarradhaiyyah*).

Asas konsensualisme menyatakan bahwa untuk terciptanya suatu perjanjian cukup dengan tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu. Dalam hukum Islam, umumnya perjanjian-perjanjian didasari pada keridhoan atau kesepakatan, sehingga suatu perjanjian menurut hukum Islam adalah bersifat konsensual.<sup>94</sup>

<sup>91</sup>Rachmat Syafe'i, *Op.cit*, h. 63-64

<sup>92</sup>*Ibid*, h. 64

<sup>93</sup>*Ibid*.

<sup>94</sup>Syamsul Anwar, *Op.cit*, h. 87

Adapun dalil-dalil Al-quran yang dijadikan sebagai landasan hukum dari asas konsensualisme dapat dilihat dalam Firman Allah dalam Surat Annisa (4 : 29), yang artinya: “...janganlah kalian saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang timbul dari kerelaan diantara kalian”.<sup>95</sup>

Lebih lanjut, Allah Subhanahu Wata’ala berfirman dalam Al-quran Surat Annisa (4 : 4), yang artinya:

Berikanlah maskawin (mahar) kepada wanita (yang kamu nikahi) sebagai pemberian dengan penuh kerelaan. Kemudian jika mereka menyerahkan kepada kamu sebagian dari maskawin itu dengan senang hati, Maka makanlah (ambillah) pemberian itu (sebagai makanan) yang sedap lagi baik akibatnya.<sup>96</sup>

Berdasarkan kedua ayat di atas, dapat disimpulkan hukum perjanjian yang berkenaan dengan pemberian atau perolehan atas harta benda haruslah didasari pada persetujuan kedua pihak dan harus dilakukan atas dasar kerelaan atau keikhlasan.

Dalil lain yang menjadi dasar prinsip kebebasan dalam melakukan akad dapat dilihat dalam Hadist yang diriwayatkan Ahmad, bahwa Nabi Muhammad Shalallahu Alaihi Wassalam berkata: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang haram, kecuali berjual beli dengan cara suka sama suka sesamamu, dan janganlah kamu membunuh saudaramu (sesama muslim).”<sup>97</sup>

<sup>95</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Op.cit*, h.83

<sup>96</sup>*Ibid*, h. 48

<sup>97</sup>Ahmad bin Hanbal, *Musnad Ahmad bin Hanbal*, Juz 12, Beirut : Dar Al-Fikr, 1991, Hadist No. 6214, h. 213.



Hadist tersebut di atas menjelaskan bahwa dalam suatu akad jual beli didasarkan pada perizinan atau persetujuan timbal balik (kata sepakat) atau suka sama suka. Meskipun hanya akad jual beli saja yang disebutkan dalam hadis ini, namun untuk akad-akad yang lain diqiyaskan (dianalogikan) kepada akad jual beli, sehingga dengan dasar analogi itu akad-akad lainnya juga didasarkan harus didasari pada kerelaan dan kesepakatan.

Kaidah *fiqh* menyebutkan bahwa pada dasarnya perjanjian (akad) itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji. Kaidah hukum ini secara tegas menyatakan bahwa perjanjian itu pada dasarnya adalah kesepakatan para pihak, sehingga bila telah tercapai kata sepakat diantara para pihak, maka terciptalah suatu perjanjian.<sup>98</sup> Kesepakatan adalah sebagai unsur utama dalam pelaksanaan perjanjian, tanpa adanya kesepakatan maka suatu perjanjian tidak akan terwujud.

#### 4) Asas perjanjian mengikat.

Al-quran dan Hadist terdapat banyak perintah agar memenuhi janji. Dalam kaidah usul fikih, perintah itu pada dasarnya menunjukkan wajib. Ini berarti bahwa janji itu mengikat dan wajib dipenuhi. Diantara ayat dan hadis dimaksud banyak yang menyebutkan bahwa janji itu adalah hutang. Dengan demikian, setiap perjanjian yang telah dibuat dan disepakati akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

#### 5) Asas keseimbangan (*mabdaat-tawazun fialmu'awadhah*).

---

<sup>98</sup>Fathurrahman Azhari, *Op.cit*, h. 89

Meskipun secara faktual sangat jarang terjadi keseimbangan antara para pihak dalam bertransaksi, namun hukum perjanjian Islam tetap menekankan perlunya keseimbangan itu, baik keseimbangan antara apa yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul risiko.<sup>99</sup>

Asas keseimbangan dalam memikul risiko tercermin dalam larangan terhadap transaksi riba, di mana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala risiko atas kerugian usaha, sementara kreditur bebas sama sekali dan harus mendapat prosentase tertentu sekalipun pada saat dananya mengalami negatif.

6) Asas kemaslahatan (tidak memberatkan).

Asas kemaslahatan dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian (*mudharat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*). Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang tidak dapat diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang bagi pihak yang bersangkutan sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.<sup>100</sup>

7) Asas amanah

Asas amanah dimaksudkan bahwa masing-masing pihak harus beriktikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lainnya dan tidak dibenarkan salah satu pihak mengeskploitasi ketidaktahuan mitranya. Dalam hukum

---

<sup>99</sup>Mardani, *Op.cit*, h. 90

<sup>100</sup>*Ibid.*, h. 91

Islam, terdapat suatu bentuk perjanjian yang disebut perjanjian amanah, salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya.

#### 8) Asas keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. sehingga keadilan merupakan salah satu tujuan dari hukum. Sebagaimana dikemukakan oleh Sudikno, terkait dengan hukum, terdapat tiga hal yang harus diperhatikan, yaitu kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.

Menurut Sudikno, bahwa peraturan hukum tidak identik dengan keadilan. Hukum itu bersifat umum, mengikat setiap orang, bersifat menyamaratakan. Barang siapa mencuri harus dihukum, setiap orang yang mencuri harus dihukum, tanpa membeda-bedakan siapa yang mencuri, sebaliknya keadilan bersifat subjektif dan tidak menyamaratakan, adil bagi si Suto belum tentu adil bagi si Noyo.<sup>101</sup> Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat para pihak. Seringkali di zaman modern akad ditutup oleh satu pihak dengan pihak lain tanpa memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi mengenai klausul akad tersebut.

#### 9) Asas tertulis (*al-kitabah*)

Asas tertulis (*Al-Kitbah*), menegaskan bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, lebih berkaitan demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa. Perintah Allah agar suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dibuat secara tertulis secara tersirat dapat dilihat dalam Firman Allah Subhanahuhu Wata'ala dalam surat Al-

---

<sup>101</sup>Sudikno Mertokusumo, *Lo.Cit*

baqarah ayat 282-283, yang mengisyaratkan agar akad dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak.<sup>102</sup>

Digunakannya teori akad dalam penelitian disertasi ini, menurut hemat promvendur cukup relevan untuk menganalisis permasalahan kedua dan ketiga yang dikemukakan dalam penelitian ini, yaitu mengenai penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah dan merumuskan konsep ideal pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

### c. Teori *Maqashid Syariah*

Teori *Maqashid Al-syariah* sudah tidak asing lagi di kalangan para ulama kontemporer, khususnya ulama yang berkecimpung di bidang *ushul al-fiqh*. Teori *Maqashid al-syariah* yang digunakan dalam disertasi ini adalah teori *Maqashid al-syariah* yang dikemukakan al-Syathibi.

Teori *Maqashid al-syariah* dicetuskan dan dikembangkan oleh al-Syatibhi, dengan menggabungkan teori-teori *ushul fiqh (nadhariyat)* dengan konsep *maqashid al-syariah*, sehingga produk hukum Islam yang dihasilkan lebih dinamis dan sesuai dengan kondisi dan perkembangan masyarakat (kontekstual).

Perspektif teori *Maqashid al-syariah*, tujuan penetapan hukum (syariat) dalam Islam secara umum adalah untuk menciptakan kemaslahatan bagi manusia, utamanya umat Islam. Kemaslahatan di sini bukan saja dimaksudkan untuk kemaslahatan di dunia saja, tetapi mencakup pula kemaslahatan umat manusia

---

<sup>102</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Op.cit*, h. 34

dikehidupan akhirat.<sup>103</sup> Dengan demikian, penekanan dari teori *maqashid syariah* adalah memberi manfaat dan menolak *mudharat*.

Imam al-Syathbi membagi *maqashid* kepada dua bagian penting, yakni maksud syar'i (*qasdhu al-syar'i*) dan maksud mukallaf (*qasdhu al-mukallaf*). Menurut imam Al-Syathibi, maksud Allah Subhana Wata'ala menurunkan syari'at (aturan hukum) tidak lain dan tidak bukan adalah untuk memperoleh kemaslahatan dan menghindari kemudharatan. Dengan bahasa yang lebih sederhana, aturan-aturan hukum yang diturunkan Allah Subhana Wata'ala adalah untuk kemaslahatan manusia.<sup>104</sup>

Al-Syathibi membedakan *maqashid* ke dalam tiga tingkatan, yaitu : *dharuriyat*, *hajiyat*, *tahsiniyat*. Menurutnya, *dharuriyat* merupakan hal pokok yang harus ada dalam kehidupan manusia untuk menjaga dan mewujudkan *kemaslahatan* manusia di dunia maupun di akhirat. Apabila hal tersebut tidak ada, dapat dipastikan akan terjadinya kerusakan di tengah umat manusia dalam menjalani kehidupan di muka bumi, yang juga akan berdampak pada kehancuran kehidupan umat manusia di akhirat. Sehingga ukuran yang dijadikan sebagai patokan di sini adalah dengan melihat kadar kerusakan yang ditimbulkan, yaitu dengan melihat sejauhmana *dharuriyat* tersebut hilang.<sup>105</sup>

Al-Syathibi menentukan 5 (lima) hal pokok yang termasuk *maqashid al-dharuriyat*, sehingga keberadaan dan keberlangsungannya perlu untuk dijaga, yaitu

---

<sup>103</sup>Ismail Muhammad Syah, *Filsafat Hukum Islam*, cetakan ke-2. Jakarta : Bumi Aksara, 1992, h. 65

<sup>104</sup>Ahmad Imam Mawardi, *Fiqh Minoritas Fiqh Aqaliyat dan Evolusi Maqashid al-Syariah Dari Konsep ke Pendekatan*, Yogyakarta : LKIS, 2010, h. 178

<sup>105</sup>*Ibid*, h 179



: agama, jiwa, keturunan, harta dan akal. Adapun *maqashid alhajiyat* pada dasarnya berupaya untuk menghindari kesusahan dari kehidupan manusia (*mukallaf*). Sedangkan *maqashid tahsniyat*, bertujuan untuk menyempurnakan maqashid sebelumnya, yang meliputi : kebiasaan dan ahklak yang mulia.<sup>106</sup> Dengan demikian, dapat dipahami bahwa untuk mencapai tujuan atau pun hikmah dari penetapan syari'at Islam itu harus dilakukan pemeliharaan terhadap lima unsur pokok penting dalam kehidupan manusia, yang meliputi pemeliharaan atas agama, jiwa dan akal seseorang, serta kebersihan dan kejelasan dari nasab keturunan, juga pemeliharaan harta benda yang dimiliki, baik itu terpelihara dari segala macam bentuk ancaman maupun terpelihara dari sumber-sumber yang diharamkan.

Begitu pentingnya pemeliharaan terhadap kemaslahatan hal-hal pokok dalam *maqashid dharuriyat* tersebut di atas, maka pelanggaran atasnya akan diancam dengan sanksi pidana dan dijatuhi hukuman, yang dalam ajaran Islam disebut sebagai *al-uqubah* atau *al-jaza* atau pun *hudud*, yang mencakup hal-hal yang merugikan maupun tindak kejahatan (kriminal).<sup>107</sup> Abdul Qadir Audah mengatakan, hukuman dapat dikatakan sebagai bentuk pembalasan yang telah ditetapkan dan diancamkan serta dijatuhkan terhadap seseorang yang telah melanggar ketentuan syar'i, demi terjaga kemaslahatan di tengah masyarakat.<sup>108</sup>

---

<sup>106</sup>*Ibid*, h. 180

<sup>107</sup>*Ibid*, hal. 46

<sup>108</sup>Abdul Kadir Audah, *At-Tasyrik Al-Jinaiy Al-Islamy*, Juz I, Beirut : Darul Kitab Al-Araby, 2001, h. 609.

## F. Kerangka Konseptual Disertasi

Makna atau arti dari rekonstruksi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata ‘konstruksi’ yang berarti pembangunan yang kemudian di tambah imbuhan ‘re’ pada kata konstruksi menjadi ‘rekonstruksi’ yang berarti pengembalian seperti semula.<sup>109</sup>

Menurut *Black Law Dictionary*,<sup>110</sup> *reconstruction is the act or process of rebuilding, recreating, or reorganizing something*, rekonstruksi di sini dimaknai sebagai proses membangun kembali atau menciptakan kembali atau melakukan pengorganisasian kembali atas sesuatu. Menurut Kamus Tesaurus rekonstruksi (*reconstruction*) memiliki makna *rebuilding, reform, restoration, remake, remodeling, regeneration, renovation, reorganization, re-creation*.<sup>111</sup>

Sementara itu, B.N. Marbun dalam Kamus Politik mengartikan rekonstruksi sebagai proses pengembalian sesuatu ketempatnya yang semula, penyusunan atau penggambaran kembali dari bahan-bahan yang ada dan disusun kembali sebagaimana adanya atau kejadian semula.<sup>112</sup>

Berdasarkan pengertian rekonstruksi yang telah diuraikan di atas, maka rekonstruksi dapat diartikan sebagai usaha untuk membangun atau pengembalian kembali sesuatu berdasarkan kejadian semula, dimana dalam rekonstruksi tersebut terkandung nilai-nilai primer yang harus tetap ada dalam aktifitas membangun kembali sesuatu sesuai dengan kondisi semula. Untuk kepentingan pembangunan

<sup>109</sup>Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2005, h. 942

<sup>110</sup>Bryan A. Garner, *Black' Law Dictionary*, ST. Paul Minn: West Group, 1999, h. 1278.

<sup>111</sup>Diakses melalui website : <https://www.thesaurus.kemdikbud.go.id/tematis>, tanggal 22 Desember 2022.

<sup>112</sup>B.N. Marbun, *Kamus Politik*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996, h. 469

kembali sesuatu, apakah itu peristiwa, fenomena-fenomena sejarah masa lalu, hingga pada konsepsi pemikiran yang telah dikeluarkan oleh pemikir-pemikir terdahulu, kewajiban para rekonstruktor adalah melihat pada segala sisi.

Agar kemudian sesuatu yang coba dibangun kembali sesuai dengan keadaan yang sebenarnya dan terhindar pada subjektifitas yang berlebihan, di mana nantinya dapat mengaburkan substansi dari sesuatu yang ingin dibangun tersebut. Hukum sebagai sarana rekayasa sosial tidak hanya dipahami bahwa hukum sebagai alat untuk “memaksakan” kehendak pemerintah kepada masyarakatnya saja. Tetapi, sekarang konsep tersebut diperluas maknanya bahwa hukum sebagai sarana pembaruan masyarakat dan birokrasi. Oleh karena itu, perundang-undangan suatu negara melukiskan adanya pengaturan, pengendalian serta pengawasan yang dilakukan oleh negara kepada warga masyarakat umumnya.<sup>113</sup>

Apabila rekonstruksi dikaitkan dengan konsep atau gagasan atau ide tentang hukum berarti rekonstruksi hukum dimaknai sebagai suatu proses untuk membangun kembali atau menata ulang gagasan, ide atau konsep tentang hukum. Setiap rumusan hukum harus diartikan menurut konteksnya sendiri-sendiri. Satu sama lain berada dalam ruang lingkup satu sistem hukum nasional, yaitu sistem hukum Indonesia.

Sebagai bagian dari keluarga *civil law system*, kedudukan dan fungsi peraturan perundang-undangan sebagai sumber hukum di Indonesia, sangatlah penting. Analisis peraturan perundang-undangan hanya mungkin dilakukan apabila tata urutan peraturan perundang-undangan itu dipahami dengan baik. Sistem hukum

---

<sup>113</sup>Satjipto Rahardjo, *Hukum Dalam Perspektif Sosial*, Bandung:Penerbit Alumni, 2008, h. 153,

berarti berbicara tentang sesuatu yang berdimensi sangat luas. Lawrence M. Friedman salah seorang yang mengajukan gagasan bahwa: Sistem hukum secara mudah dapat dibedakan menjadi tiga komponen, yakni struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum.<sup>114</sup>

Jadi, bisa dibilang bahwa rekonstruksi hukum ini berarti sebagai proses membangun kembali atau menciptakan kembali atau melakukan pengorganisasian kembali terhadap struktur hukum, substansi hukum, dan budaya hukum yang sudah ada menjadi lebih baik dan berfungsi sebagaimana harusnya. Upaya membangun melalui rekonstruksi hukum tersebut diarahkan untuk menemukan kehendak hukum (*recht idee*), kehendak masyarakat, dan kehendak moral. Kehendak hukum, baik hukum tertulis maupun tidak tertulis.

Berkenaan permasalahan dalam penelitian disertasi ini, maka hal yang perlu direkonstruksi adalah terkait konsep pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah. Mengingat dalam konteks implementasi dari pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah masih terdapat berbagai bentuk permasalahan, sehingga dalam implementasi pembiayaan *Murabahah* belum sepenuhnya menerapkan prinsip-prinsip syariah.

### **G. Kerangka Pemikiran Disertasi**

Pengaplikasian akad dalam sistem perbankan syariah sangat penting untuk diketahui, mengingat akad sangat menentukan kesyar'ian dalam pengaplikasian dari produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah. Perbankan syariah tidak

---

<sup>114</sup>Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2010, h 57

mengenal istilah kredit, karena itu bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah tidak mengenal sistem kredit seperti halnya perbankan konvensional. Akan tetapi berbentuk atau bersifat pembiayaan, sehingga dalam hal ini dana yang disalurkan bukanlah merupakan hutang piutang, melainkan merupakan investasi.<sup>115</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantara dana lainnya yang dilakukan oleh bank Syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank Syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.<sup>116</sup> Dapat dikatakan, produk pembiayaan merupakan “jantung kehidupan” dalam sistem operasional perbankan syariah. Dengan kata lain, tanpa adanya produk pembiayaan, maka mustahil bank syariah mampu untuk mempertahankan eksistensinya.

Pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang telah disediakan bank Syariah. Undang-Undang Perbankan menyebutkan bahwa kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam

---

<sup>115</sup>Ismail, *Op.cit.*, h. 106

<sup>116</sup>Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Islam*, Jakarta :Pustaka Utama Grafiti, 2005, h. 12



meminjan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>117</sup>

Salah satu produk pembiayaan yang disediakan oleh perbankan syariah adalah produk pembiayaan *Murabahah*. Sistem pembiayaan dengan akad *Murabahah* pada dasarnya merupakan kegiatan jual beli, yang menetapkan harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya.

Sebagai contoh harga barang Gunung Kijang Rp. 100.000,-. Keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp. 105.000,-. kegiatan *baal Murabahah* ini baru akan dilakukan setelah ada kesepakatan dengan pembeli, baru kemudian dilakukan pemesanan.<sup>118</sup> Penentuan *skim* (margin) keuntungan pada bank syariah merupakan perbedaan mencolok dengan sistem pembiayaan yang diterapkan pada bank konvensional dan lembaga pembiayaan lainnya, seperti: *leasing*.

Pembiayaan jual beli dengan akad *Murabahah*, maka mengenai keuntungan yang diterima oleh bank atas fasilitas pembiayaan didasari atas kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah. Sehingga, pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* dapat sedikit memberikan keringanan kepada nasabah. Hal inilah yang menjadi perbedaan mendasar sistem pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* yang diterapkan pada bank syariah dengan sistem pembiayaan yang diterapkan di bank konvensional ataupun lembaga pembiayaan.

---

<sup>117</sup>*Ibid.*, h. 106

<sup>118</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers. 2015, h. 222

Misalnya, pada lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*), yang merupakan perusahaan sewa guna usaha. Kegiatan utama perusahaan sewa guna usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Pembiayaan di sini dimaksudkan agar seorang nasabah yang membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit. Dalam hal ini pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.<sup>119</sup>

Setiap fasilitas yang diberikan oleh perusahaan *leasing* kepada pemohon (*lessee*) akan dikenakan berbagai macam biaya. Besarnya jumlah biaya tersebut ditentukan oleh masing-masing perusahaan *leasing*. Artinya beban biaya yang dibebankan antara perusahaan *leasing* biaya terhadap *lessee* tidaklah sama, dan akan memengaruhi keuntungan yang diterima oleh perusahaan *leasing*.<sup>120</sup>

Praktiknya, pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* pada bank syariah tidak jauh berbeda dengan pembiayaan konsumen yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*). Perbedaannya hanya pada penentuan *skim* keuntungan, pada bank syariah telah ditetapkan dimuka. Artinya antara bank syariah sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur sebelumnya harus terdapat kesepakatan mengenai beberapa jumlah keuntungan yang akan didapatkan oleh bank syariah kreditur dari pembiayaan tersebut.

---

<sup>119</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, h. 240

<sup>120</sup>*Ibid.*, h. 245-246

Sementara itu, persamaan antara bank syariah dengan lembaga keuangan lainnya dalam penerapan pembiayaan jual beli terletak pada beberapa item yang juga diterapkan pada bank syariah, seperti penerapan denda pada keterlambatan pembayaran angsuran, hal yang sama juga diterapkan pada pembiayaan yang dilakukan oleh bank konvensional dan lembaga pembiayaan. Demikian pula dengan biaya-biaya lainnya, seperti biaya administrasi, denda keterlambatan angsuran dan penerapan jaminan.

Pembiayaan yang dilaksanakan dengan prinsip syariah pada perbankan syariah juga menerapkan jaminan layaknya sistem kredit yang diterapkan pada perbankan nasional. Hal ini sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Bentuk jaminan yang dapat diminta oleh pihak bank dapat berupa jaminan materiil/kebendaan ataupun immaterial/ perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa penanggungan yang berbentuk jaminan pribadi maupun jaminan perusahaan, sedangkan jaminan kebendaan merupakan pengikatan barang sebagai jaminan hutang.

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa penyaluran dana oleh perbankan Syariah tidak mengenal istilah kredit. Penyaluran dana oleh perbankan syariah dilakukan melalui sistem pembiayaan. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam 4 (empat) kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan

dengan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.”<sup>121</sup> Di mana pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Murabahah*) merupakan produk pembiayaan unggulan pada perbankan syariah, karena dianggap lebih praktis dan menguntungkan.

*Murabahah* dalam *fiqh* Islam merupakan bentuk jual beli yang sama tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun beberapa ulama kontemporer telah memodifikasi penggunaan *Murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu yang harus diperhatikan. Sejauh ini mayoritas portofolio pembiayaan pada bank syariah didominasi oleh pembiayaan *Murabahah*, sehingga terdapat banyak perspektif negatif yang ditujukan kepada bank syariah, umumnya dikatakan operasional bank syariah tidak berbeda dengan bank konvensional, hanya saja jika di bank konvensional menerapkan sistem bunga, sedangkan di bank syariah dirubah dengan istilah *margin*.

Sepintas memang terdapat kemiripan antara pembiayaan *Murabahah* pada bank syariah dengan sistem pembiayaan konsumtif pada bank konvensional. Di mana setiap nasabah dapat datang ke bank untuk menyampaikan keinginannya membeli suatu barang dengan meminta bantuan dana kepada pihak bank melalui pengajuan permohonan pembiayaan. Kemudian bank melakukan analisa terhadap kemampuan nasabah. Apabila nasabah oleh pihak bank dinilai layak menerima bantuan pembiayaan, maka bank akan menyalurkan dananya kepada nasabah pemohon tersebut. Dalam hal penyaluran pembiayaan dana kepada nasabah oleh

---

<sup>121</sup>Adi Warman Karim, *Op.cit.*, h. 97

bank konvensional mensyaratkan adanya tambahan bunga pada pengembalian hutang oleh debitur.

Sebaliknya, pembiayaan *Murabahah* pada bank syariah, maka bank melakukan *mark-up* dari harga beli atas penjualan barangnya kepada nasabah, di mana nasabah membeli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan dan biaya-biaya lainnya yang dibutuhkan dalam pembelian barang yang dimohonkan oleh nasabah. Sejak disetujuinya permohonan pembiayaan dan ditandatanganinya perjanjian, maka hubungan hukum antara nasabah dengan pihak bank telah terjadi, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas *Murabahah* dalam operasional investasi pada perbankan syariah adalah:

1. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem *profit and loss sharing*, cukup memudahkan;
2. Keuntungan (*mark-up*) dalam *Murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank syariah;
3. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem *profit and loss sharing*; dan
4. *Murabahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra nasabah, sebab hubungan mereka dalam *Murabahah* adalah hubungan antara kreditur dan debitur.<sup>122</sup>

Berkenaan dengan jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah, telah dijelaskan pada bagian awal bahwa *Murabahah* bukanlah merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya sarana untuk menghindar dari “bunga” dan bukan

---

<sup>122</sup>Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2004, h. 94



merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Sehingga, instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang yang dapat diambil dalam proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus di mana *mudharabah* dan *musyarakah* tidak dapat diterapkan.

*Murabahah* digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi sejalan dengan semangat jiwa dan prinsip pembinaan hukum Islam, yaitu dalam menetapkan suatu hukum dilakukan secara *tadarruj* (berangsur-angsur). Sebagaimana dimaklumi dewasa ini ekonomi global dikuasai oleh sistem kapitalis dan sosialis yang pengaruhnya berimbas pada negara-negara Islam dan negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam termasuk Indonesia.

Menggunakan cara *al-tadrij fi al-tasyri'* yakni bertahap di dalam penerapan hukum dengan membiarkan terus berlakunya hukum yang memenuhi persyaratan kemaslahatan umat dan menambah atau bahkan mengganti aturan yang dianggap tidak aspiratif dan tidak sesuai dengan kebutuhan umat.<sup>123</sup>

Pengembangan sistem ekonomi Islam dalam konteks aplikasi *fiqh muamalah* dalam penyaluran pembiayaan kepada masyarakat, maka perlu untuk mencari produk-produk yang *variatif*, sehingga dapat bersaing dengan sistem ekonomi konvensional yang berkiblat pada ekonomi kapitalis, walaupun dalam pelaksanaannya belum dapat sepenuhnya sesuai dengan syariah karena faktor-faktor intern atau ekstern. Namun, adanya semangat untuk menumbuhkan sistem ekonomi Islam merupakan prestasi yang dapat dibanggakan, sambil terus

---

<sup>123</sup>A. Djazuli, *Ilmu Fiqh Penggalian, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2005, h. 163

mewujudkan sistem ekonomi yang benar-benar murni memenuhi prinsip syariah. Dalam kaidah *fiqh* disebutkan bahwa: “sesuatu yang tidak dapat dicapai seluruhnya, tidak boleh ditinggalkan seluruhnya”.<sup>124</sup>

Modifikasi *Murabahah* dari bentuk jual beli *Murabahah* menjadi jenis pembiayaan dalam perbankan syariah membawa implikasi pada perubahan ketentuan *Murabahah*, yaitu adanya prinsip baru berupa media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang, uang muka dan jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* yang sebelumnya tidak dikenal dalam jual beli *Murabahah*.

Perlu untuk dipahami bahwa perubahan di dalam hukum merupakan suatu keniscayaan dalam hidup dan kehidupan umat manusia sesuai dengan tuntutan dan perkembangan masyarakat. Dalam sebuah Hadis Riwayat Abu Dawud dikatakan bahwa pada setiap abad akan diutus seorang mujaddid yang bertugas untuk melakukan modifikasi paham-paham agama yang ada dan berkembang di masyarakat. Sesungguhnya Allah mengutus untuk ummat ini, pada setiap abad, seseorang yang akan memperbaharui agama (HR. Abu Dawud dari Abi Hurairah).

Hadis di atas merupakan rujukan dan dasar bagi ulama untuk melakukan modifikasi ajaran agama yang termasuk wilayah nisbi yaitu hukum-hukum ijtihadiyah yang bersumber dari negara, *urf*, adat dan khiyal hukum<sup>125</sup> yang dinilai sudah tidak relevan. Dalam hal ini Ibn Qayyim al-Jawziyah mencoba mereduksi perubahan dalam sebuah kaidah *fiqh*, yang menyatakan bahwa “fatwa dapat

<sup>124</sup>Mukhtar Yahya dan Fathurrahman, *Op.cit.*, h. 547

<sup>125</sup>Subhi Mahwashani, *Falafat al-Tasyri al-Islami*, Beirut : Dar al-Miliyin, 1981, h.198

berubah karena perubahan keadaan, di mana perubahan fatwa tergantung pada perubahan waktu, tempat, keadaan, niat dan adat kebiasaan”.<sup>126</sup>

Berdasarkan pernyataan Ibn Qayyim al-Jawziyah tersebut di atas, dapat dipahami bahwa yang mengalami perubahan adalah fatwa, sebab fatwa termasuk wilayah ijtihad. Atas dasar itu kemudian muncul suatu kaidah yang menyatakan hukum berubah karena perubahan zaman, kaidah tersebut berbunyi: “Tidak dapat diingkari bahwa hukum berubah karena perubahan waktu”.<sup>127</sup>

Hakikatnya, hukum Islam senantiasa bersandar nilai-nilai fitriyah yang abadi dan bertumpu pada prinsip-prinsip syariah yang bersumber pada al-quran dan hadis, yang pada dasarnya tidak akan berubah dan tidak akan diubah. Bidang ini meliputi segala tatanan yang *qat'iyah* dan merupakan jati diri hukum Islam itu sendiri. Dalam konteks yang demikian, maka segala ketentuan berasal dari nilai-nilai fundamental. Diantara nilai-nilai dalam dimensi ini adalah apa yang telah dirumuskan dalam tujuan hukum Islam (*maqashid al-syariah*), yaitu untuk mewujudkan kebahagiaan bagi umat manusia, yang dapat terwujud dalam banyak kemaslahatan, kenikmatan, keadilan rahmat dan seterusnya.<sup>128</sup>

Selain nilai-nilai fundamental di atas, terdapat pula nilai-nilai instrumental lainnya yang terkandung dalam proses pengamalan ajaran Islam di bidang hukum yang hakikatnya merupakan transformasi nilai-nilai hukum Islam *in abstracto*

<sup>126</sup>Ibn Qayyim al-Jawziyah, *Ilam al-Muwaqqiin Rab an Rab al-Alamin*, Beirut : Dar al-Fikr, tt. h. 4

<sup>127</sup>Ali Ahmad al-Nadawi, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah: Mafhumuha, Nasyatuha, Tathawwuruha, Dirasat Muallifatiha, Adillatuha, Muhimmatuha, Tathbiqatuha*, : Damaskus : Dar al-Qalam, 1994, h. 158

<sup>128</sup>Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam & Pluralitas Sosial*, Jakarta : Penamadani, 2004, h. 202

menuju nilai-nilai *in concreto*. Proses transformasi tersebut sering disebut sebagai operasionalisasi atau aktualisasi hukum Islam dalam kehidupan masyarakat.<sup>129</sup>

Hukum Islam, didalamnya senantiasa mengandung nilai-nilai yang konstan dan sekaligus nilai-nilai dinamika sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan. Dalam dimensi ini, hukum Islam bersifat adaptif, artinya dapat menerima nilai-nilai baru dan nilai-nilai dari luar yang berkembang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan perubahan zaman. Namun, dalam menetapkan hukum terhadap perkembangan yang terjadi di masyarakat itu haruslah tetap bersandarkan pada al-quran dan hadist.

Para ulama bersepakat bahwa sumber hukum Islam adalah wahyu (Alquran dan Sunnah) yang disebut dalil *naqli* dan *ra'yu* (rasio, akal, daya pikir, nalar) disebut *dalil aqli*. Dalam perkembangan hukum Islam, ternyata *ra'yu* memainkan peran yang tidak dapat diabaikan. Akal merupakan sumber dan sekaligus alat untuk memahami wahyu. Sebagai sumber hukum, akal dapat digunakan untuk mengalirkan hukum dari masalah-masalah yang tidak dinyatakan oleh wahyu atau yang tidak secara tegas dinyatakan oleh wahyu. Dalam kaitan dengan dimensi instrumental, peran akal di sini sangat strategis.

Perspektif Ilmu *fiqh*, fatwa didefinisikan sebagai respon terhadap persoalan-persoalan komtemporer yang dihadapi oleh umat yang membutuhkan penetapan hukum, di mana penetapan hukum tersebut berbentuk keputusan ulama. Sedangkan kata *al-ahkam* berasal dari kata *al-hukm*<sup>130</sup> yang sering diartikan sebagai pemerintahan (*al-hukumat*). Dengan demikian, maka perkataan *taghayyur al-*

<sup>129</sup>Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2006, h. 226

<sup>130</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani, 2001h.160

*ahkam* tidak hanya berarti perubahan hukum, tetapi juga berarti perubahan pemerintahan, dan perubahan hukum merupakan bagian dari perubahan sistem pemerintahan. Menurut pakar hukum Islam di Indonesia, pembaharuan hukum Islam yang terjadi saat ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Untuk mengisi kekosongan hukum karena norma-norma yang terdapat dalam kitab-kitab *fiqh* tidak mengaturnya, sedangkan kebutuhan masyarakat terhadap hukum dalam masalah yang baru terjadi itu sangat mendesak untuk diterapkan;
2. Pengaruh globalisasi ekonomi dan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga perlu ada aturan hukum yang mengaturnya, terutama masalah-masalah yang belum ada aturan hukumnya;
3. Pengaruh reformasi dalam berbagai bidang yang memberikan peluang kepada hukum Islam untuk bahan acuan dalam membuat hukum nasional, *keempat*; pengaruh pembaruan pemikiran hukum Islam yang dilaksanakan oleh para mujtahid baik internasional maupun nasional, terutama hal-hal yang menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.<sup>131</sup>

Adanya modifikasi dalam ketentuan jual beli *Murabahah* adalah sebagai jawaban atas kebutuhan masyarakat dalam lalulintas perekonomian dalam upaya Islamisasi ekonomi agar tercipta kemaslahatan masyarakat dan kesejahteraannya.

Praktik pembiayaan pada Perbankan syariah, *Murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Berdasarkan jual beli melalui akad *Murabahah* tersebut, maka bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Dengan kata lain, *Murabahah* merupakan jasa pembiayaan oleh bank syariah melalui transaksi jual beli dengan nasabah secara angsur/cicil. Pada jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah telah terjadi dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, dalam jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah, telah terjadi

---

<sup>131</sup>Mukhtar Yahya dan Fatchurrahman., *Op.cit*, h. 510



ketidakkonsistenan terhadap jenis akad, apakah jual beli *Murabahah* ataukah akad hutang-piutang.

Apabila jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah adalah akad jual beli *Murabahah*, hal tersebut jelas tidak sesuai dengan kedudukan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, yang diatur dalam Pasal 1 angka 2 UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, yang menyebutkan bahwa: “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.

Pengertian bank yang digunakan dalam UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah tidak berbeda atau sama persis dengan pengertian bank yang dirumuskan dalam UU No. 10/1998 tentang Perbankan. Rumusan Pasal 1 angka 2 UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, secara tegas melakukan pembatasan terhadap kegiatan operasional bank syariah. Di mana bank syariah sebagai lembaga intermediasi tidak dapat bertindak dalam melakukan perdagangan barang. Dengan demikian, maka tidak memungkinkan bagi bank syariah untuk bertindak sebagai pihak penjual. Sebagai akibatnya, maka prinsip-prinsip jual beli *Murabahah* tidak akan dapat dilaksanakan secara konsisten oleh bank syariah. Sebab, pada prinsipnya bank syariah tidak dapat bertindak sebagai penjual.

Kedudukan bank syariah sebagai lembaga intermediasi sebagaimana halnya ketentuan yang berlaku pada bank konvensional telah menyebabkan bank syariah tidak dapat bertindak sebagai penjual. Hal ini berarti, bahwa dalam pelaksanaan jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah telah melanggar prinsip-

prinsip syariah dalam jual beli *Murabahah* yang mensyaratkan adanya penjual dan pembeli dalam jual beli *Murabahah*. Sehingga, apabila bank syariah tetap berkeinginan melaksanakan jual beli dengan akad *Murabahah*, maka bank dalam hal ini harus bertindak sebagai penjual barang.

Mensiati hal tersebut di atas, kemudian bank syariah menerapkan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah*. Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah sesuai dengan ketentuan angka 9 Bagian Pertama Ketentuan Umum *Murabahah* Pada Bank Syariah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyebutkan bahwa: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.

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

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

yang dapat menjerumuskan praktik jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah ke dalam praktik riba. Selanjutnya, dalam DSN No. 126/DSN-MUI/VII/2009 tentang *Akad Wakalah Al-Istitsmar*, bahwa yang dimaksud dengan *wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari *Mtntakkil* kepada Wakil untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Adapun syarat sebagai *muwakkil* dalam melakukan akad wakalah menurut DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, haruslah sebagai pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan”.

Memperhatikan ketentuan pelaksanaan *wakalah* di atas, dapat dipahami bahwa penggunaan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah tidak tepat atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*. Jika syarat *muwakkil* adalah “pemilik sah”, sedangkan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah muwakkil* bukanlah “pemilik sah”, melainkan sebagai pemilik dana. Sehingga akad *wakalah* yang dimaksudkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, bertujuan mewakili pemilik barang untuk bertindak terhadap suatu barang, misalnya menjualkan barang.

Sementara itu, akad wakalah dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, *muwakkil* tidaklah sebagai pemilik barang, melainkan pemilik dana. Adapun tujuan dari pembuatan akad wakalah di sini adalah agar orang yang diwakilkan tersebut membelikan barang atas nama bank.

Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah justeru dapat berpotensi terjadinya riba. Sebab, praktik pembiayaan *Murabahah* bank syariah dalam hal ini menyuruh nasabah untuk membeli barang atas nama

bank, di mana barang tersebut adalah barang yang sebelumnya dipesan oleh nasabah. Dalam proses tersebut, maka sesungguhnya di sini tidak terjadi jual beli *Murabahah*, melainkan pemberian dana dari pihak bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Proses transaksi inilah kemudian yang dianggap berpotensi menjadi riba. Sebab bank syariah tidak secara langsung sebagai pemilik barang dan menjual barang kepada nasabah, melainkan memberikan dana kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah sesuai pesanan, dengan atas nama bank.

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

Kedudukan bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan juga menjadi salah satu penyebab tidak tercapainya sistem jual beli *Murabahah* yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sehingga secara umum dapat dikatakan bahwa jual beli *Murabahah* adalah sama halnya dengan sewa beli yang diterapkan dalam bank konvensional atau lembaga pembiayaan (*leasing*). Hanya saja yang membedakannya adalah pada penyebutan istilahnya, yaitu : “Istilah kredit diganti dengan Pembiayaan” dan “istilah bunga diganti dengan margin keuntungan”. Sedangkan dilihat dari operasionalnya, antara bank syariah dengan bank konvensional tidak memiliki perbedaan yang signifikan.

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

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

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

Akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, terjadinya dua akad dalam satu transaksi, bahwa jual beli *Murabahah* pada dasarnya adalah akad jual beli, akan tetapi akad *Murabahah* pada perbankan syariah sesungguhnya adalah pembiayaan yang merupakan hutang. Model penerapan akad jual beli *Murabahah*



pada perbankan syariah menyebabkan akad menjadi tidak jelas, apakah akad tersebut adalah jual beli *Murabahah* atau akad perjanjian kredit (permbiayaan).

Apabila ternyata akad jual beli merupakan akad perjanjian pembiayaan, maka sesungguhnya akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah adalah akad yang bertentangan atau telah menyalahi prinsip-prinsip syariah. Menurut Faturahman Jamil sebagaimana dikutip Mardani, menjelaskan bahwa dalam melakukan akad, paling tidak harus dipenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>132</sup>

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

Mencermati pelaksanaan akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad jual beli *Murabahah* tidak jelas dan kabur, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya akad sebagaimana prinsip-prinsip syariah. Selain tidak jelasnya akad, karena dalam akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah mengandung dua akad dalam satu transaksi, penerapan akad wakalah dalam akad jual beli *Murabahah* juga berpotensi terjadinya riba.

