

**REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA  
PERBANKAN SYARIAH DI ACEH**



**MUHAMMAD DAYYAN  
NIM. 30183847**

**Disertasi Ditulis Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan  
untuk Mendapat Gelar Doktor dalam  
Program Studi Fiqh Modern**

**PASCASARJANA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY  
BANDA ACEH  
2022**

**LEMBAR PERSETUJUAN PROMOTOR**

**REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN  
MURABAHAHPADA PERBANKAN  
SYARIAH DI ACEH**

**MUHAMMAD DAYYAN**  
NIM. 30183847  
**Program Studi Fiqh Modern**

Disertasi ini sudah dapat diajukan kepada  
Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh untuk  
diujikan dalam ujian Terbuka

Menyetujui

**Promotor I,**

**Promotor II,**



**Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA**



**Dr. Hafas Furqani, M.Ec**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH  
PADA PERBANKAN SYARIAH DI ACEH**

**MUHAMMAD DAYYAN**

**NIM. 30183847**

**Program Studi Fiqh Modern**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Disertasi Tertutup  
Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh

Tanggal: 30 Agustus 2021 M  
21 Muharram 1442 H

**TIM PENGUJI**

Ketua,

**Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA. Farid Fathony Ashal, Lc, MA.**

Sekretaris,

Penguji,

**Prof. Dr. M. Shabri Abd. Majid, SE, M.Ec. Prof. Dr. Nazaruddin AW, MA**

Penguji,

Penguji,

**Dr. Muhammad Maulana, M. Ag**

Penguji,

**Dr. Hafas Furqani, M.Ec.**

Penguji,

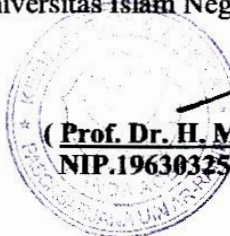
**Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA**

Banda Aceh, 7 September 2021

Pascasarjana

Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh

Direktur,



**( Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA )**  
**NIP.196303251990031005**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH  
PADA PERBANKAN SYARIAH DI ACEH**

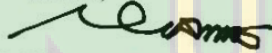
**MUHAMMAD DAYYAN**  
**NIM. 30183847**  
**Program Studi Fiqh Modern**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji Disertasi Terbuka  
Pascasarjana Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry  
Banda Aceh

Tanggal: 5 Januari 2022 M  
2 Jumadil Akhir 1443 H

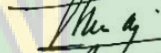
**TIM PENGUJI**

Ketua,



**Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA.**

Sekretaris,



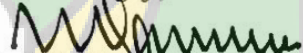
**Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag.**

Penguji,



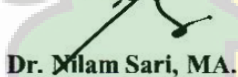
**Prof. Dr. M. Shabri Abd. Majid, SE, M.Ec.**

Penguji,



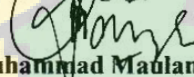
**Prof. Dr. Nazaruddin AW, MA.**

Penguji,



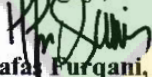
**Dr. Nilam Sari, MA.**

Penguji,



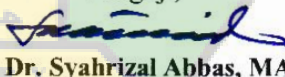
**Dr. Muhammad Maulana, MA.**

Penguji,



**Dr. Hafas Furqani, M.Ec.**

Penguji,



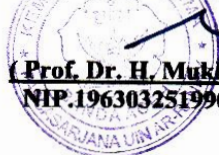
**Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA.**

Banda Aceh, 12 Januari 2022

Pascasarjana

Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh

Direktur,



**(Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA.)**

**NIP.196303251990031005**

## PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Dayyan  
Tempat, Tgl. Lahir : Alue Lhok, 8 Agustus 1977  
NIM : 30183847  
Program studi : Fiqh Modern

Menyatakan bahwa disertasi ini merupakan hasil karya saya sendiri dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan dalam disertasi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Banda Aceh, 10 Januari 2022

Saya yang menyatakan,



Muhammad Dayyan

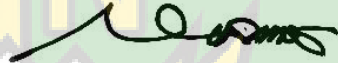
## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,



Prof. Dr.H. Mukhsin Nyak Umar, MA.



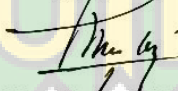
## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji. Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji:



**Dr. Tarmizi M. Jakfar, M.Ag.**



## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,



**Prof. Dr. M. Shabri Abd. Majid, SE, M.Ec.**





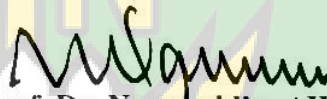
## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,

  
Prof. Dr. Nazajuddin. AW, MA.



## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,

  
Dr. Nilam Sari, MA.



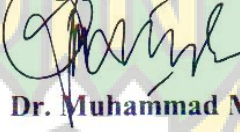
## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,



**Dr. Muhammad Maulana, MA.**




## PERNYATAAN PENGUJI

Disertasi dengan judul: Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh yang ditulis oleh Muhammad Dayyan dengan Nomor Induk Mahasiswa 30183847 telah diperbaiki sesuai dengan saran dan permintaan Tim Penguji Disertasi pada Ujian Terbuka tanggal 5 Januari 2022.

Demikian untuk dimaklumi

Banda Aceh, 13 Januari 2022

Penguji,



Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA.



Lampiran Pedoman Transliterasi Bahasa Arab

**1. Konsonan**

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ا	Alif	-	Tidak dilambangkan
ب	Ba'	B	Be
ت	Ta'	T	Te
ث	Sa'	TH	Te dan Ha
ج	Jim	J	Je
ح	Ha'	ḥ	Ha (dengan titik di bawahnya)
خ	Kha'	Kh	Ka dan Ha
د	Dal	D	De
ذ	Zal	DH	Zet
ر	Ra'	R	Er
ز	Zai	Z	Zet
س	Sin	S	Es
ش	Syin	SY	Es dan Ye
ص	Sad	Ṣ	Es (dengan titik di bawahnya)
ض	Dad	Ḍ	D dengan titik di bawahnya)
ط	Ta'	T	Te (dengan titik di bawahnya)
ظ	Ẓa	Ẓ	Zet (dengan titik di bawahnya)
ع	'Ayn	'-	Koma terbalik di atasnya
غ	Ghayn	Gh	Ge dan Ha

ف	Fa'	F	Ef
ق	Qaf	Q	Qi
ك	Kaf	K	Ka
ل	Lam	L	El
م	Mim	M	Em
ن	Nun	N	En
و	Waw	W	We
هـ/ة	Ha'	H	Ha
ء	Hamzah	'-	Apostrof
ي	Ya'	Y	Ye

## 2. Konsonan yang dilambangkan dengan *W* dan *Y*.

<i>wad'</i>	وضع
<i>'iwad</i>	عوض
<i>Dalw</i>	دلو
<i>Yad</i>	يد
<i>Hiyal</i>	حيل
<i>Tahi</i>	طهي

**3. Mad dilambangkan dengan  $\bar{a}$ ,  $\bar{i}$ , dan  $\bar{u}$ . Contoh:**

<i>Ūlá</i>	أولى
<i>surah</i>	صورة
<i>Dhu</i>	ذو
<i>Iman</i>	إيمان
<i>Jil</i>	جيل
<i>Fi</i>	في
<i>Kitāb</i>	كتاب
<i>Sihab</i>	سحاب
<i>Jumān</i>	جمان

**4. Diftong dilambangkan dengan *aw* dan *ay*. Contoh:**

<i>Awj</i>	أوج
<i>Nawm</i>	نوم
<i>Law</i>	لو
<i>Aysar</i>	أيسر
<i>Syakh</i>	شيخ
<i>'aynay</i>	عيني

**5. *Alif* (ا) dan *waw* (و) ketika digunakan sebagai tanda baca tanpa fonetik yang bermakna tidak dilambangkan. Contoh:**

<i>Fa'alu</i>	فعلوا
---------------	-------

<i>Ula'ika</i>	أولائك
<i>Uqiyah</i>	أوقية

## 6. Penulisan

7. *alif maqsūrah* (ﺀ) yang diawali dengan baris *fathah* (ـَ) ditulis dengan lambang á. Contoh:

<i>Hattá</i>	حتى
<i>Madá</i>	مضى
<i>Kubrá</i>	كبرى
<i>Mustafá</i>	مصطفى

8. Penulisan *alif maqsūrah*- (ﺀ) yang diawali dengan baris *kasrah* (ـِ) ditulis dengan *ı*, bukan *ıy*. Contoh:

<i>Radial-Din</i>	رضي الدين
<i>Al-Misri</i>	المصريّ

## 9. Penulisan *tā' marbūtah* (ة)

Bentuk penulisan *tā' marbūtah* terdapat dalam tiga bentuk, yaitu:

a. Apabila *tā' marbūtah* terdapat dalam satu kata, dilambangkan dengan *hā'* (ه). Contoh:

<i>Salāh</i>	صلاة
--------------	------

b. Apabila *tā' marbūtah* (ة) terdapat dalam dua kata, yaitu sifat dan disifati (*sifat mawsūf*), dilambangkan *hā'* (ه). Contoh:

<i>Al-risalāh al-bahiyah</i>	الرسالة البهية
------------------------------	----------------



- c. Apabila *tā' marbūtah* (ة) ditulis sebagai *mudāf* dan *mudāf ilayh*, maka *mudāf* dilambangkan dengan “t”. Contoh:

<i>Wizārat al-Tarbiyah</i>	وزارة التربية
----------------------------	---------------

### 10. Penulisan hamzah (ء)

Penulisan hamzah terdapat dalam bentuk, yaitu:

- a. Apabila terdapat di awal kalimat ditulis dilambangkan dengan “a”. Contoh:

<i>Asad</i>	أسد
-------------	-----

- b. Apabila terdapat di tengah kata dilambangkan dengan “ ‘ ”. Contoh:

<i>Mas alah</i>	مسألة
-----------------	-------

### 11. Penulisan hamzah (ء) *wasal* dilambangkan dengan “a”. Contoh:

<i>rihlat Ibn Jubayr</i>	رحلة ابن جبير
<i>al-istidrāk</i>	الإستدراك
<i>Kutub iqtanathā</i>	كتب إقتنتها

### 12. Penulisan *syaddah* atau *tasydīd* terhadap.

Penulisan *syaddah* bagi konsonan *waw* (و) dilambangkan dengan “ww” (dua huruf w). Adapun bagi konsonan *yā* (ي) dilambangkan dengan “yy” (dua huruf y). Contoh:

<i>Quwwah</i>	قوة
<i>'aduww</i>	عدو

<i>Syawwāl</i>	شَوَال
<i>Jaww</i>	جَوّ
<i>al-Misriyyah</i>	المصريّة
<i>Ayyām</i>	أَيّام
<i>Qusayy</i>	قصيّ
<i>Al-kasysyāf</i>	الكشاف

### 13. Penulisan alif lām (أل).

Penulisan al (أل) dilambangkan dengan “al-” baik pada al (أل) syamsiyyah maupun al (أل) qamariyyah. Contoh:

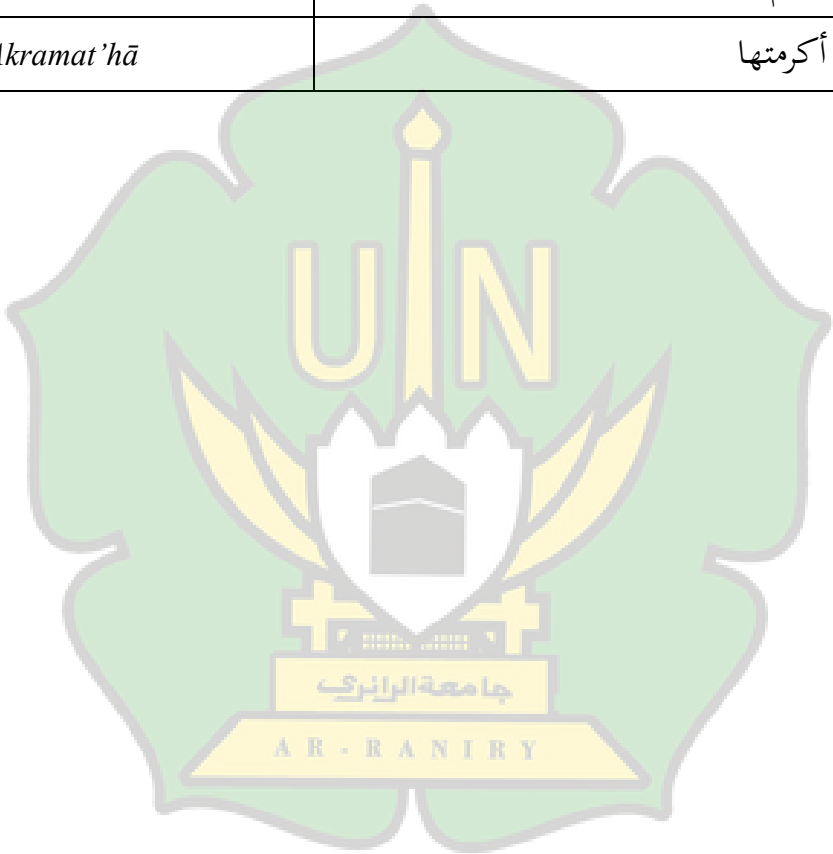
<i>Al-kitāb al-thāni</i>	الكتاب الثاني
<i>al-ittihād</i>	الإتحاد
<i>al-asl</i>	الأصل
<i>al-āthār</i>	الآثار
<i>Abu al-Wafā’</i>	ابو الوفاء
<i>Maktabah al-Nahdah al-Misriyyah</i>	مكتبة النهضة المصرية
<i>bi al-tamām wa al-kamāl</i>	بالتمام والكمال
<i>Abu al-Layth al-Samarqandi</i>	ابو الليث السمرقندي

Kecuali: Ketika huruf lām (ل) berjumpa dengan huruf lām (ل) di depannya, tanpa huruf alif (ا), maka ditulis “lil”. Contoh:

<i>Lil-Syarbayni</i>	للشربيني
----------------------	----------

14. Penggunaan “ ‘ ” untuk membedakan antara dal (د) dan tā (ت) yang beriringan dengan huruf hā (ه) dengan huruf dh (ذ) dan th (ث). Contoh:

<i>Ad'ham</i>	أدهم
<i>Akramat'hā</i>	أكرمتها



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Syukur *alhamdulillah* penulis sampaikan kehadiran Allah Swt yang telah memberikan kekuatan, dan petunjuk-Nya, sehingga dapat menyelesaikan penelitian disertasi ini. Salawat beriring salam penulis kirimkan kepada penghulu alam Rasulullah, Muhammad Saw yang telah menginspirasi dan merubah pola pikir manusia dari *kejahiliah* kepada paradigma *Islamiyah*. Penulisan disertasi ini dapat penulis selesaikan dengan baik sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan studi strata tiga Program Studi Fiqh Modern pada Pascasarjana Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Banda Aceh.

Disertasi ini berjudul "Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh". Penulisan disertasi ini tentu tidak terlepas dari dukungan dan peran serta banyak pihak baik langsung ataupun tidak langsung yang telah berkontribusi memberikan bantuan terutama dua orang promotor yang dengan sabar memberikan bimbingan akademik, khususnya Kementerian Agama yang memberikan beasiswa program 5000 doktor sehingga penulis telah dapat menempuh pendidikan program doktor. Semoga Allah Swt, membalas semua amal baik tersebut dengan balasan pahala dari Allah SWT.

Selanjutnya, ucapan terimakasih dan penghormatan yang tak terhingga penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Warul Walidin, Ak, MA., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.
2. Prof. Dr. H. Mukhsin Nyak Umar, MA., selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Agama Islam Ar-Raniry Banda Aceh, yang telah membantu dan memberikan pelayanan administrasi dengan baik, sehingga selesai penulisan disertasi ini dengan baik.
3. Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA, selaku promotor utama yang telah meluangkan banyak waktunya untuk membimbing baik

secara isi maupun substansi penulisan disertasi ini dengan baik hingga selesai.

4. Dr. Hafas Furqani., M.Ec, selaku promotor kedua yang telah membimbing secara metodologis penulisan disertasi ini dengan benar dan memberikan motivasi yang tak terhingga, sehingga selesai penulisan disertasi ini dengan baik.
5. Almarhumah Ibunda yang telah melahirkan dan mengasuh/membimbing semasa beliau masih ada. Juga Ayahanda yang tidak henti-hentinya memberikan dukungan doa kepada penulis untuk tetap terus belajar.
6. Wahidah, M. Ed selaku istri yang telah memberikan dukungan lahir bathin serta dengan sabar mengasuh anak anak tatkala penulis sedang menyelesaikan studi di Banda Aceh. Dan segenap keluarga yang telah memberikan dorongan dan motivasi untuk menyelesaikan disertasi ini.
7. Rektor, Direktur Pascasarjana, Dekan FEBI dan seluruh civitas akademika Institut Agama Islam Negeri Langsa yang telah memberikan motivasi untuk menyelesaikan disertasi.
8. Teman-teman dari UIN Ar-Raniry, keluarga besar KAHMI Aceh yang telah memberikan motivasi yang tak terhingga untuk menyelesaikan penulisan disertasi ini.

Penulis menyadari bahwa disertasi ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu berbagai kritik dan saran yang bersifat konstruktif sangat penulis harapkan demi kesempurnaan disertasi ini. Semoga disertasi ini bermamfaat terutama bagi pengembangan ilmu pengetahuan dalam bidang hukum Islam. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan hikmah, petunjuk dan ridaha-Nya kepada kita.

Banda Aceh, 12 Januari 2022  
Penulis,

Muhammad Dayyan

## ABSTRAK

Judul : Rekonstruksi Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah di Aceh

Penulis/NIM : Muhammad Dayyan/30183847

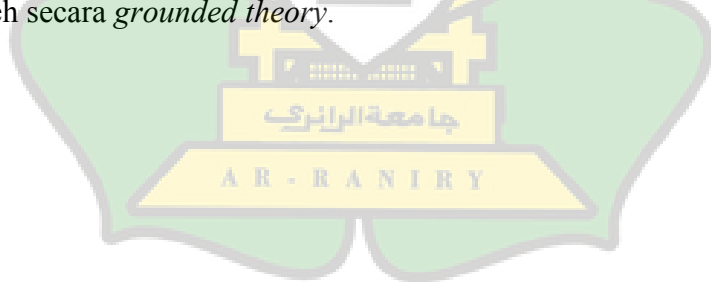
Promotor I : Prof. Dr. Syahrizal Abbas., MA.

Promotor II : Dr. Hafas Furqani., M.Ec.

Kata Kunci : Akad Pembiayaan, Jual Beli *Murabahah*, Perbankan Syariah.

Akad pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk penyaluran dana paling dominan pada perbankan syariah. Secara konseptual akad pembiayaan *murabahah* masih terdapat kelemahan, sehingga dalam operasional pelaksanaannya pihak bank syariah kesulitan untuk menjalankannya. Kesulitan tersebut berpeluang hilangnya ciri dan substansi praktik penyaluran dana dengan akad *murabahah* pada perbankan syariah. Penelitian ini menganalisis landasan filosofis konsep akad pembiayaan *murabahah* yang telah dirumuskan oleh Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Bank Indonesia (BI), dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) serta pihak Perbankan Syariah di Aceh. Selanjutnya menganalisis nilai-nilai keadilan terhadap norma dan aturan pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Kemudian merekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang sejalan dengan prinsip-prinsip pembiayaan Islam sebagai landasan operasional perbankan syariah di Aceh. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan menggunakan teori akad, teori masalah, dan teori keadilan. Pengumpulan data melalui studi pustaka, dengan mengumpulkan bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier, kemudian data dianalisis dengan pendekatan kompartif, historis dan perundang-undangan. Hasil penelitian ini menemukan bahwa, aturan norma yang mengatur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* belum merefleksikan nilai-nilai keadilan. Artinya aturan yang dirumuskan masih berpeluang menyalurkan uang dengan akad *murabahah* tanpa melibatkan pembelian barang antara bank dengan *supplier*. Norma yang dirumuskan hanya mengatur aktifitas bank dengan nasabah. Keterlibatan perusahaan asuransi yang berperan sebagai pelindung resiko dan *supplier*/produsen yang menjadi pelaku ekonomi sektor riil belum mendapatkan *legal standing*. Sehingga pembiayaan *murabahah* menyalahi prinsip jual beli

*murabahah* dengan tidak diusahakannya barang untuk dimiliki bank sebelum dijual kepada nasabah. Konsekwensinya bank mendapatkan keuntungan dari transaksi uang dengan uang tanpa proses jual beli barang dengan uang. Maka akad pembiayaan *murabahah* dilaksanakan atas prinsip tauhid, tanggung jawab kekhalfahan, keadilan, tolong menolong, dan kerjasama. Hubungan hukum antara bank, nasabah, supplier, dan asuransi sebagai pelaku pembiayaan menjunjung prinsip *maslahah*. Oriensi pembiayaan *murabahah* tidak sekedar mendapatkan keuntungan bank dalam bentuk margin. Selanjutnya perbuatan hukum akad pembiayaan *murabahah* harus menunjukkan peran dan tanggung jawab yang jelas dari pelaku akad. Untuk mewujudkan konstruksi tersebut akad pembiayaan *murabahah* sejatinya fokus pada empat sektor pembiayaan yaitu perumahan, transportasi, pertanian/perikanan, dan sektor industri halal sebagai bagian dari mewujudkan visi pembangunan masyarakat Aceh yang bermartabat. Regulator perbankan syariah perlu merevisi ulang sejumlah aturan terkait akad pembiayaan *murabahah* seperti klausul jual beli barang antara bank dengan *supplier* baru kemudian diserahkan kepada nasabah. Perbankan syariah membuat kerjasama dengan *supplier*/produsen guna memenuhi prinsip syariah dalam operasional pembiayaan *murabahah*. Perlu penelitian terkait aspek pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh secara *grounded theory*.



## ABSTRAC

Title : Reconstruction of *Murabahah* Financing Contracts in Sharia Banking in Aceh  
Author/NIM : Muhammad Dayyan/30183847  
Supervisor I : Prof. Dr. Syahrizal Abbas., MA.  
Supervisor II : Dr. Hafas Furqani., M.Ec.  
Keywords : Financing Contracts, *Murabahah*, Sharia Banking.