Potensi riba dalam transaksi jual beli *Murabahah*, dikarenakan bank syariah pada dasarnya bukanlah sebagai penjual, karena secara prinsip bank tidak memiliki dan menguasai barang yang dipesan atau dibutuhkan oleh nasabah. Potensi riba

---

<sup>132</sup>Mardani, *Loc.cit.*



dalam transaksi jual beli *Murabahah* pada bank syariah semakin besar ketika bank syariah membuat akad wakalah, di mana bank mewakilkan pembelian atas nama melalui nasabah.

Bank syariah dalam praktiknya memberikan sejumlah uang atau dana kepada nasabah, untuk membeli atau memenuhi kekurangan dana pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Misalnya, pembelian mobil, sepeda motor, perumahan dan lain-lain. Hal lainnya yang penting diingat adalah bahwa prinsip jual beli *Murabahah* adalah penjualan dengan menentukan keuntungan di awal. Sesuai pendapat yang dikemukakan Wahbah al-Zuhaili sebagai berikut :

*Murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli. Seperti ungkapan penjual kepada pembeli: “saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar. Mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham”.<sup>133</sup>

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dikatakan bahwa pengaturan mengenai penerapan akad *Murabahah* dalam operasionalisasi bank syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Demikian pula dalam praktik penerapan akad wakalah pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah, juga belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena mengandung dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, penerapan akad *wakalah* dalam transaksi jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah berpotensi menimbulkan riba, yang secara tegas dilarang dalam al-quran dan hadist.

---

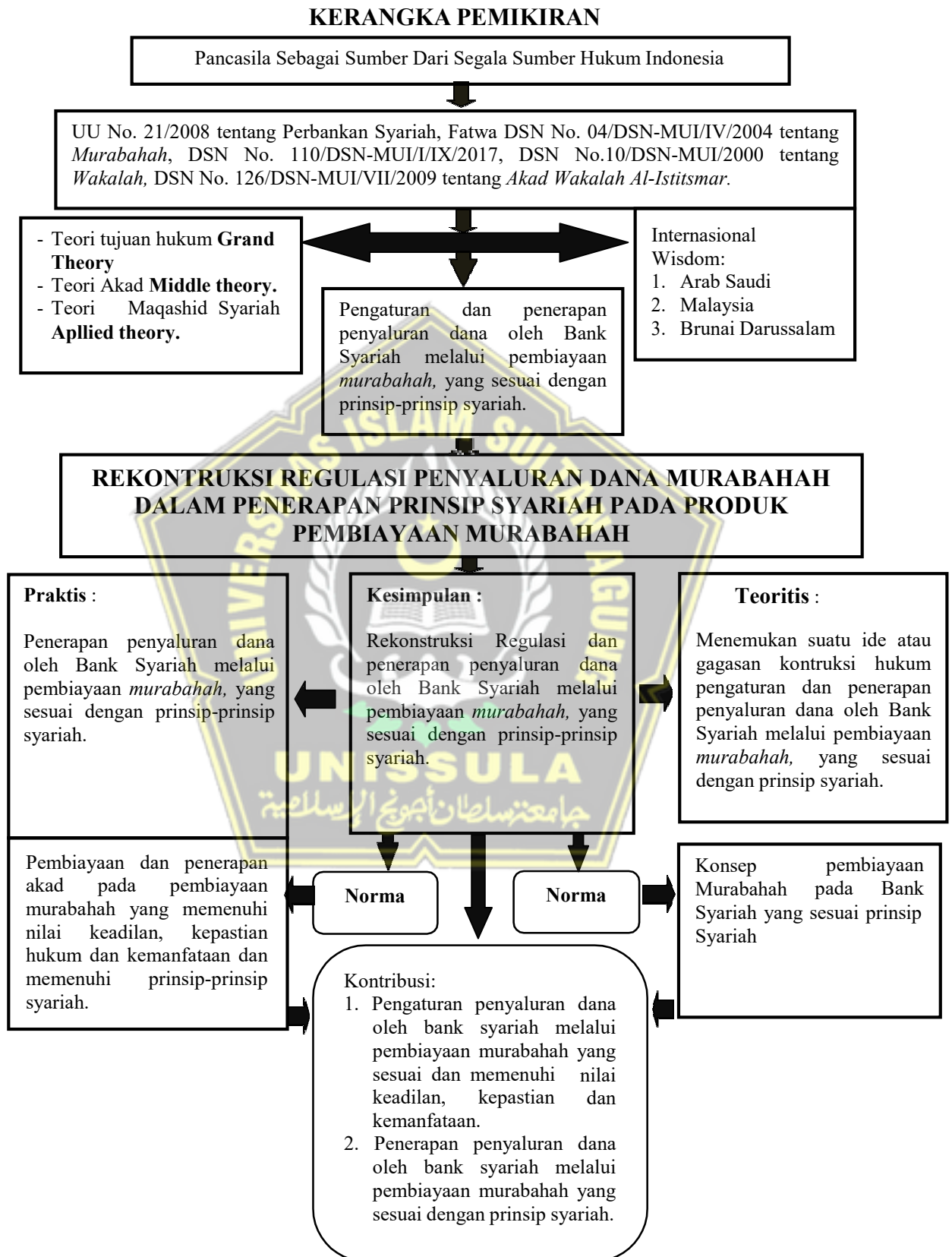
<sup>133</sup>Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009, h. 208.

Sesuai tujuannya, pelebagaan perbankan syariah adalah bertujuan untuk menerapkan prinsip-prinsip syariah dalam operasional perbankan syariah. Oleh karena, pengaturan dan penerapan akad *murabahah* oleh perbankan syariah haruslah diselaraskan dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga dalam penerapan pembiayaan *Murabahah* tidak menyimpang dari hukum Islam yang pada akhirnya dapat berpotensi terjadinya riba, yang diharamkan oleh Allah Subhana Wata'ala.

Berdasarkan uraian kerangka pemikiran yang menjadi dasar penelitian disertasi ini, maka perlu kiranya dilakukan rekonstruksi terhadap pengaturan penyaluran dana melalui akad *Murabahah* dalam rangka penerapan prinsip syariah pada produk pembiayaan *Murabahah*, yang dapat dilihat pada skema berikut:



Skema. 1



## H. Metode Penelitian

### 1. Paradigma Penelitian

Paradigma penelitian digunakan oleh peneliti untuk menentukan cara pandang yang akan diterapkan dalam melihat realitas sosial.<sup>134</sup> Di mana cara pandang tersebut akan mempengaruhi pemahaman dan tindakan peneliti sehingga menimbulkan interpretasi tertentu terhadap fenomena yang terjadi.

Paradigma merupakan suatu asumsi yang dipegang, konsep atau proposisi yang mengarahkan cara berfikir atau sebagai cara mendasar untuk mempersepsi, menilai dan melakukan tindakan terhadap sesuatu yang berkaitan dengan sesuatu yang secara khusus tentang visi realitas.<sup>135</sup>

Sebagai penelitian kualitatif, maka paradigma penelitian disertasi lebih relevan menggunakan paradigma kritis dan konstruktivisme, yaitu suatu paradigma yang tidak saja mencoba untuk menjelaskan sebuah realitas sosial, tetapi juga membongkar ideologi yang telah ada.<sup>136</sup> Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka paradigma kritis digunakan untuk melihat kenyataan atau realitas dari sistem pertanggungjawaban dan pembedaan terhadap korporasi yang terbukti melakukan tindak pidana atau delik pidana lingkungan hidup.

Paradigma konstruktivisme menurut Teguh Prasetyo, di dalamnya mengalir teori-teori hukum yang lebih bersifat empiris, misalnya teori sistem hukum (*legal system theory*) yang dikembangkan Friedmaan, yang mendasari pada kajian empiris

---

<sup>134</sup>Martono Nanang, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta : Rajawali Pers, 2015, h. 178

<sup>135</sup>Lexy Moelong, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2014, h. 49.

<sup>136</sup>Muh.Tahir, *Pengantar Metode Penelitian Pendidikan*, Makassar : Universitas Muhammadiyah Makassar, 2014, h. 58

atau sosiologis.<sup>137</sup> Dalam kaitannya dengan penelitian disertasi ini, paradigma konstruktivisme digunakan untuk membangun konstruksi hukum mengenai pengaturan dan penerapan penyaluran dana oleh Bank Syariah melalui pembiayaan *Murabahah*, yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

## 2. Jenis Penelitian

Dilihat dari jenisnya, penelitian ini termasuk penelitian yuridis normatif yang didukung dengan penelitian empiris, yaitu melihat kesesuaian penerapan akad pada pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah, dalam hal ini Bank Syariah Indonesia (BSI) cabang Banda Aceh dengan prinsip-prinsip syariah.

Dilihat dari sifatnya, maka penelitian hukum dapat dibedakan dalam beberapa jenis, yaitu:

- a. Penelitian eksploratif (penjajakan atau penjelahan)  
Penelitian ini bertujuan untuk memperdalam pengetahuan mengenai suatu gejala tertentu, atau untuk mendapatkan ide-ide baru mengenai suatu gejala itu.
- b. Penelitian deskriptif  
Penelitian deskriptif bertujuan menggambarkan secara tepat sifat-sifat suatu individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan penyebaran suatu gejala, atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain dalam masyarakat.
- c. Penelitian eksplanatif.  
Penelitian eksplanatif bertujuan menguji hipotesis-hipotesis tentang ada tidaknya hubungan sebab akibat antara berbagai variabel yang diteliti. Dengan demikian, penelitian eksplanatif baru dapat dilakukan, apabila informasi-informasi tentang masalah yang diteliti sudah cukup banyak.<sup>138</sup>

Sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian disertasi ini, maka penelitian ini bersifat eksploratif. Dalam hal ini akan digambarkan gejala dan

<sup>137</sup>Teguh Prasetyo dan Abdul Hali, Barkatullah. *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum Studi Pemikiran Ahli Hukum Sepanjang Zaman*. Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2011, h. 74-75.

<sup>138</sup>Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers, 2014, h. 25-26

fenomena yang terjadi dalam penerapan akad pada pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah, dalam hal ini Bank Syariah Indonesia (BSI) cabang Banda Aceh dengan prinsip-prinsip syariah.

### 3. Metode Pendekatan

Pelaksanaan penelitian disertasi ini menggunakan beberapa pendekatan untuk menganalisis setiap permasalahan penelitian, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)<sup>139</sup> dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>140</sup>

Objek kajian utama penelitian hukum normatif adalah hukum positif, yaitu peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini. Johan Nasution mengatakan hukum positif adalah hukum yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu, yaitu suatu aturan dan norma tertulis yang secara resmi dibentuk dan diundangkan oleh penguasa untuk mengatur perilaku anggota masyarakat.<sup>141</sup>

Sebagai penelitian hukum normatif, penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dalam penelitian disertasi bertujuan untuk meneliti dan menganalisa keseluruhan perundang-undangan yang menjadi bagian dari hukum lingkungan yang mengatur tentang jenis sanksi pidana tambahan dan

---

<sup>139</sup>Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) merupakan penelitian yang mengutamakan bahan hukum yang berupa peraturan perundang-undangan sebagai bahan acuan dasar dalam melakukan penelitian. Pendekatan perundang-undangan biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang dalam penormannya masih terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktik penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya di lapangan. Lihat, Soerjono Soekanto dan Sri Madmudji, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers, 2014, h. 14

<sup>140</sup>Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan jenis pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang analisa permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya, atau dapat dilihat dari nilai-nilai yang terkandung dalam penormaan sebuah peraturan dalam kaitannya dengan konsep-konsep yang digunakan. *Ibid.*

<sup>141</sup>Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Mandar Maju, 2008, h. 81



penjatuhan pidana tambahan terhadap korporasi yang melakukan tindak pidana lingkungan hidup dalam berbagai perundang-undangan.

Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan cara menganalisis substansi peraturan perundang-undangan, baik itu berupa undang-undang (UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan *jo* UU No. 11 Tahun 2020 tentang Ciptaker), maupun Peraturan Pemerintah sebagai peraturan pelaksana dari suatu undang-undang, yang mengatur mengenai sistem pertanggungjawaban pidana dan pemidanaan terhadap korporasi yang terbukti melakukan pencemaran dan/atau pengrusakan lingkungan.

Selain pendekatan undang-undang, metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, yakni melihat persesuaian antara penerapan pembiayaan *Murabahah* dengan hukum Islam (syariah). Juga digunakan metode konseptual, yang mengacu pada pendapat-pendapat ulama klasik dan komtemporer terkait dengan penerapan jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah.

#### **4. Sumber dan Jenis Data**

Sumber data adalah subyek dari mana data penelitian tersebut diperoleh. Sedangkan jenis data adalah bentuk-bentuk data yang digunakan dalam penelitian, yang disesuaikan dengan jenis penelitian ini. Data penelitian ini bersumber dari hasil penelitian lapangan (*field research*) dan penelitian kepustakaan (*library research*), yang disebut sebagai data primer dan sekunder.

##### **a. Data primer.**

Data primer adalah data yang bersumber dari hasil penelitian di lapangan.

Dalam penelitian ini, data primer diperoleh dengan mengambil dokumen-

dokumen yang dibutuhkan dan mengadakan wawancara dengan pihak yang berkompeten, di Kantor Bank BSI cabang Banda Aceh.

b. Data sekunder.

Data yang telah lebih dahulu dikumpulkan dan dilaporkan oleh orang di luar diri peneliti sendiri walaupun sesungguhnya data yang dikumpulkan asli. Data sekunder dapat diartikan sebagai data yang akan digali oleh penulis dari apa yang akan diterima oleh penulis secara tidak langsung, misalnya: melalui buku-buku, Al-quran, Hadist, majalah, serta jurnal islam dan juga sumber dari internet yang bisa dijadikan bahan tambahan untuk mendapatkan data sebagai pelengkap.

### **5. Teknik dan Alat Pengumpulan Data**

Teknik adalah cara mengumpulkan data melalui peninggalan tertulis, terutama berupa arsip-arsip dan termasuk juga buku-buku tentang pendapat, teori-teori, dalil atau hukum-hukum dan lain-lain yang berhubungan masalah penelitian.<sup>142</sup> Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu, teknik wawancara dan studi dokumen.

Wawancara dalam penelitian ini dilakukan dengan pihak yang berkompeten dalam memberikan keterangan terkait dengan permasalahan yang diteliti. Dengan mengadakan wawancara, diharapkan akan diperoleh data yang valid mengenai setiap permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian dan diperoleh jawaban-jawaban yang konkrit, sehingga dapat digunakan dalam pembahasan penelitian.

---

<sup>142</sup>S. Margono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997, h. 181

Selanjutnya dilakukan studi dokumen guna menelusuri sumber referensi yang terkait dengan permasalahan penelitian. Misalnya; buku-buku, Al-quran, kitab-kitab hadist, peraturan perundang-undangan dan sumber lainnya yang dapat memberikan penjelasan terkait dengan permasalahan. Teknik pengumpulan data ini disebutkan dengan studi dokumen atau kepustakaan (*libraray research*).

## 6. Analisis Data

Analisis data penelitian ini menggunakan teknik analisis data kualitatif, yang dilakukan dalam beberapa tahapan sebagai berikut :<sup>143</sup>

### a. Reduksi Data

Reduksi data adalah bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasi data sedemikian rupa sehingga kesimpulan akhir dapat diambil. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, serta dicari tema dan polanya.

### b. Penyajian data

Penyajian data adalah kegiatan ketika sekumpulan informasi disusun, sehingga memberi kemungkinan akan adanya penarikan kesimpulan. Bentuk penyajian data kualitatif berupa teks naratif (berbentuk catatan lapangan), matriks, grafik, jaringan dan bagan.

### c. Penarikan Kesimpulan/Verifikasi

---

<sup>143</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta, 2006, h. 179

Penarikan kesimpulan adalah hasil analisis yang dapat digunakan untuk mengambil tindakan. Adapun metode berpikir yang digunakan adalah metode berpikir deduktif, lalu kemudian menarik kesimpulan yang bersifat khusus (induktif).

## I. Originalitas Penelitian

Berdasarkan pengetahuan dan penelusuran promovendus dari hasil-hasil penelitian yang sudah ada, didapati bahwa penelitian yang berkaitan dengan judul disertasi tentang: **Rekontruksi Regulasi Penyaluran Dana *Murabahah* Dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan *Murabahah***, belum pernah diteliti sebelumnya, baik itu dilihat dari topik maupun substansi permasalahan yang diteliti. Namun demikian, terdapat beberapa penelitian disertasi yang relevan dengan penelitian yang sedang diteliti oleh promovendus. Beberapa penelitian disertasi terdahulu yang relevan dengan penelitian ini, dapat dilihat pada tabel berikut di bawah ini :

**Tabel. 1**  
**Perbandingan Dengan Hasil Penelitian Terdahulu**

No	Judul/Promovendus Disertasi	Permasalahan Disertasi	Disertasi Promovendus
1	<b>Implementasi Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah</b> , oleh Makmur Ritonga, NIM : 4001193012, Prodi Studi Doktor Hukum Islam, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2021.	Rumusan masalah dalam disertasi ini, yaitu : 1. Bagaimana implementasi akad pembiayaan <i>Murabahah</i> di Bank Syariah Kota Medan? 2. Bagaimana peranan Akta otentik dalam pembuatan akad pembiayaan	Judul Disertasi : <b>Rekontruksi Pengaturan Penyaluran Dana Melalui Akad <i>Murabahah</i> Dalam Rangka Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan <i>Murabahah</i></b>

		<p><i>Murabahah</i> di perbankan syariah?</p> <p>3. Bagaimana hukum pengambilan keuntungan oleh pihak bank dalam akad pembiayaan <i>Murabahah</i>?</p>	<p>Rumusan Masalah :</p> <p>1. Bagaimana pengaturan dan pelaksanaan akad <i>Murabahah</i> pada perbankan syariah saat sekarang?</p>
2	<p><b>Rekonstruksi Respons Nasabah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah Dalam Perspektif Socio-Legal,</b> oleh Agus Saron, NIM : 11010105001, mahasiswa Program Studi Doktor Ilmu Hukum UNDIP, Semarang, 2016.</p>	<p>Disertasi ini mengkaji dan menganalisis tentang:</p> <p>1. Bagaimana respons nasabah Bank Syariah Mandiri Kota Semarang pada Pembiayaan <i>Mudharabah</i> ?</p> <p>2. Bagaimana pengaruh respons nasabah pada pembiayaan <i>mudharabah</i> di Bank Syariah Mandiri Kota Semarang ?</p> <p>3. Bagaimana merekonstruksi respons nasabah Bank Syariah Mandiri Kota Semarang pada Pembiayaan <i>Mudharabah</i> dalam perspektif <i>Socio-legal</i>.</p>	<p>2. Bagaimana penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan <i>Murabahah</i> pada perbankan syariah?</p> <p>3. Bagaimana konsep ideal pelaksanaan pembiayaan <i>Murabahah</i> pada perbankan syariah sehingga sesuai dengan prinsip-prinsip syariah?</p>
3	<p><b>Kebebasan Berakad Dalam Hukum Islam Dan Implementasinya Pada Akad-Akad Perbankan Syariah di Indonesia,</b> Disertasi Oleh : Taufiqul Hulam, NIM: 08932007, Mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2014.</p>	<p>Penelitian disertasi ini mengkaji dan menganalisis tentang:</p> <p>1. Bagaimanakah batas-batas kebebasan berakad dalam hukum Islam?</p> <p>2. Bagaimanakah implementasi kebebasan berakad pada akad-akad perbankan syariah di Indonesia?</p>	

Sumber : Diolah dari beberapa penelitian terdahulu.

Berdasarkan ketiga penelitian disertasi tersebut di atas, terlihat adanya persamaan dan perbedaan antara penelitian disertasi terdahulu dengan penelitian disertasi yang promovendus lakukan. Persamaan dari ketiga penelitian disertasi terdahulu dengan penelitian promovendus adalah sama-sama membahas tentang tindak pidana pencucian uang. Namun jika dilihat dari topik judul dan substansi permasalahan yang diteliti terdapat perbedaan di antara ketiga penelitian terdahulu dengan penelitian disertasi yang promovendus lakukan.

#### **J. Sistematika Penulisan**

Memudahkan memahami penulisan disertasi ini, maka disusun sistematika penulisan yang dimuai dari Bab pendahuluan sampai Bab penutup, yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan, terdiri dari beberapa subbab, yaitu : Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Originalitas Penelitian.

BAB II Tinjauan Pustaka, terdiri dari beberapa subbab, yaitu : Pengertian *Murabahah*, Prinsip-Prinsip Dasar Jual Beli Menurut Hukum Islam, Sistem Jual Beli Melalui Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah, Sistem Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah.

Bab III Pengaturan Dan Pelaksanaan Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Saat Sekarang, yang terdiri dari : Dasar Hukum Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah, Mekanisme Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, Analisis Pengaturan



dan Pelaksanaan Pembiayaan Murahabah Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh.

Bab IV Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah, terdiri dari : Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, Hambatan Dalam Penerapan Prinsip-Prinsip Syariah pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, Kesesuaian Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh.

Bab V Konsep Ideal Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Sehingga Sesuai Dengan Prinsip-Prinsip Syariah, terdiri dari: Perbandingan Penerapan Pembiayaan *Murabahah* di bebera Negara, Analisis Terhadap Penerapan Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, Konsep Ideal Penerapan Pembiayaan *Murabahah* Yang Sesuai Dengan Prinsip-Prinsip Syariah, Rekontruksi Pengaturan dan Penerapan Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah.

Bab VI Penutup, terdiri dari tiga subbab, yaitu kesimpulan, saran dan implikasi kajian disertasi.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Sejarah dan Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia

Perkembangan perbankan syariah tidak terlepas dari konsep pembangunan perekonomian Islam. Islam memposisikan kegiatan ekonomi sebagai salah satu aspek penting untuk mendapatkan kemuliaan (*falah*), dan karenanya kegiatan ekonomi sebagaimana kegiatan lainnya perlu dituntun dan di kontrol agar berjalan seirama dengan ajaran Islam secara keseluruhan. *Falah* hanya akan diperoleh jika ajaran Islam dilaksanakan secara menyeluruh atau *kaffah*<sup>144</sup>.

Saat ini perkembangan pasar keuangan syariah (*financial market sharia*) sedang mengalami perkembangan di berbagai negara, utamanya di negara-negara yang penduduknya mayoritas beragama Islam. Di Indonesia, kemajuan *financial market sharia* mengalami perkembangan yang cukup signifikan, dengan ditandai munculnya perbankan syariah, asuransi syariah dan pegadaian syariah.<sup>145</sup>

Berkenaan dengan perkembangan bank syariah atau sistem perbankan syariah di Indonesia tidak terlepas dari dianutnya konsep era *dual system bank*, yang memungkinkan bank konvensional untuk membuka Unit Usaha Syariah (USS).<sup>146</sup> Ketentuan Pasal 13 huruf c Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, menyatakan bahwa salah satu Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai

<sup>144</sup>Ascarya, *Akad & Produk...*, *Op.Cit*, h. 5

<sup>145</sup>Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Penerbit Zikrul Hakim, 2008, h 1

<sup>146</sup>Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2012, h. 4

dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 72 Tahun 1992 tentang Bank.

Munculnya dan berkembangnya bank syariah di Indonesia didasari pada adanya tuntutan masyarakat Indonesia yang mayoritas menganut agama Islam (muslim) untuk menerapkan suatu sistem lembaga keuangan, khususnya bank yang luput dari praktik riba. Penghindaran praktik riba dari pelaksanaan sistem perekonomian dan praktik-praktik muamalah dalam Islam, didasari pada adanya ketentuan larangan praktik riba dalam ajaran Islam, yang merupakan larangan dan sekaligus menjadi perintah Allah Subhana Wata'ala yang harus dijalankan oleh setiap umat Islam sebagai bentuk ketaatan kepada Allah Subhana Wata'ala dan juga untuk mewujudkan pelaksanaan ajaran Islam secara *Kaffah*.

Sesuai dengan firman Allah Subhana Wata'ala dalam surat al-Imrqn ayat 130, yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَهُمْ رِبًا فَضْعًا مَرَّةً وَرِبًا ثَلَاثًا أَمْوَالٌ آلِفَةٌ لَكُمْ وَالَّذِينَ هُمْ عَنْهَا كَانُوا يَلْعَبُونَ ۗ

لَا تُفْلِحُونَ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertawakkallah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia dipresentasikan dengan berdirinya Bank Muamalat di Indonesia yang mulai beroperasi pada tanggal 1 mei 1992. Pengoperasian bank tersebut berdasar pada Undang-Undang No. 7 Tahun

1992 tentang Perbankan. Pada tahun 1992, negara Indonesia memasuki era *dual banking system*, yang memungkinkan bank beroperasi secara syariah.<sup>147</sup>

Krisis moneter yang menerpa negara-negara di dunia, termasuk negara Indonesia pada tahun 1997-1998, menunjukkan bahwa bank muamalat Indonesia (BMI) tidak terlalu terkena dampak krisis moneter. Para bankir berpikir bahwa BMI, satu-satunya bank syariah di Indonesia yang mampu bertahan di masa-masa sulit yang dialami sistem keuangan karena dampak krisis moneter yang terjadi di periode 1998 -1999.<sup>148</sup>

Bank Muamalat Indonesia (BMI) merupakan bank syariah pertama di Indonesia. Perkembangan bank syariah di Indonesia menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan. Apabila pada awalnya, yakni pada periode 1992-1998 hanya ada 1 (satu) unit bank syariah, maka di tahun 2005 telah terdapat 17 unit usaha syariah. Sementara itu pada tahun 2004 telah terdapat paling tidak 88 Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) di Indonesia.<sup>149</sup>

Pendirian Bank Syariah Mandiri (BSM) menjadi pertarungan bagi para bankir syariah. Bank Syariah Mandiri (BSM) dapat dikatakan sebagai uji coba dan sekaligus pertarungan dari para bankir di Indonesia dalam mengembangkan konsep perbankan syariah di Indonesia. Namun, BSM menunjukkan perkembangan yang begitu signifikan, sehingga diikuti oleh pendirian beberapa bank syariah oleh bank-bank lainnya.<sup>150</sup> Keberhasilan dari BSM dalam mengembangkan bank syariah, maka kemudian mendorong bank-bank konvensional lainnya untuk membuka Bank yang

---

<sup>147</sup>*Ibid*, h. 12

<sup>148</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, Prenada Kencana Media Group, Jakarta, 2013, h. 31

<sup>149</sup>Adiwarman A. Karim. *Bank Islam...*, *Op.Cit*, h. 25

<sup>150</sup>*Ibid.*, h 32

berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Misalnya, Bank BNI Syariah, Bank BRI Syariah, yang saat ini telah dilebur menjadi Bank Syariah Indonesia (BSI).

Bank Syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam<sup>151</sup>. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank syariah berdasarkan prinsip-prinsip syariah<sup>152</sup>. Perkembangan bank syariah di Indonesia semakin mengalami peningkatan setelah lahirnya UU Nomor 21/2008 tentang Syariah. Selain itu, semenjak dikembangkannya sistem perbankan syariah Indonesia, semakin banyak pula kemajuan yang terjadi dalam dua dekade. Baik dari aspek kelembagaan dan infrastruktur penunjang, perangkat regulasi dan sistem pengawasan, kesadaran serta literasi masyarakat terhadap layanan jasa keuangan.

## **B. Perbankan Syariah**

### **1. Pengertian Perbankan Syariah**

Bank pada dasarnya adalah entitas yang melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk pembiayaan atau dengan kata lain melaksanakan fungsi intermediasi keuangan. Dalam sistem perbankan di Indonesia terdapat dua macam sistem operasional perbankan, yaitu bank konvensional dan bank syariah.

---

<sup>151</sup>Hukum Islam adalah hukum yang mengatur kehidupan manusia di dunia dalam rangka mencapai kebahagiaannya di dunia dan diakhirat. Karena itu, hukum Islam mencakup aturan-aturan yang mengatur perilaku manusia di dunia. Hukum Islam mencakup semua aspek kehidupan manusia, baik sebagai individu maupun anggota masyarakat dalam hubungannya dengan diri sendiri, manusia lain, alam lingkungan maupun hubungannya dengan Tuhan. Lihat, Wati Rahmi Ria, *Hukum Perdata Islam (Suatu Pengantar)*, Bandar Lampung : Cv. Anugerah Utama Raharja,, 2018, h. 3

<sup>152</sup>Syariah dalam hukum Islam dipahami sebagai intisari dari ajaran Islam. Syariah dapat diartikan sebagai tata hukum atau aturan hukum-hukum yang disyariatkan oleh Allah Subhana Wata'ala kepada hambanya untuk diikuti. Secara ringkas, syariah atau syaria't dapat diartikan sebagai segala ketentuan Allah Subhana Wata'ala yang menyangkut akidah, ibadah, ahklak maupun muamalah. Lihat, Rohidin, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta :Lintang Rasi Aksara Books, h. 5

Sesuai UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, atau prinsip hukum islam yang diatur dalam fatwa Majelis Ulama Indonesia seperti prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), universalisme (*alamiyah*), serta tidak mengandung gharar, maysir, riba, zalim dan obyek yang haram.<sup>153</sup>

Berbicara tentang definisi bank syariah, ada beberapa pakar yang menjelaskan definisi dari bank syariah sebagai berikut :<sup>154</sup>

- a. Pengertian Bank Syariah Menurut Sudarsono, Bank Syariah adalah lembaga keuangan negara yang memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya di dalam lalu lintas pembayaran dan juga peredaran uang yang beroperasi dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah atau Islam.
- b. Menurut Perwataatmadja, Pengertian Bank Syariah adalah bank yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah (islam) dan tata caranya didasarkan pada ketentuan Al-quran dan Hadist.
- c. Menurut Siamat Dahlan, Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan usahanya berdasar prinsip-prinsip syariah yang didasarkan pada alquran dan hadits.
- d. Pengerian Bank Syariah menurut Schaik, Bank Syariah adalah suatu bentuk dari bank modren yang didasarkan pada hukum islam, yang dikembangkan pada abad pertengahan Islam dengan menggunakan konsep bagi risiko

---

<sup>153</sup>Andrianto dan Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah (implementasi Teori dan Praktek*, Jakarta : CV. Qiara Media, 2019, h. 23

<sup>154</sup>*Ibid*, h. 23-24



sebagai sistem utama dan meniadakan sistem keuangan yang didasarkan pada kepastian dan keuntungan yang telah ditentukan sebelumnya.

Adapun pengertian bank syariah secara normatif dapat dilihat dalam rumusan UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah, menjelaskan bahwa : Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usahannya. Bank Syariah adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah (BUS), Unit Usaha Syariah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).<sup>155</sup>

Berdasarkan penjelasan mengenai pengertian dari Bank Syariah tersebut di atas, maka dapat dikatakan bahwa Bank Syariah merupakan bank yang kegiatannya mengacu pada hukum Islam dan dalam kegiatannya tidak membebankan bunga maupun tidak membayar bunga kepada nasabah. Imbalan bank syariah yang diterima maupun yang dibayarkan pada nasabah tergantung dari akad dan perjanjian yang dilakukan oleh pihak nasabah dan pihak bank. Perjanjian (akad) yang terdapat di perbankan syariah harus tunduk pada syarat dan rukun akad sebagaimana diatur dalam syariat Islam.

Bank Umum syariah yang berdiri sendiri sesuai dengan akta pendiriannya, maka bukan merupakan bagian dari bank konvensional. Beberapa contoh bank umum syariah yaitu Bank Syariah Mandiri, Bank Syariah Bukopin, Bank Muamalat Indonesia dan lain sebagainya. Unit usaha syariah merupakan unit usaha yang

---

<sup>155</sup>Lihat, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

masih di bawah pengelolaan bank konvensional. Unit usaha syariah (UUS) adalah unit kerja dari kantor pusat bank konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor atau unit yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah (Islam), atau unit kerja di kantor cabang dari suatu bank yang berkedudukan di luar negeri yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional yang berfungsi sebagai kantor induk dari kantor cabang pembantu syariah atau unit syariah.

Contoh Unit Usaha Syariah (UUS) yaitu BNI Syariah, BII Syariah dan lain sebagainya. Bank syariah memiliki sistem operasional yang berbeda dengan bank konvensional. Dalam bank syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Dalam sistem operasional bank syariah, penarikan bunga dilarang dalam semua bentuk transaksi apapun. Bank syariah tidak mengenal yang namanya sistem bunga, baik itu bunga yang diperoleh dari nasabah yang meminjam uang atau bunga yang dibayar kepada penyimpan dana di bank syariah. Dalam bank syariah hanya mengenal riba atau bagi hasil pada semua akad yang dipraktikkan dalam bank syariah.

## **2. Tujuan dan Fungsi Bank Syariah**

Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan pada Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian. Perbankan Syariah bertujuan untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.<sup>156</sup>

---

<sup>156</sup>Lihat, Pasal 2 dan Pasal 3 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Namun, jika melihat latar belakang dari pendirian bank syariah, maka tujuan dari pendirian bank syariah secara khusus adalah adanya keinginan sebagian masyarakat untuk melaksanakan transaksi perbankan atau kegiatan ekonomi secara umum yang sejalan dengan nilai dan prinsip syariah, khususnya transaksi yang bebas dari riba.<sup>157</sup> Dari latar belakang pendirian bank syariah tersebut, maka tujuan utama dari pendirian bank syariah hakikatnya adalah untuk menghindari praktik riba dalam transaksi atau kegiatan ekonomi di dalam masyarakat.

Berbicara mengenai fungsi bank syariah, Bank syariah memiliki 3 (tiga) fungsi utama, yaitu fungsi bank syariah untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, fungsi bank syariah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga fungsi bank syariah untuk memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.<sup>158</sup>

Fungsi bank syariah yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank syariah mengumpulkan atau menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *al-wadiah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *al-mudharabah*. *Al-wadiah* adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), dimana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang diperbolehkan dalam Islam. Di mana *Al-mudharabah* merupakan akad antara pihak pertama yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya kepada pihak

---

<sup>157</sup>Ismail, *Op.Cit*, h. 17

<sup>158</sup>Andrianto dan Anang Firmansyah, *Op.Cit*, h. 26

lain yang mana dapat memanfaatkan dana yang investasikan dengan tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syariat Islam.<sup>159</sup>

Selanjutnya, fungsi bank syariah yang kedua ialah menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari bank syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi bank syariah. Dalam hal ini bank syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. *Return* atau pendapatan yang diperoleh bank syariah atas penyaluran dana ini tergantung pada akadnya. Bank syariah menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Dalam akad jual beli, maka *return* yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank. Pendapatan yang diperoleh dari aktivitas penyaluran dana kepada nasabah yang menggunakan akad kerja sama usaha adalah bagi hasil.<sup>160</sup>

Fungsi bank syariah di samping menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat, bank syariah juga memberikan pelayanan jasa perbankan kepada nasabahnya. Pelayanan jasa kepada nasabah merupakan fungsi bank syariah yang ketiga. Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh bank

---

<sup>159</sup>*Ibid.*

<sup>160</sup>Ismail, *Op.Cit*, h 44

syariah antara lain jasa pengiriman uang (transfer), pemindahbukuan, penagihan surat berharga dan lain sebagainya.<sup>161</sup>

Aktivitas pelayanan jasa merupakan aktivitas yang diharapkan oleh bank syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari fee atas pelayanan jasa bank. Beberapa bank berusaha untuk meningkatkan teknologi informasi agar dapat memberikan pelayanan jasa yang memuaskan nasabah. Pelayanan yang dapat memuaskan nasabah ialah pelayanan jasa yang cepat dan akurat. Harapan nasabah dalam pelayanan jasa bank ialah kecepatan dan keakuratannya. Bank syariah berlomba-lomba untuk berinovasi dalam meningkatkan kualitas produk layanan jasanya. Dengan pelayanan jasa tersebut, maka bank syariah mendapat imbalan berupa *fee* yang disebut *fee based income*.<sup>162</sup>

### **3. Landasan Syariah dan Hukum Pendirian dan Pengembangan Bank Syariah**

Secara umum, bank adalah lembaga yang melaksanakan tiga fungsi, yaitu menerima simpanan uang, meminjamkan uang dan memberikan jasa pengiriman uang atau transaksi keuangan. Menurut sejarah Islam, keseluruhan praktik perbankan modern yang diterapkan oleh perbankan syariah saat ini tidak dapat dilepaskan dari praktik-praktik penitipan uang, pengiriman yang telah dipraktikkan sejak zaman Rasulullah Saw.

Rasullullah Saw, dikenal dengan julukan al-amin, sehingga dipercaya oleh masyarakat Mekkah menerima simpanan harta, sehingga pada saat terakhir sebelum

---

<sup>161</sup>Andrianto dan Anang Firmansyah, *Op.Cit*, h. 27

<sup>162</sup>*Ibid*, h. 28



Rasullullah Saw hijrah ke Madinah, Rasullullah Saw pernah meminta Ali bin Abi Thalib r.a untuk mengembalikan semua titipan itu kepada pemiliknya. Dalam konsep ini, pihak yang menerika penitipan tidak dapat memanfaatkan harta titipan.<sup>163</sup> Selanjutnya, seorang sahabat Rasullullah Saw Zubair bin al-Awwam r.a memilih tidak menerima titipan harta. Beliau lebih suka menerima dalam bentuk pinjaman. Tindakan Zubair ini menimbulkan implikasi hukum yang berbeda, yakni pertama dengan mengambil uang itu sebagai pinjaman, maka beliau mempunyai hak untuk memanfaatkannya secara utuh. Dalam riwayat yang lain disebutkan, Ibnu Abbas r.a, juga pernah melakukan pengiriman uang ke Kufah dan Abdullah bin Zubair r.a melakukan pengiriman uang dari Makkah ke Mis'ab bin Zubair r.a yang tinggal di Irak.<sup>164</sup>

Dalam pengembangan bank syariah, maka landasan utamanya adalah Al-quran sebagai sumber utama dan pertama dari hukum Islam, baru kemudian merujuk pada hadist dan pendapat para ulama. Beberapa ayat –ayat di dalam al-quran yang berhubungan dengan operasional bank syariah adalah :

- a. Firman Allah Subhana Wata'ala dalaM Q. San-Nisa : 59, yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اطَّعُوا اللَّهَ وَاطَّعُوا رَسُولَهُ وَاطَّعُوا آبَاءَكُمْ وَأَوْلِيَّكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَلْعِزَّةَ وَالْحِكْمَةَ

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا اطَّعُوا اللَّهَ وَاطَّعُوا رَسُولَهُ وَاطَّعُوا آبَاءَكُمْ وَأَوْلِيَّكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَلْعِزَّةَ وَالْحِكْمَةَ

Terjemahannya : Hai Orang-orang yang beriman taatilah Allah dan taatilah RasulNya dan ulil amri diantara kamu. Kemudian jika kamu berlainan

---

<sup>163</sup>Adiwarman, A. Karim, *Op.Cit*, h. 18

<sup>164</sup>Sudin Haron, *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur : Berita Publishing Sudan, 1996, h. 5





يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا  
 لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
 بَيْنَكُمْ رِبَاً  
 وَأَنْتُمْ قَائِمُونَ  
 وَالَّذِينَ يَدِينُونَ  
 أَلْسِنَتُهُمْ  
 كَالْحُلِيِّ  
 وَالَّذِينَ يَدِينُونَ  
 أَلْسِنَتُهُمْ  
 كَالْحُلِيِّ

لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ

Artinya : “Hai, orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertawakkalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”.<sup>167</sup>

<sup>165</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an Al-Karim*, Jakarta : PT Adhi Aksara Abadi Indonesia, 2011, h. 43

<sup>166</sup>*Ibid*, h. 26

<sup>167</sup>*Ibid*, h. 36



d. Firman Allah Subahana Wataala dalam Al-quran Surat An-Nisaa' : 29, yang

berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَلْأَمْ وَاللَّيْلِ إِذَا يَغْشَىٰ وَالنَّجْمِ إِذَا تَوَلَّىٰ سِيْرًا يَمْسُقُ فَاذْكُوا بِأَمْوَالِكُمْ الَّتِي بَدَلْتُمْ بِهَا نَفْسَكُمْ يَوْمَ الْقِيَامِ ۚ ذَٰلِكَ هُوَ الْبَاطِلُ الَّذِي إِذْ بَدَلْتُمْ بِهِ أَنفُسَكُمْ أَنتُمْ عَلَيْهِ كَاذِبُونَ ۚ وَذَٰلِكَ هُوَ الْبَاطِلُ الَّذِي إِذْ يَبْدَأُ فَتُلَوِّحُ أَمْوَالَكُم بِالْحَبْلِ تَوَلَّىٰ وُجُوْهُكُمْ وَأَنتُمْ لَا تَعْلَمُونَ ۚ

Terjemahannya: “hai 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.

168

Surat An-nisa : 59 yang diuraikan di atas menentukan bahwa Al-quran dan Sunnah menjadi pedoman bagi umat Islam. Dengan kata lain, Allah Subhana Wata'ala menghendaki agar manusia menjadi Al-quran dan Sunnah Rasulullah Saw sebagai pedoman dalam menjalani hidup dan kehidupan di muka bumi, demi mencapai keselamatan dan kebaikan kehidupan dunia dan akhirat. Oleh karena itu, Allah mengisyaratkan agar setiap umat Islam memahami ajaran Islam dan menjalankan ajaran Islam secara *Kaffah*.

Selain dari pada itu hal ini diperkuat kembali oleh hadis-hadis dari Rasulullah seperti hadis riwayat Muslim :

Artinya : Telah menceritakan kepada kami Abu Bakar bin Abu Syaibah dan Amru An Naqid dan Ishaq bin Ibrahim dan ini adalah lafadz Ibnu Abu Syaibah, Ishaq berkata; telah mengabarkan kepada kami, sedangkan yang dua berkata; telah menceritakan kepada kami Waki' telah menceritakan kepada kami Sufyan dari Khalid Al Khaddza' dari Abu Qilabah dari Abu Al Asy'ats dari “Ubadah bin Shamit dia berkata, “Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: “Emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, jewawut dengan jewawut, kurma dengan kurma dan garam dengan garam,

tidak mengapa jika dengan takaran yang sama, dan sama berat serta tujuannya.

---

<sup>168</sup>*Ibid*, h. 39





Jika jenisnya berbeda, maka juallah sesuka hatimu asalkan dengan tunai dan langsung serah terimanya.”<sup>169</sup>

Hadis lainnya yang relevan dengan konsep pengembangan perbankan syariah, yaitu :

Hadis yang dirayawatkan Zubair bin Harb, beliau menceritakan kepada kami Muhammad bin Shabah dan Zuhair bin Harb dan Utsman bin Abu Syaibah mereka berkata; telah menceritakan kepada kami Husyaim telah mengabarkan kepada kami Abu Az Zubair dari Jabir dia berkata, “Rasulullah melaknat pemakan riba, orang yang menyuruh makan riba, juru tulisnya dan saksi-saksinya." Dia berkata, “Mereka semua sama.”<sup>170</sup>

Dilihat dari aspek hukum positif yang berlaku di Indonesia, maka landasan yuridis yang menjadi dasar pendirian dan pengembangan bank syariah di Indonesia diawali dan dimulai dalam beberapa periode, yaitu :

a. Periode sebelum tahun 1992

Sebelum tahun 1992 di Indonesia telah berdiri bank syariah dalam bentuk BPR-Syariah, yaitu BPRS Mardhatillah, BPRS Amall Sejahtera, BPRS Almuqarommah, yang didirikan oleh Alumni Institut Teknologi Bandung (ITB) atau masjid Salman yang berada di lingkungan kampus ITB. Fase ini, bank syariah bergerak perlahan dikarenakan sistem perbankan syariah belum begitu populer di tengah masyarakat.

b. Periode tahun 1992 sampai dengan tahun 1998.

Pada periode ini telah berdiri puluhan BPR Syariah dan satu bank syariah yang bernama Bank Muamalat Indonesia (BMI). Landasan hukum pendirian bank syariah pada periode ini adalah ketentuan Undang-Undang No . 7 Tahun

<sup>169</sup>Zainul Arifin, “Memahami Bank Syariah – Lingkup, Peluang, Tantangan Dan Prospek”, Jakarta : Alva Bet, 1999, h. 191

<sup>170</sup>*Ibid*, h. 192

1992 tentang Perbankan. Namun, dalam ketentuan undang-undang ini pengaturan bank syariah masih bersifat umum, dan hanya terdapat dua pasal yang menyebutkan dan mengatur tentang bank syariah, yakni dalam Pasal 6 huruf m dan Pasal 13 huruf e UU No 7/1992 tentang Perbankan.

Ketentuan Pasal 6 huruf m UU No. 7/1992 tentang Perbankan menyebutkan: Usaha bank umum : “menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah.

Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 13 huruf e UU No. 7/1992 tentang Perbankan, menyebutkan : “Usaha Bank Perkreditan Rakyat menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah”.

Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Umum Berdasarkan Bagi Hasil dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Bagi Hasil dan Undang-Undang No. 7/1992 tentang Perbankan, kemudian menjadi landasan normatif pendirian dan pengembangan perbankan syariah di Indonesia.

Pada periode ini tidak ada ketentuan lain yang mengatur tentang perbankan syariah di Indonesia. Periode ini masing-masing Dewan Pengawas Syariah (DPS) mengeluarkan fatwa, sehingga ketentuan BPR Syariah yang satu dengan yang lainnya secara substansial dan implementasi berbeda-beda satu sama lainnya.

c. Periode 1998 s.d 2008

Bank Syariah secara konseptual dan aktualnya memiliki perbedaan yang begitu signifikan dengan bank konvensional. Oleh karena itu, ketentuan UU No. 7/1992 tentang Perbankan kemudian dirubah dengan UU No. 10/1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7/1992 tentang Perbankan. Dalam ketentuan UU No. 10/1998 tentang Perbankan telah mulai menyebutkan dan mengatur tentang bank syariah.

Hal mana dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 1 angka 13 UU No. 10/1998 tentang Perbankan, yang menyebutkan:

Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa mur pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Selanjutnya dalam Pasal 6 huruf m UU No. 10/1998 tentang Perbankan menyebutkan: Bank menyediakan pembiayaan dan/atau melakukan kegiatan lain berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan peraturan Bank Indonesia”

Menurut penjelasan Pasal 6 huruf m UU No. 10/1998 tentang Perbankan, pokok ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia memuat antara lain:<sup>171</sup>

- 1) Kegiatan usaha dan produk-produk bank berdasarkan prinsip syariah.
- 2) Pembentukan dan tugas Dewan Pengawas Syariah (DPS)
- 3) Persyaratan bagi pembukaan kantor cabang yang melakukan kegiatan usaha secara konvensional untuk melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.

---

<sup>171</sup>Andrianto dan Anang Firmansyah, *Op.Cit*, h.50

Pada perkembangannya, dikarenakan UU No. 10/1998 tentang Perbankan telah mengatur tentang bank syariah, maka kemudian pemerintah mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 1992 tentang Bank Umum Berdasarkan Bagi Hasil dan Peraturan Pemerintah Nomor 73 Tahun 1992 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Bagi Hasil, di mana sebagai peraturan pelaksanaan pada periode ini Bank Indonesia (BI) kemudian banyak mengeluarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) untuk dijadikan sebagai pedoman bagi bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.

d. Periode 2008

Sejak tahun 2008 perbankan syariah di Indonesia telah memiliki legitimasi dan kepastian secara hukum, dikarenakan ketentuan mengenai bank syariah di Indonesia telah diatur dalam undang-undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 21/2008 tentang Perbankan Syariah.

Meskipun pengaturan bank syariah telah diatur tersendiri, namun ketentuan UU No.10/1998 tentang Perbankan dan peraturan pelaksanaannya tetap berlaku bagi perbankan syariah sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah.

#### **4. Prinsip Dasar Bank Syariah**

Dalam menjalankan kegiatan operasionalnya, perbankan syariah memiliki prinsip dasar yang harus dipatuhi. Hal ini dikarenakan bahwa perbankan syariah menjalankan kegiatan syariahnya harus dijalankan oleh beberapa unsur yang diikat dalam prinsip dasar. Unsur-unsur tersebut meliputi unsur kesesuaian dengan syariah islam dan unsur legalitas operasi sebagai lembaga keuangan. Prinsip-

prinsip tersebut telah menjadi landasan yang kuat bagi pengelola perbankan syariah.

Adapun prinsip dasar dalam perbankan syariah tersebut antara lain :<sup>172</sup>

- a. Larangan terhadap Transaksi yang Mengandung Barang atau Jasa yang Diharamkan.

Larangan terhadap transaksi yang mengandung barang atau jasa yang diharamkan sering dikaitkan dengan prinsip muamalah yang ketiga, yaitu

keharusan menghindar dari kemudaratan. Alquran dan Sunah Nabi Muhammad SAW, sebagai sumber hukum dalam menentukan keharaman suatu barang atau jasa, menyatakan secara khusus berbagai jenis bahan yang dinyatakan haram untuk dimakan, diminum dan dipakai oleh seorang muslim.

Bagi industri perbankan syariah, pelarangan terhadap transaksi yang haram zatnya tersebut diwujudkan dalam bentuk larangan memberikan pembiayaan yang terkait dengan aktivitas pengadaan jasa, produksi makanan, minuman, dan bahan konsumsi lain yang diharamkan oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI). Dalam pemberian pembiayaan, bank syariah dituntut untuk selalu meamstikan kehalalan jenis usaha yang dibantu pembiayaannya oleh bank syariah. Dengan demikian, pada suatu bank syariah tidak akan ditemui adanya pembiayaan untuk usaha yang bergerak di bidang peternakan babi, minuman keras, ataupun bisnis pornografi dan lainnya yang diharamkan.

- b. Larangan terhadap Transaksi yang Diharamkan Sistem dan Prosedur Perolehan Keuntungannya.

---

<sup>172</sup>Andrianto dan Anang Firmansyah, *Op.Cit*, h. 27-28

Selain melarang transaksi yang haram zatnya, agama islam juga melarang transaksi yang diharamkan sistem dan prosedur perolehan keuntungannya. Beberapa hal yang masuk kategori transaksi yang diharamkan karena sistem dan prosedur perolehan keuntungannya tersebut adalah: <sup>173</sup>

- 1) *Tadlis*, Transaksi yang mengandung hal pokok yang tidak diketahui oleh salah satu pihak.
- 2) *Gharar*, Transaksi gharar memiliki kemiripan dengan tadlis. Dalam tadlis, ketiadaan informasi terjadi pada salah satu pihak, sedangkan dalam gharar ketiadaan informasi terjadi pada kedua belah pihak yang bertransaksi jual beli.
- 3) *Bai' Ikhtikar*, *Bai' Ikhtikar* merupakan bentuk lain dari transaksi jual beli yang dilarang oleh syariah islam. Ikhtikar adalah mengupayakan adanya kelangkaan barang dengan cara menimbun. Dengan demikian, penjual akan memperoleh keuntungan yang besar karena dapat menjual dengan harga yang jauh lebih tinggi dibanding harga sebelum kelangkaan terjadi.
- 4) *Bai' Najasy*, Adalah tindakan menciptakan permintaan palsu, seolah-olah ada banyak permintaan terhadap suatu produk, sehingga harga jual produk akan naik.
- 5) *Maysir*, Ulama dan Fuqaha mendefinisikan maysir sebagai suatu permainan di mana satu pihak akan memperoleh keuntungan sementara pihak lainnya akan menderita kerugian.

---

<sup>173</sup>*Ibid*, h. 29



- 6) Riba, Adalah tambahan yang disyaratkan dalam transaksi bisnis tanpa adanya padanan (*iwad*) yang dibenarkan syariah atas penambahan tersebut.

### C. Sistem Perbankan Syariah

Sistem operasional bank syariah didasarkan kepada sistem jual beli dan bagi hasil sesuai dengan syariat Islam., dengan rincian sebagai berikut :

#### 1. Bidang Penitipan Barang dan Jasa

##### a. *Al-Wadi'ah* (Titipan atau Simpanan)

*Al-wadi'ah* berasal dari kata *wada'a* (*wada'a yada'u wad'aan*) yang berarti membiarkan atau meninggalkan sesuatu. *al-wadi'ah* adalah perjanjian antara pemilik barang (termasuk uang) dengan penyimpan (termasuk bank), di mana pihak penyimpan bersedia menjaga keselamatan barang atau uang yang dititipkan kepadanya.<sup>174</sup> Jadi *al-wadi'ah* ini merupakan titipan murni. Adapun itu terdapat dua jenis *al-wadi'ah*, yaitu :

##### 1) *Al-Wadi'ah 'Amanah*

*Al-Wadi'ah 'Amanah*, pihak penyimpan tidak bertanggung jawab terhadap kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan, yang tidak diakibatkan oleh perbuatan atau kelalaian penyimpan.

##### 2) *Al-Wadi'ah Dhamamah*

Yaitu pihak penyimpan dengan atau izin pemilik barang dapat memanfaatkan barang yang dititipkan dan bertanggung jawab atas

<sup>174</sup>Mahmud Yunus, *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta : Hidayakarya Agung; 2005, h. 495

kerusakan atau kehilangan barang yang disimpan. Semua manfaat dan keuntungan diperoleh dalam penggunaan barang tersebut menjadi hak penyimpan.

- b. Deposito *Al-Mudharabah*, yaitu nasabah menyimpan dana di Bank dalam kurun waktu yang tertentu. Keuntungan dari investasi terhadap dana nasabah yang dilakukan bank akan dibagikan antara bank dan nasabah dengan nisbah bagi hasil tertentu.

## 2. Bidang Bagi Hasil

- a. *Al-Musyarakah* (Kerja Sama Modal Usaha)

*Musyarakah* secara bahasa diambil dari bahasa Arab yang berarti mencampur. Dalam hal ini mencampur satu modal dengan modal yang lain sehingga tidak dapat dipisahkan satu sama lain. Kata syirkah dalam bahasa arab berasal dari kata syarika (*fi'il madhi*), *yashruku* (*fi'il mudhari'*) syarikan/syirkatan/syarikatan (masdar/kata dasar); artinya menjadi sekutu atau syarikat (kamus *al-Munawar*). Menurut arti asli bahasa arab, syirkah berarti mencampurkan dua bagian atau lebih sehingga tidak boleh dibedakan lagi satu bagian dengan bagian lainnya.<sup>175</sup> Lebih jelasnya lagi, *al-Musyarakah* adalah perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih pemilik modal (uang atau barang) untuk membiayai suatu usaha. Keuntungan dari usaha tersebut dibagi sesuai dengan persetujuan antara pihak-pihak tersebut, yang tidak harus sama dengan pangsa modal masing-

---

<sup>175</sup>M. Ichwan Sam dkk. (ed.), *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Jakarta: P.T Intermedia, 2003, h. 52

masing pihak. Dalam hal ini terjadi kerugian, maka pembagian kerugian dilakukan sesuai pangsa modal masing-masing. Menurut fiqh ada dua bentuk *musyarakah* yaitu :<sup>176</sup>

- 1) Terjadinya secara otomatis disebut syarikah amlak.
- 2) Terjadinya atas dasar kontrak disebut syarikah *uqud*. adapun itu dalam hal ini 'uqud ada lima jenis, yaitu :
  - a) Syarikah inan, dengan ciri-ciri sebagai berikut :
    - (1) Besarnya penyertaan modal dari masing-masing anggota harus sama.
    - (2) Masing-masing anggota berhak penuh aktif dalam pengelolaan perusahaan.
    - (3) Pembagian keuntungan bisa dilakukan menurut besarnya pangsa modal dan bisa berdasarkan persetujuan. Kerugian ditanggung sesuai dengan besarnya pangsa modal masing-masing.
  - b) *Syirkah mufa'dhan*. Dengan ciri-ciri sebagai berikut :
    - (1) Kesamaan penyertaan modal masing-masing anggota.
    - (2) Setiap anggota harus aktif dalam pengelolaan usaha.
    - (3) Pembagian keuntungan maupun kerugian dibagi menurut pangsa modal masing-masing.
  - c) *Syirkah wujud*. Dengan ciri-ciri sebagai berikut :
    - (1) Para anggota hanya mengandalkan wibawa dan nama baik mereka, tanpa menyertakan modal.

---

<sup>176</sup>Warkum Sumitro., *Op.Cit*, h. 19

- (2) Pembagian keuntungan maupun kerugian ditentukan menurut persetujuan.
- d) Syirkah *abdan*. Dengan ciri-ciri sebagai berikut :
- (1) Sekerja atau usahanya berkaitan.
  - (2) Menerima pesanan dari pihak ketiga.\
  - (3) Keuntungan dan kerugian dibagi menurut perjanjian.
- e) Syirkah *mudharabah*. Sebagai mana telah disebutkan sebelumnya.
- b. *Al-Mudharabah*. (Kerjasama Mitra Usaha dan Investasi)

Secara bahasa *mudharabah* berasal dari akar kata *dharaba yadhribu dharban* yang bermakna memukul. Dengan penambahan alif pada dho', maka kata ini memiliki konotasi "saling memukul" yang berarti mengandung subjek lebih dari satu orang.<sup>177</sup>

Para fuqaha memandang *mudharabah* dari akar kata ini dengan merujuk kepada pemakaiannya dalam al-qur'an yang selalu disambung dengan kata depan "fi" kemudian dihubungkan dengan "al-ardh" yang memiliki pengertian berjalan di muka bumi. Adapun lebih jelasnya yaitu perjanjian antara pemilik modal (uang atau barang) dengan pengusaha (enterpreneur). Di mana pemilik modal bersedia membiayai sepenuhnya suatu proyek atau usaha dan pengusaha setuju untuk mengelola proyek tersebut dengan pembagian hasil sesuai dengan perjanjian. Pemilik modal tidak dibenarkan ikut dalam pengelolaan usaha, tetapi diperbolehkan membuat usulan dan melakukan pengawasan. Apabila usaha yang dibiayai

---

<sup>177</sup>Muhammad Syafi'i Antonio., *Op.Cit*, h. 95

mengalami kebangkrutan atau rugi, maka kerugian tersebut sepenuhnya ditanggung oleh pemilik modal, kecuali apabila kerugian tersebut terjadi karena penyelewengan atau penyalahgunaan oleh pengusaha. Oleh karena itu ada beberapa syarat di dalam *mudharabah* antara lain adalah sebagai berikut :

1) Modal

- a) Modal harus dinyatakan dengan jelas jumlahnya, seandainya modal berbentuk barang maka barang tersebut harus dihargakan dengan harga semasa dalam uang yang beredar (atau sejenisnya)
- b) Modal harus dalam bentuk tunai dan bukan piutang.
- c) Modal harus diserahkan secara langsung kepada *mudharib* sehingga memungkinkannya melakukan usaha.

2) Keuntungan

- a) Pembagian keuntungan harus dinyatakan dalam persentase dari keuntungan yang mungkin dihasilkan nanti.
- b) Kesepakatan rasio persentase harus dicapai melalui negosiasi dan dituangkan di dalam kontrak.
- c) Pembagian keuntungan baru dapat dilakukan setelah *mudharib* mengembalikan seluruh (atau sebagian) modal kepada *Rab almal*.

3. Bidang Jual Beli.

- a. *Al-Murabahah* dan *A-Bai'u Bithaman Ajil* (Jual Beli dengan Pembayaran Tangguh).

*Al-murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribhu* ( رِبْحٌ ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan)<sup>68</sup> yaitu persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun.<sup>178</sup> Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus. *Murabahah* memegang kunci nomor dua setelah prinsip bagi hasil dalam bank Islam, dan dapat diterapkan dalam pembiayaan pengadaan barang dan pembiayaan pengeluaran *letter of kredit* (L/C). Untuk itu *murabahah* akan sangat berguna sekali bagi seseorang yang membutuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana pada saat itu dia anggap kekurangan likuiditas. Ia meminta bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat diterima. Hasil jual pada pemesan adalah harga beli pokok plus margin keuntungan yang telah disepakati. Agar tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, kedua belah pihak harus memenuhi ketentuan yang telah disepakati bersama. Seperti : Bank : Harus mendatangkan barang yang benar-benar memenuhi pesanan nasabah baik jenis, kualitas, kuantitas maupun sifat-sifat lainnya.

Pemesan : Apabila barang telah memenuhi ketentuan dan ia menolak untuk menebusnya maka bank berhak untuk menuntutnya secara hukum. Hak ini merupakan konsensus para juris muslim karena pesanan telah

---

<sup>178</sup>Muhammad H{asbi Ash-Siddiq. *Pengantar Ilmu Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT.Bulan Bintang, 2004, h. 143



dianalogikan dengan hutang atau (*dhimmah*) yang harus ditunaikan. Sedangkan *a-bai'u bithaman 'ajil*, yaitu persetujuan jual-beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Persetujuan ini pula termasuk pula jangka waktu pembayaran dan jumlah angsuran.<sup>179</sup>

b. *Ba'i As-Salam* (Jual Beli dengan Pembayaran Di muka)

*Bai' as-salam* secara bahasa memiliki banyak arti, di antaranya adalah *attaqdim wat-taslim* (mendahulukan dan menyerahkan).<sup>180</sup> *As-salam* terkadang dikenal juga dengan sebutan *as-salaf* atau *Pendahuluan*. Adapun lebih jelasnya yaitu bank akan membelikan barang yang dibutuhkan di kemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan di muka. Barang yang dibeli harus diukur dan ditimbang secara jelas dan spesifik, dan penetapan harga beli berdasarkan keridhaan yang utuh antara kedua belah pihak.<sup>181</sup>

Contoh: Pembiayaan bagi petani dalam jangka waktu yang pendek (2-6 bulan). Karena barang yang dibeli (misalnya padi, jagung, cabai) tidak dimaksudkan sebagai inventori, maka bank melakukan akad *bai' as-salam* kepada pembeli kedua (misalnya Bulog, pedagang pasar induk, grosir). Contoh lain misalnya pada produk garmen, yaitu antara penjual, bank, dan rekanan yang direkomendasikan penjual.

c. *Ba'i al-Istishna* (Jual Beli Berdasarkan Pesanan)

<sup>179</sup>Warkum Sumitro., *Op.Cit*, h. 23

<sup>180</sup>*Ibid*, h. 20

<sup>181</sup>Rijal Yaya, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*, Jakarta : Salemba Empat, 2009, h. 233

Lafal *istishna'* berasal dari akar kata *shana'a* ( ص ن ع ) ditambah alif, sin, dan ta' menjadi *istishna'a* ( ا س ن ع ) yang sinonimnya , أن طلب , ه ي ص ن ع artinya : “meminta untuk dibuatkan sesuatu”. Adapun secara istilah *ba'i al-istishna* adalah permintaan atau pesanan dari pihak pemesan tentang sesuatu yang khusus dan dikerjakan dengan cara yang khusus.<sup>182</sup> Merupakan bentuk *as-salam* khusus di mana harga barang bisa dibayar saat kontrak, dibayar secara angsuran, atau dibayar dikemudian hari. Bank mengikat masing-masing kepada pembeli dan penjual secara terpisah, tidak seperti *as-salam* di mana semua pihak diikat secara bersama sejak semula. Dengan demikian, bank sebagai pihak yang mengadakan barang bertanggungjawab kepada nasabah atas kesalahan pelaksanaan pekerjaan dan jaminan yang timbul dari transaksi tersebut.

#### 4. Bidang Sewa Menyewa

##### a. *Al-ijarah* (Sewa)

Secara bahasa *ijarah* digunakan sebagai nama bagi *al-ajru* ( أ ل ج ر ) yang berarti “imbalan terhadap suatu pekerjaan” ( أ ل ج ر ) dan “pahala”. ( أ ل ج ر ). Asal katanya adalah: أ ج ر - أ ج ر dan jamaknya adalah أ ج ر Wahbah al-Zuhaily menjelaskan *ijarah* menurut bahasa yaitu : أ ج ر yang berarti jual beli manfaat.<sup>183</sup> *Al-ijarah* yaitu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan

<sup>182</sup>Jaih Mubarak. *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah di Indonesia*. Bandung : Pustaka Bani Quraisy, 2004, h. 7

<sup>183</sup>Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi al-Mishri, *Lisan Al-Arab, Juz 1*, Beirut : Darul Lisan al-Arab, tt, h. 24

persetujuan kedua belah pihak. Setelah masa sewa berakhir maka barang akan dikembalikan kepada pemilik.

b. *Al-Ta'jiri*

*Al-ta'jiri* yaitu perjanjian antara pemilik barang dengan penyewa yang membolehkan penyewa untuk memanfaatkan barang tersebut dengan membayar sewa sesuai dengan persetujuan kedua belah pihak. Setelah berakhir masa sewa, maka pemilik barang menjual barang tersebut kepada penyewa dengan harga yang telah disetujui kedua belah pihak.

## 5. Bidang Jasa

Selain fasilitas-fasilitas di atas bank syariah juga memberikan fasilitas berupa Jasa dibawah ini :

a. *Al-kafalah* (Jasa Penjaminan)

*Al-Kafalah* menurut bahasa berarti *al-dhaman* (jaminan), *hamalah* (beban), dan *za'amah* (tanggung). Menurut mazhab Syafi'i bahwa al-kafalah ialah akad yang menetapkan *iltizam* hak yang tetap pada tanggungan (beban) yang lain atau menghadirkan zat benda yang dibebankan atau menghadirkan badan oleh orang yang berhak menghadirkannya. *Al-kafalah* atau *al-dhaman* menurut para ulama adalah menggabungkan dua beban (tanggung) dalam permintaan hutang.<sup>184</sup> Yaitu pemberian garansi kepada nasabah untuk menjamin pelaksanaan proyek dan pemenuhan kewajiban tertentu oleh pihak yang dijamin dengan cara bank meminta pihak yang dijamin untuk menyetorkan

<sup>184</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2002, h.189.

sejumlah dana sebagai setoran jaminan dengan prinsip *alwa di'ah* hasilnya bank akan mendapat *fee*.

b. *Al-Hiwalah* (Jasa Transfer Pengalihan Tangan dan Tanggung Jawab).

Dalam kitab lain dijelaskan bahwa *hiwalah* menurut bahasa ialah *al-Intiqal* dan *al-Tahwil*, artinya ialah memindahkan atau mengoperkan. Sedangkan lebih jelasnya yaitu jasa bank untuk melakukan kegiatan transfer (kiriman uang) atau pengalihan tagihan. Dari kegiatan ini bank akan memperoleh *fee* sebagai imbalan.

c. *Al-Wakalah* (Bidang Perwakilan)

Wakalah berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan *wakalah* adalah pekerjaan wakil.<sup>185</sup> Lebih jelasnya yaitu jasa penitipan uang atau surat berharga, di mana bank mendapat kuasa dari yang menitipkan untuk mengelola uang atau surat berharga tersebut.

d. *Al-Sharf*

*Al-Sharf* secara bahasa berarti *al-ziyadah* (tambahan) dan *al'adl* (seimbang), yaitu kegiatan jual beli suatu mata uang dengan mata uang lainnya. Jika yang diperjual belikan adalah mata uang yang sama maka nilai mata uang tersebut haruslah sama dan penyerahannya juga dilakukan pada waktu yang sama. Hal ini dapat dilakukan apabila bank syariah memenuhi ketentuan-ketentuan syariat yaitu :

- 1) Harus bersifat tunai

---

<sup>185</sup>*Ibid*, h. 231

- 2) Serah terima harus dilakukan dalam majelis kontrak
- 3) Jika dengan mata uang yang sama, jumlahnya harus sama.
- 4) Jika pertukaran mata uang yang berbeda bisa dilakukan dengan jumlah yang berbeda asalkan tunai.

e. *Al-Qardhul Hasan*

*Al-qardhul hasan* gabungan dari dua kata, *al-qardh* dan *al-hasan*.

Menurut bahasa atau menurut etimologi *al-qardh* berasal dari kata *al-qat'u* yang berarti potongan. Yaitu harta yang dibayarkan kepada *muqtarid* (yang diajak *qardh*), dinamakan dengan *qardh* karena pemilik memotong sebahagian hartanya untuk diperdagangkan dan memperoleh sebagian keuntungannya.<sup>186</sup> Yaitu suatu pinjaman lunak yang diberikan atas dasar kewajiban sosial semata, di mana peminjam tidak berkewajiban mengembalikan apapun kecuali modal pinjaman dan biaya administrasi. Fasilitas ini diberikan kepada mereka yang memerlukan pinjaman konsumtif jangka pendek untuk tujuan-tujuan yang sangat urgen dan mendesak. Selain itu pula diberikan kepada para pengusaha kecil yang kekurangan dana, tetapi memiliki prospek bisnis yang sangat baik. Untuk menghindarkan diri dari riba, biaya administrasi pada pinjaman *al-qardhul hasan* harus dinyatakan dalam nominal bukan persentase. Kemudian sifatnya harus nyata, jelas dan pasti serta terbatas pada hal-hal yang mutlak diperlukan untuk terjadinya kontrak.

---

<sup>186</sup>*Ibid*, h . 232

## **D. Pembiayaan *Murabahah***

### **1. Pengertian *Murabahah***

Secara konseptual, umumnya Al-quran sebagai sumber utama hukum Islam tidak pernah membicarakan sesuatu hal secara khusus dan rinci, terkecuali mengenai hal-hal tertentu saja, seperti halnya larangan zina, judi minum khamar, dan mengenai kewarisan.

Mengenai apa dan bagaimana konsep pembiayaan *Murabahah*, maka sesuai dan merujuk pada pendapat para fuqaha, khususnya para ulama komtemporer. Sebelum masuk pada penjelasan mengenai apa dan bagaimana konsep pembiayaan *Murabahah*, maka ada baiknya terlebih dahulu promovendus menjelaskan tentang apa yang dimaksud dengan pembiayaan.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit.<sup>187</sup> Pada perbankan syariah, pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana.<sup>188</sup> Oleh karena, di dalam operasional perbankan syariah tidak mengenal istilah kredit, sehingga bank syariah menerapkan skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dana kepada nasabah (masyarakat). Bank syariah menyalurkan dana kepada nasabah (masyarakat) dalam bentuk pembiayaan, di mana sifat pembiayaan bukan merupakan utang piutang, tetapi merupakan investasi yang diberikan oleh bank kepada nasabah.<sup>189</sup>

<sup>187</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit*, h. 195

<sup>188</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Pranada Kencana Media Group, 2016, h. 105

<sup>189</sup>*Ibid*, h. 106



Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, pembiayaan syari'ah adalah penyediaan dana atau tagihan yang merupakan hasil persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain di mana nantinya pihak lain wajib mengembalikan pinjaman tersebut dalam jangka waktu tertentu dengan memberikan imbalan atau bagi hasil.

Menurut Undang-Undang (UU) No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Sementara itu, pembiayaan menurut ketentuan Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan atau piutang yang dapat dipersamakan dengan itu.

*Murabahah* sebagai secara konseptual hakikatnya merupakan jual beli, akan tetapi jual beli dengan prinsip *Murabahah* berbeda dengan jual beli pada umumnya. Para fuqaha memberikan definisi mengenai *Murabahah* sebagai penjualan barang seharga/biaya harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati.<sup>190</sup>

Mohammad Hosein, mengatakan bahwa *Murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. Dalam hal ini penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang ia jual dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>191</sup> Selanjutnya, jual beli adalah pemindahan hak milik/barang harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Terdapat beberapa bentuk akad-jual beli dan akad yang

---

<sup>190</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, h. 13

<sup>191</sup>Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : AMP YKPN, 2005, h. 182

sering digunakan oleh bank syariah dalam melakukan pembiayaan kepada nasabahnya salah satunya adalah *Murabahah*.

Secara etimologis, *Murabahah* berarti saling menguntungkan, sedangkan secara terminologis, *Murabahah* yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungannya (*margin*) yang diinginkan.<sup>192</sup>

Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *Murabahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.<sup>193</sup>

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>194</sup>

Merujuk pada pengertian tersebut di atas, maka pembiayaan *Murabahah* dapat diartikan sebagai suatu akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual beli, di mana bank membiayai atau membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang

---

<sup>192</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta : Rajawali Press, 2007, h. 81-82

<sup>193</sup> Pasal 20 ayat (6) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

<sup>194</sup> Penjelasan Pasal 19 huruf c UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

disepakati. Mekanisme pembayaran dalam jual beli dengan akad *Murabahah* dilakukan secara cicil/angsur dalam jangka waktu tertentu yang telah ditentukan.<sup>195</sup>

## 2. Rukun, Ciri dan bentuk-bentuk akad Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah* adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.

Tingkat keuntungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan dikemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, *Murabahah* tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui *Murabahah* hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tetapi tidak memahami Fikih Islam.

Rukun dari akad *Murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu :<sup>196</sup>

- a. pelaku akad, yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang;
- b. Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga) dan
- c. *Shighah*, yaitu *Ijab* dan *Qabul*

*Murabahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini

<sup>195</sup>Mohammad Hosein, *Aplikasi Akad Dala Operasional Perbankan Syariah, dalam Ekonomi Syariah, pada Kapita Selekt Perbankan Syariah*, Jakarta : Pusdiklat Mahkamah Agung, RI, 2006m, h. 182

<sup>196</sup>Ascarya, *Op.Cit*, h. 81

kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi validasi transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara Syariah.

Pada pembiayaan *murabahah*, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Beberapa syarat pokok *Murabahah*, antara lain sebagai berikut :<sup>197</sup>

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *Murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *Murabahah*.

---

<sup>197</sup>*Ibid*, h. 82

Sebagai contoh: A membeli sepasang sepatu seharga Rp. 100 ribu. A ingin menjual sepatu tersebut secara *Murabahah* dengan margin 10 persen. Harga sepatu dapat ditentukan secara pasti sehingga jual beli *Murabahah* tersebut sah.

Contoh lainnya, si A membeli jas dan sepatu dalam satu paket dengan harga Rp. 500 ribu. A dapat menjual paket jas dan sepatu dengan prinsip *Murabahah*. Akan tetapi, A tidak dapat menjual sepatu secara terpisah dengan prinsip *Murabahah* karena harga sepatu secara terpisah tidak diketahui dengan pasti. A dapat menjual sepatu secara terpisah dengan harga lumpsum tanpa berdasar pada harga perolehan dan margin keuntungan yang diinginkan.

Perlu selalu diingat bahwa bentuk pembiayaan ini bukan merupakan bentuk pembiayaan utama yang sesuai dengan Syariah. Namun dalam sistem ekonomi saat ini, terdapat kesulitan-kesulitan dalam penerapan *Murabahah* dan *musyarakah* untuk pembiayaan beberapa sector. Oleh karena itu, beberapa ulama kontemporer telah membolehkan penggunaan *Murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternative dengan syarat-syarat tertentu. Dua hal utama yang harus diperhatikan adalah sebagai berikut :<sup>198</sup>

- a. Harus selalu diingat bahwa pada mulanya *Murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindar dari bunga dan bukan merupakan instrument ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Instrument ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika *mudharabah* dan *musyarakah* tidak/belum dapat diterapkan.
- b. *Murabahah* muncul bukan hanya untuk menggantikan “bunga” dengan “keuntungan”, melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang diperbolehkan oleh ulama Syariah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *Murabahah* tidak boleh digunakan dan cacat menurut Syariah.

---

<sup>198</sup>*Ibid*, h. 83



Bentuk pembiayaan *Murabahah* memiliki beberapa ciri/elemen dasar dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan. Ciri-ciri pokok pembiayaan *Murabahah* selengkapnya adalah sebagai berikut : <sup>199</sup>

- a. Pembiayaan *Murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *Murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.
- b. Sebagai bentuk jual beli dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan *Murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang syah, khususnya 10 syarat yang telah dijelaskan sebelumnya.
- c. *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang. Misalnya, jika nasabah menginginkan uang untuk membeli kapas sebagai bahan baku pabrik pemisah biji kapas (*ginning*), bank dapat menjual kapas kepada nasabah dalam bentuk (pembiayaan) *Murabahah*. Akan tetapi, ketika dana diperlukan untuk tujuan-tujuan lain, seperti membayar komoditas yang sudah dibeli, membayar rekening listrik, air atau lainnya, atau untuk membayar gaji karyawan/karyawati, maka *Murabahah* tidak dapat digunakan karena *Murabahah* mensyaratkan jual beli dari suatu komoditas dan tidak hanya menyalurkan pinjaman.

---

<sup>199</sup>Andiwarman A. Karim, *Op.Cit*, h. 116-118



- d. Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.
- e. Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.
- f. Cara terbaik untuk melakukan pembiayaan dengan menggunakan akan *Murabahah* yang sesuai syariah, adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga, sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Namun demikian, dalam kasus perkecualian, ketika pembelian langsung ke *supplier* tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan. Dalam kasus ini, nasabah pertama membeli komoditas/barang yang diperlukannya atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Selanjutnya nasabah membeli komoditas/barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga yang tangguh. Penguasaan atas komoditas/barang oleh nasabah pada keadaan pertama adalah dalam kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan. Dalam kapasitas ini, nasabah hanyalah sebagai *trustee*, sedangkan kepemilikan dan risiko komoditas/ barang tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan. Akan tetapi ketika nasabah membeli komoditas/barang tersebut

dari pemberi pembiayaan, maka kepemilikan dan risiko beralih ke tangan nasabah.

g. Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kekuasaannya. Ketentuan ini berlaku juga untuk *Murabahah*.

h. Sejalan dengan prinsip-prinsip yang telah dikemukakan di atas lembaga keuangan syariah (LKS) dapat menggunakan *Murabahah* sebagai bentuk pembiayaan mengadopsi prosedur sebagai berikut :

- (1) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.
- (2) Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditanda tangani kedua belah pihak.
- (3) Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
- (4) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas/barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
- (5) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan risiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Kelima tahapan di atas diperlukan untuk menghasilkan *Murabahah* yang sah.

Jika LKS membeli komoditas/barang langsung dari *supplier* (hal ini lebih disukai), maka perjanjian keagenan tidak diperlukan. Dalam hal ini, tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga LKS akan membeli komoditas/barang langsung dari *supplier* dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli komoditas/barang tersebut.

Bagian paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan dan risiko barang harus tetap berada di tangan LKS selama periode antara tahap tiga dan tahap lima. Inilah satu-satunya ciri *Murabahah* yang membedakannya dari transaksi berbasis bunga. Oleh karena itu, hal ini harus diperhatikan dan dilaksanakan benar-benar dengan segala konsekuensinya. Apabila tidak demikian, transaksi *Murabahah* tidak sah menurut Syariah.

- i. Syarat sah lainnya yang harus dipenuhi dalam *Murabahah* adalah komoditi/ barang dibeli dari pihak ketiga. Pembelian komoditas/barang dari nasabah sendiri dengan perjanjian *buy back* pembelian kembali adalah sama dengan transaksi berbasis bunga.
- j. Prosedur pembiayaan *Murabahah* yang dijelaskan di atas merupakan transaksi yang rumit ketika pihak-pihak terkait memiliki kapasitas berbeda pada tahap yang berbeda.
  - (1) Pada tahap pertama, LKS dan nasabah berjanji untuk menjual dan membeli komoditas/barang di masa yang akan datang. Hal ini bukan jual beli yang sesungguhnya, tetapi hanya janji untuk melakukan jual beli dengan prinsip *Murabahah* di waktu yang akan datang. Jadi, pada tahap ini hubungan antara LKS dan nasabah hanya sebatas *promisor* dan *promise*.
  - (2) Pada tahap kedua, hubungan antara para pihak adalah hubungan *principal* dan *agent*.
  - (3) Pada tahap ketiga, hubungan antara LKS *supplier* adalah hubungan pembeli dan penjual.
  - (4) Pada tahap keempat dan kelima, hubungan-hubungan penjual dan pembeli antara LKS dan *supplier* menjadi hubungan antara LKS dan nasabah dan arena penjualan dilakukan dengan pembayaran tangguh, hubungan antara debitur dan kreditor juga muncul.
- k. LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan keamanan secara permintaan untuk pembayaran yang tepat waktu dari harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani *promissory note* 'nota

kesanggupan' atau *bill of exchange*, sesudah jual beli dilaksanakan, yaitu setelah selesai tahap kelima. Alasannya adalah bahwa *promissory note* ditandatangani oleh debitur untuk kepentingan kreditor, tetapi hubungan antara debitur dan kreditor antara nasabah dan LKS baru ada pada tahap kelima ketika jual beli yang sebenarnya terjadi diantara mereka.