Murabaha financing contract is one of the most dominant fund distribution products in Islamic banking. Conceptually, there are weaknesses in the murabaha financing contract, so that in its operational implementation it is difficult for Islamic banks to implement it. This difficulty has the opportunity to lose the characteristics and substance of the practice of channeling funds with murabaha contracts in Islamic banking. This study analyzes the philosophical basis of the murabaha financing contract concept that has been formulated by the National Sharia Council of the Indonesian Ulama Council (DSN-MUI), Bank Indonesia (BI), and the Financial Services Authority (OJK) as well as the Islamic Banking in Aceh. Furthermore, analyzing the values of justice against the norms and rules for the implementation of murabaha financing. Then reconstruct the murabaha financing contract that is in line with the principles of Islamic financing as the operational basis of Islamic banking in Aceh. This study uses qualitative methods using contract theory, *maslahah* theory, and justice theory. Collecting data through literature study, by collecting primary, secondary and tertiary legal materials, then the data is analyzed using comparative, historical and statutory approaches. The results of this study found that the norms governing the implementation of murabaha financing did not reflect the values of justice. This means that the formulated rules still have the opportunity to channel money under a murabaha contract without involving the purchase of goods between the bank and the supplier. The formulated norms only regulate bank activities with customers. The involvement of insurance companies that act as risk protectors and suppliers/producers who are actors in the real sector economy have not yet received legal standing. So that murabaha financing violates



the principle of buying and selling murabaha by not trying to make goods available to the bank before being sold to customers. As a consequence, banks benefit from money-to-money transactions without the process of buying and selling goods with money. So the murabaha financing contract is carried out on the principles of *tauhid*, caliphate, justice, mutual assistance, and cooperation. The legal relationship between banks, customers, suppliers, and insurers as financing actors upholds the *maslahah* principle. The orientation of murabaha financing is not only to get bank profits in the form of margins. Furthermore, the legal act of a murabaha financing contract must show clear roles and responsibilities of the contract actors. To realize this construction, the murabaha financing contract actually focuses on four financing sectors, namely housing, transportation, agriculture/fishing, and the halal industrial sector as part of realizing the vision of developing a dignified Acehese society. Sharia banking regulators need to revise a number of rules related to murabaha financing contracts, such as clauses on buying and selling goods between banks and new suppliers, which are then handed over to customers. Sharia banking makes cooperation with suppliers/producers to meet sharia principles in murabaha financing operations. Furthermore research related to aspects of the implementation of murabaha financing contracts in Islamic banking in Aceh based on grounded theory is needed.



## ملخص البحث

عنوان الرسالة	: إعادة بناء عقود تمويل المراجعة في المصرفية الشرعية في أتشية
الطالب / رقم القيد	: مُحَمَّد ديان / 30183847
المشرف الأول	: الأستاذ الدكتور شهرزال عباس الماجستير
المشرف الثاني	: الدكتور حفاس فرقاني الماجستير
الكلمات المفتاحية	: عقود تمويل، البيع والشراء بالمراجعة، المصرفية الشرعية

إن عقد تمويل المراجعة من أحد منتجات توزيع الأموال أكثرها انتشارا في مجال إن عقد تمويل المراجعة من أحد منتجات توزيع الأموال أكثرها انتشارا في مجال الخدمات المصرفية الإسلامية. ولكن من الناحية المفهيمية، هناك نقاط الضعف بحيث يصعب على البنوك الإسلامية تنفيذها في التنفيذ التشغيلي بحيث تكون هناك فرصة لفقدان خصائص ومضمون الممارسات المصرفية الإسلامية بعقد المراجعة. تحاول هذه الدراسة على تحليل أسس الفلسفة لمفهوم عقود المراجعة التي قررها المجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونيسي (DSN-MUI)، بنك إندونيسيا (BI)، وهيئة الخدمات المالية (OJK) والخدمات المصرفية الإسلامية في أتشيه. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل قيم عدالة التوزيع الاقتصادي الإسلامي تجاه الأعراف والقواعد القائمة في تطبيق تمويل المراجعة. وتهدف أيضا إلى إعادة بناء عقود تمويل المراجعة التي توافق بقيم المقاصد الشرعية وهي تكون أساسا عمليا في الصيرفة الشرعية في أتشيه.

تحاول هذه الدراسة على تحليل أسس الفلسفة لمفهوم عقود المراجعة التي قررها المجلس الشرعي الوطني لمجلس العلماء الإندونيسي (DSN-MUI)، بنك إندونيسيا (BI)، وهيئة الخدمات المالية (OJK) والخدمات المصرفية الإسلامية في أتشيه. تهدف هذه الدراسة إلى تحليل قيم عدالة التوزيع الاقتصادي الإسلامي تجاه الأعراف والقواعد القائمة في تطبيق تمويل المراجعة. وتهدف أيضا إلى إعادة بناء عقود تمويل المراجعة التي توافق بقيم المقاصد الشرعية وهي تكون أساسا عمليا في الصيرفة الشرعية في أتشيه. واستخدم الباحث المنهج النوعي كما استخدم نظرية العقود ونظرية المصلحة ونظرية العدالة. وأما تقنيات جمع البيانات فقام الباحث بالبحث المكتبي، من خلال جمع المواد القانونية الأولية والثانوية والثالثية، وتحليل البيانات بمنهج مقارنة وتاريخي وقانوني. لقد وجد الباحث أن القواعد التي تحكم تنفيذ تمويل المراجعة لا تطبق قيم العدالة. وهذا يعني أن القواعد المصنوعة لا تزال تتيح الفرصة لإرسال النقود بعقد المراجعة دون اشراك شراء البضائع بين البنوك والموردين. تنظم القواعد المصنوعة أنشطة البنوك مع الزبون فحسب. في حين أن هناك مشاركة شركات التأمين التي تعمل كحماة للمخاطر والموردين / المنتجين الذين يصبحون فاعلين اقتصاديين حقيقيين وهم لم ينالوا صحة الحكم.

فأصبح تمويل المراجعة تخالف معايير البيع عن طريقة المراجعة حيث لا تحاول البنوك شراء البضائع قبل بيعها إلى الزبون. والنتيجة، حصلت البنوك على الربحة من المعاملات المالية بدون عملية شراء البضائع وبيعها بالنقود. لذلك، فإن عقد تمويل المراجعة يتم على أساس مبادئ التوحيد، ومسؤولية الخلافة، والعدالة، والتعاقد،

والتعاون. إن العلاقة القانونية بين البنوك والعملاء والموردين وشركات التأمين بصفتهم جهات تمويل تدعم مبدأ المصلحة. إن التوجه في تمويل المراجعة ليس فقط الحصول على الربحة في شكل هوامش. علاوة على ذلك ، يجب أن يوضح القانون القانوني لعقد تمويل المراجعة الأدوار والمسؤوليات الواضحة للفاعلين في العقد. لتحقيق هذا البناء ، يركز عقد تمويل المراجعة فعليًا على أربعة قطاعات تمويلية ، وهي الإسكان ، والنقل ، والزراعة / صيد الأسماك ، والقطاع الصناعي الحلال كجزء من تحقيق رؤية تطوير مجتمع أئشية الكريم. يحتاج المنظمون الشرعيون للصيرفة إلى مراجعة عدد من القواعد المتعلقة بعقود تمويل المراجعة ، مثل البنود المتعلقة بشراء وبيع البضائع بين البنوك والموردين ، ثم تسليمها بعد ذلك إلى الزبون. تتعاون الصيرفة الشرعية مع الموردين / المنتجين للوفاء بمبادئ الشريعة في عمليات تمويل المراجعة. هناك حاجة للبحث المتعلق بجوانب تنفيذ عقود تمويل المراجعة في الصيرفة الإسلامية في آئشيه على أساس نظرية الأساس (grounded theory).

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBARAN PERSETUJUAN PROMOTOR</b> .....	<b>ii</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN TERTUTUP</b> .....	<b>iii</b>
<b>LEMBARAN PENGESAHAN TERBUKA</b> .....	<b>iv</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>v</b>
<b>LEMBAR PERNYATAAN PENGUJI</b> .....	<b>vi</b>
<b>PEDOMAN TRANSLITERASI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>xxi</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xxiii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xxx</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xxxiv</b>
<b>DAFTAR GAMBAR</b> .....	<b>xxxv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Masalah .....	<b>1</b>
1.2. Rumusan Masalah .....	<b>16</b>
1.3. Tujuan Penelitian .....	<b>16</b>
1.4. Kegunaan Penelitian .....	<b>17</b>
1.5. Kajian Terdahulu .....	<b>18</b>
1.6. Kerangka Teoritis .....	<b>28</b>
1.6.1. Teori Akad .....	<b>30</b>
1.6.2. Teori <i>Maslahah</i> .....	<b>41</b>
1.6.3. Teori Keadilan Islam .....	<b>49</b>
1.7. Metode Penelitian .....	<b>52</b>
1.7.1. Jenis dan Pendekatan Penelitian.....	<b>52</b>
1.7.2. Sumber Data .....	<b>54</b>
1.7.3. Tehnik Pengumpulan Data dan Objek Penelitian .....	<b>55</b>
1.7.3. Definisi Operasional Variable Penelitian .....	<b>56</b>
1.7.4. Analisis Data.....	<b>57</b>
1.8. Sistematika Pembahasan.....	<b>58</b>

**BAB II KONSEP MURABAHAH SEBAGAI AKAD  
JUAL BELI DAN AKAD**

<b>PEMBIAYAAN.....</b>	59
2.1. Pendahuluan.....	59
2.2. Konsepsi <i>Murabahah</i> Sebagai Jual Beli.....	61
2.2.1 Pengertian Jual Beli <i>Murabahah</i> .....	62
2.2.2 Dalil Hukum Jual Beli <i>Murabahah</i> .....	71
2.2.3 Rukun dan Syarat Jual Beli <i>Murabahah</i> .....	78
2.2.4 Prinsip-Prinsip Jual Beli <i>Murabahah</i> ...	82
2.2.5 Hikmah Jual Beli <i>Murabahah</i> .....	85
2.2.6 Akibat Hukum Jual Beli <i>Murabahah</i> ....	89
2.3. Konsepsi <i>Murabahah</i> Sebagai Pembiayaan ...	90
2.3.1 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan.....	94
2.3.2 Pengertian Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	98
2.3.3 Prinsip-Prinsip Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	109
2.3.4 Proses dan Alur Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	112
2.3.5 Efisiensi Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	120
2.3.6 Nilai-Nilai Keadilan Distribusi Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	121

**BAB III NORMA DAN NILAI KEADILAN DALAM  
AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH:.....**

3.1. Hirarki Sumber Norma Pelaksanaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	130
3.2. Norma Hukum Konsepsi Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	141
3.3. Norma Hukum Pada Subjek (Pelaku) dan Hubungan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> ..	148
3.4. Norma Hukum Objek Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	154
3.5. Norma Hukum Tata Laksana Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	162
3.6. Norma Hukum Penetapan Harga, Margin dan Biaya Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	176

3.7. Norma Hukum Agunan dan Jaminan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	182
3.8. Norma Hukum Penjadwalan Ulang dan Restrukturisasi Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	186
3.9. Norma Hukum Sanksi Denda Keterlambatan Cicilan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	189
3.10. Norma Hukum Diskon (Potongan Harga) Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	192
3.11. Norma Hukum Potongan Pelunasan Dipercepat Utang Pembiayaan <i>Murabahah</i> ..	195
3.12. Norma Hukum Konversi dan Pengalihan Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	199
3.13. Standar Wanprestasi dan Akibat Hukum Cedera Janji Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	201
3.14. Norma Hukum Penyelesaian Sengketa dan Berakhirnya Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	203