1. Jika terjadi *default* 'wan prestasi' oleh pembeli (nasabah) dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikkan. Namun demikian, jika dalam perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberikan donasi (*infaq*) kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut. Uang ini tidak boleh diambil sebagai penghasilan LKS, tetapi harus disalurkan ke kegiatan atau lembaga sosial atas nama nasabah.

Adapun bentuk-bentuk pembiayaan pada bank syariah dengan menggunakan akad *Murabahah* antara lain :<sup>200</sup>

- a. *Murabahah* sederhana

*Murabahah* sederhana adalah bentuk akad *Murabahah* ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah marjin keuntungan yang diinginkan.

- b. *Murabahah* kepada Pemesanan

Bentuk *Murabahah* ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesanan pembeli dan penjual. Bentuk *Murabahah* ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan.

---

<sup>200</sup>Andiwarman A. Karim, *Op.Cit*, h. 118

Bentuk *Murabahah* inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.

### 3. Pilihan Terhadap Transaksi *Murabahah* dan Berbagai Risikonya

Beberapa alasan transaksi *murbahah* menjadi pilihan dan mendominasi pada kegiatan usaha bank syariah adalah :<sup>201</sup>

- a. Jual beli *Murabahah* mudah diimplementasikan dan dipahami karena para pelaku bank syariah menyamakan *Murabahah* ini sama dengan kredit investasi komsumtif, seperti : kredit kendaraan bermotor, kredit kepemilikan rumah dan lain sebagainya.
- b. Bank dapat memprediksi penghasilan atau keuntungan, sebab dalam transaksi *Murabahah* terdiri dari harga pokok di tambah skim keuntungan. Sehingga dalam keadaan normal, maka keuntungan yang diperoleh bank yang menjadi pendapatan bank dapat diperhitungkan dengan mudah.
- c. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam, karena hubungan bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang, sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjualbelikan.
- d. Menganalogikan *Murabahah* sama halnya dengan pembiayaan komsumtif.

Menurut Abdullah Saed, alasan transaksi *Murabahah* menjadi salah satu jenis produk yang mendominasi pada pembiayaan di bank syariah adalah :<sup>202</sup>

- a. *Murabahah* tidak mengizinkan bank syariah untuk turut campur dalam manajemen bisnis, karena bank bukanlah partner dengan klien, tetapi hubungan mereka adalah hubungan kredit dan debitur.
- b. *Murabahah*, menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS (*Profit and Loss Sharing*).
- c. *Mark-up* dalam *Murabahah* dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga di mana bank syariah sangat kompetitif.
- d. *Murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil (*Profit and Loss Sharing*).

<sup>201</sup>Warsono, *Op.Cit*, h. 12

<sup>202</sup>Muhammad Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2004, h. 140



Risiko yang harus diantisipasi dalam pembiayaan *Murabahah* adalah sebagai berikut :<sup>203</sup>

- a. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga kompetitif, hal ini terjadi bila harga barang di pasar naik setelah bank mmeberikannya untuk nasabah, bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab.
- d. Dijual, karena *Murabahah* bersifat jual beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah, nasabah bebas melakukan apapun terhadap asetnya tersebut, termasuk untuk menjualnya.

Dadari Muttaqien dan Fahkrudin, mengkalifikasikan beberapa risiko dari pembiayaan *Murabahah* sebagai berikut :<sup>204</sup>

- a. Risiko pembiayaan, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya kegagalan pembayaran atau pelunasan kembali pada pembiayaan *Murabahah*, dikarenakan hal-hal yang sebelumnya tidak mampu diprediksi oleh bank.
- b. Risiko pasar, yaitu risiko dapat terjadi karena adanya perubahan tingkat suku bunga di pasaran, sehingga mempengaruhi besarnya nisbah bagi hasil, sedangkan ketungan yang diperoleh dari pembiayaan *Murabahah* telah ditetapkan di awal dan tidak boleh berubah selama akad berjalan.
- c. Risiko strategi, terjadi karena adanya perhitungan bisnis yang keliru dari bank dalam memberikan pembiayaan kepada nasabah.
- d. Risiko hukum, terjadi karena kurangnya perangkat hukum yang mengatur mengenai bank syariah secara khusus, sehingga dalam pelaksanaannya bank syariah masih berpedoman kepada peraturan –peraturan yang ditetapkan bagi bank konvensional.

*Murabahah* merupakan salah satu skim pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh bank syariah. *Murabahah* sesuai untuk pembiayaan sebagian dan investasi oleh nasabah yang bergerak dalam bidang industri atau perdagangan. *Murabahah* memungkinkan nasabah/investor untuk membeli barang jadi, bahan baku, mesin-mesin atau peralatan di pasar lokal maupun impor.<sup>205</sup>

<sup>203</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit.*, h. 107

<sup>204</sup>*Ibid.*

<sup>205</sup>Ascarya, *Op.Cit.*, h. 165-166



Pembiayaan *murabahah* yang umum dipraktikkan oleh perbankan syariah di Indonesia juga memiliki perbedaan dengan konsep klasik *murabahah*. Persyaratan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbs/tertanggal 17 Maret 2006 adalah sebagai berikut :

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b. Barang adalah jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan, dan spesifikasinya.
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisis atas karakter (*character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*capacity*) keuangan (*capital*) dan/atau proyek usaha (*condition*).
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- f. Bank dapat menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- g. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*.
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Bank juga dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar tanpa diperjanjikan di muka.<sup>206</sup> Di sisi lain bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh sebesar biaya riil.<sup>207</sup>

<sup>206</sup>Masalah diskon dalam *murabahah* telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000

<sup>207</sup>Abdul Ghafur Anshari, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Loc.Cit., h. 55

**BAB III**

**PENGATURAN DAN PELAKSANAAN AKAD *MURABAHAH***

**PADA PERBANKAN SYARIAH**

**A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat, Serta Sifat Jual Beli**

**Menurut Hukum Islam**

**1. Pengertian Jual Beli Menurut Hukum Islam**

Jual beli dalam bahasa Arab berasal dari kata *al-Bai'* (jual) dan *asy-syiraa* (beli) dipergunakan biasanya dalam pengertian yang sama, tetapi mempunyai makna yang bertolak belakang.<sup>208</sup> Secara terminologi *Fiqh* jual beli disebut *al-ba'i* yang berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu. Lafal *al-ba'i* dalam terminologi *fiqh* terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu *al-syira* yang berarti membeli. Dengan demikian, *al-ba'i* mengandung arti menjual sekaligus membeli atau disebut jual beli.

Berdasarkan pada makna *al-ba'i* dalam terminologi *fiqh* di atas, dapat dipahami bahwa jual beli adalah saling menukar antara benda dengan benda atau antara benda dengan uang ataupun saling memberikan sesuatu kepada yang lain, dengan menerima imbalan terhadap benda tersebut dengan menggunakan transaksi yang didasari saling ridha yang dilakukan secara umum.<sup>209</sup>

Menurut terminologi, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang dibolehkan). Menurut imam Nawawi,

<sup>208</sup>Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jakarta : Insan Kamil, 2012, h. 44.

<sup>209</sup>Ahmad Wardi Muslich, *Fikih Muamalah*, Jakarta : Penerbit Amzah, 2010, h 173.

jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan. Sedangkan menurut Ibnu Qudamah, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.<sup>210</sup>

Pengertian lain jual beli dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 20 ayat (2) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, yang menyebutkan bahwa : *ba'i* adalah jual beli antara benda dengan benda atau pertukaran antara benda dengan uang. Selanjutnya, pengertian jual beli menurut R. Subekti adalah pertukaran harta atas dasar saling rela atau pemindahan hak milik dengan ganti yang dapat dibenarkan (yaitu benda atau alat tukar yang sah).<sup>211</sup>

Perspektif hukum Islam, maka jual beli termasuk ke dalam lapangan hukum perjanjian/perikatan, atau *aqad* (Arab). Jual beli adalah merupakan suatu bentuk *aqad* khusus yaitu tunduk kepada ketentuan khusus tentang *aqad* jual beli namun tetap tunduk kepada ketentuan umum tentang *akad*.<sup>212</sup>

## **2. Dasar Hukum Jual Beli Menurut Hukum Islam**

### **a. Al-Quran**

Landasan syar'i bagi kaum muslimin untuk melakukan jual beli sesuai dengan Firman Allah Subhana Wata'ala di dalam Al-quran Surat Al-baqarah, (2: 275), yang artinya: "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".<sup>213</sup>

Pada ayat selanjutnya, yakni Surat Al-baqarah ayat 198, Allah Subhana Wata'ala berfirman, yang artinya : "tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia

<sup>210</sup>Rahmact Syafi'i., *Op.cit.* h. 73-74

<sup>211</sup>R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermedia, 2010, h. 12.

<sup>212</sup>M. Hasballah Thaib, *Hukum Aqad (Kontrak) Dalam Fiqih Islam Dan Praktek Di Bank Sistem Syariah*, Diterbitkan Oleh Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan, 2005, h. 8-15.

<sup>213</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Op.cit.* h. 69

(rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam; dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar Termasuk orang-orang yang sesat.<sup>214</sup>

Ayat lainnya adalah perintah Allah Subhana Wata'ala agar melakukan jual beli (tjariah) atas dasar kerelaan. Hal ini sebagaimana firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat An-Nisa ayat 29, yang artinya: “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 di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.<sup>215</sup>

Ayat-ayat Al-quran di atas merupakan dalil-dalil yang membolehkannya dilakukannya jual beli. Secara umum, Allah Subhana Wata'ala melalui firman-firmannya Nya dalam Al-quran telah memberikan perhatian yang besar terhadap jual beli.

#### **b. Hadist**

Selain disebutkan dalam Al-quran, dalil yang juga membolehkan, bahkan menganjurkan agar umat Islam melakukan jual beli adalah sebagaimana hadis Rasulullah shalallahu alaihi wassalam, yang diriwayatkan Bajjar, yang disahihkan dari Rifaa'ah Ibn Rafi'i, bahwa Rasulullah Shalallahu Alaihi Wassalam, ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, seseorang yang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang *mabrur*. Maksud *mabrur* dalam

---

<sup>214</sup>*Ibid*, h. 48

<sup>215</sup>*Ibid*, h. 129

hadist di ini adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.<sup>216</sup>

Hadist lain yang menjadi dasar kebolehan jual beli dapat dilihat dalam hadist yang diriwayatkan Ibnu Majah, bahwa Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam bersabda, yang artinya: “Dari ‘Abdullah bin ‘Umar r.a. bahwa Rasulullah saw bersabda, “Seorang pedagang muslim yang jujur dan amanah (terpercaya) akan (dikumpulkan) bersama para Nabi, orang-orang shiddiq dan orang-orang yang mati syahid pada hari kiamat. (HR. Ibn Majah, Hakim dan Daruquthni)”.<sup>217</sup>

Hadist lainnya yang menjadi dalil kebolehan jual beli dapat dilihat dalam hadist shahih yang diriwayatkan Abu Sa’id al-Khudri r.a beliau berkata bahwa Rasulullah Shallallahu Alaihi Wasallam bersabda, yang artinya: “Pebisnis yang jujur lagi dipercaya (amanah) akan bersama para nabi, shiddiqin dan syuhada”. (HR. Turmudzi).<sup>218</sup>

Hadist ini menunjukkan besarnya keutamaan seorang pedagang yang memiliki sifat-sifat jujur, karena akan dimuliakan pada hari kiamat dengan dikumpulkan bersama para nabi, orang-orang *shiddiq*, dan orang-orang yang mati syahid. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa Islam memberikan penghargaan yang besar terhadap pebisnis yang jujur, karena baik secara makro maupun mikro pebisnis yang jujur akan memberikan kontribusi positif terhadap perekonomian suatu negara, yang secara langsung atau tidak akan membawa kemaslahatan bagi manusia, khususnya bagi umat Islam.

<sup>216</sup>Rahmact Syafi’i., *Op.cit.* h. 75.

<sup>217</sup>Sri Sudiarti, *Op.cit.*, h. 77

<sup>218</sup>Abdul Aziz, *Etika Bisnis Perspektif Islam, Implementasi Etika Bisnis Dalam Dunia Usaha*, Bandung : Alfabeta, 2013, h. 38.

### 3. Bentuk-Bentuk, Sifat dan Larangan Dalam Jual Beli Menurut Islam

Dilihat dari segi pertukarannya, al-Zuhaili jual beli dapat diklasifikannya menjadi 4 (empat) bentuk, yaitu :<sup>219</sup>

- a. Jual beli *salam*, adalah jual beli melalui pesanan, yakni jual beli dengan menyerahkan uang muka terlebih dahulu kemudian barang diantarkan belakangan.
- b. Jual beli *muqayyadah*, adalah jual beli dengan cara menukar barang dengan barang, misalnya : menukar baju dengan sepatu, menukar gandum dengan beras dan lain sebagainya.
- c. Jual beli *mutlaq*, adalah jual beli barang dengan sesuatu yang telah disepakati sebagai alat tukar.
- d. Jual alat tukar dengan alat tukar adalah jual beli barang yang biasa dipakai sebagai alat tukar dengan alat tukar lainnya, seperti *dinar* dengan *dirham*.

Ditinjau dari objeknya, jual beli dapat dibedakan dalam 3 (tiga) macam, yang meliputi :<sup>220</sup>

- a. Jual beli atas benda yang kelihatan, yaitu jual beli di mana pada waktu melakukan akad jual beli barang atau benda yang akan dijual atau dibeli berada dihadapan penjual dan pembeli. Sebagai contoh, membeli ikan di pasar ikan.
- b. Jual beli dengan menyebutkan sifat-sifat dari benda yang akan dibeli dalam suatu perjanjian jual beli. Jual beli ini biasanya disebut dengan jual beli salam (pesanan). Sebagai contoh, pemesanan dalam jual beli mobil. Biasanya untuk

<sup>219</sup>Sri Sudiarti, *Op.cit.*, h. 84

<sup>220</sup>*Ibid*, h. 88



jenis-jenis merek mobil yang diminati oleh konsumen ketersediaan unit mobil cukup terbatas. Untuk itu, calon konsumen biasanya melakukan pemesanan dengan menyebutkan merek mobil, type, warna dan spesifikasi lainnya.

- c. Jual beli terhadap benda yang tidak ada serta tidak dapat dilihat, ialah jual beli yang dilarang dalam Islam karena bisa menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dilihat dari sisi cara pembayaran, maka jual beli dapat dibedakan dalam 3 (tiga) jenis, yaitu :<sup>221</sup>

- a. *Bai' al Murabahah* (Jual beli dengan pembayaran di muka baik tunai maupun cicilan).  
*Bai' al Murabahah* adalah akad jual-beli barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian dan keuntungan yang diambil. *Al-Murabahah* yaitu jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.
- b. *Bai' as-Salam* (Jual beli dengan pembayaran tangguh).  
*Bai' as salam* adalah akad jual-beli di mana pembeli membayar uang (sebesar harga) atas barang yang telah disebutkan spesifikasinya, sedangkan barang yang diperjualbelikan itu akan diserahkan kemudian.
- c. *Bai' al-Istishna* (Jual beli berdasarkan Pesanan).  
*Bai' al istishna*, yaitu kontrak jual-beli di mana harga atas barang tersebut dibayar lebih dulu tapi dapat diangsur sesuai dengan jadwal dan syarat-syarat yang disepakati bersama, sedangkan barang yang dibeli diproduksi dan diserahkan kemudian.

Ditinjau dari hukum dan sifat jual beli, jumhur ulama membagi jual beli menjadi dua macam, yaitu : <sup>222</sup>

- a. Jual beli yang dikategorikan sah (*sahih*) dan jual beli yang dikategorikan tidak sah. Jual beli *sahih* adalah jual beli yang memenuhi ketentuan syara', baik rukun maupun syaratnya.
- b. Jual beli tidak sah adalah jual beli yang tidak memenuhi salah satu syarat dan rukun sehingga jual beli menjadi rusak (*fasid*) atau batal. Dengan kata lain, menurut jumhur ulama, rusak dan batal memiliki arti yang sama. Adapun ulama hanafiyah membagi hukum dan sifat jual belik menjadi

<sup>221</sup>*Ibid*, h. 89

<sup>222</sup>Abdul Aziz, *Op.cit.*, h. 91-92.

sah, batal dan rusak.

Jumhur ulama telah menyepakati bahwa akad jual beli yang keluar dari ketentuan syariat harus ditolak atau tidak dianggap, baik dalam hal muamalat maupun ibadah. Oleh karena itu, di dalam syariat Islam terdapat beberapa ketentuan larangan dalam jual beli, antara lain:

a. Terlarang sebab *ahliah* (ahli akad)

Ulama sepakat bahwa jual beli dikategorikan sah apabila dilakukan oleh orang yang baliqh, dapat memilih, dan mampu ber-*tasharuf* secara bebas dan baik. Mereka yang dipandang tidak sah dalam melakukan akad jual beli antara lain, meliputi:

1) Jual beli orang gila

Dapat dimaklumi bahwa orang gila (tidak waras) di dalam hukum dipandang sebagai orang yang tidak cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Sehingga jual beli yang dilakukan oleh orang gila secara hukum merupakan jual beli yang tidak sah. Apabila jual beli tersebut telah terjadi, maka menurut hukum *fiqh* jual beli tersebut adalah batal.

2) Jual beli anak kecil (belum dewasa).

Larangan jual beli bagi orang yang dewasa (anak-anak) sesuai dengan Firman Allah Subhanahu Wata'ala dalam Al-quran surat An-Nisa ayat 6, yang artinya: "... dan ujilah anak yatim itu sampai cukup umur untuk kawin. Kemudian jika menurut pendapatmu mereka telah cerdas (pandai memelihara harta), maka serahkanlah kepada mereka hartanya."<sup>223</sup>

<sup>223</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Op.cit*, h. 115.

### 3) Jual beli orang buta

Jual beli orang buta dikategorikan sah menurut ulama jika barang yang dibelinya diberi sifat (diterangkan sifat-sifatnya). Sedangkan ulama Syafi'iyah menyatakan bahwa jual beli orang buta tidak sah, sebab ia tidak dapat membedakan mana barang yang buruk dan mana yang baik.

### 4) Jual beli terpaksa

Menurut ulama Hanafiyah, jual beli terpaksa, seperti jual beli *fudhul* (jual beli tanpa izin pemiliknya), yakni ditanggihkan (*mauguf*). Oleh karena itu, keabsahannya ditanggihkan sampai rela (hilang rasa terpaksa).

#### b. Terlarang akibat *Shighat*

Ulama telah sepakat bahwa sahnya jual beli yang didasarkan pada keridhaan diantara pihak yang melakukan akad, ada kesesuaian diantara ijab dan qabul, berada disatu tempat, dan tidak terpisah oleh suatu pemisah.

#### c. Terlarang sebab *ma'qud alaih* (barang jualan).

Secara umum *ma'qud alaih* adalah harta yang dijadikan alat pertukaran oleh orang yang akad, yang biasanya disebut *mabi'* (barang jualan) dan harga. Ulama *fiqh* sepakat bahwa jual beli dianggap sah. Apabila *ma'qud alaih* adalah barang yang tetap atau bermanfaat, berbentuk, dapat diserahkan, dapat dilihat oleh orang-orang yang akad, tidak bersangkutan dengan milik orang lain, dan tidak ada larangan dari syara'.<sup>224</sup> Contoh dari larangan sebab *ma'qud alaih*, jual beli barang yang mengandung kesamaran, Rasulullah *shalallahu alaihi wassalam*, bersabda: janganlah kamu membeli ikan di dalam air karena

<sup>224</sup>Rahmact Syafi'i., *Op.cit*, h. 96

jual beli seperti itu termasuk *gharar*. (Hadis Riwayat Ahmad).<sup>225</sup>

d. Terlarang akibat *syara'*.

Ulama sepakat membolehkan jual beli yang memenuhi persyaratan dan rukunnya. Suatu jual beli batal (haram) adalah jual beli yang dilarang dan batal hukumnya. Ulama Hanafiah membedakan jual beli fasid dengan batal. Jual beli fasid adalah akad secara asal disyariatkan, tetapi terdapat masalah atas akad tersebut. Seperti jual beli *majhul* (barang yang tidak dispesifikasi secara jelas) yang dapat mendatangkan perselisihan.

Misalnya, menjual rumah tanpa menentukan rumah mana yang akan dijual dari beberapa rumah yang dimiliki. Dilihat dari segi ketentuan *syara'*, terlarangnya jual beli dapat dibedakan dalam dua jenis, pertama jual beli dilarang dan hukumnya tidak sah (batal), yaitu jual beli yang tidak memenuhi syarat dan rukun jual beli. Kedua, jual beli yang hukumnya sah tetapi dilarang, yaitu jual beli yang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli, tetapi ada faktor yang mengalami proses jual beli tersebut.<sup>226</sup>

e. Jual beli riba

Jual beli riba, dalam hal ini dapat dibedakan dalam beberapa bentuk, yaitu:<sup>227</sup>

- 1) Jual beli dengan uang dari barang yang diharamkan.
- 2) Jual beli barang dari hasil pencegatan barang.
- 3) Jual beli anggur untuk dijadikan khamar.
- 4) Jual beli barang yang sedang dibeli orang lain.
- 5) Jual beli memakai syarat.

<sup>225</sup>*Ibid.*, h. 97

<sup>226</sup>Sri Sudiarti, *Op.cit*, h. 85

<sup>227</sup>Rahmact Syafi'i., *Op.cit*, h. 101

Menurut Islam terdapat beberapa bentuk jual beli yang dilarang, yang apabila jual beli tersebut dilaksanakan akan membatalkan jual beli tersebut. Dengan kata lain, pelanggaran tersebut ketentuan hukum jual beli tersebut mengakibatkan jual beli yang dilakukan oleh para pihak tidak sah.

### **B. Jual Beli Dengan Prinsip *Murabahah* pada Perbankan Syariah**

Perbankan syariah di dalam rangka melengkapi produk unggulannya dan untuk dapat mengakomodasi keinginan dari para nasabahnya untuk dapat memiliki rumah, kendaraan bermotor atau yang lainnya, lebih dominan menggunakan skim *bai' al-Murabahah*. *Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu prinsip *bai'* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribhun*) yang disepakati. Pada *Murabahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.<sup>228</sup>

Menurut Gemala Dewi, *Murabahah* adalah “pembelian oleh satu pihak kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap suatu barang dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan”.<sup>229</sup> Sementara itu, Hasballah Thaib memberikan sebagai berikut :

*Murabahah* sebagai salah satu bentuk jual beli namun berbeda dengan jual beli *mushalallahu alaihi wassalamwamah* (tawar menawar). *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian si penjual diketahui oleh si pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahu kepada pembeli, sedangkan *mushalallahu alaihi wassalamwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara si penjual dengan si pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.<sup>230</sup>

<sup>228</sup>Adiwarman A. Karim., *Op.cit.*, h. 88

<sup>229</sup>Gemala Dewi et. al, *Op.cit.*, h. 111

<sup>230</sup>M. Hasballah Thaib, *Op.cit.*, h.15

Akad *Murabahah* adalah satu alternatif untuk terbentuknya akad pembiayaan multiguna dalam Islam (bank syariah). Meskipun demikian, di dalam praktik jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah tetap harus memenuhi rukun-rukun dan syarat-syarat jual beli *Murabahah*.

Menurut mayoritas (*jumhur*) ahli-ahli hukum Islam, rukun yang membentuk akad *Murabahah* ada lima yaitu: (a) Adanya penjual (*ba'i*); (b) Adanya pembeli (*musytari*); (c) Objek atau barang (*mabi'*) yang diperjualbelikan; (d) Harga (*tsaman*) nilai jual barang berdasarkan mata uang; (e) Ijab qabul (*shigat*) atau formula akad, suatu pernyataan kehendak oleh masing-masing pihak yang disebut *ijab* dan *qabul*.<sup>231</sup>

Secara sederhana, *Murabahah*, berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk prosentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Dalam jual beli dengan menggunakan akad *Murabahah*, maka keuntungan yang diperoleh harus terlebih disepakati oleh kedua belah pihak, karakteristik *Murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu si pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>232</sup>

Jual beli *Murabahah* bukanlah suatu bentuk jual beli yang lazim terjadi pada masyarakat Indonesia. Istilah *Murabahah* itu sendiri bukanlah suatu istilah yang dikenal dalam bahasa Indonesia, melainkan istilah yang berasal dari bahasa arab.

<sup>231</sup>Adiwarman A. Karim., *Op.cit.*, h. 89

<sup>232</sup>*Ibid.*



Karena itu pembahasan mengenai *Murabahah* pada bab ini dimulai dari pembahasan *Murabahah* di dalam *fiqh*.

Adullah Saeed dalam Arif Murtadin, menyatakan bahwa para teoritis perbankan Islam berargumen perbankan Islam harus didasarkan pada *Profit and Loss Sharing* (PLS), bukan berdasarkan bunga.<sup>233</sup> Namun, dalam praktiknya bank-bank Islam sejak awal telah menemukan bahwa perbankan berdasar PLS adalah sulit untuk diterapkan karena penuh risiko dan tidak pasti. Problem-problem yang terkait dengan pembiayaan yaitu dapat mengakibatkan penurunan bertahap penggunaannya dalam perbankan Islam. Oleh sebab itu bank-bank Islam kemudian mencari jalan lain atau inovasi baru yang membedakannya dengan perbankan konvensional, yaitu dengan menggunakan mekanisme pembiayaan yang mirip bunga.<sup>234</sup>

Bank syariah menemukan apa yang di dalam *fiqh* disebut dengan *Murabahah*, suatu model jual beli yang pihak pembeli karena satu dan lain hal tidak bisa membeli langsung barang yang diperlukannya dari pihak penjual, sehingga dalam jual beli yang demikian membutuhkan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkannya. Dalam proses ini, si perantara biasanya menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Produk ini kemudian menjadi bisnis yang paling populer dan disenangi oleh bank-bank Islam karena nyaris tanpa risiko.<sup>235</sup>

Dalil yang dapat dijadikan dasar dalam transaksi jual beli *Murabahah* merupakan dalil- dalil transaksi jual beli, karena itu dasar-dasar syariah mengenai jual beli dijadikan pula sebagai dasar syariah pada transaksi *Murabahah*. Adapun

---

<sup>233</sup>Arif Maftuhin, *Op.cit*, h. 118

<sup>234</sup>*Ibid.*

<sup>235</sup>*Ibid.*, h. 119

dalil-dalil tersebut antara lain yaitu Surat Al-Baqarah 2: ayat 275 yang artinya: “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.<sup>236</sup> Lebih lanjut dalam Surat An-Nisa ayat 29 Allah Subhana Wata’ala berfirman: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu”.<sup>237</sup>

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

a. Pembebanan biaya

Mengenai pembebanan biaya para ulama mazhab memiliki perbedaan pendapat. Ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.<sup>238</sup>

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

Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual. Mazhab

<sup>236</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Loc.cit.*

<sup>237</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Loc.cit.*

<sup>238</sup>Adiwarman A. Karim., *Op.cit.*, h. 223

Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.<sup>239</sup>

Secara ringkas dapat dipahami bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab sepakat tidak boleh membebankan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan oleh penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Bila pekerjaan itu harus dilakukan oleh si penjual, mazhab Maliki tidak membolehkannya, sedangkan ketiga mazhab lainnya membolehkannya. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal berguna.

b. Bentuk transaksi *Murabahah*

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

Dalam kasus jual beli biasa, seseorang ingin membeli barang tertentu

---

<sup>239</sup>*Ibid.*

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

*Murabahah* melalaui pesanan, maka dalam hal ini si penjual boleh meminta pembayaran *hamish gadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika *ijab* dan *qabul*. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiya*-nya dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Apabila jumlah *hamish ghadiya*-nya lebih kecil dibandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya, bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu.<sup>240</sup>

#### c. Pembayaran

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

---

<sup>240</sup>*Ibid.*, h.115

(sekaligus).<sup>241</sup>

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

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

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

---

<sup>241</sup>*Ibid.*

proporsional.

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

- a. Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.
- b. Dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Prinsip pokok (standar) minimal pembiayaan *Murabahah* yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:<sup>242</sup>

- a. *Murabahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan ke dalam harga ajual barang tersebut, pembayaran dalam pembiayaan *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai ataupun tangguh.

---

<sup>242</sup>Ascarya., *Op.cit*, h. 163-165



- b. Barang yang diperjualbelikan haruslah barang-barang yang nyata dan bukan berupa dokumen-dokumen kredit.
- c. Karena merupakan jual beli, maka komoditas yang menjadi objek jual beli dari transaksi *Murabahah* haruslah berwujud dan dimiliki oleh penjual, serta dalam penguasaan secara fisik atau konstruktif. Oleh karena itu, sudah seharusnya bahwa penjual menanggung risiko kepemilikan (*risk of ownership*).
- d. *Murabahah*, seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan menerima (ijab dan qabul) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan taggal harga yang disepakati dibayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).
- e. Dalam transaksi *Murabahah* penunjukan agen, bila ada, pembelian barang oleh atau untuk dan atas nama bank, dan penjualan akhir barang kepada nasabah seluruhnya harus merupakan transaksi yang independen satu sama lain dan harus didokumentasikan dicatat secara terpisah. Namun, suatu perjanjian menjual dapat mencakup seluruh kejadian dan dilakukan di muka serta dapat dibuat pada saat akan memulai hubungan kesepakatan jual beli. Agen dapat membeli barang terlebih dahulu atas nama prinsipalnya, yaitu bank dan kemudian bank mengambil alih kepemilikannya. Kemudian, nasabah akan membeli barang tersebut dari bank melalui suatu penawaran dan pernyataan menerima (*offer and acceptance*).
- f. *Invoice* yang diterbitkan oleh supplier adalah atas nama bank karena komoditas yang dibeli oleh suatu agen adalah atas nama bank tersebut. Pembayaran

harga komoditas lebih diutamakan dilakukan langsung oleh bank kepada suplair.

- g. Bila transaksi jual beli telah disepakati, maka harga jual yang ditetapkan tidak dapat berubah.
- h. Dalam perjanjian dapat dimaksukkan dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran atau default bahwa nasabah diharuskan membayar denda yang dihitung dalam persentase perhari atau pertahun dan penerimaan denda tersebut akan digunakan untuk dana kebajikan pada bank. Penerimaan denda tidak diperkenankan untuk dipergunakan menjadi sumber penerimaan bank, tetapi hanya untuk tujuan kebajikan termasuk proyek-proyek untuk peningkatan kondisi ekonomi dari para fakir miskin dan *dhuafa*.
- i. Bank dapat meminta kepada pengadilan yang sesuai untuk mengambil alih aset agunan yang ditetapkan oleh pengadilan sesuai dengan kewenangannya, dan yang boleh diambil bank hanyalah biaya langsung dan biaya tidak langsung yang benar-benar telah dikeluarkan, sedangkan *opportunity cost* tidak diperkenankan diganti. Agunan juga dapat dijual oleh bank tanpa intervensi dari pengadilan.
- j. Nasabah dapat dimintakan untuk memberikan jaminan dalam bentuk surat sanggup, hipotek, hak tanah atau bentuk aset lainnya. Namun, bank selaku pemegang hak dari jaminan yang diagunkan tidak boleh mengambil manfaat dari barang yang diagunkan seperti hak atas tanah ataupun hak atas surat tagihan.
- k. Kontrak *Murabahah* tidak dapat di-*roll over* karena barang ketika dijual bank

telah menjadi hak nasabah sehingga tidak dapat dijual kembali oleh bank.

- l. Perjanjian *buy-back* dilarang. Dengan demikian, komunitas yang telah dimiliki oleh nasabah tidak dapat menjadi objek transaksi *Murabahah* antara nasabah tersebut dengan bank yang membiayai.
- m. *Promisory note* atau *bill of change* atau bukti hutang lainnya tidak dapat dipindahtangankan atau ditransfer dengan suatu harga yang berbeda dari *face valuenya*.

Ketentuan dalam pembiayaan *Murabahah* menurut fatwa Dewan Syariah Nasional, yaitu:<sup>243</sup>

a. Ketentuan umum:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang sudah dijual belikan tidak diharamkan oleh syariat.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

---

<sup>243</sup>Mardani, *Op.cit*, h. 113

- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

b. Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah, antara lain:

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

muka, maka jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- 8) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut.
- 9) Jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

c. 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. Hutang dalam *Murabahah*

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

e. Penundaan pembayaran dalam *Murabahah*

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

f. Bangkrut dalam *Murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan kewajibannya, maka di sini pihak bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah yang bersangkutan menjadi sanggup atau mampu kembali untuk melakukan pembayaran yang didasari pada suatu kesepakatan.

Pembiayaan *Murabahah* yang umumnya dipraktikkan oleh perbankan syariah di Indonesia secara umum juga memiliki perbedaan dengan konsep *Murabahah* klasik. Perbedaan karakteristik tersebut dapat diuraikan pada tabel sebagai berikut:

**Tabel. 2**  
**Perbedaan Antara Praktik Murabah Klasik dengan Praktik**  
***Murabahah* di Indonesia**

<b>Karakteristik Pokok</b>	<b>Praktik Klasik</b>	<b>Praktik di Indonesia</b>
Tujuan Transaksi	Kegiatan jual beli	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang
Tahapan Transaksi	Dua tahap	Satu tahap
Proses Transaksi	Penjual membeli barang dari produsen. Penjual menjual barang kepada pembeli	Bank selaku penjual dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual kembali kepada nasabah tersebut.



Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan	Barang belum jelas dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan.
Perhitungan tingkat margin	- Perhitungan laba menggunakan biaya transaksi ril ( <i>real transactionary cost</i> ) - Perhitungan laba merupakan <i>lumpsum</i> dan <i>wholesale</i>	- Perhitungan menggunakan <i>benchmark</i> atas <i>rate</i> yang berlaku pada pasar uang - Perhitungan laba menggunakan persentase <i>per annum</i> dan dihitung berdasarkan baki debit ( <i>outstanding</i> ) pembiayaan
Sifat pemesanan barang oleh nasabah	- Tidak tertulis - Dua pendapat; - Mengikat dan tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
Pengungkapan harga pokok dan margin	Harus transparan	Harus transparan
Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1 – 5 tahun)
Cara pembayaran transaksi jual beli	<i>Cash and carry</i>	Dengan cicilan ( <i>ta'jil</i> )
Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral/jaminan tambahan

Sumber : <sup>244</sup>

Persyaratan pembiayaan atas dasar akad *Murabahah* menurut Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) No. 10/14/DPbs/tertanggal 17 Maret 2008 adalah sebagai berikut:

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- 2) Barang adalah jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan, dan spesifikasinya.

<sup>244</sup>*Ibid.*, h. 225

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

Bank syariah dalam jual beli dengan akad *Murabahah* dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar tanpa terlebih dilakukan perjanjian atau diperjanjikan antara nasabah dengan bank. Di sisi lain bank juga dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh sebesar biaya riil.

### C. Sistem Akad Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah

Pengaplikasian akad dalam sistem perbankan syariah sangat penting untuk diketahui, mengingat akad sangat menentukan kesyar'ian dalam pengaplikasian dari produk-produk yang ditawarkan oleh bank syariah. Perbankan syariah tidak mengenal istilah kredit, karena itu bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank Syariah dalam menyalurkan dana kepada nasabah berbentuk pembiayaan, tidak mengenal sistem kredit sepertihalnya perbankan konvensional. Sifat pembiayaan, bukanlah merupakan hutang piutang, tetapi merupakan investasi.<sup>245</sup>

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang paling besar diantara dana lainnya yang dilakukan oleh bank Syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank Syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam.<sup>246</sup> Pembiayaan yang diberikan oleh bank konvensional berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, *return* atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga, akan tetapi dalam bentuk lain sesuai dengan akad-akad yang disediakan bank Syariah.

Dalam UU No. 10/1998 tentang Perbankan menyebutkan bahwa kredit adalah “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan

<sup>245</sup>Ismail, *Op.cit.*, h. 106

<sup>246</sup>Sutan Remi Sjahdeni, *Op.Cit*, h. 12

persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”.<sup>247</sup>

Sistem jual beli dengan akad *Murabahah* merupakan kegiatan jual beli, yang menetapkan harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dahulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya. Sebagai contoh harga barang Gunung Kijang Rp. 100.000,-. Keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp. 105.000,-. Kegiatan *baal Murabahah* ini baru akan dilakukan setelah ada kesepakatan dengan pembeli, baru kemudian dilakukan pemesanan.<sup>248</sup> Penentuan *skim* keuntungan pada bank syariah merupakan perbedaan yang mencolok pembiayaan yang diterapkan oleh bank konvensional dan juga lembaga pembiayaan lainnya, seperti: *leasing*.

Pembiayaan jual beli dengan akad *Murabahah*, maka mengenai keuntungan yang diterima oleh bank atas fasilitas pembiayaan didasari atas kesepakatan antara bank syariah dengan nasabah. Sehingga, pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* dapat sedikit memberikan keringanan kepada nasabah. Hal inilah yang menjadi perbedaan mendasar sistem pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* yang diterapkan pada bank syariah dengan sistem pembiayaan yang diterapkan di bank konvensional ataupun lembaga pembiayaan.

Misalnya, pada lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*). *Leasing* merupakan perusahaan sewa guna usaha. Kegiatan utama perusahaan sewa guna

---

<sup>247</sup>*Ibid.*, h. 106

<sup>248</sup>Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, *Op.Cit*, h. 222

usaha adalah bergerak di bidang pembiayaan untuk keperluan barang-barang modal yang diinginkan oleh nasabah. Pembiayaan di sini dimaksudkan agar seorang nasabah yang membutuhkan barang-barang modal seperti peralatan kantor atau mobil dengan cara disewa atau dibeli secara kredit. Dalam hal ini pihak *leasing* dapat membiayai keinginan nasabah sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak.<sup>249</sup>

Setiap fasilitas yang diberikan oleh perusahaan *leasing* kepada pemohon (*lessee*) akan dikenakan berbagai macam biaya. Besarnya jumlah biaya tersebut ditentukan oleh masing-masing perusahaan *leasing*. Artinya beban biaya yang dibebankan antara perusahaan *leasing* biaya terhadap *lessee* tidaklah sama, dan akan memengaruhi keuntungan yang diterima oleh perusahaan *leasing*.<sup>250</sup>

Praktiknya, pembiayaan jual beli dengan prinsip *Murabahah* pada bank syariah tidak jauh berbeda dengan pembiayaan konsumen yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan konsumen (*leasing*). Perbedaannya hanya pada penentuan *skim* keuntungan, pada bank syariah telah ditetapkan dimuka. Artinya antara bank syariah sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur sebelumnya harus terdapat kesepakatan mengenai beberapa keuntungan yang akan diperoleh oleh kreditur pada pembiayaan jual beli tersebut.

Persamaan antara bank syariah dengan lembaga keuangan lainnya dalam penerapan pembiayaan jual beli (*Murabahah*) terletak pada beberapa item yang mana juga diterapkan pada bank syariah, seperti penerapan denda pada

---

<sup>249</sup>Kasmir, *Op.Cit*, h. 240

<sup>250</sup>*Ibid.*, h. 245-246

keterlambatan pembayaran angsuran, hal yang sama juga diterapkan pada pembiayaan yang dilakkan oleh bank konvensional dan lembaga pembiayaan. Demikian pula dengan biaya-biaya lainnya, seperti biaya administrasi, denda keterlambatan angsuran.