#### **BAB IV REKONSTRUKSI AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PERBANKAN**

<b>SYARIAH DI ACEH</b> .....	208
4.1. Reaktualisasi Prinsip Pembiayaan <i>Murabahah</i>	211
4.2. Rekonstruksi Subjek Pembiayaan <i>Murabahah</i>	227
4.2.1. Perusahaan Perbankan .....	232
4.2.2. Nasabah .....	239
4.2.3. Supplier / Produsen .....	242
4.2.4. Ansuransi .....	243
4.3. Rekonstruksi Aturan Pembelian Objek Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	249
4.4. Reorientasi Tujuan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .	252
4.5. Revitalisasi Metode Penetapan Margin .....	254
4.6. Rekonstruksi Perbuatan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	262

4.7. Reposisi Hubungan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	267
4.8. Revitalisasi Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sebagai Instrumen Keadilan Ekonomi Aceh .....	269
4.8.1. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sektor Perumahan .....	275
4.8.2. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sektor Kepemilikan Kendaraan .....	278
4.8.3. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sektor Pertanian dan Perikanan .....	279
4.8.4. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Sektor Industri Halal .....	280
4.9. Nilai-Nilai Masalah Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	282
<b>BAB V PENUTUP</b> .....	287
5.1. Kesimpulan .....	287
5.1. Saran-Saran .....	289
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	291
<b>LAMPIRAN</b> .....	311
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	312

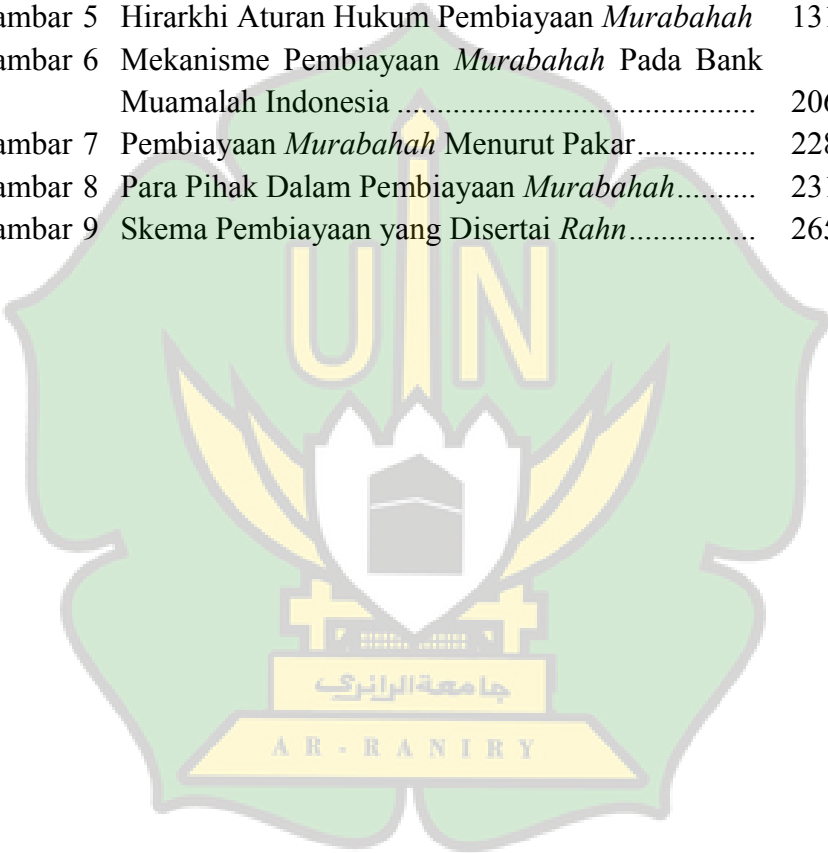


## DAFTAR TABEL

	Halaman
Tabel 1 Pembiayaan Berdasarkan Jenis Akad.....	5
Tabel 2 Isu Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Perbankan.....	26
Tabel 3 Perbandingan <i>Murabahah</i> dengan Kredit .....	104
Tabel 4 Perbedaan Pembiayaan <i>Murabahah</i> dengan Bunga.....	106
Tabel 5 Perbandingan Jual Beli <i>Murabahah</i> Dengan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	116
Tabel 6 Kendala Penerapan Pembiayaan <i>Murabahah</i> dan Alternatif Solusi yang sudah Dijalankan.....	118
Tabel 7 Perbedaan dari Segi Hukum Jual Beli <i>Murabahah</i> dengan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	127
Tabel 8 Terminologi <i>Murabahah</i> .....	141
Tabel 9 Norma Objek Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	154
Tabel 10 Norma Hukum Tata Laksana Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	162
Tabel 11 Norma Penetapan Margin.....	178
Tabel 12 Norma Jaminan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	182
Tabel 13 Kelemahan dan Tawaran Rekonstruksi Pembiayaan <i>Murabahah</i> pada Perbankan Syariah	209

## DAFTAR GAMBAR

	Halaman
Gambar 1 Kerangka Konseptual .....	56
Gambar 2 Proses Jual Beli <i>Murabahah</i> .....	82
Gambar 3 Proses Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	112
Gambar 4 Alur Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	113
Gambar 5 Hirarkhi Aturan Hukum Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	131
Gambar 6 Mekanisme Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Bank Muamalah Indonesia .....	206
Gambar 7 Pembiayaan <i>Murabahah</i> Menurut Pakar .....	228
Gambar 8 Para Pihak Dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	231
Gambar 9 Skema Pembiayaan yang Disertai <i>Rahn</i> .....	265



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Institusi perbankan dengan segala konsep dan piranti operasionalnya lahir dari aktifitas ekonomi masyarakat non-muslim. Sejarah perbankan dimulai dari jasa tukar menukar mata uang antar kerajaan yang satu dengan kerajaan yang lain yang pada saat ini lebih dikenal sebagai perdagangan valuta asing. Dari penukaran mata uang kegiatan perbankan bertransformasi menjadi tempat penitipan uang, lalu berkembang sebagai tempat peminjaman uang (kredit).<sup>1</sup> Hal tersebut telah disebutkan oleh para sarjana barat diantaranya Macleod dalam bukunya "*The Theory and Practice of Banking* (1856), yang dikutip Simorangkir bahwa tugas bank pada hakikatnya untuk menciptakan kredit. *A banker is a trader whose business is to buy money and debts by creating other debts.*<sup>2</sup> Dalam hal ini bankir berperan sebagai pedagang yang membeli uang dalam bentuk produk tabungan/deposito kemudian menjual kembali dalam bentuk pinjaman dengan cara menciptakan pinjaman lainnya.

Di Indonesia bank didefinisikan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.<sup>3</sup> Penghimpunan dana dari masyarakat dilakukan dalam bentuk simpanan baik tabungan giro, deposito atau tabungan lainnya dari kelompok masyarakat yang surplus dana. Selanjutnya uang yang terkumpul dari nasabah penabung tersebut disalurkan kembali kepada masyarakat yang mengalami kekuarangan dana

---

<sup>1</sup> Edi Susilo, Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syari'ah (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017), 12.

<sup>2</sup> O.P Simorangkir, *Lembaga Keuangan Bank & Nonbank* (Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2004), 9–10.

<sup>3</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan* (Republik Indonesia, 1998).

(nasabah *deficit*) dalam bentuk kredit untuk berbagai kebutuhan.<sup>4</sup> Praktek bank tersebut dikenal dengan istilah sistem perbankan konvensional melalui “rekayasa” keuangan yaitu menciptakan uang dengan uang lewat penyaluran kredit berbasis bunga.<sup>5</sup> Penggunaan bunga menjadi harga dari uang yang dihimpun dalam bentuk produk tabungan kemudian menarik bunga yang lebih tinggi dari kredit nasabah peminjam.

Menurut kajian mayoritas cendikiawan muslim elemen tambahan dalam bentuk bunga pada perbankan disamakan dengan riba yang diharamkan. Antara lain dapat dilihat dalam kajian Abdul Rahim,<sup>6</sup> basis argumennya adalah bunga sama dengan riba *nasiah* (tambahan pada pokok utang seiring dengan periode waktu) yang mengandung unsur kezaliman dalam ekonomi dan menyebabkan banyak kejahatan sosial. Terjadi eksploitasi atas peminjam oleh pemilik modal, secara bertahap akan berimplikasi pada kendali atas sebagian besar sumber daya beralih kepada pemilik modal. Selanjutnya akan menciptakan kesenjangan pendapatan dan berkurangnya daya beli masyarakat. Kondisi tersebut dapat memaksa mereka untuk mentolerir perlakuan yang tidak adil dan tidak manusiawi. Kenaikan tingkat bunga menghasilkan inflasi dan pengangguran. Ini membunuh semangat saling membantu, memelihara keegoisan, membatasi ketersediaan pinjaman bebas bunga, dan menggiring perbudakan manusia bahkan ke perbudakan antar bangsa.<sup>7</sup>

Mengkapitalisir keuntungan lewat selisih bunga dari penabung dengan kreditur sangat bertentangan dengan nilai

---

<sup>4</sup> Kasmir, Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya, Cet. ke-11. (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 38.

<sup>5</sup> Israk Ahmad Syah, “Credit Creation and Control in the Banking System from an Islamic Perspective,” *Media Syari’ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* IV, no. 8 (2002): 9–16.

<sup>6</sup> Abdul Rahim, “Konsep Bunga dan Prinsip Ekonomi Islam dalam Perbankan Syariah,” *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 2 (2015): 1–15, <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/humanfalah/article/view/184>.

<sup>7</sup> Hifzur Rab, *Economic Justice in Islam Monetary Justice and the Way Out of Interest (Riba)* (Kuala Lumpur: A.S Noordeen, 2006), 49–50.

keadilan karena tidak saling mendapatkan keuntungan dan tidak saling menanggung resiko kerugian. Bunga yang harus dibayarkan oleh peminjam beserta pokok utang sebagai syarat mendapatkan pinjaman bahkan adakalanya tambahan bunga atas perpanjangan waktu jatuh tempo meskipun usaha bisnisnya tidak dalam kondisi menguntungkan. Sebagaimana disebutkan Umer Chapra bahwa bunga pada perbankan memiliki persamaan makna dan kepentingan dengan riba.<sup>8</sup> Pandangan tersebut telah diperkuat dengan fatwa Majelis Ulama Indonesia (MUI) tahun 2004 tentang bunga bank yang hukumnya haram karena sama dengan riba *nasi'ah*.<sup>9</sup> Konsekwensi dari bunga bank sama dengan riba tersebut, maka mendirikan lembaga keuangan seperti perbankan, asuransi, pasar modal yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah<sup>10</sup> sebagai tempat bermuamalah ummat Islam menjadi wajib.

Di Indonesia bank dengan prinsip syariah mulai beroperasi pada tahun 1992 yang ditandai dengan lahirnya Bank Muamalah Indonesia (BMI) dengan slogan "murni syariah pertama". Dalam kurun waktu enam tahun mampu membuktikan bahwa sistem keuangan syariah mampu bertahan dari terpaan krisis ekonomi pada tahun 1998. Prestasi BMI sebagai bank umum syariah

---

<sup>8</sup> Muhammad Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam* (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), 2.