Terkait dengan pembiayaan yang dilaksanakan dengan prinsip syariah pada dasarnya menerapkan jaminan, hal ini sesuai Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, di mana bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Bentuk jaminan yang dapat diminta oleh pihak bank dapat berupa jaminan materil/kebendaan ataupun immaterial/perorangan. Jaminan yang bersifat perorangan dapat berupa penanggungan yang berbentuk jaminan pribadi maupun jaminan perusahaan, sedangkan jaminan kebendaan merupakan pengikatan barang sebagai jaminan hutang.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa pada penyaluran dana di perbankan Syariah tidak dikenal istilah kredit, melainkan disalurkan melalui pembiayaan. Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: pembiayaan dengan prinsip jual-beli, pembiayaan dengan prinsip sewa, pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, pembiayaan dengan akad pelengkap.”<sup>251</sup>

*Murabahah* dalam *fiqh* Islam merupakan bentuk jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan, beberapa ulama kontemporer telah

---

<sup>251</sup>Adi Warman Karim, *Op.cit.*, h. 97



memodifikasi penggunaan *Murabahah* sebagai bentuk pembiayaan alternatif dengan syarat-syarat tertentu yang harus diperhatikan.

Sejauh ini mayoritas portofolio pembiayaan pada bank syariah didominasi oleh pembiayaan *Murabahah*, sehingga terdapat banyak perspektif negatif yang ditujukan kepada bank syariah, umumnya dikatakan operasional bank syariah tidak berbeda dengan bank konvensional, hanya saja jika di bank konvensional menerapkan sistem bunga, sedangkan di bank syariah dirubah dengan istilah *margin*.

Sepintas memang ada kemiripan antara pembiayaan *Murabahah* pada bank syariah dengan sistem pembiayaan konsumtif pada bank konvensional. Di mana setiap nasabah dapat datang ke bank untuk menyampaikan keinginannya membeli suatu barang dengan meminta bantuan dana kepada pihak bank melalui pengajuan permohonan pembiayaan. Kemudian bank melakukan analisa terhadap kemampuan nasabah, jika nasabah dinilai layak menerima bantuan pembiayaan, maka bank akan menyalurkan dananya kepada nasabah pemohon tersebut. Dalam hal penyaluran pembiayaan dana pada bank konvensional mensyaratkan adanya tambahan bunga pada pengembalian hutang oleh debitur.

Sebaliknya, pada bank syariah, maka bank melakukan *mark-up* dari harga beli atas penjualan barangnya kepada nasabah, di mana nasabah membeli barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan dan biaya-biaya lainnya yang dibutuhkan dalam pembelian barang yang dimohonkan oleh nasabah. Selanjutnya, sejak disetujuinya permohonan pembiayaan dan ditandatanganinya perjanjian,

maka hubungan hukum antara nasabah dengan pihak bank telah terjadi, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak.

Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas *Murabahah* dalam operasional investasi pada perbankan syariah adalah:

1. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem *profit and loss sharing*, cukup memudahkan;
2. Keuntungan (*mark-up*) dalam *Murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank syariah;
3. *Murabahah* menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem *profit and loss sharing*; dan
4. *Murabahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra nasabah, sebab hubungan mereka dalam *Murabahah* adalah hubungan antara kreditur dan debitur.<sup>252</sup>

Berkenaan dengan jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah, telah dijelaskan pada bagian awal bahwa *Murabahah* bukanlah merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya sarana untuk menghindari dari “bunga” dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengemban tujuan riil ekonomi Islam. Sehingga, instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang dapat diambil dalam proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus di mana *mudharabah* dan *musyarakah* tidak dapat diterapkan.

*Murabahah* digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi sejalan dengan semangat jiwa dan prinsip pembinaan hukum Islam, yaitu dalam menetapkan suatu hukum dilakukan secara *tadarruj* (berangsur-angsur). Sebagaimana dimaklumi dewasa ini ekonomi global dikuasai oleh sistem

---

<sup>252</sup>Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2004, h. 94

kapitalis dan sosialis yang pengaruhnya berimbang pada negara-negara Islam dan negara yang mayoritas penduduknya beragama Islam termasuk Indonesia.

Menggunakan cara *al-tadrij fi al-tasyri'* yakni bertahap di dalam penerapan hukum dengan membiarkan terus berlakunya hukum yang memenuhi persyaratan kemaslahatan umat dan menambah atau bahkan mengganti aturan yang dianggap tidak aspiratif dan tidak sesuai dengan kebutuhan umat.<sup>253</sup>

Pengembangan sistem ekonomi Islam dalam konteks aplikasi *fiqh muamalah* dalam penyaluran pembiayaan kepada masyarakat perlu dicari produk-produk yang *variatif*, sehingga dapat bersaing dengan sistem ekonomi konvensional yang berkiblat pada ekonomi kapitalis, walaupun dalam pelaksanaannya belum dapat sepenuhnya sesuai dengan syariah karena faktor-faktor intern atau ekstern, seperti sumber daya manusia dan sarana serta prasarana lainnya, dengan adanya semangat untuk menumbuhkan sistem ekonomi Islam itu saja sudah merupakan prestasi yang dapat dibanggakan, sambil terus mewujudkan sistem ekonomi yang benar-benar murni syariah. Dalam kaidah *fiqh* disebutkan: Sesuatu yang tidak dapat dicapai seluruhnya, tidak boleh ditinggalkan seluruhnya.<sup>254</sup>

Modifikasi *Murabahah* dari bentuk jual beli *Murabahah* menjadi jenis pembiayaan dalam perbankan syariah membawa implikasi pada perubahan ketentuan *Murabahah*, yaitu dengan adanya aturan baru berupa media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang, uang

---

<sup>253</sup>A. Djazuli, *Op.Cit*, h. 163

<sup>254</sup>Mukhtar Yahya dan Fathurrahman, *Op.cit.*, h. 547

muka dan jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* yang sebelumnya tidak dikenal aturan-aturan tersebut dalam *Murabahah*.

Pandangan ulama, perubahan merupakan keniscayaan, bahkan dalam Hadis

Riwayat Abu Dawud dikatakan bahwa pada setiap abad akan diutus seorang *mujaddid* yang bertugas untuk melakukan modifikasi paham-paham agama. Sesungguhnya Allah mengutus untuk ummat ini, pada setiap abad, seseorang yang akan memperbaharui agama (HR. Abu Dawud dari Abi Hurairah).

Riwayat tersebut merupakan rujukan bagi ulama yang melakukan modifikasi ajaran agama yang termasuk wilayah nisbi yaitu hukum-hukum ijtihadiyah yang bersumber dari negara, urf, adat dan khiyal hukum<sup>255</sup> yang dinilai sudah tidak relevan. Ibn Qayyim al-Jawziyah mencoba mereduksi perubahan dalam sebuah kaidah *fiqh* yang menyatakan bahwa fatwa dapat berubah karena perubahan keadaan, sebagaimana perkataannya: Perubahan fatwa tergantung pada perubahan waktu, tempat, keadaan, niat dan adat kebiasaan.<sup>256</sup>

Berdasarkan pada pernyataan yang disampaikan oleh Ibn Qayyim al-Jawziyah, dapat dipahami bahwa yang mengalami perubahan adalah fatwa, sebab fatwa termasuk wilayah ijtihad, akan tetapi sebenarnya perubahan itu tidak terbatas pada fatwa, sehingga ulama lain menyusun suatu kaidah yang menyatakan hukum berubah karena perubahan zaman, kaidah tersebut berbunyi: Tidak dapat diingkari bahwa hukum berubah karena perubahan waktu.<sup>257</sup>

<sup>255</sup>Subhi Mahwashani, *Falafat al-Tasyri al-Islami*, Beirut : Dar al-Miliyin, 1981, h.198

<sup>256</sup>Ibn Qayyim al-Jawziyah, *Ilam al-Muwaqqiin Rab an Rab al-Alamin*, Beirut : Dar al-Fikr, tt., h. 4

<sup>257</sup>Ali Ahmad al-Nadawi, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah: Mafhumuha, Nasyatuha, Tathawwuruha, Dirasat Muallifatiha, Adillatuha, Muhimmatuha, Tathbiqatuha*, Damaskus : Dar al-Qalam, 1994, h. 158

Hakikatnya, hukum Islam senantiasa bersandar nilai-nilai fitriyah yang abadi dan bertumpu pada prinsip-prinsip, tidak akan berubah dan tidak akan diubah. Bidang ini meliputi segala tatanan yang *qat'iyah* dan merupakan jati diri hukum Islam. Dalam kelompok ini termasuk segala ketentuan yang berasal dari nilai-nilai fundamental. Diantara nilai-nilai dalam dimensi ini adalah apa yang telah dirumuskan dalam tujuan hukum Islam (*maqashid al-syariah*), yaitu untuk mewujudkan kebahagiaan bagi umat manusia, yang dapat terwujud dalam banyak kemaslahatan, kenikmatan, keadilan rahmat dan seterusnya.<sup>258</sup>

Selain dari pada nilai-nilai yang fundamental di atas, terdapat pula nilai-nilai instrumental lainnya yang terkandung dalam proses pengamalan ajaran Islam di bidang hukum yang pada hakikatnya merupakan transformasi nilai-nilai hukum Islam *in abstracto* menuju nilai-nilai *in concreto*.<sup>259</sup> Proses transformasi tersebut sering disebut sebagai operasionalisasi atau aktualisasi hukum Islam dalam kehidupan masyarakat. Pada tingkatan ini dibahas dan dibicarakan dinamika hukum Islam. Dalam hukum Islam terkandung nilai-nilai yang konstan dan sekaligus nilai-nilai dinamika sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan. Dalam dimensi ini, hukum Islam bersifat adaptif, artinya dapat menerima nilai-nilai baru dan nilai-nilai dari luar yang berkembang sesuai dengan tuntutan kebutuhan dan perubahan zaman. Namun, dalam menetapkan hukum terhadap perkembangan yang terjadi di tengah masyarakat, haruslah tetap bersandarkan pada al-quran dan hadist.

---

<sup>258</sup>Said Agil Husin Al-Munawar, *Hukum Islam & Pluralitas Sosial*, Jakarta : Penamadani, 2004, h. 202

<sup>259</sup>Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2006, h. 226



Para ulama bersepakat bahwa sumber hukum Islam adalah wahyu (Alquran dan Sunnah) yang disebut dalil *naqli* dan *ra'yu* (rasio, akal, daya pikir, nalar) disebut *dalil aqli*. Dalam perkembangan hukum Islam, ternyata *ra'yu* memainkan peran yang tidak dapat diabaikan. Akal merupakan sumber dan sekaligus alat untuk memahami wahyu. Sebagai sumber hukum, akal dapat digunakan untuk mengalirkan hukum dari masalah-masalah yang tidak dinyatakan oleh wahyu atau yang tidak secara tegas dinyatakan oleh wahyu. Dalam kaitan dengan dimensi instrumental, peran akal di sini sangat strategis.

Perspektif Ilmu *fiqh*, fatwa didefinisikan sebagai respon berupa keputusan ulama terhadap pertanyaan yang diajukan kepadanya atau suatu kasus yang terjadi di masyarakat yang memerlukan penetapan hukum. Sedangkan kata *al-ahkam* berasal dari kata *al-hukm*<sup>260</sup> yang sering diartikan sebagai pemerintahan (*al-hukumat*). Oleh karena itu *taghayyur al-ahkam* tidak hanya berarti perubahan hukum, tetapi juga berarti perubahan pemerintahan, dan perubahan hukum merupakan bagian dari perubahan sistem pemerintahan.

Menurut pakar hukum Islam di Indonesia, pembaharuan hukum Islam yang terjadi saat ini disebabkan oleh beberapa faktor, antara lain:

1. Untuk mengisi kekosongan hukum karena norma-norma yang terdapat dalam kitab-kitab *fiqh* tidak mengaturnya, sedangkan kebutuhan masyarakat terhadap hukum dalam masalah yang baru terjadi itu sangat mendesak untuk diterapkan;
2. Pengaruh globalisasi ekonomi dan ilmu pengetahuan dan teknologi sehingga perlu ada aturan hukum yang mengaturnya, terutama masalah-masalah yang belum ada aturan hukumnya;
3. Pengaruh reformasi dalam berbagai bidang yang memberikan peluang kepada hukum Islam untuk bahan acuan dalam membuat hukum nasional, *keempat*; pengaruh pembaruan pemikiran hukum Islam yang

---

<sup>260</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Op.Cit*, h.160



dilaksanakan oleh para mujtahid baik international maupun nasional, terutama hal-hal yang menyangkut perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi.<sup>261</sup>

Adanya modifikasi dalam ketentuan *Murabahah* sebagai jawaban atas kebutuhan masyarakat dalam lalulintas perekonomian dalam upaya Islamisasi ekonomi agar tercipta kemaslahatan masyarakat dan kesejahteraan. Dalam praktik pembiayaan pada Perbankan syariah, *Murabahah* merupakan akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Berdasarkan jual beli melalui akad *Murabahah* tersebut, maka bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Dengan kata lain, *Murabahah* merupakan jasa pembiayaan oleh bank syariah melalui transaksi jual beli dengan nasabah secara angsur/cicil.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dipahami bahwa jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah telah terjadi dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, dalam jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah, telah terjadi ketidakkonsistenan terhadap jenis akad, apakah jual beli *Murabahah* ataukah akad hutang-piutang. Apabila jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah adalah akad jual beli *Murabahah*, maka hal ini jelas tidak sesuai dengan eksistensi bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, yang secara tegas diatur dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, bahwa : “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat”.

---

<sup>261</sup>Mukhtar Yahya dan Fatchurrahman., *Op.cit*, h. 510

Ketentuan Pasal 1 angka 2 UU No. 10/1998 tentang Perbankan merupakan pembatasan terhadap kegiatan yang dilakukan oleh bank, di mana bank tidak dapat bertindak dalam melakukan perdagangan barang. Ketentuan ini jelas tidak memungkinkan bagi bank sebagai pihak penjual, sehingga prinsip-prinsip jual beli *Murabahah* tidak dapat dilaksanakan secara konsisten oleh bank syariah. Artinya, secara prinsip bank syariah tidak dapat bertindak sebagai penjual.

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

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

Mensiati hal tersebut di atas, maka kemudian bank syariah menerapkan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah*. Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah sesuai dengan ketentuan angka 9 Bagian

Pertama Ketentuan Umum *Murabahah* Pada Bank Syariah dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, yang menyebutkan bahwa: “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.

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

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

Menurut DSN No. 126/DSN-MUI/VII/2009 tentang *Akad Wakalah Al-Istitsmar*, bahwa yang dimaksud dengan *wakalah* adalah akad pemberian kuasa dari Mtnttakkil kepada Wakil untuk melakukan perbuatan hukum tertentu. Adapun syarat sebagai *muwakkil* dalam melakukan akad *wakalah* menurut DSN No.

10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, bahwa “*muwakkil* haruslah pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan”.

Berdasarkan ketentuan wakalah di atas, dapat dipahami bahwa penggunaan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah adalah tidak tepat atau tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*. Jika syarat *muwakkil* adalah “pemilik sah”, sedangkan akad wakalah dalam jual beli *Murabahah* *muwakkil* bukanlah “pemilik sah”, melainkan sebagai pemilik dana. Sehingga akad *wakalah* yang dimaksudkan dalam DSN No. 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*, bertujuan mewakili pemilik barang untuk bertindak terhadap suatu barang, misalnya menjualkan barang. Sementara itu, akad wakalah dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, *muwakkil* tidaklah sebagai pemilik barang, melainkan pemilik dana. Adapun tujuan dari pembuatan akad wakalah di sini adalah agar orang yang diwakilkan tersebut membelikan barang atas nama bank. Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah justru dapat berpotensi terjadinya riba. Di mana bank syariah dalam hal ini menyuruh nasabah untuk membeli barang atas nama bank, yang kemudian barang yang tersebut adalah barang yang sebelumnya dipesan oleh nasabah. Dengan demikian, sesungguhnya di sini tidak terjadi jual beli *Murabahah*, melainkan pemberian dana dari bank kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya. Proses transaksi inilah kemudian yang dianggap berpotensi menjadi riba. Sebab bank syariah dalam hal ini tidak secara langsung sebagai pemilik barang dan menjual barang tersebut kepada nasabah, melainkan hanya memberikan dana

kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan oleh nasabah sesuai pesanan, dengan atas nama bank.

Apabila dicermati secara seksama, maka operasionalisasi dari bank syariah sesungguhnya tidak jauh berbeda dengan bank konvensional, di mana bank konvensional memberikan sejumlah dana yang disebut pinjaman atau kredit, kemudian dana tersebut dimanfaatkan oleh nasabah.

Kedudukan bank syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan juga berdampak tidak tercapainya sistem jual beli *Murabahah* yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Pada hakikatnya, jual beli *Murabahah* adalah sama halnya dengan sewa beli yang diterapkan dalam bank konvensional atau lembaga pembiayaan (*leasing*), yang membedakannya hanya penyebutan istilahnya saja, yaitu : “Istilah kredit diganti dengan Pembiayaan” dan “istilah bunga diganti dengan margin keuntungan”. Sedangkan secara operasionalnya, antara bank syariah dengan bank konvensional tidak jauh berbeda.

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

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



Imam Ahmad, *Rasulullah saw melarang dua transaksi dalam satu akad* (HR. Ahmad, al-Bazar dan ath-Thabrani).

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

Akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, terjadinya dua akad dalam satu transaksi, bahwa jual beli *Murabahah* pada dasarnya adalah akad jual beli, akan tetapi akad *Murabahah* pada perbankan syariah sesungguhnya adalah pembiayaan yang merupakan hutang. Model penerapan akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah menyebabkan akad menjadi tidak jelas, apakah akad tersebut adalah jual beli *Murabahah* atau akad perjanjian kredit (permbiayaan). Jika ternyata akad jual beli merupakan akad perjanjian pembiayaan, maka sesungguhnya akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah adalah akad yang bertentangan atau telah menyalahi prinsip-prinsip syariah. Menurut Faturahman Jamil sebagaimana dikutip Mardani, menjelaskan bahwa dalam melakukan akad, paling tidak harus dipenuhi prinsip-prinsip sebagai berikut:<sup>262</sup>

1. Hal yang diperjanjikan atau objek transaksi haruslah halal menurut syariat.
2. Tidak terdapat *gharar* (ketidakjelasan) dalam rumusan akad maupun prestasi yang diperjanjikan.
3. Para pihak tidak menzalimi dan tidak dizalimi.

---

<sup>262</sup>Mardani, *Loc.cit.*



4. Transaksi harus adil.
5. Transaksi tidak mengandung unsur perjudian (*masyir*)
6. Terdapat prinsip kehati-hatian.
7. Tidak membuat barang-barang yang tidak bermanfaat dalam Islam maupun barang najis.
8. Tidak mengandung riba.

Mencermati pelaksanaan akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad jual beli *Murabahah* tidak jelas dan kabur, sehingga tidak memenuhi syarat sahnya akad sebagaimana prinsip-prinsip syariah. Selain tidak jelasnya akad, karena dalam akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah mengandung dua akad dalam satu transaksi, penerapan akad wakalah dalam akad jual beli *Murabahah* juga berpotensi terjadinya riba.

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

Hal yang penting untuk diingat bahwa prinsip jual beli *Murabahah* adalah penjualan dengan menentukan keuntungan di awal. Sebagaimana dikemukakan oleh Wahbah al-Zuhaili dalam Andi Affandi, yang mendefinisikan *Murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan

permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli. Seperti ungkapan penjual kepada pembeli: “saya menjual barang ini kepada anda dengan harga beli sepuluh dinar. Mohon anda memberi kami keuntungan satu dirham”.<sup>263</sup>

Berdasarkan prinsip dasar dari jual beli *Murabahah* yang dikemukakan di atas, dapat disimpulkan bahwa akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena mengandung dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, penerapan akad *wakalah* dalam transaksi jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah berpotensi menimbulkan riba, yang secara tegas dilarang dalam al-quran dan hadist.



---

<sup>263</sup>Afandi, M. Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta, Logung Pustaka, 2009, h. 208.

## BAB IV

### PENERAPAN PRINSIP-PRINSIP SYARIAH DALAM PEMBIAYAAN

#### *MURABAHAH* PADA PERBANKAN SYARIAH

##### A. Permohonan Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah

Pembiayaan *Murabahah* adalah salah satu transaksi pembiayaan yang dilakukan oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh. *Murabahah* merupakan pembiayaan yang dilakukan dalam hal jual beli barang yang didasarkan pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati para pihak yang bersangkutan. Nasabah dalam mengajukan permohonan pembiayaan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh harus melalui beberapa tahapan untuk mendapatkan keputusan permohonan pembiayaan nasabah. Adapun tahapan-tahapan terhadap permohonan pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, antara lain:<sup>264</sup>

##### 1. Tahap Pertama

Nasabah mengajukan usulan permohonan pembiayaan kepada *sales financing* dengan terlebih dahulu meminta informasi kepada *customer service* Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh ataupun bisa juga langsung kepada *sales financing* dengan melengkapi berkas-berkas administrasi kelengkapan data sesuai dengan yang ditentukan oleh bank, diantaranya yaitu mengenai kelengkapan identitas dan keterangan mengenai jenis usaha yang dimohonkan untuk memperoleh pembiayaan dari bank.

---

<sup>264</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

## 2. Tahap Kedua

Permohonan pembiayaan tersebut lalu diperiksa dan di-check kelayakannya oleh bagian *sales financing* untuk diperiksa kelengkapan dokumen syarat pengajuan usulan nasabah kepada bank syariah sebagai penyedia pembiayaan, selanjutnya *sales financing* membuat analisa keuangan awal pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah pengguna dana.

## 3. Tahap Ketiga

Bersamaan dengan itu, *sales financing* menyampaikan usulan pembiayaan yang diajukan nasabah kepada bagian processing pembiayaan bank untuk diteliti dari segi keabsahan dokumen yang ada dan dilakukan analisis mendalam. Apabila *processing* pembiayaan menilai usulan pembiayaan tersebut tidak memenuhi kelengkapan dan keabsahan dokumen, maka akan dikembalikan kepada *sales financing* untuk dimintakan kelengkapannya kepada nasabah. Akan tetapi jika usulan pembiayaan tersebut memenuhi kelengkapan dan keabsahan data, maka selanjutnya bagian processing pembiayaan bank dapat segera membuat analisis, laporan taksasi (penilaian agunan), dan laporan kelengkapan dokumen.

Berdasarkan pada dokumen yang disampaikan nasabah kepada bank, maka kemudian bank dapat untuk menilai tingkat kelayakan usulan pembiayaan tersebut, apakah dapat atau tidak dikabulkannya permohonan yang diajukan oleh nasabah. Hasil dari analisa dari bagian *sales financing* dan *processing* pembiayaan terhadap usulan pembiayaan yang diajukan oleh nasabah dapat

diajukan kepada bagian ketua *processing* untuk dijadikan bahan pertimbangan dalam membuat keputusan permohonan pembiayaan.

#### 4. Tahap Keempat

Selanjutnya adalah tahap proses pemeriksaan data nasabah melalui BI *checking*. Dalam tahapan ini bertujuan untuk melihat *track record* nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan tersebut, apakah pernah menjadi nasabah dan mengajukan pembiayaan di bank lain atau belum pernah melakukan pengajuan pembiayaan.

#### 5. Tahap Kelima

Apabila proses BI *checking* telah dilakukan maka proses berikutnya adalah OTS (*On The Spot*), dalam tahapan ini yang dilakukan adalah menganalisis fakta dilapangan dengan menyamakan dokumen pengajuan yang diserahkan oleh calon nasabah pengajuan pembiayaan. Hal ini dilakukan agar tidak ada manipulasi data dalam pengajuan pembiayaan. Serta mentaksasi jaminan pembiayaan dengan melihat lokasi dan keadaan sekitar, apakah jaminan tersebut dapat dikatakan layak atau tidak. Jika barang yang dijadikan jaminan < 500jt, maka perlu taksasi jaminan melalui *appraisal independent* dengan biaya Rp.500.000 yang dibebankan kepada nasabah.

#### 6. Tahap Keenam

Apabila bagian *processing* telah menerima permohonan yang diajukan nasabah, selanjutnya permohonan tersebut diserahkan kepada *Branch Manager*. *Branch Manager* mempunyai kewenangan untuk memberikan penilaian dan

keputusan mengenai usulan pembiayaan yang diajukan nasabah, dengan memperhatikan hasil analisa dari *sales financing* dan *processing* pembiayaan.

#### 7. Tahap Ketujuh

Jika nasabah dikatakan layak untuk menerima pembiayaan, maka tahap selanjutnya adalah realisasi pembiayaan. Sebelum realisasi pembiayaan, maka terlebih dahulu dilalui tahap Administrasi Cabang (ADC). Administrasi Cabang bertugas melakukan akad perjanjian sesuai dengan aturan fatwa-fatwa DSN MUI, Undang-undang Perbankan Syariah dan PBI tentang Perbankan Syariah. Hal-hal yang dilaksanakan dalam proses administrasi cabang adalah menjelaskan besarnya dana yang dapat dicairkan setelah dilakukannya analisis pembiayaan. Menjelaskan ahli waris nasabah bila sewaktu-waktu nasabah meninggal dunia.

#### 8. Tahap Kedelapan

Setelah proses Administrasi Cabang (ADC) dilakukan, maka tahap akhir adalah proses pembiayaan atau pencarian dana pembiayaan. Dalam proses ini, maka pencarian dana disesuaikan dengan jumlah permohonan yang disetujui oleh pimpinan cabang, dalam hal ini pimpinan cabang pembantu PT. Bank Sumut Unit Syariah Binjai.

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

##### 1. Aplikasi Pembiayaan *Murabahah*

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



adalah:

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

- 1) Pembiayaan Konsumtif

Untuk Pegawai (karyawan swasta/PNS/ABRI):

- a) Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor;
- b) Kartu Keluarga;
- c) Surat Nikah;
- d) Slip Gaji Terakhir;
- e) Surat referensi dari kantor tempat bekerja/SK pengangkatan untuk Pegawai Negeri Sipil (PNS);
- f) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;
- g) Data jaminan;

- 2) Pembiayaan Produktif

Untuk Pengusaha Perorangan:

- a) Legalitas usaha;
- b) Kartu identitas calon nasabah dan istri: KTP/Paspor;
- c) Kartu Keluarga dan surat nikah;
- d) Laporan keuangan;

e) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;

f) Data jaminan;

Untuk Badan Usaha:

a) Legalitas usaha;

b) Kartu identitas;

c) Data jaminan;

d) Laporan keuangan 2 bulan terakhir;

e) Salinan rekening bank 3 bulan terakhir;

Proposal yang disampaikan calon nasabah dinilai oleh *marketing officer*. Penilaian layak tidaknya pembiayaan yang disalurkan kepada calon nasabah, maka dilakukan penilaian pembiayaan. Penilaian awal (*prescreening*) dengan memperhatikan pasar sasaran yakni jenis usaha atau barang yang dilarang dibiayai, jenis usaha yang perlu dihindari, daftar kredit macet di Bank Indonesia, Daftar Hitam Bank Indonesia, dan Daftar Hitam Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh. Setelah analisis tersebut dinyatakan layak maka *marketing officer* melakukan analisis lebih lanjut.

b. *Marketing officer* melakukan *interview* awal dengan calon nasabah untuk memperoleh informasi mengenai calon nasabah untuk mengetahui kebenarannya dan menilai jaminan, dan juga penilaian atas legalitas usaha untuk mengetahui gambaran umum mengenai kemampuan keuangan calon nasabah.

c. Menganalisis pembiayaan *Murabahah* oleh bank dapat dilakukan dengan berbagai cara untuk mendapatkan keyakinan tentang nasabahnya, yakni

melalui prosedur penilaian yang benar dan sungguh-sungguh. Begitu pula dengan ukuran-ukuran yang ditetapkan harus sesuai dengan standar penilaian setiap bank. Biasanya kriteria penilaian yang umum dan harus dilakukan oleh bank, termasuk oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh untuk memperoleh nasabah yang benar-benar layak menerima dan mendapatkan pembiayaan, maka dilakukan dengan analisis 5 C, yaitu: *character* (watak), *capacity* (kapasitas), *capital* (modal), *condition* (kondisi) dan *collateral* (jaminan). Penilaian dengan analisis 5C adalah sebagai berikut:

1) *Character*

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

2) *Capacity*

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

1. Aspek manajemen

Aspek manajemen adalah kemampuan pengelolaan perusahaan antara lain, meliputi : kemampuan menetapkan visi dan misi dalam berusaha, menterjemahkan visi dan misi dalam sasaran spesifik kegiatan usaha, merumuskan strategi yang diperlukan secara efektif dan efisien serta melakukan evaluasi pengendalian.

2. Aspek produksi

Analisis aspek produksi bertujuan untuk mengetahui kemampuan dari

permohonan untuk memproduksi/berdagang secara berkesinambungan.

### 3. Aspek pemasaran

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

### 4. Aspek personalia

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

### 5. Aspek keuangan

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

### 3) *Capital*

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

### 4) *Condition*

Analisis ini bertujuan untuk melihat kondisi perekonomian secara

umum serta kondisi pada sektor usaha dari calon nasabah. Keadaan perdagangan serta persaingan di lingkungan sektor usaha calon nasabah. Sehingga pembiayaan yang diberikan bermanfaat dalam pengembangan usahanya.

#### 5) *Collateral*

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

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

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

### **B. Prosedur Realisasi Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah**

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

Persetujuan pembiayaan harus mencerminkan suatu pernyataan bahwa nasabah yang disetujui adalah nasabah yang layak menerima pembiayaan. Tahap selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dana yang diberikan sesuai dengan jumlah yang telah disetujui dalam akad perjanjian pembiayaan *Murabahah* yang secara langsung akan ditransfer ke dalam rekening nasabah pemohon pembiayaan yang ada pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh.

Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, menjelaskan bahwa:

Penerapan margin pada pembiayaan *Murabahah* pada Cabang Bank BSI sangat kompetitif. Selain menawarkan proses persetujuan pembiayaan yang mudah dan relatif cepat. Bank BSI juga menawarkan tingkat margin yang



ringan yakni : 7.18 sampai 9.31 % flat. Proses cepat mulai dari tahap permohonan pengajuan pembiayaan dilengkapi dokumen-dokumen syarat pemenuhan dimasukkan ke Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai, jika ada dokumen yang belum dilengkapi pihak bank akan menghubungi calon nasabah untuk melengkapinya sebagai proses pengumpulan data.<sup>265</sup>

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

Lebih lanjut, Sapto Adi Nugroho, Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, menjelaskan bahwa:

Penerapan perhitungan margin pada Bank BSI, merupakan produk pembiayaan konsumtif yang mewujudkan impian memiliki rumah idaman dengan lebih mudah berdasarkan *skim Murabahah*. *Murabahah* adalah aplikasi dari bentuk jual-beli. Secara sederhana dapat diilustrasikan, nasabah datang ke bank untuk mengajukan pembiayaan. Setelah melalui seleksi administrasi dan hasilnya bagus, petugas akan melakukan kunjungan *on the spot*, apabila hasilnya juga bagus, maka ada kemungkinan pembiayaan itu akan disetujui. Misalkan harga rumah Rp. 100 juta, bank akan mengambil keuntungan berupa margin yang disepakati di awal. Angsuran pun tidak akan berubah sampai jangka waktu pembiayaan berakhir. Pembayaran dapat dilakukan dengan cara diangsur dalam periode waktu 1 sampai 15 tahun dengan tingkat margin 7.18 % sampai 9.31% flat.<sup>266</sup>

Berdasarkan keterangan di atas, dapat diketahui bahwa *flat form* mengenai tingkat margin keuntungan Sapto Adi Nugroho, Pimpinan Cabang Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, memiliki persamaan, yakni berkisar antara 7.18 %

---

<sup>265</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

<sup>266</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

sampai 9.31% flat, pertahunnya. Adapun perincian skim keuntungan pada pembiayaan *Murabahah* dapat dilihat pada tabel berikut:

**Tabel 3.**  
**Angsuran pada Bank Syariah Indonesia Banda Aceh**

<b>POKOK PEMBIAYAAN</b>	<b>1 Tahun (7,18%)</b>	<b>5 Tahun (7,30%)</b>	<b>10 Tahun (8,63%)</b>	<b>15 Tahun (9,31%)</b>
50.000.000	4.465.833	1.137.500	776.250	665.694
100.000.000	8.931.667	2.275.000	1.552.500	1.331.389
200.000.000	17.863.333	4.550.000	3.105.000	2.662.778
300.000.000	26.795.000	6.825.000	5.657.000	3.994.167
400.000.000	35.726.667	9.100.000	6.210.000	5.325.556
500.000.000	44.658.333	11.375.000	7.762.500	6.656.944
600.000.000	53.590.000	13.650.000	9.315.000	7.988.333
700.000.000	62.521.667	15.925.000	10.867.500	9.319.722
800.000.000	71.453.333	18.200.000	12.420.000	10.651.111
900.000.000	80.385.000	20.475.000	13.972.500	11.982.500
1.000.000.000	89.316.667	22.750.000	15.525.000	13.313.889

Sumber: Dokumentasi, Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh

Sebagai contoh seorang nasabah yang mengajukan permohonan KPR iB Griya pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, membeli rumah seharga Rp. 150.000.000,- nasabah tersebut memberikan uang muka sebesar Rp. 65.000.000,- jadi pokok pembiayaannya sebesar Rp. 85.000.000. Pada akad tersebut, disepakati bahwa pihak pertama menjual kepada pihak kedua sebagaimana pemesanan dengan membayar KPR iB Griya Bank Sumut Unit Syariah Binjai sebesar Rp. 201.008. 622. Dengan demikian, margin keuntungan yang disepakati adalah sebesar Rp. 51.008. 622 (lima puluh satu juta delapan ribu enam ratus dua puluh dua rupiah). Pada akad tersebut, nasabah menyepakati masa pembayaran

selama 96 (sembilan puluh enam) bulan atau dalam jangka waktu 8 tahun. (lihat lampiran penelitian).

Berdasar pada proses perhitungan margin pembiayaan dengan akad *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, dapat ditarik simpulan bahwa penerapan margin oleh Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh telah ditentukan secara sepihak oleh bank, sehingga tingkat margin keuntungan didasari pada *flat form* yang telah ada dan ditentukan sebelumnya oleh bank Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh.

Menurut Sapto Adi Nugroho, Pimpinan Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, bahwa penerapan margin keuntungan dengan menggunakan pembiayaan *Murabahah* sangatlah efektif dan kompetitif. Hal inilah yang kemudian membuat pembiayaan *Murabahah* sangat diminati oleh nasabah.<sup>267</sup>

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

Menurut Yunita Unit Head Unit Mikro pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, secara umum isi dari akad (perjanjian) pembiayaan *Murabahah* meliputi beberapa hal, antara lain:

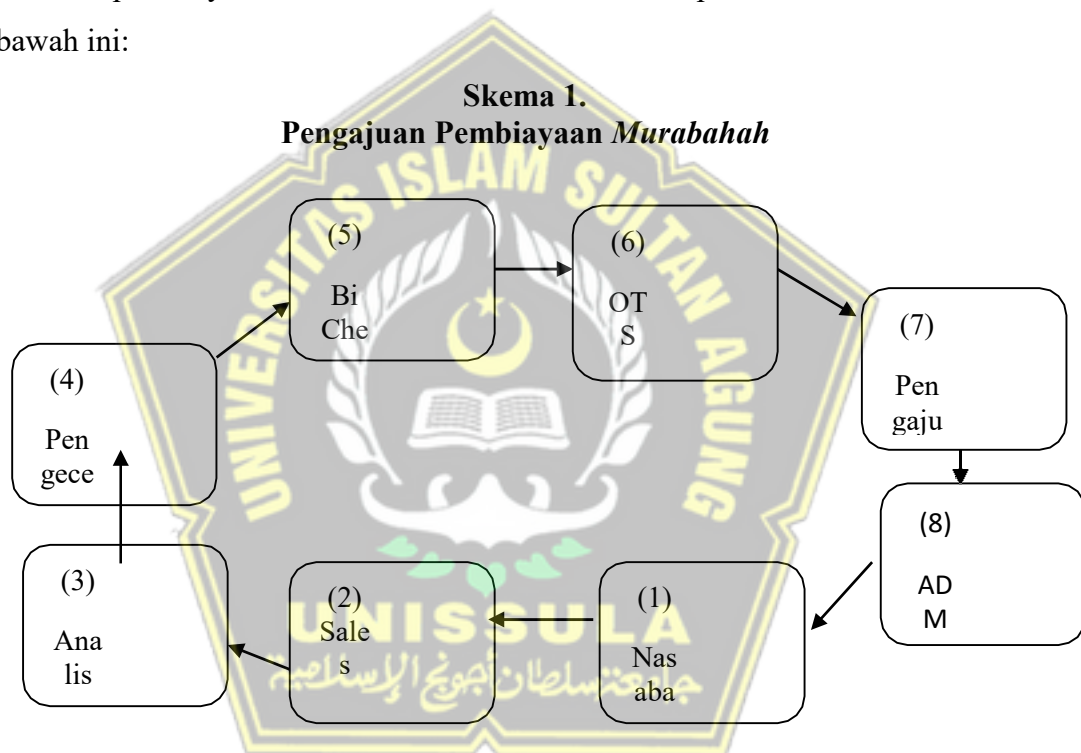
- a. Para pihak yang membuat akad, yang terdiri dari Bank dan nasabah
- b. Pembiayaan, yang meliputi: pokok pembiayaan, margin keuntungan, dan tujuan pembiayaan, misalnya pembelian barang-barang.

---

<sup>267</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

- c. Jangka waktu dan cara pembayaran
- d. Jaminan (*coleteral*), meliputi: jenis-jenis jaminan.
- e. Ketentuan mengenai cedera dan janji dan akibat cedera janji
- f. Penyelesaian perselisihan.<sup>268</sup>

Setelah kedua belah pihak sepakat dan menuangkan isi kesepakatan tersebut dalam akta perjanjian pembiayaan (APP) yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris, maka tahapan terakhir dari realisasi pembiayaan *Murabahah* adalah penyerahan barang yang telah disepakati antara bank dan nasabah. Keseluruhan tahapan dari realisasi pembiayaan *Murabahah* tersebut di atas, dapat dilihat dalam skema di bawah ini:



### C. Penerapan Jaminan Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah

Jaminan bukan termasuk salah satu rukun atau syarat dalam akad *Murabahah*. Jaminan ini merupakan *second way* apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan tanggungannya. Caranya adalah dengan menjual jaminan tersebut untuk

<sup>268</sup>Hasil wawancara dengan Yunita, selaku Unit Head Unit Mikro Bank Syariah Indonesia Banda Aceh, pada tanggal 11 Desember 2022.

memenuhi kewajiban dari nasabah yang belum ditunaikan tersebut.<sup>269</sup> Beberapa ayat al-quran yang dapat dijadikan sebagai dalil dalam pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* dengan jaminan, diantaranya :

1. Firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat Al-baqarah, ayat 283

yang artinya :

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 jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.<sup>270</sup>

2. Firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat Al-Maidah ayat 1, yang artinya : “Hai orang-orang beriman tunaikanlah akad-akad itu”.<sup>271</sup>
3. Firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat Al-Isra' ayat 34, yang artinya : “... Dan tunaikanlah janji-janji itu, sesungguhnya janji itu akan dimintai pertanggungjawaban”.<sup>272</sup>

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia juga membolehkan jaminan dalam *Murabahah*. Berikut ini isi dari Fatwa tersebut:

1. Jaminan dalam *Murabahah* diperbolehkan yang didasari pada pertimbangan agar nasabah lebih serius dengan pesannya.

<sup>269</sup>Ahmad Fauzan, *Murabahah Dalam Hukum Islam dan Praktik Perbankan Syari'ah Serta Permasalahannya*, (Jurnal Asy-Syirah Vol. 43 No.I Tahun 2009). h. 31

<sup>270</sup>Kementertian Agama Republik Indonesia, *Op.cit*, h. 51

<sup>271</sup>*Ibid*, h. 162

<sup>272</sup>*Ibid*, h. 417



2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>273</sup>

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional tersebut di atas, bahwa jaminan dalam *Murabahah* hukumnya adalah boleh. Tujuannya, supaya nasabah lebih serius dengan pesannya dan bank juga dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegangan oleh pihak bank.