<sup>9</sup> MUI, *Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (Interest / Fa'idah)*, 2004.

<sup>10</sup> Usaha mendirikan lembaga keuangan sesuai prinsip syariah yaitu bank tanpa bunga pertama kali dilakukan di Malaysia pada pertengahan tahun 40an, namun tidak sukses, eksperimen lainnya dilakukan di Pakistan pada akhir tahun 50an yaitu suatu usaha lembaga perkreditan tanpa bunga. Eksperimen bank syariah yang tergolong sukses dan inovatif di masa modern adalah *Mit Ghamr Local Saving Bank* di Mesir pada tahun 1963 namun karena kemelut politik pada tahun 1967 diambil alih oleh Bank sentral Mesir dan meninggalkan sistem bagi hasil dengan beralih ke sistem bunga. Dan pada tahun 1971 usaha bank syariah di Mesir dibangkitkan lagi dengan pendirian *Nasser Social Bank*. Dengan inspirasi dari *Mit Gramr Bank* tersebut pada tahun 1975 OKI mendirikan Islamic Development Bank yang berpusat di Jeddah-Arab Saudi. Pada tahun 70an usaha ini diikuti oleh banyak Negara seperti Pakistan, Iran, Sudan, Malaysia mengubah lembaga keuangan menjadi sistem nir-bunga. Lihat Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), 26-30

menjadi inspirasi bank konvensional untuk mengadopsi sistem syariah. Pasca tahun 1998 muncul sejumlah bank konvensional yang membuka unit usaha syariah. Perkembangan tersebut di Indonesia dikenal dengan *dual banking system*, yaitu mengakomodir sistem bank syariah dalam sistem bank konvensional melalui Unit Usaha Syariah (UUS). Dalam makna yang lebih luas suatu Negara dapat menjalankan sistem perbankan syariah dan juga sistem perbankan konvensional. Sehingga masyarakat dapat memilih bertransaksi di bank syariah atau di bank konvensional.

Menariknya khusus di Aceh melalui Qanun Aceh No. 11 tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah pemerintah Aceh memutuskan untuk menerapkan *single banking system* yaitu mewajibkan lembaga keuangan baik bank maupun non-bank yang beroperasi di wilayah provinsi Aceh dijalankan berdasarkan prinsip syariah mulai tahun 2020. Sebagaimana tersebut dalam Pasal 2 ayat (1) lembaga keuangan yang beroperasi di Aceh berdasarkan prinsip syariah dan ayat (2) akad keuangan di Aceh menggunakan prinsip syariah.<sup>11</sup>

Di tengah perkembangan perbankan syariah tersebut diskursus akademik tentang sistem operasional perbankan syariah masih terus berlangsung. Baik yang terkait dengan regulasi yang mengatur berbagai produk perbankan maupun implementasi prinsip-prinsip, nilai-nilai, norma-norma syariah. Salah satu isu yang paling banyak didiskusikan adalah produk penyaluran dana yang memakai akad jual beli *murabahah*. Produk pembiayaan dengan akad jual beli *murabahah* ini juga sangat populer dan dominan dipraktekkan perbankan syariah di Indonesia bahkan ada kesan semua produk di-*murabahah*-kan.<sup>12</sup> Hal ini ditunjukkan oleh data bahwa 70% transaksi perbankan syariah dilakukan dalam

---

<sup>11</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*, 2018.

<sup>12</sup> Akhmad Faozan, "Murabahah dalam Hukum Islam dan Praktik Perbankan Syari'ah serta Permasalahannya," *Jurnal Asy-Syir'ah* 43, no. I (2009): 23-43.

bentuk *murabahah*.<sup>13</sup> Berdasarkan data OJK jenis akad pembiayaan *murabahah* masih menempati urutan pertama dengan pertumbuhan 3,94 persen dari tahun ke tahun.<sup>14</sup> Meskipun jenis akad lain seperti *musyarakah* dan *qardh* juga terus mengalami pertumbuhan yang signifikan namun jumlah pembiayaan dengan akad *murabahah* masih berada di urutan pertama sampai tahun 2019, sebagaimana dapat dilihat pada table 1 berikut:

**Table 1:**  
**Pembiayaan Berdasarkan Jenis Akad**

No	Jenis Akad	Nominal (Rp Triliun)	Pertumbuhan (yoy)
01	Murabahah	168.11	3.94%
02	Musyarakah	158.61	21.56%
03	Mudharabah	14.02	-12.63%
04	Qardh	10.75	36.77%
05	Ijarah	10.63	-0.13%
06	Istisna	2.15	31.63%
07	Multijasa	0.84	-2.27%
<b>Total</b>		365.13	10.89%

Sumber: OJK 2019

Alasan utamanya karena produk pembiayaan dengan akad *murabahah* memiliki risiko yang lebih rendah dibandingkan akad *mudharabah* atau *musyarakah*. Dalam hal ini resiko gagal bayar dari nasabah, namun ada resiko syariah yang diabaikan, sebagaimana disebutkan Edi Susilo bahwa pembiayaan *murabahah* ini rawan penyimpangan atau terjebak pada riba karena polanya

<sup>13</sup> Permata Wulandari et al., "Contract Agreement Model for Murabahah Financing in Indonesia Islamic Banking," *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 9, no. 2 (2016): 190–204, <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IMEFM-01-2015-0001/full/html>.

<sup>14</sup> OJK, Laporan *Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2019 Sinergi Membangun Ekonomi Dan Keuangan Syariah* (Jakarta, 2019), 18.

sama dengan kredit bank konvensional.<sup>15</sup> Sesungguhnya akad pembiayaan *murabahah* modifikasi dari akad jual beli *murabahah* dalam kitab-kitab fikih klasik dan kontemporer ditempatkan sebagai salah satu bentuk jual beli amanah. Disebut jual beli amanah karena para pelaku dalam jual beli tersebut saling terbuka menyampaikan informasi terkait objek dan harga modal dan keuntungan yang diperoleh.

Akad jual beli *murabahah* ini telah memainkan peran penting dalam perkembangan lembaga keuangan dan perbankan Islam modern mulai akhir tahun 70-an yang didesain sebagai alternatif dari cara kredit konvensional.<sup>16</sup> Secara konsep, akad pembiayaan *murabahah* menjadikan pihak bank pada posisi penjual barang kepada nasabah dalam bentuk pemberian biaya untuk membeli barang yang dibutuhkan dengan menetapkan margin<sup>17</sup> keuntungan bagi bank. Di Indonesia konsep pelaksanaannya berdasarkan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang *Murabahah* untuk memastikan bagaimana pemenuhan prinsip syariah dapat dijalankan oleh perbankan syariah. Sejak tahun 2000 s.d tahun 2013 sudah ada 11 fatwa DSN-MUI yang telah terbit khusus mengatur tentang akad pembiayaan *murabahah*.

Transformasi konsep jual beli *murabahah* menjadi konsep pembiayaan *murabahah* masih menarik untuk dikaji, baik secara konseptual maupun aspek pelaksanaannya oleh perbankan syariah.

---

<sup>15</sup> Susilo, Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syari'ah, 209.

<sup>16</sup> Necmeddin Guney, "Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks," *Intellectual Discourse* 23, Special Issue (2015): 495–506.

<sup>17</sup> Istilah margin dalam ekonomi disebut juga margin laba dimaksudkan sebagai selisih antara nilai penjualan setelah dikurangi semua biaya operasi dibagi jumlah penjualan; perhitungan laba sebagai perbandingan terhadap penjualan bersih dan modal perusahaan. Sementara dalam perbankan istilah margin dimaksudkan sebagai perbedaan antara nilai surat berharga yang ditawarkan dan nilai debit pinjaman; perdagangan; perbedaan biaya produksi dan harga jual; disebut juga laba; pasar valas; perbedaan antara nilai spot dan forward yang dikenal dengan premi atau diskon (margin). Lihat kamus lengkap istilah ekonomi, 262-263



Ada sejumlah isu yang masih memerlukan kajian. Pertama, dari segi terminologi istilah *murabahah* masih terdapat perbedaan mendasar antara fatwa DSN-MUI dengan UU Perbankan Syariah. Fatwa DSN-MUI kadangkala menyebut *murabahah* sebagai jual beli dan adakalanya menyebut pembiayaan. Sementara UU, PBI, POJK menyebut *murabahah* sebagai salah satu bentuk pembiayaan. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1 ayat (25) UU Perbankan Syariah bahwa *murabahah* adalah salah satu bentuk pembiayaan berupa penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu.<sup>18</sup> Pengertian ini tidak jauh beda dengan definisi kredit yaitu “penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>19</sup>

Kemudian Peraturan Bank Indonesia (PBI) maupun Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) mendefinisikan *murabahah* adakalanya sebagai jual beli suatu barang dengan menyebutkan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>20</sup> Namun tatkala *murabahah* menjadi produk perbankan OJK tidak menjadikan definisi tersebut secara konsisten. Pada tahap selanjutnya *murabahah* hanya sebagai prinsip jual beli yang disepakati oleh para pihak dengan tingkat margin yang diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Sebagaimana disebutkan bahwa yang dimaksud dengan pembiayaan *murabahah* adalah produk pembiayaan pada perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan

---

<sup>18</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah* (Jakarta, 2008).

<sup>19</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*.

<sup>20</sup> Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor. 31/POJK.05/2014 Tentang *Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah*

perjanjian akad *murabahah* yang disertai *wakalah* di dalamnya.<sup>21</sup> Artinya bank syariah hanya bertindak sebagai penyedia dana bukan penjual barang sebagai substansi jual beli.

Hal tersebut menunjukkan bahwa konsep *murabahah* sebagai jual beli dan hanya dijadikan sebagai alat ukur diatas kertas. Pasal 19 ayat (1) huruf d UU Perbankan Syariah menyebutkan bahwa 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.<sup>22</sup> Namun konstruksi *murabahah* masih belum memiliki pola yang mencirikan pembiayaan khas perbankan syariah. Berdasarkan dialog dengan salah seorang nasabah pembiayaan bank syariah di Kota Langsa mengatakan bahwa ketika mengajukan permohonan pembiayaan pihak bank tidak menawarkan barang yang dibutuhkan oleh nasabah melainkan menanyakan berapa banyak dana yang dibutuhkan nasabah dan berapa lama nasabah sanggup melunasinya.<sup>23</sup> Kemudian bank akan membuat berapa jumlah cicilan perbulan yang harus dilunasi oleh nasabah. Setelah disepakati kemudian akan membuat kontrak yang di dalam klausulnya tertara objek yang diperjual belikan secara *murabahah* yaitu harga pokok sebagai jumlah pinjaman nasabah dan margin keuntungan untuk bank. Sebagaimana tersebut dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* salah satu bank syariah di Kota Langsa diilustrasikan dalam surat perjanjian antara nasabah dan bank jelas dituliskan ada objek yang diperjualbelikan secara *murabahah* yaitu mobil dengan harga pokok Rp. 120.000.000,- dan margin keuntungan bank Rp. 60.374.421 sehingga harga jual bank Rp. 180.374.421 ditambah biaya administrasi dan biaya asuransi Rp.

---

<sup>21</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, ed. Setiawan Budi Utomo (Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016), 16.