Penerapan jaminan adalah suatu hal yang penting dalam proses pengajuan permohonan pembiayaan pada Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai. Hal ini dikarenakan jaminan merupakan suatu acuan dalam penentuan jumlah pembiayaan yang akan disetujui dan dicairkan oleh pihak bank kepada nasabah. Adanya jaminan, pihak bank akan melakukan penaksiran atas nilai jaminan yang diserahkan nasabah kepada pihak bank, semakin besar taksiran jaminan, maka semakin besar pulalah kemungkinan nasabah akan mendapatkan pembiayaan. Di lain sisi penerapan jaminan berperan pula sebagai penerapan manajemen risiko yang dilakukan pihak bank. Adanya jaminan pembiayaan, maka diharapkan pihak bank akan terhindar dari hal-hal yang dapat merugikan, seperti : kelalaian nasabah dalam melakukan pembayaran atau ketidakseriusan nasabah untuk komitmen terhadap transaksi yang telah dilaksanakan yang berakibat buruk pada pihak bank.

---

<sup>273</sup>Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Murabahah Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000.



Menurut Sapto Adi Nugroho, selaku pimpinan Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, bahwa objek harta benda yang dapat dijadikan sebagai jaminan pembiayaan haruslah memenuhi kriteria sebagai berikut:

1. Harus mempunyai nilai ekonomis, artinya dapat dinilai dengan uang dan dapat dijadikan uang.
2. Harus dapat dipindahtangankan kepemilikannya dari pemilik semula kepada pihak lain (*marketable*).
3. Harus mempunyai nilai *yuridis*, dalam arti dapat diikat sehingga pembiayaan memiliki hak yang didahulukan (*preferent*) terhadap hasil pelelangan barang tersebut.<sup>274</sup>

Jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* dimaksudkan untuk memenuhi kepentingan nasabah dan pihak bank, tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak, sehingga prinsip *maslahah* dalam transaksi dapat terwujud dengan adanya jaminan tersebut.

Jaminan dapat dikelompokkan dalam dua golongan, yaitu jaminan utama dan jaminan tambahan. Jaminan utama adalah barang-barang bergerak atau barang tidak bergerak yang dibiayai dengan pembiayaan atau merupakan objek pembiayaan, seperti alat-alat pengangkutan dalam rangka pembiayaan investasi prasarana. Sedangkan, Jaminan tambahan adalah barang, surat berharga, atau garansi yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang ditambahkan sebagai jaminan apabila dalam penilaian pembiayaan/analisis pembiayaan. Adanya jaminan tambahan, dikarenakan adanya keraguan dari pihak bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi kewajibannya sesuai isi perjanjian.

---

<sup>274</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022

Proses penerapan jaminan seorang Analis melakukan beberapa kali penelitian atau pemeriksaan untuk memastikan bahwa jaminan tersebut layak untuk digunakan dalam pengajuan pembiayaan *Murabahah*. Apabila jaminan yang diajukan adalah kendaraan, maka akan di *check* usia kendaraan tersebut. Usia kendaraan rata-rata yang dapat dijadikan jaminan adalah kendaraan yang berusia maksimal 5 tahun. Hal ini dikarenakan kendaraan yang berusia di atas 5 tahun nilai jual kendaraan tersebut akan semakin turun. Apabila kendaraan dinyatakan layak dijadikan sebagai jaminan, maka proses berikutnya adalah penaksiran harga jaminan. Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, besarnya pembiayaan yang dikeluarkan adalah sebesar 70% dari besaran taksiran jaminan. Namun beda halnya dengan jaminan yang berupa tanah/ bangunan, besaran pembiayaan adalah sebesar 80-90% dari besaran taksiran jaminan.

Penerapan jaminan dalam pembiayaan *Murabahah* dapat dikatakan sangat efektif untuk mencegah berbagai risiko yang dapat merugikan pihak bank. Efektivitas dari penerapan jaminan pada Bank Syariah Indonesia Cabang Banda Aceh, dapat dilihat dari rendahnya tingkat *Non-Performing Finance*, meskipun harus diakui dalam pembiayaan yang dilakukan pihak bank tidaklah 100% baik dan lancar. Hal tersebut wajar, mengingat banyaknya faktor yang mempengaruhi, seperti kesalahan dalam analisis pada proses verifikasi jaminan.<sup>275</sup>

---

<sup>275</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

#### **D. Pelaksanaan Pembinaan, Pengawasan dan Penutupan Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah**

Prosedur ini meliputi informasi yang diperoleh *marketing officer* khususnya dan unit-unit yang terkait lainnya, yang mencakup pemeriksaan jumlah saldo pemenuhan kewajiban nasabah. Secara periodik *marketing office* menghubungi nasabah untuk mengingatkan nasabah akan kewajibannya dan untuk pembiayaan produktif *marketing officer* melakukan kunjungan ke lokasi usaha nasabah yang biasanya dilakukan minimal 3 bulan sekali. Pengawasan yang dilakukan oleh *marketing officer* meliputi pemantauan langsung ke tempat usaha, pemeriksaan laporan keuangan maupun perkembangan nilai jaminannya.

Setiap bulan nasabah harus memerikan laporan keuangan atau catatan pembukuannya kepada *marketing officer* untuk mengetahui perkembangan usaha nsabah. *Marketing officer* melakukan evaluasi atas perkembangan usaha yang dibiayai berdasarkan data-data yang diperoleh dari riwayat pembayaran nasabah dan data-data yang ada dalam *file* pembiayaan. Apabila dalam evaluasi tersebut terdapat indikasi adanya masalah dalam pelaksanaan kegiatan nasabah, maka *marketing officer* melakukan koordinasi dengan pihak-pihak terkait, dan mengusulkan tindakan-tindakan yang dapat diambil untuk memperbaiki dan memecahkan masalah (*problem solving*).

Pada penutupan pembiayaan *Murabahah* nasabah, maka nasabah harus melunasi seluruh pembiayaan yang telah disepakati, kemudian *marketing officer* melakukan pemeriksaan melalui data yang disimpan dalam komputer untuk melihat

kebenarannya, apakah nasabah telah benar-benar melunasi sejumlah pembiayaannya.

Jika nasabah telah melunasi seluruh pembiayaan, maka administrasi pembiayaan akan membuat surat pelunasan yang harus disetujui oleh Pimpinan Cabang. Apabila Pimpinan Cabang telah menyetujui surat pelunasan tersebut, maka ia akan memberikan surat perintah kepada Unit Kontrol Intern untuk mengeluarkan jaminan nasabah. Selanjutnya, *marketing officer* menyerahkan dokumen jaminan dan Surat Pelunasan Pembiayaan kepada nasabah, setelah nasabah menandatangani tanda terima dokumen dengan rangkap dua, rangkap pertama diserahkan ke bagian administrasi pembiayaan dan rangkap kedua diserahkan kepada nasabah. Kemudian tanda terima pelepasan jaminan diarsipkan oleh Asisten Administrasi Pembiayaan. Tanda terima jaminan ini berfungsi sebagai bukti bahwa dokumen jaminan telah diambil oleh nasabah.

Pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan pada Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Syariah Binjai, secara umum didasarkan pada PSAK No. 102 tentang Akuntansi *Murabahah*. Pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* yang dilaksanakan oleh Bank Syariah Indonesia – Cabang Banda Aceh merujuk pada ketentuan PSAK No. 102. Ketentuan PSAK No. 102, terkait dengan pembiayaan *Murabahah*, bank syariah harus bertindak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PSAK 102, yaitu:

1. Bank Syariah Indonesia – Cabang Banda Aceh melaksanakan pembiayaan *Murabahah* bertindak sebagai penjual dengan menyatakan harga jual dan keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.

2. Bank Syariah Indonesia–Cabang Banda Aceh dapat meminta uang muka sebesar 20-30% yang akan menjadi pelunasan pembiayaan.
3. Bank Syariah Indonesia–Cabang Banda Aceh mengakui keuntungan *Murabahah* secara proporsional.
4. Bank Syariah Indonesia - Cabang Banda Aceh, dalam keadaan tertentu maka nasabah untuk dan atas nama bank dapat langsung membeli barang dari *supplier* dengan spesifikasi yang telah disepakati bank dan nasabah. Nasabah bertindak untuk atas nama bank, maka pembayaran dikuasakan kepada nasabah untuk dibayarkan kepada *supplier*.<sup>276</sup>

#### **E. Analisis Pelaksanaan Jual Beli *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam**

Keberadaan UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah memiliki peran yang sangat signifikan terhadap eksistensi perbankan syariah di Indonesia. Namun demikian, perlu untuk diketahui bahwa prinsip dasar bank syariah adalah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat terhadap jasa-jasa perbankan syariah yang menjadi *entry point* tersendiri dalam pertumbuhan dan perkembangan Lembaga Keuangan berbasis syariah di Indonesia.

Berdirinya perbankan syariah dan dibentuknya regulasi yang mengatur tentang perbankan syariah merupakan suatu jawaban atas tantangan praktik riba yang selama ini terjadi pada bank-bank konvensional. Sebagaimana diketahui bahwa

---

<sup>276</sup>Hasil wawancara bersama Sapto Adi Nugroho, selaku Pimpinan Cabang Bank Sumut Syariah Indonesia, tanggal 11 Desember 2022.

sebagian besar penduduk Indonesia adalah beragama muslim, di mana sebagiannya tetap berpegang teguh pada ketentuan-ketentuan (syariat) yang ditetapkan oleh Allah Subhana Wata'ala.

Salah satu syariat yang telah ditetapkan Allah Subhana Wata'ala adalah larangan untuk memakan uang atau hasil riba. Sehingga perbankan syariah dianggap sebagai solusi atas persoalan riba yang dihadapi oleh umat Islam. Namun demikian, kritik terhadap perbankan syariah bukan berarti tidak ada, karena pada tataran praktiknya bank syariah sering terkesan bertentangan antara ide dan realita.

Umar Ibrahim Vadillo, secara tegas mengatakan bahwa bank Islam adalah kuda troya yang disusupkan ke dalam Darul-Islam. Lebih jauh Vadillo mengatakan bahwa bank syariah bukan saja tidak dapat dijadikan solusi terhadap pengelolaan sumber daya finansial yang sesuai dengan syariah, melainkan salah satu dari bentuk penodaan terhadap agama dan musuh dalam selimut. Lebih lanjut, menurut Vadillo bahwa perbankan syariah tidak lebih dari sekedar motivasi mempertahankan posisi agar Islam seluruh dunia tidak terlepas dari sistem keuangan (kapitalistik) global, karena tanpa disadari umat Islam melalui produk perbankan syariah sebenarnya telah mengislamkan kapitalisme, bukan menciptakan solusi alternatif terhadapnya.<sup>277</sup>

Beranjak dari pandangan Umar Ibrahim Vadillo, maka kemudian muncul suatu pertanyaan yang merupakan suatu permasalahan besar yang mempertanyakan

---

<sup>277</sup>Zaim Saidi dan Imran Husein, *Tidak Islamnya Bank Islam: Kritik Atas Perbankan Syariah*, Jakarta : Pustaka Adina, 2003, h. 47.



apakah perbankan syariah mampu melepaskan diri dan berbeda dari sistem perbankan pada umumnya? Sejauh mana perbankan syariah tetap konsisten dengan kritiknya terhadap perbankan konvensional?.

Industri perbankan syariah sejatinya dijalankan berdasarkan prinsip dan sistem syariah. Karena itu kesesuaian operasi dan praktek bank syariah dengan syariah merupakan piranti mendasar dalam perbankan syariah. Perbedaan mendasar antara sistem keuangan dan perbankan Islam dan konvensional berujung pada satu pertanyaan; apakah bunga halal atau haram (riba)? Mengenai hal ini telah terjadi perdebatan yang cukup panjang yang berlangsung lama. Di mana masing-masing pihak, baik yang mengatakan haram atau tidak punya argumen yang valid.

Apabila merujuk pada Firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat Ali Imran, 3 : 130), yang artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan riba dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”. Lebih lanjut, Allah berfirman dalam Al-quran (Surat Al-baqarah, 2: 278-279), yang artinya:

Wahai orang-orang yang beriman, bertaqwalah kepada Allah dan tinggalkan sisa-sisa riba, jika kamu orang-orang yang beriman. Maka jika kamu tidak mengerjakan (perintah itu), maka ketahuilah maka ketahuilah Allah dan Rasul-Nya akan memerangimu. Dan jika kamu bertobat, maka bagimu pokok hartamu, kamu tidak tidak menganiaya dan tidak pula dianiaya.

Penelitian ini tidak akan masuk ke ranah perdebatan *fiqh*, namun isu syariah dalam praktik perbankan syariah masih menyisakan pertanyaan penting tentang solusi apa yang ditawarkan oleh tokoh ekonomi Islam dalam hal transaksi keuangan tersebut? Fakta di lapangan mengindikasikan bahwa semua bank syariah di Indonesia sekarang ini menetapkan nisbah bagi hasil secara *ex-ante*. Jika hal ini

dijalankan secara konsisten, harusnya bank akan memiliki kontrak individual yang berbeda-beda untuk tiap nasabah. Hal ini dapat dijalankan, apabila jumlah nasabah yang dikelola relatif sedikit. Jika jumlah nasabahnya banyak, biaya transaksi untuk memberlakukan kontrak spesifik akan makin membengkak, sehingga mungkin sekali tidak efisien bagi pihak bank baik untuk simpanan maupun pinjaman. Artinya dalam praktek bank syariah sebenarnya menerapkan mekanisme yang tidak jauh berbeda dengan bank konvensional yang berdasarkan bunga.<sup>278</sup>

Pertanyaan lainnya adalah ke mana bank syariah memutar dana nasabah yang ada, sehingga fluktuasi nisbah bagi hasil bersih rata-rata hampir sama dan sebangun dengan pergerakan suku bunga deposito bank konvensional?. Secara prinsip dana yang dihimpun oleh bank syariah hanya dibenarkan untuk membiayai kegiatan produktif yang halal. Artinya bank syariah tidak dibenarkan memutar kembali uangnya pada kegiatan-kegiatan spekulatif atau menanamkan dananya pada investasi berbasis bunga.<sup>279</sup>

Memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam penyelenggaraan perbankan syariah, maka Dewan Pengawas Syariah (DPS) haruslah secara aktif dan rutin melakukan pengawasan terhadap bank syariah agar tidak menyimpang dengan kaedah-kaedah *fiqh*. Untuk memenuhi tuntutan tersebut, idealnya Dewan Pengawas Syariah (DPS) tidak saja dituntut untuk menguasai *fiqh mumalah*, tetapi juga harus dilengkapi dengan perangkat lainnya seperti ilmu *ushul fiqh*, *qawa'id fiqh*, tafsir dan hadits-hadits terkait dengan bidang ekonomi.<sup>280</sup>

---

<sup>278</sup>*Ibid.*

<sup>279</sup>*Ibid.* h. 51

<sup>280</sup>*Ibid.* h. 53

Semua ulama sepakat bahwa *ushul fiqh* menduduki posisi yang sangat penting dalam ilmu-ilmu syariah. Imam Asy-Syatibi dalam *Al-Muwafaqat*, mengatakan, mempelajari ilmu *ushul fiqh* merupakan sesuatu yang *dharuri* (sangat penting dan mutlak diperlukan), karena melalui ilmu inilah dapat diketahui kandungan dan maksud dalam setiap dalil-dalil syara' (Al-quran dan hadits) sekaligus mencari jawaban mengenai bagaimana pengaplikasian atau penerapannya.

Menurut Al-Amidy dalam kitab *Al-Ihkam fi Ushulil Ahkam*, Siapa yang tidak menguasai ilmu *ushul fiqh*, maka diragukan ilmunya, karena tidak ada cara untuk mengetahui hukum-hukum yang ditetapkan oleh Allah Subhana Wata'ala kecuali dengan ilmu *ushul fiqh*. Senada dengan itu, Imam Al-Ghazali mengatakan bahwa ilmu *ushul fiqh* merupakan satu di antara tiga ilmu yang harus dikuasai setiap ulama mujtahid, dua lainnya adalah hadits dan bahasa Arab.<sup>281</sup>

Kembali pada persoalan utama, yakni masalah penerapan prinsip-prinsip jual beli *Murabahah* menurut hukum Islam dalam sistem perbankan syariah, maka persoalan yang utama dan paling utama adalah menjauhi terjadinya praktik riba yang diharamkan Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran.

Dikalangan ulama sendiri terjadi perbedaan pandangan, mengenai keharaman dari riba yang disebutkan dalam Al-quran. Menurut para pemikir Islam modern (*islamic modernist*) bunga yang diharamkan tersebut adalah praktek yang memberatkan (*usury*) dan bersifat konsumtif sebagaimana dipraktekkan para rentenir dalam memberikan pinjaman. Sedangkan bunga yang dibebankan untuk

---

<sup>281</sup>Duski Ibrahim, *Al-Qawa'id Al-Fiqiyah, (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, Palembang : Noerfikri, 2019, h. 5

pinjaman yang bersifat produktif tidaklah tergolong dalam bentuk riba. Sementara itu, dalam pandangan pemikir Islam ortodoks (*the orthodox muslim*) riba adalah setiap tambahan dari pokok pinjaman, apakah bunga tersebut memberatkan atau tidak, berlipat ganda atau tidak, besar atau kecil, semuanya tergolong riba.<sup>282</sup>

Berdasarkan prinsip-prinsip yang terkandung dalam transaksi jual beli *Murabahah* menurut Islam dan prinsip *Murabahah* yang dikenal dalam Islam, maka dalam penerapan jual beli dengan akad *murabah*, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh perbankan syariah, antara lain:

1. Bank syariah dalam hal ini membiayai pembelian barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang tersebut dari pemasok kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan biaya keuntungan (*cost-plus profit*) dengan terlebih dahulu disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Modifikasi ketentuan *Murabahah* sangat penting disebabkan *Murabahah*, sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan. Fungsi bank tetap sebagai pedagang jasa yang memberikan fasilitas pembiayaan, bukan sebagai pedagang barang. Dengan demikian, pembiayaan dengan *Murabahah* tersebut mekanismenya tidak jauh berbeda dengan lembaga-lembaga pembiayaan konvensional atau pembiayaan yang diterapkan oleh bank konvensional. Perbedaannya hanya terletak pada perolehan keuntungan, jika dalam bank konvensional disebut bunga, sedangkan dalam bank syariah disebut dengan skim keuntungan.

---

<sup>282</sup>Zaim Saidi dan Imran Husein, *Op.cit*, h. 53

3. Dalam praktik *Murabahah*, sesungguhnya nasabah membeli barang dari pemasok bukanlah pihak bank. Hubungan bank dengan pemasok barang adalah sebagai kuasa dari dan atas nama nasabah bank. Bank harus dapat menyadari risiko, manakala terjadi penggugatan oleh pemasok barang apabila pemesanan barang dari nasabah dibatalkan. Sehingga apabila terjadi pembatalan ketika barang tersebut sudah berada di tangan bank, maka kemudian bank harus menanggung semua konsekuensi dari pembatalan tersebut.
4. Apabila terjadi penundaan kewajiban membayar disebabkan ketidakmampuan nasabah, maka bank tidak diperbolehkan meminta nasabah membayar jumlah tambahan sebagai denda, tetapi bank wajib menunggu nasabah sampai mampu membayar cicilan. Karena sesungguhnya pembebanan denda dalam hal hutang, tidak dibenarkan dalam Islam.
5. Nasabah juga berhak atau dapat menjual barang atau benda yang dibeli berdasarkan prinsip *Murabahah*, meskipun pembayarannya kepada bank syariah belum dilunasi. Artinya masih terdapat cicilan yang harus dibayarkan nasabah kepada bank. Penjualan barang tersebut dapat dilakukan oleh nasabah, sebab jual beli dengan prinsip *Murabahah* bersifat jual-beli dengan hutang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya.<sup>283</sup>

---

<sup>283</sup>Habib Nazir dan Muh. Hasanudin., *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Bandung : Kaki Langit, 2004, h. 20.

Penerapan jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah belumlah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, bahkan dapat dikatakan akad jual beli *Murabahah* yang saat ini dipraktikkan perbankan syariah mengarah pada pelanggaran prinsip-prinsip dalam pembuatan akad syariah dan berpotensi timbulnya transaksi riba.

Apabila dikaji dari aspek kepastian hukum, maka akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah di dalamnya belum mewujudkan kepastian hukum. Sebab, dalam akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah mengandung dua akad dalam satu transaksi, sehingga tidak terdapat kejelasan dalam akad, apakah jual beli *Murabahah* atautkah perjanjian hutang piutang (pembiayaan/kredit).

Secara substansial, terjadinya pelanggaran oleh perbankan dikarenakan Undang-Undang Perbankan Syariah belum mengakomodir fakta-fakta yang sesungguhnya terjadi dalam praktik perbankan syariah. Substansi dalam Undang-Undang Perbankan Syariah masih sama persis dengan ketentuan perbankan konvensional sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan. Hal ini dapat dilihat dalam rumusan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan Syariah yang menyatakan :“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk Simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.”

Adanya perbedaan sistem hukum yang mendasari penyelenggaraan perbankan syariah, maka seyogyanya substansi hukum yang mengatur tentang penyelenggaraan perbankan syariah harus benar-benar disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah dan terlepas dari pengaruh hukum positif. Dengan demikian,



seharusnya pengertian bank syariah tidaklah disamakan dengan pengertian bank secara umum sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Pengertian bank syariah dirumuskan dalam Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, secara substansial jelas menjadi hambatan tersendiri bagi bank syariah untuk menjalankan produk-produk yang ditawarkan bank syariah dan menyesuaikan pelaksanaan produk-produk tersebut sesuai dengan prinsip syariah.

Sebagai contoh, dalam jual beli *Murabahah*, dalam hal ini secara prinsip bank haruslah bertindak sebagai penjual. Namun, karena ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan, maka bank syariah tidak dapat bertindak sebagai pihak penjual. Sebagai akibatnya, bank syariah mencari jalan untuk mensiasati masalah hukum tersebut, yakni dengan membuat akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah*.

Penerapan akad *wakalah* dalam jual beli *Murabahah* oleh perbankan syariah, dalam kajian teori dan praktik, telah menyebabkan praktik akad jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah bertentangan dengan prinsip syariah, yakni terjadinya dua akad dalam satu transaksi dan menimbulkan ketidakjelasan akad, apakah sebagai akad jual beli *Murabahah* atau sebagai akad perjanjian hutang (kredit/pembiayaan).

Dapat dikatakan bahwa substansi Undang-Undang Perbankan masih belum menimbulkan kepastian hukum. Hal ini dikarenakan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perbankan menyebabkan bank syariah tidak dapat menjalankan kegiatan usahanya, khususnya menjalankan produk *Murabahah* yang sesuai dengan syariah, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (1) huruf a jo Pasal 25 huruf

a, yang menyatakan Bank Umum Syariah dan Bank Perkreditan Rakyat Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah.



## BAB V

### KONSEP IDEAL PELAKSANAAN PEMBIAYAAN *MURABAHAH* PADA PERBANKAN SYARIAH YANG SESUAI PRINSIP SYARIAH

#### A. Konsep Perbankan Syariah di beberapa Negara

##### 1. Bank Syariah Di Malaysia

Pengembangan bank syariah di Malaysia dimulai dengan dikeluarkannya Undang-Undang Perbankan Islam (*Islamic Banking Act* atau IBA) pada tanggal 7 April 1983. Dengan diundangkannya IBA, maka Bank Negara Malaysia diberi kewenangan untuk mengatut dan mengawasi bank-bank Islam di negara Malaysia, seperti Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), yang berdiri dan mulai beroperasi pada tahun 1983.<sup>284</sup>

Bank Islam pertama yang beroperasi di Malaysia adalah Bank Islam Malaysia Berhad (BIMB), yang didirikan pada 1 Maret 1983 di bawah Companies Act 1965 dan mulai beroperasi 1 Juli 1983. Setelah satu decade beroperasi, BIMB terbukti menjadi lembaga perbankan yang tumbuh dengan baik dengan aktivitasnya berkembang dengan cepat ke seluruh negeri dengan memiliki 80 cabang dan pegawai 1.2000 orang. Bank tersebut telah terdaftar sahamnya di Kuala Lumpur Stock Exchange pada 17 Januari 1992.<sup>285</sup>

Terdapat 40 produk keuangan Islam yang ditawarkan bank-bank di Malaysia dengan menggunakan konsep seperti mudarabah, musyarakah, *murabahah*, bai' bithaman ajil, ijarah, qardh ul-hasan, isthisna, dan ijarah thumma al-bai. Sampai

<sup>284</sup>Ascarya, *Op.Cit*, h. 182

<sup>285</sup>Artikel oleh Romi A. Sinaga, Perkembangan Bank Syariah di Beberapa Negara Muslim dan Non Muslim, diakses melalui website : <https://mionaga.blogspot.com/>. Tanggal 23 Desember , 2022

saat ini produk-produk perbankan syariah terus dikembangkan sesuai dengan kebutuhan masyarakat Malaysia. Pangsa pasar perbankan syariah dibandingkan industry perbankan adalah sebesar 12,3% dengan nilai RM 147 miliar. Target resmi dari pangsa pasar perbankan Islam ditetapkan sebesar 20% pada tahun 2010. Pada saat ini terdapat 18 bank Islam dan 9 takaful beroperasi di Malaysia. Para pemain perbankan Islam meliputi 2 bank Islam dalam negeri. 9 perusahaan anak yang melakukan kegiatan berdasarkan syariah, 3 bank Islam milik asing, dan 4 unit usaha syariah. Ada sebanyak 100 produk keuangan Islam (meliputi asset maupun liability) yang pada saat ini ditawarkan bank-bank Islam dengan menggunakan konsep Islam.<sup>286</sup>

Bank syariah di Malaysia menerapkan akad yang bervariasi untuk produk dan instrumen keuangan syariah yang ditawarkan kepada nasabah. Akad-akad tersebut meliputi akad-akad untuk pendanaan, jasa kartu (*card service*), pembiayaan perdagangan (*trade financing*) dan jasa perbankan (*banking service*).<sup>287</sup>

Pada tahun 1983 juga dikeluarkan Undang-undang Investasi Pemerintah (*Government Investment Act* atau GIA) yang memberikan kewenangan kepada pemerintah untuk menerbitkan Surat Investasi Pemerintah (*Government Investment Issues* atau GII) yang merupakan surat berharga (sekuritas) yang dikeluarkan oleh pemerintah berdasarkan prinsip Syariah. GII merupakan instrumen keuangan syariah yang diperlukan untuk manajemen kebutuhan likuiditas bank syariah.

---

<sup>286</sup>*Ibid.*

<sup>287</sup>Ascarya, *Op.Cit*, h. 180

Setelah itu, pada tahun 1984 dikeluarkan Undang-undang *Takaful (Takaful Act)* yang menjadi landasan hukum asuransi syariah beroperasi sebagai salah satu infrastruktur pendukung perbankan syariah. Perusahaan asuransi syariah pertama adalah Syarikat Takaful Malaysia yang berdiri pada tahun itu juga.

Ketentuan lain yang dikeluarkan pada tahap pertama ini adalah kewajiban bank dan asuransi syariah untuk memiliki Dewan Pengawas Syariah yang bertugas untuk memastikan bahwa operasi dan produk perbankan dan asuransi syariah sesuai dengan ketentuan Syariah.

Tahap *kedua* pengembangan dimulai pada 4 Maret 1993 dengan memperkenalkan “Skim Perbankan Tanpa Faedah” atau SPTF (*Interest Free Banking Scheme*). Dengan skim ini, bank konvensional dibolehkan untuk menawarkan produk-produk perbankan syariah atau biasa disebut dengan *Islamic Windows*. Dengan strategi ini jumlah kantor bank yang menawarkan produk-produk Syariah meningkat pesat secara efektif dan efisien karena *outlet* pelayanan perbankan syariah bertambah dalam waktu singkat sebanyak jaringan kantor bank dan lembaga keuangan konvensional yang ada, diawali oleh tiga bank dan 54 lembaga keuangan sebagai *pilot project*.

Pada tahun berikutnya, tahun 1994, Pasar Uang Antarbank Syariah (*Islamic Interbank Money Market*) didirikan sejak 4 Januari 1994 untuk menghubungkan institusi keuangan syariah melalui instrumen pasar uang Syariah, yang juga menjadi tonggak berkembangnya instrumen-instrumen keuangan Syariah. Sementara itu, pasar modal syariah menyusul didirikan pada tahun 1996 yang mendorong berkembangnya sekuritas Syariah.

Sebagai usaha untuk kelancaran dan harmonisasi interpretasi ketentuan-ketentuan Syariah, pada 1 Mei 1997 didirikanlah Dewan Penasehat Syariah Nasional untuk Perbankan dan Asuransi Islam (*National Syariah Advisory Council on Islamic Banking and Takaful* atau NSAC), sebagai otoritas Syariah tertinggi di bidang perbankan dan asuransi syariah di Malaysia.

Selanjutnya, pada periode pengembangan tahap kedua ini, bank syariah kedua berdiri pada 1 Oktober 1999, yaitu *Bank Muamalat Malaysia Berhad* atau BMMB, serta tiga perusahaan asuransi syariah diberikan ijin operasi, yaitu *Takaful National Sdn. Berhad*, *Maybank Takaful Berhad*, dan *Takaful Ikhlas Sdn. Berhad*. Tahap ketiga pengembangan diawali dengan dibuatnya *Financial Sector Master Plan* atau FSMP pada tahun 2000 untuk periode 2000-2010 yang mencakup sektor keuangan syariah. FSMP untuk perbankan dan asuransi syariah dibagi dalam tiga fase, yaitu 1) memperkuat infrastruktur operasional dan institusional; 2) menstimulasi kompetisi dan meningkatkan infrastruktur; dan 3) meningkatkan standar kinerja melalui liberalisasi progresif dan memastikan infrastruktur yang efektif.<sup>288</sup> Untuk menunjang FSMP dilakukan peninjauan kembali strategi *Islamic Windows* yang masih menimbulkan perdebatan tentang kesesuaiannya dengan ketentuan Syariah dan mengeluarkan ketentuan pada tahun 2004 untuk mendorong *Islamic Windows* untuk bertransformasi menjadi *Islamic Subsidiary*. Pada tahun yang sama dilakukan liberalisasi perbankan dan asuransi syariah dengan mengeluarkan izin tiga lembaga keuangan syariah asing dan empat *Takaful* dengan partisipasi pihak asing.

---

<sup>288</sup>*Ibid*, h. 181



Selain itu, pada tahap ini juga dilakukan usaha-usaha untuk 1) memperbaiki kerangka *regulatory*, *prudential*, dan *operational*; 2) meninjau kembali proses legislasi dan pengadilan; 3) mengembangkan kerangka *governance* Syariah dengan mendirikan *National Shariah Advisory Council* di BNM dan *Shariah Committee* di lembaga keuangan syariah; dan 4) membentuk dana amal (*endowment funds*) bagi pakar syariah untuk mendukung perannya.<sup>289</sup>

Berbagai produk dan instrumen keuangan syariah di Malaysia populer menggunakan akad atau mengandung unsur *Bai' Al-Inah* dan *Bai' Al-Dayn*. Dengan menerapkan kedua akad ini, produk dan instrumen keuangan syariah dapat menyerupai produk dan instrumen keuangan konvensional. Apabila di perbankan konvensional ada kartu kredit, maka di perbankan syariah ada kartu kredit Syariah. Apabila di perbankan konvensional ada fasilitas *overdraft*, maka di perbankan syariah ada *overdraft* Syariah. Apabila di perbankan konvensional ada instrumen pasar uang jangka pendek, maka di perbankan syariah ada instrumen pasar uang syariah jangka pendek. Demikian seterusnya, sehingga hampir semua produk dan instrumen keuangan konvensional.<sup>290</sup>

Berbeda dengan bank syariah di Indonesia yang menggunakan *murabahah* dalam transaksi jual beli sebagai salah satu bentuk produk pembiayaan, di Malaysia transaksi ini lebih familiar diterapkan dengan menggunakan akad *ba'i Inah*, yang secara umum dapat digambarkan sebagai berikut :

Salah satu bank Islam Malaysia menjual barang dagangannya kepada nasabah (*customer*) dengan harga yang sudah disepakati, yaitu RM 50.000 dan diangsur sampai batas waktu tertentu, lalu bank membelinya kembali dari

---

<sup>289</sup>*Ibid*, h. 182

<sup>290</sup>*Ibid*, h. 183

*customer* dengan harga yang lebih murah, yaitu RM 40.000. , dengan demikian, barang dagangan semua tetap kembali ke pihak penjual.<sup>291</sup>

Berkenaan dengan akad *Ba'i Inah* yang diterapkan di Malaysia, oleh sebagian umum ulama mazhab telah diharamkan. Menurut Al-Amin Ahmad, pelarangan penerapan *Ba'I Inah* didasari pada alasan bahwa pada dasarnya pembeli sama sekali tidak membutuhkan barang/aset tersebut, tetapi uang. Sementara pihak penjual (bank) tidak mau memberikan pinjaman, kecuali dengan akad jual beli.<sup>292</sup>

*Bai' al-Inah* adalah akad jual beli ketika penjual menjual asetnya kepada pembeli dengan janji untuk dibeli kembali (*sale and buy back*) dengan pihak yang sama. *Bai' al-Inah* adalah penjualan tunai (*cash sale*) dilanjutkan dengan pembelian kembali dengan tangguh (*deferred payment sale/BBA*). Proses akad *ba'I al-inah* dapat dilihat pada gambar sebagai berikut :



**Gambar 1. Proses *Ba'I Inah***

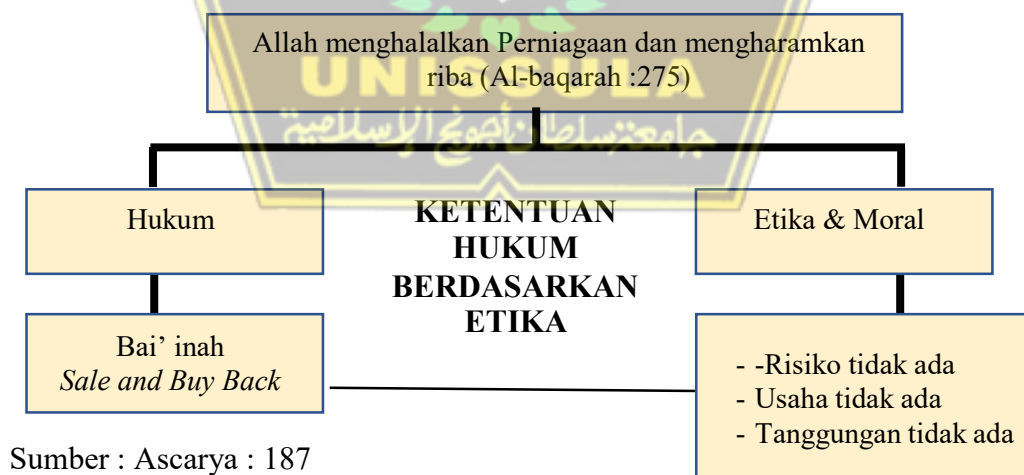
<sup>291</sup>Bagya Agung Ptabowo, *Op.Cit*, h. 107

<sup>292</sup>*Ibid.*

Pada jual beli *Bai' al-Inah*, ada empat langkah proses yang dilakukan, yakni sebagai berikut :<sup>293</sup>

1. Nasabah menjual asetnya (misal aset X) ke bank dengan harga Rp 100 juta;
2. Bank membayar Rp 100 juta kepada nasabah;
3. Bank menjual kembali aset X tersebut kepada nasabah dengan menambahkan marjin keuntungan, misalnya, Rp 120 juta; dan
4. Nasabah membayar harga aset X yang Rp 120 juta dengan cicilan sesuai kesepakatan.

Akad jual beli *Bai' al-Inah* ini mempunyai kemiripan dengan pinjaman tunai dengan jaminan aset pada bank konvensional. Perbedaannya terletak pada akadnya, sedangkan secara fisik nasabah sama-sama memperoleh dana tunai. Menurut ulama Malaysia jual beli dengan akad *Bai' al-Inah* dibolehkan. Namun, ulama Timur Tengah dan Indonesia berpendapat bahwa *Bai' al-Inah* tidak dibolehkan karena ketiga unsur '*Iwad*, yaitu risiko, kerja dan usaha, dan tanggung jawab seperti dijelaskan pada gambar sebagai berikut.



Sumber : Ascarya : 187

**Gambar 2. Skema Hukum Akad *Bai Inah***

<sup>293</sup>Ascarya, *Op.Cit*, h. 186

Pada akad *Bai' al-Inah* kedua belah pihak sebenarnya tidak berniat untuk menggunakan aset sehingga mereka melanggar salah satu prinsip kontrak dalam Islam, yaitu *maudu'ul aqdi* 'tujuan kontrak'. Sebagian besar *madzhab* utama berpendapat bahwa *Bai' al-Inah* tidak sesuai dengan prinsip Syariah sehingga dilarang. Ketidaksesuaian dengan prinsip Syariah dikarenakan *Bai' al-Inah* digunakan sebagai *zari'ah* 'cara' atau *hilah* 'alasan hukum' (*legal excuse*) untuk melegitimasi *riba*.<sup>294</sup>

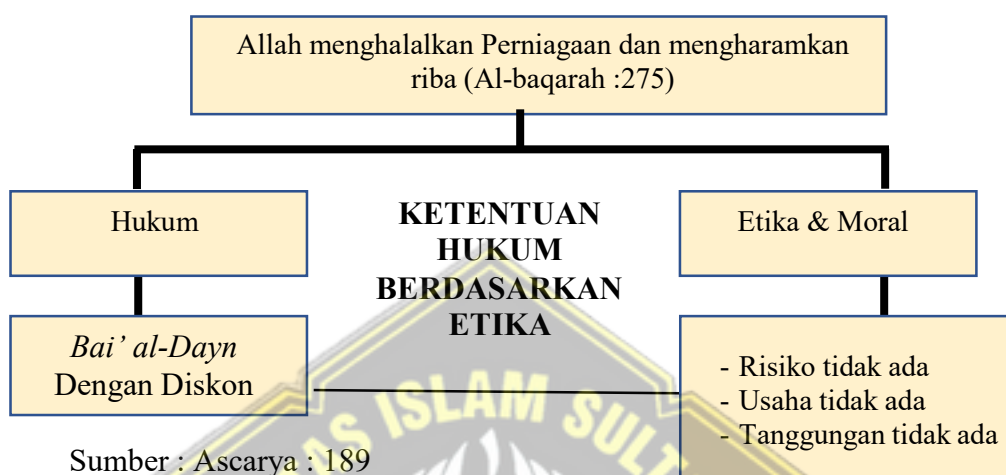
Selain akad *Bai' inah*, di Malaysia akad yang kerap digunakan dalam penyaluran dana kepada nasabah adalah akad *Bai' al-Dayn*. Akad ini adalah akad jual beli ketika yang diperjualbelikan adalah *Dayn* atau hutang. *Dayn* dapat diperjualbelikan dengan harga yang sama, tetapi sebagian besar ulama Fiqih (*Fuqaha*) sepakat bahwa jual beli *Dayn* atau hutang dengan diskon tidak dibolehkan secara Syariah. *Islamic Fiqh Academy* (IFA) yang berkedudukan di Jeddah, yang merupakan badan representatif terbesar dari para ulama dan memiliki representasi dari semua negara Muslim, termasuk Malaysia, telah menyetujui pelarangan *Bai' al-Dayn* secara aklamasi tanpa adanya negara yang menolak. Namun demikian, pada pertemuan kedua 21 Agustus 1996, NSAC secara aklamasi menyetujui untuk menerima prinsip *Bai' al-Dayn*, yaitu perdagangan hutang, sebagai salah satu konsep untuk mengembangkan instrumen-instrumen pasar modal Syariah.

Dewan Syariah Malaysia (NSAC) berpandangan bahwa hutang sama dengan harta benda (*debt = property*). Karena hutang sama dengan harta benda, maka hutang dapat diperjualbelikan dengan harga berapa pun layaknya harta benda.