<sup>22</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>23</sup> Wawancara dengan Sabaruddin salah seorang nasabah pembiayaan *murabahah* di Kota Langsa tanggal 20 Agustus 2019

3.072.000 yang dibayar selama 84 bulan atau 7 tahun pelunasan secara cicilan Rp. 2.147.315 perbulan. Namun prakteknya nasabah mendapatkan pinjaman uang senilai Rp. 120.000.000,- dan membayarnya menjadi 180.374.421,-. Berdasarkan praktek tersebut masyarakat menganggap sama antara meminjam uang pada bank konvensional maupun dengan bank syariah, karena bank tidak menyerahkan kepemilikan mobil kepada nasabah sebagai bentuk jual beli *murabahah*.

Fenomena pembiayaan *murabahah* yang mirip kredit konvensional tersebut mendapat sorotan tajam dari cendekiawan muslim antara lain Dwi Condro Triono menyebutkan bahwa akad *murabahah* pada perbankan syariah bukanlah jual beli dengan utang, namun utang piutang murni. Konsekwensi utang piutang murni adalah pihak bank syariah tidak boleh menetapkan harga beli ditambah keuntungannya, karena statusnya adalah utang piutang. Menurutnya utang piutang adalah pembayaran harus sama dengan jumlah utangnya, jika ada tambahan, maka hal itu dapat dikategorikan sebagai riba.<sup>24</sup> Kritik ini patut menjadi perhatian para peneliti dan praktisi untuk memperbaiki sistem perbankan syariah yang lebih adil.

Kedua, akad jual beli *murabahah* dengan sistem perwakilan melalui nasabah. Konsep ini mengandung kerancuan karena wakil yang diberi kuasa sebagai pembeli sekaligus bertindak sebagai penjual kemudian bertindak lagi sebagai pembeli. Seringkali, nasabah tidak benar-benar membeli barang sebagaimana disebutkan dalam akad. Kerancuan konsepsi tersebut dapat menyebabkan penyimpangan prinsip syariah dalam penerapannya. Misal, nasabah yang membutuhkan dana dengan akad *murabahah* setuju membeli barang tertentu dan bank menyodorkan akad *wakalah* yaitu menyerahkan kuasa pembelian barang kepada nasabah, sehingga nasabah dapat membeli sendiri barang yang dimaksud atas nama bank. Konsekwensinya bank dan nasabah

---

<sup>24</sup> Dwi Condro Triono, *Ekonomi Islam Madzhab Hamfara*, Cet. 2. (Yogyakarta: Irtikaz, 2017), 200–201.

bersandar pada akad *wakalah* untuk mendapatkan dana yang menimbulkan kesan tidak ada perbedaan pemberian kredit bank konvensional dengan pembiayaan bank syariah yang memakai akad *murabahah*. Meskipun nasabah pembiayaan bank syariah bertindak selaku kuasa dari bank syariah untuk membeli barang dari objek pembiayaan yang disepakati.<sup>25</sup> Pembiayaan *murabahah* secara *wakalah* tersebut dikenal dengan *murabahah bil wakalah* yang pelaksanaannya mirip dengan pola penyaluran kredit pada bank konvensional.

Pola pembiayaan *murabahah bil wakalah* tersebut mengindikasikan bahwa bank syariah masih terpenjara dalam paradigma konvensional ketika menghadapi perubahan sistem bunga menjadi sistem keuntungan atau margin *murabahah*. Sekalipun nasabah mengetahui harga dan *margin* yang ditambahkan dengan tepat. Namun pola pembiayaan *murabahah bil-wakalah* menjadi dilema ketika para pihak berlindung dibalik akad tersebut untuk mendapatkan dana dari bank.<sup>26</sup> Sehingga konsep *murabahah bil-wakalah* pada bank syariah menjadi alasan pihak bank tidak melakukan transaksi pembelian barang dengan alasan efisiensi. Sehingga akad *murabahah* sering kali didahului oleh pemberian *wakalah* dan pemberian dana barang.<sup>27</sup> Konsekwensinya pola pembiayaan tersebut menimbulkan moral hazard yaitu mendapatkan keuntungan dengan resiko mengabaikan prinsip syariah. Dalam hal ini pihak bank mendapatkan keuntungan atas pinjaman uang bukan dari jual beli barang yang menjadi objek pembiayaan.

---

<sup>25</sup> Luluk Wahyu Ghozali, Mohammad; Roficoh, "Kepatuhan Syariah Akad Murabahah dalam Konsep Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia," HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam 6, no. 1 (2019): 25–26.

<sup>26</sup> Syukri Iska, "Dilema Skim Murâbahah Pada Perbankan Syariah," MIQOT: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman XXXV, no. 2 (2011): 331–349.

<sup>27</sup> Syu'aibun, "Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah dalam Aplikasinya pada Perbankan Syari'ah," Human Falah: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam 1, no. 2 (2014): 24–40.

Berdasarkan hasil penelitian Sri Apriyanti Husain dkk,<sup>28</sup> konsep *murabahah bil wakalah* tersebut menimbulkan moral hazard tatkala pelaksanaan pembiayaan *murabahah* oleh Bank Syariah dengan membuat akad *wakalah* namun belum selesai tugas *wakalahnya* bank sudah menyelesaikan akad *murabahah*. Seyogyanya bank syariah harus melakukan jual-beli dengan menyerahkan barang kepada nasabah, tapi hanya menyerahkan sejumlah uang. Implementasi akad *wakalah* tersebut menurut Sri dkk, hanyalah sebagai *hilah* yang tidak proporsional. Meskipun *hilah* dilaksanakan dalam rangka mengurangi beban bank syariah dan meringankan nasabah. Namun melanggar norma prinsip yang diatur dalam fatwa DSN-MUI sebagaimana penelitian Umami Kalsum & Eka Rizky Saputra<sup>29</sup> menegaskan bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah bil wakalah* belum sejalan dengan fatwa DSN-MUI. Seharusnya akad *wakalah* dan *murabahah* dilaksanakan tidak bersamaan atau terpisah. Artinya ada dua perbuatan hukum yang berbeda antara *wakalah* dan *murabahah*, karena tidak mungkin akad jual beli dilaksanakan sedangkan barangnya belum ada atau belum menjadi milik penjual.

Ketiga, isu yang masih diperdebatkan terkait dengan mekanisme penetapan margin pada pembiayaan *murabahah* belum menunjukkan karakteristik bank syariah. Artinya metode penetapan margin masih mengacu pada suku bunga sebagai patokan. Argumentasi adalah bahwa bunga merupakan harga pasar pembiayaan perbankan saat ini. Sehingga pola perhitungan keuntungan *murabahah* mengadopsi standar pinjaman kredit pada bank konvensional.<sup>30</sup> Istilah margin atau *mark-up* yang

---

<sup>28</sup> Sri Apriyanti Husain, Unti Ludigdo, dan Noval Adib, "Mengungkap Moral Hazard pada Akad Murabahah Al-Wakalah di Sebuah Bank Syariah di Provinsi Gorontalo," *Media Trend: Berkala Kajian Ekonomi & Studi Pembangunan* 12, no. 2 (2017): 108–126.

<sup>29</sup> Umami Kalsum and Eka Rizky Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)," *Li Falah : Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. 1 (2016): 1–21.

<sup>30</sup> Rudi Abdullah, "Peranan Pembiayaan Murabahah Dalam Pengembangan Usaha Pada PT Bank Muamalat," *Al-Urban: Jurnal Ekonomi*

diberlakukan pada akad *murabahah* belum tampak berbeda dengan sistem bunga kredit bank konvensional. Bahkan kadangkala margin pembiayaan pada bank syariah lebih tinggi dibandingkan dengan kredit pada bank konvensional dengan alasan untuk mengantisipasi kenaikan suku bunga di pasar (inflasi).<sup>31</sup> Pola yang meniru bank konvensional yang membuat keraguan bahwa unsur bunga atau riba belum hilang dan perlu kajian agar sejalan dengan prinsip syariah. Penelitian Fathoni<sup>32</sup> menemukan bahwa jual beli pada perbankan syariah belum mampu menghapuskan unsur *dhulmun* dalam penarikan keuntungan atas modal. Cara bank menentukan keuntungan masih seperti bunga atas pinjaman kredit modal. Kelemahan konsepsi pembiayaan *murabahah* memperlihatkan adanya kamufase bunga yang secara artifisial margin atas transaksi jual beli barang dengan pembayaran yang ditangguhkan.

Keempat, akad pembiayaan *murabahah* belum memiliki rukun dan syarat tersendiri melainkan mengadopsi rukun dan syarat jual beli *murabahah*. Secara konseptual antara *murabahah* sebagai jual beli dengan *murabahah* sebagai pembiayaan memiliki mekanisme dan konsekuensi hukum yang berbeda. Misalkan dalam jual beli hanya ada dua pihak yakni penjual dan pembeli, sementara dalam pembiayaan *murabahah* melibatkan *supplier* dan pihak asuransi yang tidak bisa dipisahkan keterlibatannya. Dan hal ini belum ada ketentuan fiqih pembiayaan secara utuh. Sehingga secara konstruksi perbuatan hukum pembiayaan *murabahah* masih perlu dibangun.

Konsep jual beli *murabahah* ketika dijadikan produk pembiayaan *murabahah* melahirkan kesulitan ketika dipraktikkan karena konsep jual beli mengharuskan bank sebagai penjual barang

---

*Syariah dan Filantropi Islam* 1, no. 1 (2017): 52–67, <http://journal.uhamka.ac.id/index.php/al-urban>.

<sup>31</sup> Ahmad Maulidizen, “Literature Study on Murābahah Financing in Islamic Banking in Indonesia,” *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2018): 25–49, <http://journal.walisongo.ac.id/index.php/economica>.

<sup>32</sup> Nur Fathoni, “Konsep Jual Beli dalam Fatwa DSN-MUI,” *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* IV, no. 1 (2013): 51–82.

sementara peran bank sebagai lembaga intermediasi tidak memiliki barang sebagai objek *murabahah*. Subtansi dari jual beli adanya objek (barang) yang akan di perjual belikan. Dengan tidak adanya barang ketika akad disepakati antara nasabah dan bank maka subtansi jual beli hilang. Karena objeknya tidak ada maka penyerahan barang dari penjual kepada pembeli tidak pernah terjadi. Sehingga dikhawatirkan termasuk dalam menjual barang yang bukan milik atau dimiliki secara prinsip dan menetapkan keuntungan yang batil. Semua bentuk seperti ini terlarang berdasarkan hadits berikut:

حَدَّثَنَا أَزْهَرُ بْنُ مَرْوَانَ قَالَ حَدَّثَنَا حَمَّادُ بْنُ زَيْدٍ ح وَ حَدَّثَنَا أَبُو كُرَيْبٍ حَدَّثَنَا  
 إِسْمَاعِيلُ ابْنُ عَلِيَّةَ قَالَ حَدَّثَنَا أَيُّوبُ عَنْ عَمْرٍو بْنِ شُعَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ عَنْ جَدِّهِ قَالَ  
 قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يَحِلُّ بَيْعُ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ وَلَا رَيْحُ مَا لَمْ  
 يُضْمَنْ<sup>٣٣</sup>

“Telah menceritakan kepada kami Azhar bin Marwan ia berkata: telah menceritakan kepada kami Hammad bin Zaid . (dalam jalur lain disebutkan) Telah menceritakan kepada kami Abu Kuraib berkata: telah menceritakan kepada kami Isma'il bin Ulayyah keduanya berkata: telah menceritakan kepada kami Ayyub dari Amru bin Syu'aib dari Bapakny dari Kakeknya ia berkata: "Rasulullah shallallahu 'alaihi wa sallam bersabda: "Tidak halal menjual sesuatu yang tidak engkau miliki, dan tidak ada keuntungan pada sesuatu yang belum ada jaminan". (HR. Ibnu Majah)

Konsep jual beli tanpa barang saat akad hanya dapat dibenarkan dalam konsep jual beli *salam*. Dimana penjual dibolehkan mengambil harga terlebih dahulu baru menyerahkan barang kemudian. Tapi konsep jual beli *murabahah* mengacu pada konsep jual beli umum. Hal ini menjadi kesulitan tatkala objek

---

<sup>33</sup> Abi Abd Allah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah* (Beirut: Dar al-Ta'shil, 2014), 551.

yang beragam untuk satu pembiayaan dalam satu transaksi. Sehingga pertanggungjawaban penerima fasilitas pembiayaan seringkali tidak memenuhi semua bukti pengeluaran untuk penggunaan dana *murabahah*, terutama item-item yang nilainya kecil. Hal ini dianggap sepele oleh pemasaran bank dengan mengambil jalan pintas seperti membulatkan penggunaan biaya yang dianggap mudah dengan laporan penggunaan dana.<sup>34</sup>

Sehingga upaya rekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* masih diperlukan karena ada kelemahan konsep dan regulasi terkait prosedur pelaksanaannya. Kelemahan konseptual akad pembiayaan *murabahah* akan mendatangkan mudarat bagi para pihak, seperti sengketa yang merugikan para pihak. Hal ini sebagaimana temuan Amran Suadi<sup>35</sup> bahwa kelemahan akad *murabahah* yang menjadi pemicu sengketa antara nasabah dengan pihak perbankan.

Berdasarkan permasalahan tersebut penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan karena tiga alasan. *Pertama*, untuk melihat secara objektif dan komprehensif terkait dengan konsepsi-teoritis pembiayaan dengan akad *murabahah* yaitu regulasi yang telah dirumuskan dan prakteknya yang kadangkala tidak sejalan dengan ketentuan hukum dan norma yang ada. Terutama sekali terkait dengan istilah jual beli dengan pembiayaan yang masih tidak konsisten. Konsekwensinya melahirkan kebingungan dikalangan masyarakat khususnya praktisi perbankan. Sehingga penelitian ini nantinya menawarkan model yang ideal baik secara norma maupun praktek pada sejumlah lembaga keuangan syariah di Aceh.

*Kedua*, jika praktek yang menyalahi norma dan prosedur syariah terus menerus dijalankan akan melahirkan sebuah kebiasaan yang dianggap benar sebagai model pembiayaan syariah padahal ada kerancuan yang menimbulkan persepsi negatif terhadap perbankan syariah selama ini yang diakibatkan oleh

---

<sup>34</sup> Muh. Fudhail Rahman dan Aida Humaira, "Position and Role of Sharia Banks on Murabahah Contract Implementation," *Madania: Jurnal Kajian Keislaman* 23, no. 2 (2019): 213–222.

<sup>35</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan Dan Kaidah Hukum* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), 200.



ketidakhafahaman ataupun kenyamanan menjalankan praktek yang sudah berjalan dalam sistem keuangan konvensional.

*Ketiga*, rusaknya norma syariah yang sudah berlangsung akan berdampak pada semakin merosotnya citra lembaga keuangan syariah dan semakin sulit untuk dikembangkan padahal ianya menjadi harapan besar ummat Islam untuk dapat menjalankan sistem syariah dalam seluruh aspek kehidupannya. Perbankan syariah masih dicibir oleh masyarakat baik dari kalangan Islam dan non muslim itu sendiri untuk melemahkan nilai-nilai dan norma-norma syariah diterapkan dalam ruang publik. Padahal secara hukum syariah pembiayaan *al-murabahah* hukumnya mubah, sama statusnya dengan pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* dengan prinsip *Profit and Loss Sharing* (PLS). Menurut Mansor Jusoh dkk, praktek perbankan Islam di Malaysia dan banyak negara menunjukkan bahwa pembiayaan dengan *murabahah* lebih digemari dan lebih meluas penggunaannya dibandingkan pembiayaan dengan prinsip PLS, yaitu akad *musharakah* dan *mudharabah*.<sup>36</sup> Dalam konteks ini penelitian ini amat diperlukan untuk mendorong pembiayaan akad *murabahah* lebih adil dan lebih menjamin kestabilan keuangan dibandingkan pembiayaan yang berasaskan tingkat suku bunga.

Akad pembiayaan *murabahah* masih diperlukan sebagai solusi kredit untuk para nasabah yang membutuhkan barang. Maka perlu fondasi keilmuan yang kokoh agar praktek pembiayaan pada bank syariah memiliki ciri khas yang unik dalam menjalankan fungsi intermediasinya secara komersil agar tidak menyurupai kredit perbankan konvensional. Istilah rekonstruksi dipakai karena secara fundamental konseptual harus dikaji ulang dan disusun kembali untuk menghindari penyimpangan antara *murabahah* sebagai jual beli dengan *murabahah* sebagai pembiayaan yang berbeda dengan pola pinjaman uang pada bank konvensional.

---

<sup>36</sup> Mansor Jusoh et al., "Al-Murabahah : Implikasi Terhadap Kestabilan Kewangan dan Model Kewangan Islam," *Islamiyyat* 35, no. 2 (2013): 47–55.

Diperlukan bangunan konsep pembiayaan yang mencirikan perbankan syariah. Praktek yang tidak memiliki basis epistemologi tentu saja memicu pemahaman masyarakat bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional. Sehingga penelitian ini merupakan usaha untuk melahirkan solusi bagi pengembangan keilmuan dalam bidang perbankan syariah. Lebih lanjut penelitian ini sebagai iktikar memperkuat epistemologi sistem keuangan syariah agar semakin kokoh dan argumentatif untuk mendorong praktek perbankan syariah ke arah yang lebih baik.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang diatas terlihat bahwa konsep akad *murabahah* masih ada kelemahan konsepsi antara jual beli dengan pembiayaan. Secara akademik masih ada gap yang belum sepenuhnya selesai. Konsepsi norma antara fatwa dengan norma turunan dari BI, OJK dan Perbankan Syariah masih perlu ditelaah ulang yang masih terbuka peluang praktek pembiayaan *murabahah* sama dengan sistem kredit pada perbankan konvensional.

Untuk memberi arah pengkajian dari penelitian ini, maka dirumuskan pertanyaan sebagai berikut:

- 1) Apakah akad jual beli *murabahah* sebagai produk pembiayaan pada perbankan syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan dimensi *maqashid syariah*?
- 2) Apakah norma aturan pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah merefleksikan nilai-nilai keadilan?
- 3) Bagaimana konstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang sejalan dengan nilai-nilai *maqashid syariah*?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Penelitian ini memiliki tiga tujuan yaitu; Pertama, menelaah dan menganalisis konsepsi akad jual beli *murabahah* dalam berbagai literatur kitab fikih untuk menemukan benang merah landasan filosofis akad pembiayaan *murabahah* yang telah dirumuskan oleh DSN-MUI, Bank Indonesia (BI), Otoritas Jasa

Keuangan (OJK) dan Perbankan Syariah dalam bentuk Standar Operasional Prosedur (SOP) maupun akta perjanjian atau akad pembiayaan *murabahah* di Aceh. Kedua, mengkaji norma aturan akad pembiayaan *murabahah* yang dipraktekkan perbankan syariah di Aceh dan menganalisisnya dengan pendekatan konseptual nilai-nilai keadilan berdasarkan dimensi *maslahah dharuriyah* maqashid syariah. Ketiga, melakukan rekonstruksi terhadap akad pembiayaan *murabahah* yang sejalan dengan nilai-nilai *maqashid syariah* guna memenuhi kebutuhan masyarakat baik produktif dan konsumtif pada perbankan syariah di Aceh.

Dengan tercapainya tujuan tersebut di atas penelitian ini akan memberikan kontribusi secara epistemologi keilmuan dan panduan bagi pengambil kebijakan untuk dapat merumuskan regulasi yang lebih adil guna menjadi panduan bagi para pelaku lembaga keuangan syariah khususnya pihak perbankan dalam melayani masyarakat sehingga nantinya tercapai tujuan ekonomi Islam yang bebas dari *riba*, *maisir*, *zhulum*, dan *gharar*. Kontribusi yang lebih luas tentunya menjadi bahan bacaan bagi masyarakat yang berminat mengkaji aspek hukum perbankan syariah di Indonesia.

#### **1.4 Kegunaan Penelitian**

Ada dua kegunaan penelitian ini yaitu kegunaan akademik dan kegunaan praktis. Secara akademik berguna untuk menambah khazanah keilmuan Islam pada konsentrasi fiqh modern mengenai pembiayaan yang memakai akad jual beli *murabahah*. Kemudian berguna untuk melengkapi hasil-hasil penelitian sebelumnya yang telah menjelaskan konsep jual beli *murabahah* pada lembaga keuangan syariah.

Secara praktis penelitian ini akan berguna untuk memberikan masukan dan pertimbangan kepada regulator dalam bidang Perbankan Syariah di Indonesia khususnya di Aceh. Selanjutnya mendorong peran serta praktisi lembaga keuangan syariah dalam merealisasikan *maslahah* melalui pembiayaan

*murabahah* untuk terciptanya kesejahteraan ekonomi yang berdimensi kebahagiaan dunia dan akhirat. Kemudian berupaya meningkatkan kesadaran masyarakat untuk melakukan transaksi keuangan dalam memenuhi kebutuhan ekonomi dalam berbagai dimensi kebutuhan. Kesadaran masyarakat tersebut turut mendukung dan mempromosikan pelaksanaan ekonomi syariah di Indoensia dan Aceh khususnya.

### 1.5 Kajian Terdahulu

Kajian tentang akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan sudah banyak dilakukan baik dari sisi konseptual maupun praktek. Disini penulis akan menyebutkan beberapa penelitian dan kajian dalam rentang sepuluh tahun terakhir 2011-2021 diantaranya adalah: Kajian Abd. Shomad<sup>37</sup> menemukan bahwa rukun dan syarat jual beli *murabahah* dalam fiqih tidak dapat dipenuhi ketika dipraktekkan sebagai produk pembiayaan karena bank bukan sebagai penjual barang yang sesungguhnya melainkan sebagai penyedia dana. Abd. Shomad melihat perlunya Undang-Undang Transaksi Syariah dan Undang-Undang Jaminan Syariah sehingga penyalahgunaan dapat dihindari. Syukri Iska<sup>38</sup> mengemukakan bahwa pembiayaan *murabahah* dengan pola *wakalah* bank tidak melaksanakan perannya sebagai penjual barang yang sesungguhnya melainkan sebagai pihak yang menyalurkan dana kepada nasabah seperti halnya bank konvensional. Menurutnya pengawasan dari Dewan Pengawas Syariah terhadap pelaksanaan pembiayaan *murabahah* harus lebih optimal. Kemudian praktisi harus memiliki kemauan yang kuat untuk menempatkan paradigma syariah sebagai landasan utama dalam setiap transaksi yang ada di perbankan syariah. Artinya praktisi perbankan tidak hanya melihat sisi kepraktisan dan kemudahan semata lalu mengabaikan prinsip syariah.