---

<sup>294</sup>*Ibid*, h. 188

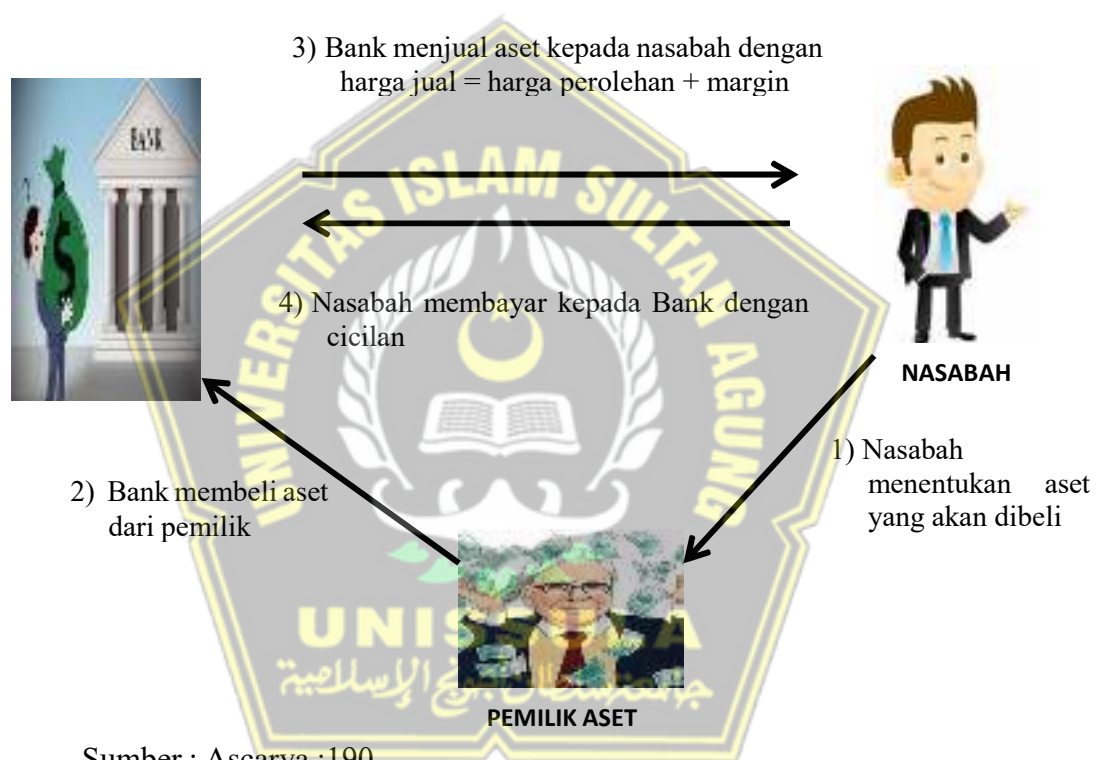
Misalnya, hutang dengan nilai Rp 100 juta dapat dijual dengan harga diskon sebesar Rp 80 juta.



**Gambar 3. Skema Hukum Akad *Bai' al-Dayn***

Meskipun ulama Malaysia menganggap *Bai' al-Dayn* boleh dilakukan karena sesuai dengan ketentuan Syariah, ulama Timur Tengan dan ulama Indonesia berpendapat lain. Mereka sepakat dengan IFA bahwa hutang sama dengan uang (*debt = money*). Karena hutang sama dengan uang, maka hutang hanya boleh dipertukarkan dengan uang senilai hutang tersebut. Misalnya, hutang senilai Rp 100 juta hanya dapat ditukar dengan uang senilai Rp 100 juta juga. Apabila hutang senilai Rp 100 juta dijual dengan harga kurang dari Rp 100 juta, misalnya Rp 80 juta, maka Rp 20 juta perbedaannya merupakan *riba* yang dilarang oleh Syariah. Ulama Timur Tengah dan Indonesia berpendapat bahwa *Bai' al-Dayn* tidak dibolehkan karena ketiga unsur '*Iwad*, yaitu risiko, kerja dan usaha, dan tanggung jawab (seperti dijelaskan pada gambar 3) tidak ada dalam transaksi ini dan juga seperti yang diilustrasikan pada gambar 4.

Selanjutnya, di Malaysia juga dikenal dan diterapkan *Bai' Bithaman Ajil* atau BBA adalah akad jual beli *murabahah* ( $cost + margin$ ) ketika pembayaran dilakukan secara tangguh dan dicicil dalam jangka waktu panjang, sehingga disebut juga *credit murabahah* jangka panjang. Bagan proses pembiayaan BBA dapat dibaca pada gambar berikut.



Sumber : Ascarya :190

**Gambar 4. Bagan Proses *Bai' Bithaman Ajil* atau *Credit Murabahah***

## 2. Bank Syariah di Negara Sudan

Produk-produk pembiayaan yang ditawarkan oleh perbankan di Sudan cukup banyak dan bervariasi untuk memenuhi kebutuhan usaha maupun pribadi. Akad yang digunakan oleh produk-produk pembiayaan ini sebagian besar menggunakan akad *Murabahah*, diikuti *Mudharabah* dan *Musyarakah*. Akad *Salam* digunakan



untuk pembiayaan pertanian, sedangkan *Istishna* digunakan untuk pembiayaan pemesanan barang-barang manufaktur.

Bank syariah di Sudan (Al Baraka Islamic Bank) menggunakan *musyarakah* untuk membiayai jual beli barang di pasar lokal. Dalam hal ini, bank melakukan perjanjian kemitraan (*partnership*) dengan nasabah untuk jual beli barang-barang lokal yang spesifikasinya telah ditentukan oleh nasabah. Total biaya barang dibagi kedua belah pihak dan keduanya sepakat untuk berkontribusi dalam biaya barang. Rekening khusus *musyarakah* dibuka pada bank tersebut segera setelah akad ditandatangani. Pengaturan jual beli barang yang dimaksud menjadi tanggung jawab para mitra. Keuntungan dibagi sesuai dengan porsi yang disepakati dari keuntungan bersih untuk nasabah. Sisanya dibagikan kepada para mitra sesuai proporsi modalnya. Jika terjadi kerugian, para mitra menanggung kerugian sesuai proporsi modalnya.

### 3. Bank Syariah di Negara Pakistan

Beberapa akad khas yang digunakan perbankan syariah Pakistan adalah akad berpola bagi hasil, yaitu *Musyarakah Menurun* untuk pembiayaan perumahan, dan akad berpola sewa, yaitu *Ijarah Muntahiya Bittamlik* untuk pembiayaan kendaraan.

*Musyarakah Menurun* adalah akad berpola bagi hasil ketika dua pihak bermitra untuk kepemilikan bersama suatu aset dalam bentuk properti, peralatan, perusahaan, atau lainnya. Bagian aset pihak pertama, sebagai pemodal, kemudian dibagi ke dalam beberapa unit dan disepakati bahwa pihak kedua, sebagai klien, akan membeli bagian aset pihak pertama unit demi unit secara periodik, sehingga

akan meningkatkan bagian aset pihak kedua sampai semua unit milik pihak pertama terbeli semua dan aset sepenuhnya milik pihak kedua. Keuntungan yang dihasilkan pada tiap-tiap periode dibagi sesuai porsi kepemilikan aset masing-masing pihak saat itu.

Di Negara Pakistan akad *Musyarakah* Menurun ini salah satunya diaplikasikan untuk pembiayaan pemilikan rumah (pembelian, pembangunan, renovasi, dan pengalihan). Dalam hal ini, bank sepakat untuk membiayai pembelian rumah nasabah sampai 85 persen. Selanjutnya, nasabah setuju untuk membayar cicilan bulanan yang berupa bagian pembayaran sewa dan cicilan modal. Cicilan bulanan ini menurun karena setiap bulan bagian modal nasabah bertambah besar, sedang bagian modal bank berkurang, sehingga bagian pembayaran sewa berkurang. Ketika cicilan lunas aset (rumah) sepenuhnya menjadi milik nasabah.

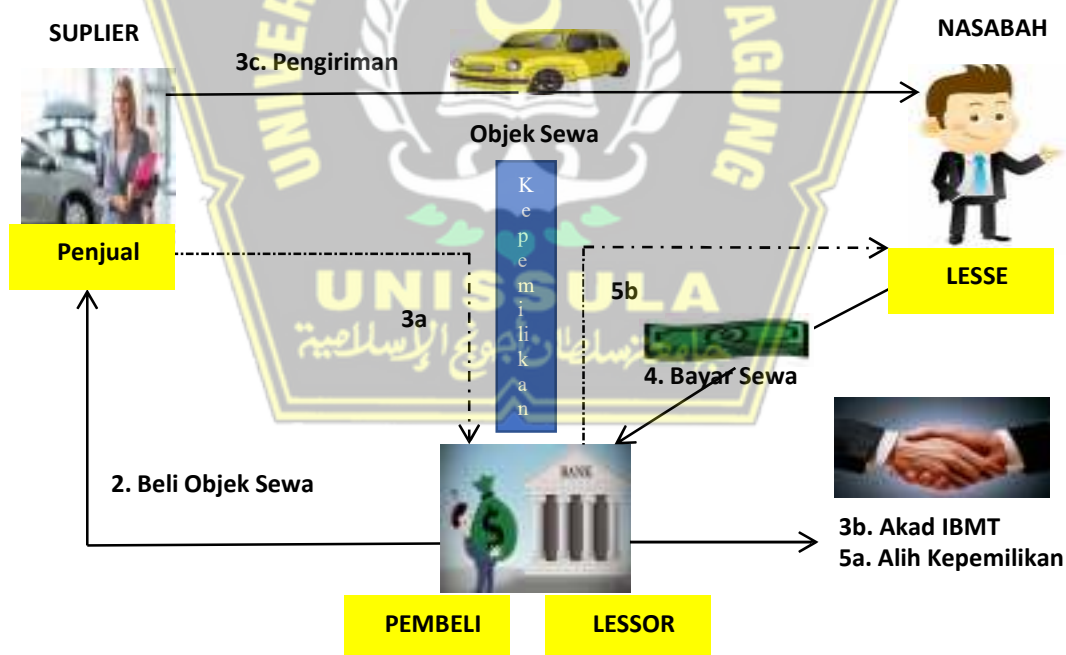
Selain untuk pemilikan rumah, akad *Musyarakah* Menurun juga dapat diaplikasikan untuk berbagai bentuk pembiayaan, seperti pendirian pabrik, peternakan, rumah sakit, dan setiap proyek yang mampu menghasilkan penghasilan tetap. Dewasa ini, *Musyarakah* Menurun diyakini merupakan skim pembiayaan investasi kolektif yang sesuai.<sup>295</sup>

- a. Bagi bank, akad ini memungkinkan bank untuk menghasilkan keuntungan periodik sepanjang tahun.
- b. Bagi nasabah, akad ini memacunya untuk berpartisipasi pada investasi yang halal. Pembiayaan ini dapat mewujudkan keinginan nasabah untuk sepenuhnya memiliki proyek dalam jangka pendek ketika bank menarik diri dari kepemilikan secara bertahap.
- c. Bagi masyarakat, pembiayaan ini dapat mengoreksi jalannya ekonomi dengan mengembangkan skim kemitraan yang positif, bukan kemitraan negatif seperti hutang. Dengan demikian, tercapai kesetaraan dalam distribusi hasil.

---

<sup>295</sup>*Ibid*, h. 159

Selain akad *Musyarakah* Menurun, akad yang juga populer di bank syariah Pakistan adalah akad *Ijarah muntahiya bi tamlik* (IMBT) adalah transaksi sewa dengan perjanjian untuk menjual atau menghibahkan obyek sewa di akhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan obyek sewa. Akad IMBT ini salah satunya diaplikasikan untuk pembiayaan pemilikan kendaraan atau mobil (baru atau bekas). Dalam hal ini, bank sepakat membeli kemudian menyewakan mobil sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah untuk jangka waktu tiga, empat, atau lima tahun dan pada akhir periode sewa nasabah akan memperoleh kepemilikan mobil secara penuh. Proses atau mekanisme dari akad IMBT dapat dilihat pada gambar sebagai berikut :



**Gambar 5. Bagan Proses Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bi Tamlik***

Pada akad IBMT, maka semua risiko kepemilikan berada di tangan bank, sedangkan risiko penggunaan berada di tangan pemakai sehingga bank adalah pemilik penuh aset dan dapat menghasilkan pendapatan dari kontrak sewa yang

dibolehkan secara Syariah. Jika mobil obyek sewa hilang atau rusak total, akad sewa menyewa batal dan nasabah tidak harus membayar ongkos sewa. Akad IMBT juga dapat digunakan untuk pemilikan *real estate*, komputer, mesin, dan peralatan.

Pada akad ini, bank syariah memberikan kebebasan memilih kepada nasabah untuk mendapatkan aset yang dibutuhkannya dari sumber yang mereka pilih sendiri sesuai evaluasi dan pengalaman mereka. Pihak penyewa dalam hal ini menikmati penguasaan dan penggunaan aset selama periode sewa dan adanya kepastian bahwa aset akan dialihkan kepemilikannya pada akhir periode sewa. Dalam hal ini bank tetap sebagai pemilik aset selama periode sewa dan hanya akan mengalihkan kepemilikan jika cicilan sewa telah dipenuhi sesuai kesepakatan.

## **B. Potensi Pelanggaran Prinsip Syariah Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah**

### **1. Penerapan Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah***

Transaksi *Murabahah* sangat mendominasi pembiayaan penyaluran dana pada perbankan syariah. Bahkan, muncul kesan bahwa semua transaksi penyaluran dana di *Murabahahkan*. Sejauh ini mayoritas portofolio pembiayaan oleh Bank Syariah di Indonesia didominasi oleh pembiayaan *Murabahah*.

Diketahui bahwa fungsi bank syariah dalam skim *Murabahah* adalah sebagai penjual barang untuk memenuhi kepentingan nasabah. Dalam hal ini pihak bank membeli barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah keuntungan bank. Di sini pihak bank harus

memberitahukan secara jujur mengenai harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan dalam proses pembelian serta jumlah keuntungan yang diterima bank.<sup>296</sup>

Kedudukan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan menyebabkan bank tidak dapat melakukan transaksi perdagangan atau jual beli. Kedudukan bank sebagai lembaga intermediasi keuangan, maka bank hanya berfungsi sebagai penghimpun dan penyalur dana dari dan kepada masyarakat. Untuk dapat mengembangkan produk jual beli *Murabahah*, DSN Syariah dalam Fatwanya Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000, membuat ketentuan di mana bank dimungkinkan mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga. Di mana akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Selain alasan tidak memungkinkannya bank sebagai lembaga intermediasi keuangan untuk melakukan praktik perdagangan, alasan lainnya adalah bank tidak bersedia sebagai penyedia barang, dikarenakan bank syariah tidak mau dipusingkan dengan langkah-langkah pembelian barang. Karenanya, bank syariah menggunakan media akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Langkah pemberian *wakalah* kepada nasabah inilah yang oleh sebagian akademisi dan praktisi perbankan syariah dianggap bahwa bank syariah terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati dalam menerapkan media *wakalah* pembelian barang, yang dapat merusak kemurnian dari prinsip syariah.

---

<sup>296</sup>Arif Murtadin, *Op.cit*, h. 123

Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000/26 Dzulhijah 1420 H, menetapkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Dengan kata lain, pemberian kuasa *wakalah* dari bank kepada nasabah atau pihak ketiga manapun, harus dilakukan sebelum akad jual beli *Murabahah* terjadi.

Akad *wakalah* adalah pemberian kuasa dari *muwakkil* kepada penerima kuasa (wakil) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama pemberi kuasa. Akad *wakalah* dapat dilakukan dengan cara melakukan sesuatu baik itu bentuk jasa, keahlian, keterampilan atau lainnya atas nama orang lain.<sup>297</sup>

Bank Indonesia terlihat cukup tegas dalam menyikapi dan merespon Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, khususnya dalam pelaksanaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah*. Ketegasan sikap Bank Indonesia terlihat dengan diterbitkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.7/46/PBI/2005 tanggal 14 Nopember 2005 tentang standarisasi akad.

Ketentuan Pasal 9 ayat 1 butir d PBI. No.7/46/PBI/2005, menyebutkan bahwa dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah *wakalah* untuk membeli barang, maka akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Bahkan dalam bagian penjelasan PBI tersebut ditegaskan bahwa akad *wakalah* harus dibuat terpisah dengan akad *Murabahah*. Lalu ditegaskan, yang dimaksud secara prinsip barang milik bank dalam *wakalah* pada

---

<sup>297</sup>Surmain, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012, h. 15.



akad *Murabahah* adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kwitansi pembelian.

Pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah adalah suatu akad jual beli suatu barang, di mana pihak bank menginformasikan harga pembelian barang dengan jujur kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan dalam pembelian barang, dan nasabah membeli dengan harga lebih sebagai keuntungan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Selanjutnya, dalam Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000, disebutkan bahwa lembaga keuangan syariah dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang sesuai keinginan dan dibutuhkan nasabah dengan menggunakan akad *wakalah*. Hal ini berarti lembaga keuangan syariah menjadi *muwakkil* yang mewakilkan pembelian barang Nasabah kepada nasabah itu sendiri.

Ketika hal ini dikaitkan dengan dengan fatwa yang menyebutkan jika seorang pemberi kuasa adalah pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan, maka menjadi kurang tepat dikarenakan dalam pembiayaan *Murabahah* tersebut lembaga pembiayaan syariah belum menjadi pemilik dari barang yang diwakilkannya.

Lantas muncul pertanyaan, apakah pelaksanaan *wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah telah sesuai dengan prinsip jual beli dalam Islam. *Murabahah* adalah suatu pembiayaan yang termasuk dalam kategori jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan. Hal yang paling esensial dari *Murabahah* jika dibandingkan dengan berbagai kontrak lain adalah dibenarkannya mengambil keuntungan yang dilakukan dengan pernyataan yang jelas. Ini adalah

jual beli yang adil dan transparan yang dapat dengan mudah dilakukan dalam perbankan syariah.<sup>298</sup>

Praktik jual beli *Murabahah* tidak terdapat dalil-dalil nash, baik itu dalam Al-quran maupun hadist. Perkembangan jual beli *Murabahah* merupakan hasil ijtihad para ulama, sebagai konsekuensi dari perkembangan hukum Islam, khususnya dalam bidang ekonomi syariah. Sesuai dengan kaidah *fiqh* yang menyatakan bahwa: “Perubahan dan perbedaan fatwa hukum berdasarkan perbedaan masa, tempat, kondisi, kebiasaan (tradisi) dan tujuan atau niat.”<sup>299</sup>

Sebagai suatu konsep hukum yang didasari pada ijtihad para ulama, maka prinsip jual beli *Murabahah* jatuh pada hukum asalnya, yaitu boleh (*mubah*). Hal ini sesuai kaidah *fiqh*, yang menyatakan bahwa: “Pada dasarnya semua muamalah boleh dilakukan, terkecuali ada dalil yang mengharamkannya.”<sup>300</sup>

Kaidah tersebut di atas menjelaskan bahwa produk hukum atau produk fatwa dapat dan boleh saja berbeda dan berubah diakibatkan berubahnya masa, berbedanya tempat, tidak sama kondisi atau keadaan, berlainan tradisi dan tidak samanya niat atau tujuan dikeluarkannya hukum atau fatwa tersebut. Kendatipun demikian, hukum yang dihasilkan dari pemikiran atau ijtihad tersebut haruslah tetap bersandar kepada dalil-dalil Al-Qur'an dan Sunnah.

Terlepas dari ada rekayasa-rekayasa yang dilakukan oleh Bank untuk sekedar menunjukkan kepatuhannya terhadap aturan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia, dapat dilihat bahwa aturan Bank Indonesia tersebut telah sejalan dengan Fatwa MUI

---

<sup>298</sup>Triyanta, Agus, *Hukum Perbankan Syariah*, Malang : Setara Press, 2016, h. 55

<sup>299</sup>Duski Ibrahim, *Op.cit.*, h. 96

<sup>300</sup>Fathurrahman Azhari, *Op.cit.*, h. 135.

mengenai *Murabahah*. Bank Indonesia dan MUI kembali menempatkan posisi Bank dalam kedudukannya sebagai penjual barang dan bukan hanya sekedar lembaga keuangan. Hal inilah yang sangat membedakan antara pembiayaan *Murabahah* di bank syariah dengan kredit pembelian barang pada bank konvensional.

Menurut Mardani terdapat beberapa bentuk penyimpangan (deviasi) dalam pembiayaan *Murabahah* yang perlu digarisbawahi, yakni sebagai berikut.<sup>301</sup>

- a. Dalam pembiayaan *Murabahah*, pengikatan akad jual beli umumnya dilakukan mendahului kepemilikan barang oleh bank. Hal ini jelas telah menyalahi baik prinsip *fiqh* itu sendiri maupun hukum universal bahwa hak menjual merupakan hak turunan dari kepemilikan.
- b. Dalam pembiayaan *Murabahah* terdapat praktik perwakilan/*wakalah* yang secara esensi telah menyalahi dua prinsip, yaitu *pertama*, esensi penjual yang memiliki kewajiban dan kesanggupan untuk menyediakan barang dan *kedua*, esensi *Murabahah* itu sendiri (*Murabahah*; kesepakatan untuk membelikan barang untuk pihak ketiga yang memesan, dengan transparan harga pokok dan margin).
- c. Dalam pembiayaan *Murabahah* terdapat praktik pencairan dana pembiayaan ke rekening nasabah yang selanjutnya nasabah diminta untuk melakukan pembayaran kepada *supplier*. Hal ini akan menimbulkan kesan adanya transaksi hutang piutang antara bank dan nasabah, dan bukan transaksi jual beli.

Praktiknya, perjanjian *Murabahah* yang terjadi pada perbankan syariah umumnya ditandatangani pada waktu sebelum bank menerima barang yang dipesan oleh nasabah. Dalam kontrak yang demikian, maka nasabah harus berhati-hati serta harus mematuhi peraturan yang berkaitan dengan pengiriman barang. Hal ini berarti bahwa pihak yang bertanggungjawab atas semua sanksi hukum atau denda yang diakibatkan dari pelanggaran aturan adalah nasabah. Sedangkan pihak bank tidak memiliki tanggung jawab terhadap hal yang berkaitan dengan barang. Oleh karena

---

<sup>301</sup>Mardani, *Op.cit*, h. 113

itu, semua risiko mengenai barang, yang seharusnya pihak bank di dalamnya juga ikut untuk bertanggungjawab, di sini bank telah terhindar dari semua risiko tersebut.

Pada perjanjian *Murabahah*, jika terdapat kerugian dalam transaksi jual beli tersebut, dalam hal ini maka nasabah akan menanggung segala risikonya dan menyelesaikan permasalahan tersebut dengan pihak *supplier*. Sementara itu, pihak bank telah terlepas dari semua beban risiko yang dimungkinkan timbul dalam proses pembelian barang tersebut.

Secara prinsip, penerapan akad *wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* pada dasarnya dapat dianggap sesuai dengan syariah, apabila dalam pelaksanaannya akad *wakalah* lebih dahulu dilakukan sebelum akad *Murabahah*. Namun, di dalam praktiknya, pelaksanaan akad *wakalah* dalam pembiayaan *Murabahah* pada Cabang Pembantu PT. Bank Sumut Unit Syariah Binjai, terlebih dahulu dilakukan akad *Murabahah* baru kemudian disusul dengan akad *wakalah*. Pada penerapan akad *wakalah* yang demikian, jelas telah bertentangan dengan Fatwa MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Selain telah melanggar ketentuan Fatwa DSN Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* dengan sistem *wakalah* juga telah bertentangan dengan ketentuan prinsip-prinsip jual beli dalam syariat Islam, yang mengharuskan penjual terlebih dahulu barang yang akan dijual.

## **2. Penentuan Skim Keuntungan antara *Mark Up* versus Bunga**

Penentuan margin *Murabahah* dianggap salah satu penyebab penyimpangan dari *fiqh*. Bank-bank Islam beranggapan bahwa Al Qur'an menghalalkan perdagangan, yaitu jual beli dengan laba dan *Murabahah* termasuk jual beli dengan laba. Mengingat tidak ada pembatasan jumlah tertentu atas keuntungan yang

diperoleh dari suatu perdagangan, maka bank syariah secara teori dengan bebas menentukan berapapun *mark-up* (keuntungan) dari akad *Murabahah*.<sup>302</sup>

Berbeda dengan perjanjian kredit pada bank konvensional, *mark-up* pada *Murabahah* dianggap sebagai perjanjian penjualan. Sedangkan dalam perjanjian kredit pada bank konvensional, ketika seseorang ingin membeli sebuah mesin untuk suatu usaha, maka orang tersebut dapat meminjam uang kepada pihak bank dengan tingkat bunga tertentu untuk membeli mesin tersebut atau meminta bank untuk membeli mesin tersebut dengan membayar kepada bank secara angsuran (cicilan).

Permasalahan *mark-up* pada *Murabahah* terletak pada imbalan kepada bank. Jika hal itu adalah upah pinjaman maka hal tersebut sama dengan bunga. Pada sisi yang lain, jika hal tersebut adalah remunerasi untuk jasa pelayanan yang diberikan atau risiko yang ditanggung, hal tersebut dapat diterima.

Akad *Murabahah* dalam pembiayaan pada perbankan syariah digunakan sebagai instrumen untuk membantu seseorang dalam melakukan pembelian suatu barang tertentu. Di dalam prinsip *Murabahah*, bank membeli barang atas nama klien dan kemudian menjualnya kembali pada harga yang lebih tinggi untuk menutup biaya pembelian dan risiko kepemilikan pada saat periode transisi. Di sini, pembeli dapat melakukan pembayaran dengan cicilan maupun dengan melunasi diakhir periode.

*Mark-up* dalam pembiayaan *Murabahah* diberikan sebagai pertimbangan keuntungan yang didapatkan oleh bank. *Mark-up* adalah suatu cara yang digunakan oleh bank syariah untuk membedakannya dengan praktik bunga pinjaman. Pada

---

<sup>302</sup>Fathurrahman Azhari, *Op.cit*, h. 143



*Murabahah*, *mark-up* ditentukan dari harga barang serta biaya-biaya yang dikeluarkan bank dan ditambah dengan nilai keuntungan yang diharapkan pihak bank.

Berkenaan pengambilan margin keuntungan dalam pembiayaan *Murabahah*, dalam ajaran Islam tidak ada batasan mengenai beberapa prosentase pengambilan keuntungan yang dibenarkan. Para ulama sepakat bahwa mencari keuntungan merupakan salah satu tujuan perdagangan. Menurut Wahbah Az-Zuhaili, pada dasarnya Islam tidak memiliki batasan atau standar baku tentang pengambilan laba atau keuntungan. Pedagang bebas menentukan laba yang diinginkan dari suatu barang. Hanya saja, keuntungan yang berkah adalah keuntungan yang tidak melebihi sepertiga harga modal.<sup>303</sup>

Lebih lanjut, di dalam sebuah hadis yang diriwayatkan Imam Bukhari dan Abu Daud:

Dari Urwah *radhiyallahu 'anhu*, bahwa Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* memberinya 1 (satu) dinar untuk membeli seekor kambing. Namun oleh Urwah satu dinar itu digunakan untuk membeli 2 ekor kambing. Kemudian satu kambing dijual lagi dengan harga 1 dinar. Sehingga dia pulang dengan membawa 1 dinar dan seekor kambing. Lalu Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* mendoakan keberkahan untuknya. Andai Urwah ini menjual pasir, dia akan mendapat untung. Dalam hadis ini, Urwah mendapat untuk berlipat. Beliau menjual salah satu kambingnya dengan 1 dinar, padahal dia membeli dengan 1 dinar untuk 2 ekor kambing. Sehingga dia untuk satu kambing. Dan Nabi *shallallahu 'alaihi wa sallam* merestui perbuatan Urwah, bahkan mendoakannya dengan kebaikan.<sup>304</sup>

Berdasarkan hadis di atas, dipahami bahwa hukum Islam tidak menentukan batasan pengambilan keuntungan (margin) dalam jual beli. Namun sebagian ulama

<sup>303</sup>[www.arrisalah.net/2014](http://www.arrisalah.net/2014). *mengambil keuntungan lebih dari 100%*, diakses pada tanggal 28 Desember 2022, Pukul. 18: 30 WIB

<sup>304</sup><https://pengusahamuslim.com>. *Batasan Mengambil Keuntungan*, diakses pada tanggal 28 Desember 2022, Pukul 17: 52 WIB.



berpandangan bahwa pengambilan keuntungan yang berkah adalah tidak lebih dari 30% dari harga modal. Sesungguhnya yang perlu diperhatikan dalam menetapkan margin keuntungan bukan pada angka prosentase keuntungannya, melainkan pada sisi penzaliman.

Bentuk penzaliman itu bisa digambarkan misalnya bila seseorang punya barang yang tidak dijual ditempat lain kecuali hanya pada seorang penjual saja, sementara barang itu merupakan hajat hidup orang banyak, maka bila orang itu menaikkan harga setinggi-tingginya tanpa alasan yang kuat, disitulah telah terjadi penzaliman.

Sebagai contoh, pada suatu daerah yang terjadi kekeringan air, ada seorang yang menjual air dengan menaikkan harga yang amat tidak wajar, dengan mengambil kesempatan dalam kesempitan masyarakat, maka inilah yang kami maksud dengan penzaliman. Seharusnya si pedagang peka dengan keluhan dan kesulitan masyarakatnya. Bahkan kalau perlu orang tersebut tidak perlu menjual air, tetapi membagikannya dengan gratis.

### **3. Penetapan Denda Keterlambatan Pembayaran oleh Nasabah**

Praktik pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah yang lalai dalam pembayaran angsuran atau cicilannya kepada bank, biasanya nasabah dikenakan sanksi denda tambahan. Menurut Islam bagi orang yang mengalami kesukaran untuk melunasi hutangnya maka ia harus diberi kelonggaran sampai ia berkelapangan dan mampu melunasi hutang-hutangnya.

Sesuai dengan firman Allah Subhana Wata'ala dalam Al-quran Surat Al-Baqarah ayat 280, yang artinya : "...Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua hutang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahuinya".

Penundaan pembayaran hutang dalam Islam harus dilakukan tanpa menambahkan beban tambahan kepada nasabah. Namun, pada praktik transaksi *Murabahah* yang terjadi diperbankan syariah apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda. Hal ini dikarenakan pihak bank berasumsi bahwa pihak nasabah nantinya akan melalaikan kewajibannya, meskipun sebenarnya nasabah mampu untuk membayar atau melunasi hutangnya kepada bank. Sanksi denda yang ditetapkan Bank Syariah merefleksikan kerugian yang diderita bank akibat tidak terbayarnya hutang tepat pada waktu yang telah ditentukan atau disepakati.

Berdasarkan aturan syariah bahwa tidak boleh ada kerugian terjadi pada pihak manapun (dalam kontrak), yang merupakan dasar transaksi-transaksi.<sup>305</sup> Sebab itu, kedua pihak harus sepakat bahwa dalam hal penunggakan oleh pihak kedua dalam pembayaran semua angsuran saat harus dilunasi, maka bank memiliki hak untuk meminta kompensasi atas segala kerugian yang diakibatkan oleh penunggakan ini.

Hal demikian oleh sebagian besar ulama kontemporer telah disepakati, bahkan Dewan Syariah Nasional mendukung adanya sanksi denda bagi nasabah yang mampu, namun sengaja memperlambat pembayaran atau malah menunggak.

---

<sup>305</sup>Veithzal rivai dan Andria Permata Veithzal., *Op.cit.*, h. 159.

Tapi dewan syariah nasional tidak setuju jika sanksi yang bersifat financial ini menjadi milik bank, melainkan diberikan pada tujuan sosial (kesejahteraan sosial).

Melihat alasan yang dikemukakan di atas, maka penerapan denda bagi nasabah yang berkemampuan untuk membayar hutangnya adalah wajar dan dianggap oleh sebagian ulama merupakan hal yang sah dilakukan oleh Bank Syariah. Namun, apabila merujuk pada kaidah *fiqh* yang berbunyi: “Setiap hutang yang membawa keuntungan, maka hukumnya riba”. Hal ini terjadi jika salah satunya mensyaratkan atau menjanjikan penambahan.”<sup>306</sup>

Berdasarkan kaedah *fiqh* di atas, dapat dipahami bahwa pinjaman berbunga, meskipun mendatangkan manfaat adalah haram menurut Al-Qur’an, As-Sunnah, dan ijma’ para ulama. Keharaman itu meliputi segala macam bunga atau manfaat yang dijadikan syarat oleh orang yang memberikan pinjaman kepada si peminjam. Oleh karena tujuan pemberi pinjaman adalah mengasihi si peminjam dan menolongnya. Bukan sebaliknya mencari kompensasi atau keuntungan.<sup>307</sup>

### **C. Analisis Penerapan Jual Beli Dengan Akad *Murabahah* Pada Perbankan Syariah**

Islam sebagai agama yang sempurna, dikarenakan alasan turunnya ajaran Islam adalah untuk menyempurnakan agama-agama sebelumnya. Dalam Islam, Al-quran merupakan rujukan bagi umat muslim dalam setiap tindakan, baik itu masalah ibadah, muamalah dan masalah hukum-hukum lainnya.

<sup>306</sup>Muhammad Wasito, *Keutamaan dan Bahaya Hutang Piutang Menurut Pandangan Islam*, (Majalah Pengusaha Muslim, Edisi 12 Volume 1/15 Desember 2010), h. 4

<sup>307</sup>*Ibid*, h. 4

Tidak adanya ketentuan mengenai *Murabahah* dalam Al-quran dan hadist, bukanlah berarti praktik jual beli *Murabahah* lantas tidak dibenarkan atau dilarang. Sebab, selain al-quran dan hadis, dalam Islam pendapat ulama atau ijtihad diakui pula sebagai hukum dan dapat dijadikan sebagai rujukan dalam menentukan kebolehan dan keabsahan dari perbuatan menurut *syara'*.

Secara umum praktik jual beli *Murabahah* dibolehkan secara *syar'i* berdasarkan pada Al-quran, Sunnah dan, Ijmak (konsensus) para ulama. Adapun dalil jual beli *Murabahah* dalam Al-quran dapat dilihat pada Surat Al-baqarah ayat 275, di mana Allah Subhana Wata'ala telah menghalalkan perniagaan (*al-bai*) dan mengharamkan riba.<sup>308</sup> Ayat lain dalam Al-quran yang dapat dijadikan dalil dalam pelaksanaan jual beli dengan akad *Murabahah* adalah Surat An-nisa ayat 29, yang artinya: "Hai orang-orang yang beriman janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar) kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka diantara kamu".<sup>309</sup>

*Fiqh* Islam, mengenal beberapa bentuk jual beli. Jual beli menurut *fiqh* Islam dapat dibedakan dari segi objek yang diperjualbelikan, dari segi menetapkan harga, dari segi cara pembayarannya.<sup>310</sup> Di mana jumhur ulama telah menyepakati bahwa *Murabahah* hukumnya dibenarkan menurut *syara'*, sepanjang mengikuti prinsip-prinsip muamalah dalam praktik jual beli yang telah ditentukan oleh *syara'*.

Jual beli berdasarkan penetapan harga, menurut *fiqh* dapat dibagi ke dalam 4 (empat), jenis yaitu:<sup>311</sup>

<sup>308</sup>Kementerian Agama Republik Indonesia, *Loc.cit*

<sup>309</sup>*Ibid.*

<sup>310</sup>Ascarya, *Op.cit*, h. 76-78

<sup>311</sup>*Ibid.*, h. 77-78

1. Jual beli *mushalallahu alaihi wassalamamah* (tawar menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan didapatnya.
2. Jual beli amanah, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang) termasuk biaya perolehan barang, jual beli amanah dapat dibagi 3 jenis, yaitu:
  - a. Jual beli *Murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.
  - b. Jual beli *muwadha* (*discount*), yaitu jual beli dengan harga di bawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiba yang nilai buknya sudah sangat rendah.
  - c. Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa kerugian dan keuntungan.
3. Jual beli dengan harga tangguh, Bai bitsaman ajil, yaitu jual beli dengan penetapan harga yang akan dibayar kemudian.
4. Jual beli *muzayadah* (lelang), yaitu jual beli dengan cara penawaran dari penjual dan pembeli berlomba untuk menawar.

Mengetahui apakah praktik pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan pada bank syariah, khususnya Bank BSI Cabang Banda Aceh telah sesuai dengan konsep hukum Islam, maka di sini perlu dipertegas kembali mengenai penerapan *Murabahah* yang disepakati oleh para ulama besar terdahulu. Imam Syafi'i dalam *kibatal-umm* memperluas konsep *Murabahah* sehingga mencakup transaksi kredit. Beliau mendefinisikan dalam kata-kata yang serupa dalam kitab-kitab *fiqh* lainnya. Berdasarkan definisi yang dikemukakan oleh Imam Syafi'i nya, dasar bahwa agar kontrak (akad) *Murabahah* bersifat sah, apabila pembeli mengetahui harga orisinal, biaya tambahan jika ada, dan jumlah keuntungannya. Oleh sebab itu, *Murabahah* adalah kontrak (akad) yang berdasarkan kepercayaan.<sup>312</sup>

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan di atas, hal penting yang perlu digaris bawahi adalah, bahwa dalam transaksi *Murabahah* harus mengetahui harga

---

<sup>312</sup>*Ibid.*

pembelian barang dan adanya kesepakatan atas keuntungan yang diperoleh si penjual. Sebagai contoh : si fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 dinar, maka ketika ia menawarkan untanya, ia mengatakan: saya jual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar.

Transaksi *Murabahah* harus mensyaratkan terpenuhinya semua persyaratan yang diterapkan dalam jual beli pada umumnya. Sedangkan persyaratan khusus, yang harus dipenuhi dalam transaksi *Murabahah* yang sah adalah berkenaan dengan barang yang terkena peraturan *Murabahah*, yaitu menyangkut harga orisinal yang dibayarkan oleh penjual, tambahan biaya apapun untuk menghitung total biaya yang akan menjadi dasar dari *Murabahah*, dan margin keuntungan yang ditambahkan pada biaya yang telah ditetapkan. Dengan demikian, syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam praktik jual beli *Murabahah*, antara lain:<sup>313</sup>

1. Harga awal yang harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan si pembeli)
2. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati kedua belah pihak.
3. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya.
4. *Murabahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi.
5. Akad pertama dalam *Murabahah* harus *shahihi*.

Syarat-syarat *Murabahah* tersebut di atas sesuai dengan persyaratan yang dikemukakan oleh Syafi'i Antonio sebagai berikut:<sup>314</sup>

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah 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 hak yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

---

<sup>313</sup>Syafi'i, *Op.cit*, h. 66

<sup>314</sup>*Ibid*, h. 67.



Praktik dalam perbankan syariah terdapat beberapa pilihan dalam melakukan transaksi *Murabahah*, diantaranya adalah:

1. Perdagangan langsung dengan pengelolaan bank

Perdagangan langsung oleh pejabat bank adalah pilihan yang paling ideal, mengingat pemenuhan sifat dasar *Murabahah*.

2. Bank membeli melalui pihak ketiga/agen

Satu pilihan diantaranya adalah bagi bank untuk membeli barang melalui agen pihak ketiga untuk mempertahankan persediaan atau membeli berdasarkan permintaan nasabah atas kegiatan *Murabahah*. Pilihan ini lebih besar kemungkinannya untuk memenuhi tuntutan syariah atas pengambilan kepemilikan dan risiko komersial oleh bank untuk periode antara pembelian asset dari pemasok dan penjualannya kepada nasabah.

3. *Murabahah* melalui nasabah sebagai wakil

Pilihan *Murabahah* melalui nasabah sebagai wakil bank adalah cara yang paling aman bagi bank untuk menghindari risiko-risiko yang berbasis komoditas dan permasalahan-permasalahan kredit. Akan tetapi, perjanjian yang demikian ini kemungkinan besar dapat menjadikan transaksi *Murabahah* tersebut menjadi riba (bunga).

Harus diakui bahwa pengkajian mengenai kesesuaian penerapan *Murabahah* di bank syariah menurut hukum Islam bukanlah suatu hal yang mudah, mengingat *Murabahah* merupakan suatu hal yang baru dalam *fiqh* Islam dan tidak adanya pengaturan secara jelas dan tegas mengenai *Murabahah* dalam Al-quran maupun Sunnah. Sehingga yang menjadikan rujukan dalam hal ini adalah ijtima

(kesepakatan) para ulama yang telah melakukan pengkajian terhadap masalah *Murabahah*.

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

1. Penerapan Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Menurut Hukum Islam

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

Lebih lanjut dalam Poin ke 9, menyebutkan bahwa : “jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual

beli *Murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

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

Selain telah melanggar ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000, pelaksanaan pembiayaan *Murabahah* dengan sistem *wakalah* juga telah bertentangan dengan ketentuan hukum (syar'i) Islam, hal berdasarkan hadis: dari Hakim bin Izam berkata, “wahai Rasulullah, seseorang mendatangiku lantas ia menginginkan dariku menjual barang yang bukan milikku. Apakah aku harus membelikan untuk nya

dipasar, Nabi *shalallahu alaihi wassalam* bersabda: janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.<sup>315</sup>

Hadis lain yang diriwayatkan Ibnu Abbas ra, ia menuturkan: Rasulullah *shalallahu alaihi wassalam* bersabda: barangsiapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah ia menjualnya kembali hingga selesai menerimanya.

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

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

Agar lebih mudah memahami praktik *Murabahah* yang diterapkan bank syariah dalam pembiayaan *Murabahah* cukup dengan menggunakan analisa logis yang beranjak dari pengertian *Murabahah* itu sendiri. Ulama syafi'iyah dan Hanabilah memberikan pengertian *Murabahah* sebagai suatu jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual

---

<sup>315</sup>Hadis Riwayat Abu Daud, No. 3025

ditambah dengan keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.<sup>316</sup>

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

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

Menurut Fatwa DSN MUI Nomor 1 Tahun 2004 tentang bunga (*ineterst/ fa'idah*) adalah tambahan yang dikenakan dalam transaksi pinjaman uang (*al-gardh*) yang diperhitungkan dari pokok pinjaman tanpa mempertimbangkan pemanfaatan/hasil pokok tersebut, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti dimuka, dan pada umumnya berdasarkan prosentase. Sedangkan riba adalah tambahan (*zidayah*) tanpa imbalan yang terjadi karena

---

<sup>316</sup>M. Yazid Afandi., *Fiqih Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h. 39

penangguhan dalam pembayaran yang diperjanjikan sebelumnya, dan inilah yang disebut dengan riba *nasi'ah*.<sup>317</sup>

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

Bank-bank syariah umumnya mengadopsi *Murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian suatu barang, meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah* dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba).<sup>318</sup>

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

Para ulama mazhab, yakni Imam Malik dan Syafi'i tidak menyetujui harga kredit lebih tinggi untuk jual beli dengan pembayaran tunda dan harga yang lebih rendah untuk pembayaran tunai. Namun, meskipun para ulama generasi awal tidak menyetujui harga yang lebih tinggi pada jual beli dengan pembayaran tunda, tetapi para pengikut mazhab Hanafi dan Syafi'i dan beberapa fuqaha dari mazhab-mazhab lainnya menganut pandangan bahwa kenaikan harga pada jual beli dengan pembayaran tunda hukumnya boleh.<sup>319</sup>

<sup>317</sup>Fatwa DSN MUI No.1 Tahun 2004

<sup>318</sup>Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah, Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, Jakarta : Paramadina, 2004, h. 120

<sup>319</sup>*Ibid*, h. 122



Pada konteks bank syariah, sejumlah argumentasi diajukan untuk mendukung keabsahan harga kredit lebih tinggi dalam pembayaran tunda. Dalil yang pertama adalah bahwa teks-teks syariah tidak ada yang melarangnya. Alasan kedua, terdapat perbedaan antara uang yang tersedia sekarang dengan tersedia di mana datang. Hal ini sesuai dengan pendapat Ali Al-Khafif seorang faqih kontemporer, yang menyatakan bahwa : “Sudah menjadi suatu kebiasaan (*urf*), uang yang dibayarkan kontan mempunyai nilai yang lebih tinggi dibandingkan dengan uang yang diberikan di masa akan datang”.<sup>320</sup>

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

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

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

---

<sup>320</sup>*Ibid*, h. 122-123.

penjual telah mempraktikkan aktivitas dagang yang produktif yang diakui keabsahannya.<sup>321</sup>

Menentukan skim keuntungan (*mark-up*) pada perbankan syariah menurut Husain Kamil tidak terlihat perbedaan yang cukup signifikan antara *mark-up Murabahah* dengan suku bunga pada bank konvensional. Beliau menjelaskan bahwa *mark-up* sekilas dapat saja lebih tinggi atau lebih rendah dibandingkan dengan suku bunga. Namun, perbedaan antara *mark-up* dengan suku bunga dalam pinjaman-pinjaman sejenis umumnya tidak terlalu jauh.<sup>322</sup>

Menurut Kepala Eksekutif Qatar Islamic Bank, bahwa dalam perhitungan laba pada pembiayaan *Murabahah*, suku bunga ikut diperhitungkan ketika *mark-up* dalam transaksi *Murabahah* ditetapkan. Hak ini menjadi praktis dan sesuai dengan kenyataan hidup. Inflasi diukur, dan suku bunga dan inflasi saling diperbandingkan satu sama lainnya. Pihak bank akan memperhatikan *mark-up* dan keuntungan pada uang yang diinvestasikannya dalam berbagai transaksi-transaksi yang ada, sebagaimana pertimbangan bank dalam memberikan keuntungan bagi para deposan dan para pemegang saham.<sup>323</sup>

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

---

<sup>321</sup>*Ibid*, h. 123

<sup>322</sup>*Ibid*, h. 129

<sup>323</sup>*Ibid*, h. 130

*Murabahah* terkadang dapat lebih tinggi dari suku bunga dalam bank konvensional.

Sebagai contoh, dalam Akad Pembiayaan KPR IBGriya Bank Sumut Usaha Syariah, No. 023/KCSy01-KCPsy004/KPRIB-Griya/2014, di mana nasabah pemohon yang mengajukan permohonan pembiayaan pembelian rumah dengan rincian sebagai berikut :

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

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

Selain itu, pembiayaan *Murabahah* pada dasarnya bukanlah jual beli murni, melainkan didalamnya terdapat pula unsur hutang. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 7 pada akad Pembiayaan KPR IBGriya Bank Syariah Indonesia, No. 023/KCSy01-KCPsy004/KPRIB-Griya/2014, menentukan adanya pengakuan hutang dan pemberian jaminan. Namun, dalam praktiknya perbankan syariah menggunakan istilah *skim* keuntungan (margin) untuk

menghindari praktik riba. Apabila ternyata pembiayaan *Murabahah* merupakan hutang, maka pembiayaan *Murabahah* sama halnya dengan pinjaman. Sehingga penambahan dari nilai pokok pembiayaan sama halnya dengan riba, meskipun istilah yang digunakan dalam perbankan syariah berbeda.

Menurut ajaran Islam, pemberian pinjaman dilakukan untuk mengurangi beban penderitaan pihak-pihak yang membutuhkan, bukan untuk melakukan eksploitasi terhadap mereka. Al-Qur'an dengan menggunakan term *qardh al-hasan* dalam versi yang mengindikasikan bahwa penerima dari pinjaman tersebut secara umum diberikan kepada orang-orang yang memang sangat membutuhkan.

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

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

Praktik pembiayaan *Murabahah* bagi nasabah yang lalai dalam pembayaran angsuran atau cicilannya kepada bank, biasanya nasabah

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

Penundaan pembayaran hutang dalam Islam harus dilakukan tanpa menambahkan beban tambahan kepada nasabah. Namun, pada praktik transaksi *Murabahah* yang terjadi diperbankan syariah apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya melakukan pembayaran maka akan dikenakan denda. Hal ini sebab pihak bank beranggapan bahwa nasabah nantinya akan melalaikan kewajibannya meskipun ia mampu untuk membayar atau melunasi hutangnya kepada bank. Sanksi denda yang diberikan oleh Bank Syariah merefleksikan kerugian yang diderita bank akibat tidak terbayarnya hutang tepat pada waktu yang telah ditentukan atau disepakati.

Kontrak *Murabahah Faisal Islamic Bank Of Egypt (FIBE)*, menyatakan bahwakarena bank tidak berurusan dengan bunga, semua penundaan dalam pembayaran angsuran ketika harus dilunasi sesuai dengan kesepakatan tentu mengakibatkan kerugian yang serius pada pihak bank, yang kemudian menuntut kompensasi. Adalah berdasarkan aturan syariah bahwa tidak boleh ada kerugian terjadi pada pihak manapun (dalam kontrak), yang merupakan

dasar transaksi-transaksi.<sup>324</sup> Sebab itu, kedua pihak harus sepakat bahwa dalam hal penunggakan oleh pihak kedua dalam pembayaran semua angsuran saat harus dilunasi, maka bank memiliki hak untuk meminta kompensasi atas segala kerugian yang diakibatkan oleh penunggakan ini.

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

Apabila merujuk pada kaidah *fiqh* yang menyatakan: “Setiap hutang yang membawa keuntungan, maka hukumnya riba”. Hal ini terjadi jika salah satunya mensyaratkan atau menjanjikan penambahan.”<sup>325</sup> Dengan kata lain, bahwa pinjaman yang berbunga atau mendatangkan manfaat apapun adalah haram berdasarkan Al-Qur’an, As-Sunnah, dan ijma’ para ulama. Keharaman itu meliputi segala macam bunga atau manfaat yang dijadikan syarat oleh orang yang memberikan pinjaman kepada si peminjam.

---

<sup>324</sup>Veithzal rivai dan Andria Permata Veithzal., *Op.cit.*, h 159.

<sup>325</sup>Muhammad Wasito, *Keutamaan dan Bahaya Hutang Piutang Menurut Pandangan Islam*, Majalah Pengusaha Muslim, Edisi 12 Volume 1/15 November 2010, h. 4



Perspektif ajaran Islam, bahwa tujuan memberikan pinjaman adalah untuk mengasihi si peminjam dan menolongnya. Tujuannya bukan mencari kompensasi atau keuntungan.<sup>326</sup> Dengan dasar itu, berarti pinjaman berbunga yang diterapkan oleh bank-bank maupun rentenir di masa sekarang ini jelas-jelas merupakan riba yang diharamkan oleh Allah dan Rasul-Nya. Syaikh Shalih Al-Fauzan –hafizhahullah- berkata:

“Hendaklah diketahui, tambahan yang terlarang untuk mengambilnya dalam hutang adalah tambahan yang disyaratkan. (Misalnya), seperti seseorang mengatakan, “saya beri anda hutang dengan syarat dikembalikan dengan tambahan sekian dan sekian, atau dengan syarat anda berikan rumah atau tokomu, atau anda hadiahkan kepadaku sesuatu”. Atau juga dengan tidak dilafadzkan, akan tetapi ada keinginan untuk ditambah atau mengharapkan tambahan, inilah yang terlarang, adapun jika yang berhutang menambahnya atas kemauan sendiri, atau karena dorongan darinya tanpa syarat dari yang berhutang ataupun berharap, maka tatkala itu, tidak terlarang mengambil tambahan.<sup>327</sup>

Hukum Islam, secara tegas telah menjelaskan suatu yang halal dan haram yang diantaranya terdapat keadaan yang samar-samar (*subhat*). Hal ini sesuai dengan hadis ke enam Arbain an Nawawi, mengenai dalil halal dan haram.

Dari Abu Abdillah Nu'man bin Basyir radhiallahuanhu dia berkata:

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

---

<sup>326</sup>*Ibid.*, h 4

<sup>327</sup>*Ibid.*, h 6

dia buruk, maka buruklah seluruh tubuh; ketahuilah bahwa dia adalah hati “. (Riwayat Bukhari dan Muslim).<sup>328</sup>

Hadits ini merupakan salah satu pokok agama. Imam Ahmad rahimahullah berkata:

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

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

Pembiayaan *Murabahah* pada konteksnya adalah “jual beli” yang dilakukan secara hutang, meskipun jual beli *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai. Namun, pada praktik di perbankan syariah pembelian secara tunai sangat jarang terjadi, hal ini mengingat fungsi dari tujuan dari pembiayaan *Murabahah* tersebut adalah untuk memenuhi keinginan nasabah

<sup>328</sup>Abdul Muhsin, Al-Abbad, *Syarah Hadist Arbain an-Nawawi, Penjelasan Hadis-Hadis Pilihan Yang Mencakup Pokok-Pokok Ajaran Islam*, Bandung: Darul Ilmi, 2007, h. 183

terhadap suatu barang karena ketidakmampuan nasabah dalam membeli secara tunai. Sehingga Bank syariah dalam hal ini membiayai sebagian daripada kebutuhan nasabah tersebut. Jadi pembiayaan *Murabahah* pada dasarnya adalah perjanjian hutang piutang, yang dalam prinsip pelaksanaan memiliki sedikit perbedaan dengan bank-bank konvensional.

#### **D. Konsep Penerapan Penyaluran Dana Kepada Nasabah Melalui Pembiayaan *Murabahah* Yang Sesuai Prinsip Syariah**

Para ulama telah menyepakati bahwa penambahan atas utang merupakan praktik riba yang diharamkan dalam ajaran Islam. Eksistensi Bank Syariah sebagai sistem keuangan syariah dalam menjalankan kegiatannya senantiasa menghindari praktik ribawi yang diharamkan dalam ajaran Islam.

Untuk menghindari praktik riba dalam hal penyaluran dana kepada masyarakat, maka Bank Syariah tidak mengenal istilah kredit, akan tetapi menggunakan istilah pembiayaan. Bank syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya menerapkan beberapa jenis produk pembiayaan, yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.

Pembiayaan *murabahah* oleh bank syariah mengacu pada Fatwa DSN yang diterbitkan oleh MUI, yang dalam hal ini mengacu pada DSN Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Banyak hal yang perlu untuk diperhatikan terkait dengan penyaluran dana kepada masyarakat dengan menggunakan akad *murabahah*.

Di Indonesia, aplikasi jual beli *murabahah* pada perbankan syariah di dasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama

Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>329</sup>

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
- b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;

---

<sup>329</sup> Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta : CV. Gaung Persada, 2006, h. 24-25

- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
- g. Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar *Murabahah* dan tidak berubah selama periode Pembiayaan
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Murabahah*; dan
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.<sup>330</sup>

---

<sup>330</sup>Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI. No. /19/PBI/2007. dan Bank Indonesia , Surat Edaran tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa bank Syariah, Surat Edaran No. 10/14/DPbS, Jakarta, 17 Maret 2008, pada point III.3



Selanjutnya, dalam penerapan pembiayaan *murabahah* berdasarkan DSN No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, maka ketentuan jual beli dengan menggunakan akad *murabahah* harus memperhatikan ketentuan umum dan ketentuan khusus, yang ditetapkan dalam DSN ini. Ketentuan umum DSN No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, menentukan bahwa :

1. Akad *bai' al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan hargayang lebih sebagai laba.
2. Penjual (*al-Ba'i*) adalah pihak yang melakukan penjualan barang dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum/*rechth persoon*)
3. Pembeli (*al-Musyitari*) adalah pihak yang melakukan pembelian dalam akad jual beli, baik berupa orang (*Syakhshiyah thabi'iyah/natuurlijke persoon*) maupun yang dipersamakan dengan orang baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum (*Syakhshiyah' tibarlah/ syakhshiyah hukmiyah/rechtspersoon*).
4. *Witayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik.
5. *Wilayah Niyabiyah*, adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena penjual yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali dari pemilik.
6. *Musman mabi*, adalah barang yang dijual, merupakan imbalan atas *staman* yang dipertukarkan.
7. *Ra's mal murabahah* adalah harga perolehan dalam akad jual beli *murabahah* yang berupa harga pembelia (pada saat belanja) atau biaya produksi berikut biaya-biaya yang boleh ditambahkan.
8. *Tsaman al-murabahah* adalah harga jual dalam akad jual beli *murabahah* yang berupa *ra's mal al-murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati.
9. *Bai' al-murabahah al-'adiyyah* adalah adalah akad jual beli *murabahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
10. *Bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* adalah akad jual beli *murabahah* yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.
11. *At-Tamwil bi al-murabahah* adalah pembiayaan *murabahah* yang pembiayaan harganya tidak tunai.
12. *Bai' al-muzayadah* adalah jual beli dengan harga paling tinggi yang penentuan harga (*tsaman*) tersebut dilakukan melalui proses tawar-menawar.



13. *Bai' al-munaqashah* adalah jual dengan harga paling rendah yang penentuan harga (tsaman) tersebut dilakukan melalui proses tawar-menawar.
14. *Al-Bai' al-ha* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara tunai.
15. *Al-Bai' bi al tasqih* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan secara angsur bertahap.
16. *Bai' al-muqashshah* adalah jual beli yang pembayaran harganya dilakukan melalui perjumpaan utang.
17. *Khiyana/Tadlis* adalah bohongnya penjual kepada pembeli terkait penyampaian *ra's mal murabahah*.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan *murabahah* baik yang bersumber dari fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan *murabahah*. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan *murabahah* karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:

#### 1. Tipe Pertama

Tipe pertama penerapan *murabahah* adalah tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Untuk lebih jelasnya penerapan *murabahah* tipe pertama dapat dilihat pada alur gambar berikut ini:



## 2. Tipe Kedua

Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murabahah* dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan *murabahah* yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murabahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi *murabahah* maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke rekening

supplier. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah.

Namun demikian, dari perspektif syariah model *murabahah* seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Untuk lebih jelasnya penerapan *murabahah* tipe kedua ini lihat alur gambar berikut ini:



### 3. Tipe Ketiga

Tipe ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah

menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman.

Tipe ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli *murabahah* telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Untuk lebih jelasnya penerapan *murabahah* tipe ketiga ini lihat alur gambar berikut ini:



Berbagai tipe praktek jual beli *murabahah* di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan

nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli *murabahah* tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara *murabahah* maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari suplair ke bank dan dari bank ke nasabah.

Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan *murabahah* semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli *murabahah*. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa : “Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang”.

Di lihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli *murabahah* tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.

Dari berbagai tipe yang dijelaskan tersebut di atas, tipe pertama penerapan *murabahah* adalah tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.





**Tabel**

Rekontruksi Regulasi Penyaluran Dana Dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada  
 Produk Pembiayaan *Murabahah*  
 PERATURAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR: 02 TAHUN 2008  
 Tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syari' Ah, UU No. 21 Tahun 2008 Ttg  
 Perbankan Syariah ,

N0	Sebelum di Rekonstruksi	Kelemahan-Kelamahan	Setelah di Rekonstruksi
1.	<p>Pasal 20 angka 6 Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur.</p>	<p>Dalam prakteknya penyaluran dana melalui produk pembiayaan murabah belum berprinsip syariah, mengingat dalam prakteknya pembiayaan murabah nasabah mencari barang sendiri, serta define muarabah dalam peraturan perUUan berbeda2 sehingga perlu diberikan definisi yang sama serta diawali dengan akad wakalah karena nasabah mencari barang yang akan dibeli sendiri yang</p>	<p>Pasal 20 angka 6 Murabahah adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Pembiayaan Murabahah adalah Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya.</p>

		seharusnya hal tersebut dilakukan oleh pihak bank,	
2.	<p>Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf d UU No. 21 Tahun 2008 TTg Perbankan Syariah: Yang dimaksud dengan “Akad murabahah” adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.</p>	<p>Dalam prakteknya penyaluran dana melalui produk pembiayaan murabah belum berprinsip syariah, mengingat dalam prakteknya pembiayaan murabah nasabah mencari barang sendiri, serta define muarabah dalam peraturan perUUan berbeda2 sehingga perlu diberikan definisi yang sama serta diawali dengan akad wakalah karena nasabah mencari barang yang akan dibeli sendiri yang seharusnya hal tersebut</p>	<p>Murabahah adalah Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Pembiayaan Murabahah adalah Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan Nasabah dengan penggunaan akad Murabahah dan Wakalah di dalamnya.</p>

		dilakukan oleh pihak bank,	
--	--	----------------------------	--



## BAB VI

### PENUTUP

#### A. Simpulan

1. Regulasi Penyaluran Dana Dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan *Murabahah* pada Pasal 20 angka 6 dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor: 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah, dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf d pada UU No. 21 tahun 2008 ttg Perbankan Syariah. terhadap konsep pengaturan akad *Murabahah* pada pembiayaan di bank syariah dikarenakan penerapan akad *murabahah* di Indonesia lazim menggunakan akad *wakalah*, yang mana bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dipesan atau dibutuhkan. Dalam hal yang demikian, maka bank menyerahkan uang kepada nasabah yang besarnya sesuai dengan harga barang, sehingga berpotensi terjadi riba, sebab pihak bank belum menguasai barang sepenuhnya.
2. Kelemahan-kelemahan regulasi Penyaluran Dana Dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan *Murabahah*, Penerapan prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan *Murabahah* pada perbankan syariah belum sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, karena mengandung dua akad dalam satu transaksi. Selain itu, penerapan akad *wakalah* dalam transaksi jual beli *Murabahah* pada perbankan syariah berpotensi menimbulkan riba, yang secara tegas dilarang dalam al-quran dan hadist. Jual beli *Murabahah* dalam pembiayaan *Murabahah*, pihak bank tidak memiliki dan menguasai barang yang akan dibeli oleh pemohon. Pihak bank dalam hal ini memberikan pembiayaan

dalam bentuk uang kepada nasabah pembiayaan, yang kemudian mewakilkan pembelian barang yang dipesan kepada nasabah pembiayaan atas nama bank dengan akad *wakalah*. Selanjutnya, bank juga menerapkan denda pada keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah pembiayaan, yang juga bertentangan dengan prinsip syariah.

3. Rekonstruksi Regulasi Penyaluran Dana Dalam Penerapan Prinsip Syariah Pada Produk Pembiayaan *Murabahah*. Penerapan akad pada pembiayaan *murabahah* yang lebih sesuai dengan prinsip hukum Islam (*fiqh muamalah*) adalah dengan cara pihak bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Sehingga perlu rekonstruksi pada Pasal 20 angka 6 dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor: 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah, dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf d pada UU No. 21 tahun 2008 ttg Perbankan Syariah. Bunyi Pasalnya....

## **B. Saran**

1. Pemerintah dengan DPR serta MA Perlu perlu rekonstruksi pada Pasal 20 angka 6 dalam Peraturan Mahkamah Agung nomor: 02 tahun 2008 tentang kompilasi hukum ekonomi syariah, dan Penjelasan Pasal 15 ayat (1) huruf d pada UU No. 21 tahun 2008 ttg Perbankan Syariah, untuk terus melakukan kajian hukum, khususnya *ushul fiqh* dan kaidah-kaidah *fiqh*

dalam Islam terhadap penerapan jual beli dengan akad *Murabahah* yang saat ini diterapkan pada perbankan syariah. Mengingat penetapan hukum pelaksanaan jual beli dengan akad *Murabahah* pada perbankan syariah didasari pada ijtihad para ulama, yang dimungkinkan pendapat tersebut tidak sesuai dengan dalil-dalil al-quran dan hadist sebagai sumber utama dari hukum Islam.

2. Perlu untuk melakukan perubahan terhadap regulasi yang mengatur tentang perbankan syariah, baik itu secara substansi maupun lembaga-lembaga yang mengatur pengawasan operasional perbankan syariah. Secara substansial, regulasi mengenai bank syariah tidak dapat dipersamakan dengan bank konvensional. Dalam praktiknya, eksistensi perbankan syariah tidak saja merupakan lembaga yang berfungsi sebagai intermediasi uang, akan tetapi juga sebagai penjual langsung, khususnya dalam mengembangkan produk pembiayaan *Murabahah*. Hal ini bertujuan untuk menghindari potensi terjadinya praktik riba dalam pembiayaan *Murabahah* yang diterapkan pada perbankan syariah.
3. Agar dalam pembuatan akad *Murabahah* lebih sesuai dengan ketentuan syariah, maka perlu untuk membuat suatu regulasi dan spesifikasi notaris syariah. Hal ini bertujuan agar akta pada akad *Murabahah* yang dibuat oleh notaris dapat lebih sesuai dengan ketentuan hukum syariah. Misalnya, klausul mengenai “pengakuan hutang”, tidaklah tepat pada pembiayaan *Murabahah*. Sebab pembiayaan *Murabahah* sejatinya bukanlah hutang, melainkan investasi jangka pendek.



### C. Kajian Disertasi

#### 1. Kajian Teoritis

Pembiayaan *murabahah* yang sesuai dengan prinsip hukum Islam (*fiqh muamalah*) adalah dengan cara pihak bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.

#### 2. Kajian Praktis

Pihak bank dapat bekerjasama dengan *supplier*, di mana ketika ada nasabah yang menginginkan suatu barang, maka secara otomatis barang yang dibutuhkan oleh nasabah telah tersedia dan telah menjadi milik bank. Sehingga bank dalam hal ini tidak menyerahkan uang kepada nasabah, melainkan menyerahkan barang yang dipesan atau dimohonkan pembiayaan oleh nasabah. Sehingga, dalam pembiayaan *murabahah* bank tidak perlu lagi menerapkan akad *wakalah*, yang berpotensi menjadi riba karena menyerahkan uang kepada nasabah, bukanlah barang sebagaimana prinsip jual beli dalam Islam.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Ahmad bin Hanbal, 1991, *Musnad Ahmad bin Hanbal*, Juz 12, Beirut : Dar Al-Fikr.
- Ali Ahmad al-Nadawi, 1994, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah: Mafhumuha, Nasyatuha, Tathawwuruha, Dirasat Mualifatih, Adillatuha, Muhimmatuha, Tathbiqatuha*,: Damaskus : Dar al-Qalam.
- Abdul Kadir Audah, 2001, *At-Tasyrik Al-Jinaiy Al-Islamy*, Juz I, Beirut : Darul Kitab Al-Araby.
- Abdul Aziz Dahlan, 2003, *Ensiklopi Hukum Islam*, Jakarta: PT. Iktiar Baru Van Hoeve.
- Abdullah Saeed, 2004, *Menyoal Bank Syariah, Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, Jakarta : Paramadina.
- A. Djazuli, 2005, *Ilmu Fiqh Penggalan, Perkembangan dan Penerapan Hukum Islam*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group, 2005.
- Abdul Manan, 2006, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group.
- Abdul Muhsin, Al-Abbad, 2007, *Syarah Hadist Arbain an-Nawawi, Penjelasan Hadis-Hadis Pilihan Yang Mencakup Pokok-Pokok Ajaran Islam*, Bandung: Darul Ilmi.
- Ahmad Rodoni dan Abdul Hamid, 2008, *Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Penerbit Zikrul Hakim.
- Afandi, M. Yazid, 2009, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta, Logung Pustaka.
- Ahmad Wardi Muslich, 2010, *Fikih Muamalah*, Jakarta : Penerbit Amzah.
- Ahmad Imam Mawardi, 2010, *Fiqh Minoritas Fiqh Aqaliyat dan Evolusi Maqashid al-Syariah Dari Konsep ke Pendekatan*, Yogyakarta : LKIS.
- Abdul Azis Muhammad Azzam, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta : Amzah.
- Abuy Sodikin dan Badruzaman, 2011, *Metodologi Studi Islam*, Bandung : Tunas Nusantara.

- Ascarya, 2012, *Bank & Produk Islam Bank Syariah*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Achmad Ali dan Wiwie Hariyani, 2012, *Menjelahi Hukum, Kajian Empiris Terhadap Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group.
- Abdul Aziz, 2013, *Etika Bisnis Perpektif Islam, Implementasi Etika Bisnis Dalam Dunia Usaha*, Bandung : Alfabeta.
- Abdul Ghofur Anshori, 2014, *Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: UGM Press.
- Abdulhay Marhainis, 2014, *Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : Padnya Paramita.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Arif Maftuhin, 2014, *Menyoal Bank Syariah*, Jakarta : Penerbit Paramadina.
- Abdul Wahhab Khallaf, 2016, *Ushul Fiqih*, Semarang : Bina Utama.
- Achmad Ali, 2016, *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group.
- Adiwarman Karim, 2016, *Bank Islam; Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Andrianto dan Anang Firmansyah, 2019, *Manajemen Bank Syariah (implementasi Teori dan Praktek*, Jakarta : CV. Qiara Media.
- B.N. Marbun, 1996, *Kamus Politik*, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan.
- Bryan A.Garner, 1999, *Black' Law Dictionary*, ST. Paul Minn: West Group.
- Bagya Agung Prabowo, 2012, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press.
- Bernard Arief Shidarta, 2013, *Ilmu Hukum Indonesia Upaya Pengembangan Ilmu Hukum Sistematis Yang Responsif Terhadap Perubahan Masyarakat*, Yogyakarta : Genta Publishing.
- Chairuman Pasaribu dan Suharwardi K. Lubis, 1994, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Carl Joachim Fredrich, 2012, *Filsafat Hukum Perpektif Historis*, Bandung : Nusa Media.
- Cik Hasan Basri, 2018, *Alokasi Hukum Islam Dalam Sistem Hukum Nasional*, Bandung : LP2M UIN Sunan Gunung Jati, 2018.
- Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Darji Damodiharjo dan Shidarta, 2017, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, Jakarta : Gramedia Pustaka.
- Duski Ibrahim, 2019, *Al-Qawa'id Al-Fiqiiyah, (Kaidah-Kaidah Fiqih)*, Palembang : Noerfikri.
- Fathurrahman Djamil, 2001, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: Cipta Adiya Bhakti.
- Fathurrahman Azhari, 2015, *Qawaidh Fiqhiyyah Muamalah*, Banjarmasin : Lembaga Pemberdayaan Kualitas.
- Hendi Suhendi, 2002, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Habib Nazir dan Muh. Hasanudin, 2004, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syari'ah*, Bandung : Kaki Langit.
- Heri Sudarsono, 2014, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Ekonisia.
- Ismail Muhammad Syah 1992, *Filsafat Hukum Islam*, cetakan ke-2. Jakarta : Bumi Aksara.
- Ismail, 2013, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Prenada Kencana Media Group.
- Ismail, 2016, *Perbankan Syariah*, Jakarta : Pranada Kencana Media Group.
- Isharyanto, 2019, *Teori Hukum, Suatu Pengantar dan Pendekatan Tematik*, Jakarta : Penerbit WR.
- Ibn Qayyim al-Jawziyah, tt, *Ilam al-Muwaqqiin Rab an Rab al-Alamin*, Beirut : Dar al-Fikr.
- Johan Nasution, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung : Mandar Maju.
- Jhon Rawls, 2013, *A Theory of Justice, Teori Keadilan*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar.

- Jaih Mubarak, 2014, *Perkembangan Fatwa Ekonomi Syariah*, Bandung : Pustaka Bani Quraisy.
- J.J. H. Brungink, 2016, *Refleksi Tentang Hukum "Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*. Alih Bahada B. Arief Sidharta, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Jogi Nainggolan, 2016, *Energi Hukum Sebagai Faktor Pendorong Efektivitas Hukum*, Jakarta : Refika Aditama.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, 2008, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: CV. Toha.
- Kasmir, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Kementerian Agama Republik Indonesia, 2011, *Al-Qur'an Al-Karim*, Jakarta : PT Adhi Aksara Abadi Indonesia.
- Lexy Moelong, 2014, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosda Karya.
- L.J. Van Apeldoorn, 2014, *Pengantar Ilmu Hukum*, edisi revisi, Jakarta : Prenada Kencana Media Group.
- Muhammad bin Mukarram ibn Mazhur al-Ifriqi al-Mishri, tt, *Lisan Al-Arab, Juz I*, Beirut : Darul Lisan al-Arab.
- M. Solly Lubis, 2001, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Bandung : Mandar Maju.
- Muhammad Syafii Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta : Gema Insani.
- M. Ichwan Sam dkk. (ed.), 2003, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional*, Jakarta: P.T Intermasa.
- Muhammad, 2004, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin Pada Bank Syariah*, Yogyakarta : UII Press.
- Muhammad Saeed, 2004, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar.
- Muhammad Hasbi Ash-Siddiq. 2004, *Pengantar Ilmu Fiqh Muamalah*, Jakarta : PT.Bulan Bintang.



- M. Hasballah Thaib, 2005, *Hukum Aqad (Kontrak) Dalam Fiqih Islam Dan Praktek Di Bank Sistem Syariah*, Diterbitkan Oleh Program Pasca Sarjana Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Mahmud Yunus, 2005, *Kamus Arab-Indonesia*, Jakarta : Hidayakarya Agung.
- Muhammad, 2005, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : AMP YKPN.
- Mohammad Hosein, 2006, *Aplikasi Akad Dala Operasional Perbankan Syariah, dalam Ekonomi Syariah, pada Kapita Selekt Perbankan Syariah*, Jakarta : Pusdiklat Mahkamah Agung, RI.
- M. Yazid Afandi. 2009, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka.
- Mohammad Daud Ali, 2009, *Hukum Islam : Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Islam di Indonesia*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Mohammad Hidayat, 2010, *The Sharia Economic, Pengantar Ekonomi Syaria*, Jakarta: Zikrul Hakim.
- Muh.Tahir, 2014, *Pengantar Metode Penelitian Pendidikan*, Makassar : Universitas Muhammadiyah Makassar.
- Marwan Effendi, 2014, *Teori Hukum dari Perspektif Kebijakan, Perbandingan dan Harmonisasi Hukum Pidana*, Jakarta : Referensi Media Center Group.
- Mardani, 2015, *Hukum Perikatan Syariah Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Martono Nanang, 2015, *Metode Penelitian Sosial*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Munir Fuady, 2015, *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Muslimin Kara, 2015, *Bank Syariah di Indonesia Analisa Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, Cetakan Pertama.
- Mukhtar Yahya dan Fathurrahman, 2016, *Dasar-Dasar Pembinaan Hukum Fiqh Islami*, Bandung: PT.Al-Maarif.
- Mulya, E. Siregar, dkk, 2016, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta : Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Perbankan Syariah.



- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Prenada Kencana Media Group.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani, 2012, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya, Bandung.
- R. Subekti, 2005, *Aneka Perjanjian*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Rijal Yahya, Aji Erlangga Martawireja dan Ahim Abdurahim, 2009, *Akuntansi Perbankan Syariah: Teori dan Praktek Kontemporer*, Jakarta : Salemba Empat.
- R. Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- Rachmat Syafe'i, 2011, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia.
- Romli Atmasasmita, 2012, *Teori Hukum Integratif, Rekonstruksi Terhadap Teori Hukum Pembangunan dan Teori Hukum Progresif*, Yogyakarta : Genta Publishing.
- Rohidin, 2016, *Pengantar Hukum Islam*, Yogyakarta : Lintang Rasi Aksara Books.
- Subhi Mahmashani, 1981, *Falasafat al-Tasyri al-Islami*, Beirut : Dar al-Miliyin.
- Sudin Haron, 1996, *Prinsip dan Operasi Perbankan Islam*, Kuala Lumpur : Berita Pubhling Sudan.
- S. Margono, 1997, *Metodologi Penelitian Pendidikan*. Jakarta: PT. Rineka Cipta, 1997.
- Said Agil Husin Al-Munawar, 2004, *Hukum Islam & Pluralitas Sosial*, Jakarta : Penamadani.
- Sutan Remi Sjahdeni, 2005, *Perbankan Islam*, Jakarta :Pustaka Utama Grafiti.
- Sugiyono, 2006, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R & D*, Bandung : Alfabeta, 2006.
- Satjipto Rahardjo, 2008, *Hukum Dalam Perspektif Sosial*, Bandung:Penerbit Alumni.
- Satjipto Rahardjo, 2010, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung.

- Sayyid Sabiq, 2012, *Fiqih Sunnah*, Jakarta : Insan Kamil.
- Sudikno Mertokusumo, 2012, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta : Liberty.
- Soedjono Dirjosisworo, 2012, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada.
- Soerjono Soekanto dan Sri Madmudji, 2014, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Surmain, 2012, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta : Graha Ilmu.
- Syamsul Anwar, 2012, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Sunarto Zulkifli, 2014, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta : Penerbit Zikrul Hakim.
- Teguh Prasetyo dan Abdul Hali, Barkatullah.2011, *Ilmu Hukum dan Filsafat Hukum Studi Pemikiran Ahli Hukum Sepanjang Zaman*. Yokyakarta : Pustaka Pelajar.
- Thamrin Abdullah dan Francis Tantri, 2015, *Bank dan Lembaga Keuangan*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Triyanta, 2016, Agus, *Hukum Perbankan Syariah*, Malang : Setara Press.
- Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, 2008, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Qamarul Huda, 2011, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Teras.
- Wati Rahmi Ria, 2018, *Hukum Perdata Islam (Suatu Pengantar)*, Bandar Lampung : Cv. Anugerah Utama Raharja.
- Wiroso, 2012, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press.
- Yovita A. Mangesti dan Bernard L.,2016, *Tanya, Moralitas Hukum*, Yogyakarta : Genta Publishing.
- Zainul Arifin, 1999 “*Memahami Bank Syariah – Lingkup, Peluang, Tantangan Dan Prospek*”, Jakarta : Alva Bet.
- Zaim Saidi dan Imran Husein, 2003, *Tidak Islamnya Bank Islam: Kritik Atas Perbankan Syariah*, Jakarta : Pustaka Adina.

## B. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Surat Edaran Bank Indonesia No. 10/14/DPbs tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 10/DSN-MUI/2000 tentang *Wakalah*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 126/DSN-MUI/VII/2009 tentang *Akad Wakalah Al-Istitsmar*.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor : 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*.

Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan Nomor 102 tentang Akuntansi *Murabahah*.

## C. Jurnal, Disertasi

Agus Saron, *Rekonstruksi Respons Nasabah Dalam Pembiayaan Perbankan Syariah Dalam Perspektif Socio-Legal*, mahasiswa Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2016.

Makmur Ritonga, *Implementasi Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah*, Disertasi, mahasiswa Prodi Studi Doktor Hukum Islam Pascasarjana Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Medan, 2021.

Taufiqul Hulam, *Kebebasan Berakad Dalam Hukum Islam Dan Implementasinya Pada Akad-Akad Perbankan Syariah di Indonesia*, mahasiswa Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2014.

- Ahmad Fauzan, *Murabahah Dalam Hukum Islam dan Praktik Perbankan Syari'ah Serta Permasalahannya*, (Jurnal Asy-Syirah Vol. 43 No.I Tahun 2009).
- Abdul Halim. *Teori-teori Hukum Aliran Positivisme dan Perkembangan Kritik-kritiknya*, (Jurnal Asy-Syir'ah Vol. 42 No. II. 2009)
- Aminah, *Kajian Yuridis Akad Wakalah Pada Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dan Kaitannya dengan Murabahah di Bank Tabungan Negara Syariah Cabang Batam*, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2012.
- Desy Wulandary Wijaya, *Pelaksanaan Akad Pembiayaan Murabahah Al-Wakalah Pada Pembiayaan Warung Mikro di PT Bank Syariah Mandiri Cabang Medan*, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2014.
- Muhammad Wasito, *Keutamaan dan Bahaya Hutang Piutang Menurut Pandangan Islam*, (Majalah Pengusaha Muslim, Edisi 12 Volume 1/15 Desember 2010).
- Nana M. Sumantri, "Pemberdayaan Ekonomi Umat Melalui Bank Syariah", *Suara Uldilag*, Vol.3 No.IX (September 2006).
- Netti Sumiati, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pembiayaan Dengan Sistem Perbankan Syariah (Murabahah, Musyarakah Dan Mudharabah)*, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2010.
- Ridha Kurniawan Adnans, *Penerapan Sistem Jual Beli Murabahah Pada Bank Syariah (Studi Terhadap Pembiayaan Rumah/Property Pada Bank Negara Indonesia Syariah Cabang-Medan)*, Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, 2007.
- Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK),2016).