---

<sup>37</sup> Abd. Shomad, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah," Masalah-Masalah Hukum 40, no. 1 (2011): 1-9.

<sup>38</sup> Iska, "Dilema Skim Murâbahah Pada Perbankan Syariah."

Tidak dapat dipungkiri bahwa masyarakat menganggap bahwa produk pembiayaan bank syariah itu harus murah marginnya dari bunga dan prosesnya harus lebih cepat dari bank konvensional. Sebagaimana hasil penelitian Mirnawati<sup>39</sup> terkait persepsi masyarakat yang mempengaruhi minat terhadap pembiayaan *murabahah* pada bank syariah. Mirnawati mengambil kasus pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Pekanbaru menemukan bahwa secara sosial ekonomi nasabah memilih pembiayaan *murabahah* karena pertimbangan margin yang lebih murah, ada tawaran hadiah, dan proses yang tidak berbelit-belit. Disamping itu juga ada faktor psikologi yaitu masyarakat memilih pembiayaan *murabahah* karena dukungan keluarga dan kerabat. Dalam penelitian tersebut tidak mengalisa aspek hukum muamalah, namun kontribusi penting adalah memotret perilaku dan persepsi masyarakat terkait produk pembiayaan *murabahah*.

Persepsi masyarakat yang cenderung pragmatis melihat praktek perbankan syariah bukan juga sesuatu yang tidak ada solusinya. Ahmad Maulidizen<sup>40</sup> menekankan agar pembiayaan *murabahah* menjadi lebih kompetitif, margin *murabahah* harus lebih kecil dari bunga pinjaman. Jika masih lebih besar, maka bank syariah harus meminimalkan *cost recovery* dan keuntungan yang diharapkan juga tidak terlalu besar. Subtansi dari pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang, maka yang perlu diperhatikan adalah bahwa perhitungan margin yang tercantum dalam akad hendaknya dinyatakan dalam istilah nominal, bukan dalam bentuk persentase. Karena jika margin dihitung dalam bentuk persentase atas harga pokok pembiayaan justru menghilangkan karakteristik jual beli sebagaimana penelitian Nur Fathoni<sup>41</sup> mengungkapkan

---

<sup>39</sup> Mirnawati, Persepsi dan Perilaku Masyarakat Terhadap Pembiayaan Murabahah, ed. Ahmad Rodoni dan Khamami Azda (Jakarta: Lembaga Studi Islam Progresif, 2011).

<sup>40</sup> Maulidizen, "Literature Study on Murābahah Financing in Islamic Banking in Indonesia."

<sup>41</sup> Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI."

bahwa fatwa telah memberi kejelasan tentang formalitas transaksi di perbankan syariah khususnya produk pembiayaan *murabahah* namun belum bisa menghindari nilai waktu pada uang. Sehingga konsep jual beli dalam fatwa belum berhasil menegakkan norma moral dan hukum dalam menghindari *riba*, *maisir*, *gharar*, dan *dhulmun*. Hal tersebut diperkuat oleh penelitian Syu'aibun<sup>42</sup> yang mengungkapkan bahwa praktek akad pembiayaan *murabahah* dengan *wakalah* pada bank syariah tidak memberi penekanan untuk terjadinya transaksi pembelian barang. Demikian juga penelitian Lely Sofa Imama<sup>43</sup> menemukan bahwa layanan pembiayaan *murabahah* dengan pola mewakili pembeliannya kepada nasabah berimplikasi pada tidak jelasnya pengadaan obyek *murabahah*. Konsekwensinya efek hukum atas obyek *murabahah* yang tidak diketahui kepemilikannya. Maka menurut Imama bank harus melakukan kerja sama dengan supplier barang sehingga *murabahah* memenuhi standar, baik secara hukum maupun sosial.

Kajian Suprihatin<sup>44</sup> menemukan kekurangan pada akad pembiayaan *murabahah* pada aspek *sighat*, bank tidak secara jelas menyatakan menjual atau mewakili kepada nasabah kecuali hanya bersifat keterangan-keterangan semata. Sehingga bank tidak pernah memiliki moment memiliki barang. Kemudian yang nampak adalah pemberian utang bukan jual beli. Praktik seperti ini juga bertentangan dengan maksud diselenggarakannya bank syariah sebagai bank yang bebas bunga. Penelitian Rumasukun dan Ghozali<sup>45</sup> mengungkapkan bahwa Bank Syariah tidak memikul tanggungjawab yang terkait dengan barang, sehingga segala risiko

---

<sup>42</sup> Syu'aibun, "Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syaria'h."

<sup>43</sup> Lely Sofa Imama, "Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah," *Iqtishadia* 1, no. 2 (2014): 221–247, <http://www.ejournal.stainpamekasan.ac.id/index.php/iqtishadia/article/view/482>.

<sup>44</sup> Suprihatin, "Otentisitas Konsep Al-Murabahah Di Bank Syariah," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* XV, no. 1 (2015): 73–80.

<sup>45</sup> Rumasukun and Ghozali, "Implementasi Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia."

yang terkait dengan barang harus ditanggung nasabah padahal secara teori akad sebelum barang diterima pembeli adalah tanggung jawab penjual yaitu bank. Jika ada kerugian maka nasabah harus menyelesaikan dengan pihak supplier bukan dengan bank selaku penjual barang.

Penelitian Ummi Kalsum dan Eka Rizky Saputra<sup>46</sup> mengidentifikasi bank melakukan jual beli secara *murabahah* dengan menetapkan keuntungan pada barang yang belum dimiliki karena barang masih berada pada supplier, sehingga tidak terjadi serah terima objek jual beli pada saat akad antara bank dengan nasabah. Maka ada dua alternatif solusi yaitu; pertama, pihak bank meniadakan akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah*. Lebih tepatnya pihak bank bersama nasabah datang langsung kepada supplier sehingga nasabah dapat memilih barang sesuai kriterianya. Kedua, jika menyertakan *wakalah* maka bank harus bekerja sama dengan berbagai pemasok terpercaya yang menyediakan barang sesuai jenis komoditas yang biasa dipesan nasabah untuk kebutuhan konsumsi, investasi dan modal kerja. Sementara Muhammad dan Setyoningsih<sup>47</sup> dalam kajiannya merekomendasikan agar praktek pembiayaan *murabahah* tidak menyimpang dari prinsip syariah, maka akad *murabahah* dengan akad *wakalah* harus dipisahkan pelaksanaannya. Dengan demikian *gharar* dalam *murabahah* dapat dihindari karena obyek *murabahah* sudah ada dan sudah dalam penguasaan bank syariah pada saat akad *murabahah* diberlakukan.

Terkait penetapan harga *murabahah* Rudi Abdullah<sup>48</sup> mengidentifikasi sistem perhitungan keuntungan *murabahah* mirip dengan pinjaman berbunga. Bank hanya memberikan pinjaman

---

<sup>46</sup> Kalsum dan Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BNI Syariah Cabang Kendari)."

<sup>47</sup> Danang Wahyu Muhammad dan Erika Vivin Setyoningsih, "Kajian Terhadap Akad Murabahah Dengan Kuasa Membeli Dalam Praktek Bank Syariah," Jurnal Media Hukum 2, no. 1 (2018): 93–101.

<sup>48</sup> Abdullah, "Peranan Pembiayaan Murabahah Dalam Pengembangan Usaha Pada PT Bank Muamalat."

(loan) dan tidak melakukan transaksi jual beli secara benar, yang mengindikasikan bank tidak mau mengambil resiko dan cenderung untuk bermain aman. Hal ini tidak salah karena bank menganut prinsip kehati-hatian, permasalahannya adalah pada kemiripan dengan pinjaman berbasis bunga. Sebagaimana diungkapkan dalam penelitian Zainul Arif Andalusi<sup>49</sup> bahwa Bank Syariah dalam menentukan plafon pembiayaan berbasis margin/keuntungan sama dengan kredit pada konvensional. Menurutnya karakteristik ekonomi syariah, perhitungan keuntungan atas suatu transaksi pada akad *murabahah* harus didasarkan pada harga barang tersebut.

Ditengah sorotan tersebut akad pembiayaan *murabahah* masih menjadi andalan bank syariah untuk mencapai tujuan profitnya sehingga Ahmed Fazel Ebrahim<sup>50</sup> menyayangkan Bank Syariah yang menjadikan transaksi *murabahah* sebagai sumber pendapatan utamanya dan mengabaikan sebagian besar atau hampir semua aturannya. Disisi lain bank syariah juga mengalami stagnasi dalam berinovasi sebagaimana hasil kajian Adib dan Nabiha<sup>51</sup> mengungkapkan bahwa bank syariah Indonesia menganggang di antara dua regulasi yang berimplikasi pada tidak memiliki banyak ruang untuk berinovasi dalam menciptakan uang. Bank Indonesia selaku bank sentral, mengatur hampir semua aspek bank syariah. Namun, karena persaingan antar bank yang begitu ketat, bank syariah harus menemukan inovasi baru baik dalam aktivitas sehari-hari maupun dalam produknya untuk mempertahankan eksistensinya.

Ditengah stagnasi inovasi tersebut diskursus model pembiayaan dengan akad *murabahah* masih berlangsung alot.

---

<sup>49</sup> Zainul Arif Andalusi, "Future Package Financing Products With Akad Murabahah in the Perspective of Sharia Economic Law," *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah* 19, no. 2 (December 30, 2019): 373–390.

<sup>50</sup> Ahmed Fazel Ebrahim, *Pricing Mechanisms in Muraabahah (Sales at a Profit) and Semi-Barter Transactions* (Johannesburg, 2015).

<sup>51</sup> Noval Adib and A.K. Siti Nabiha, "Straddling between Regulation and Innovation: A Case Study of an Islamic Bank in Indonesia.," *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah* 16, no. 1 (January 28, 2016): 89–96.



Ghozali dan Roficoh<sup>52</sup> mengungkapkan model *murabahah* yang mewakili pembelian barang kepada nasabah masih menjadi andalan. Meskipun model ini menurut sejumlah kajian menyimpang dari ketentuan dalam Fatwa DSN MUI. Hal ini diperkuat oleh kajian Azwar Iskandar dkk<sup>53</sup> bahwa praktik pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah belum sepenuhnya memenuhi prinsip syariat, yaitu pihak bank syariah menjual barang yang belum menjadi milik bank. Pola penunjukan wakil oleh bank kepada nasabah lebih menunjukkan pada *hilah* (rekayasa) atas hutang berbasis bunga. Maka praktek tersebut termasuk jenis akad berganda yang terlarang, karena perjanjian antara nasabah dan bank bersifat mengikat dan tidak ada hak *khiyar* (memilih) antara kedua belah pihak. Secara praktik, bank syariah mengambil keuntungan berdasarkan besaran uang yang dipinjam nasabah. Penelitian ini belum menawarkan model yang harus dilakukan oleh regulator maupun praktisi perbankan.

Penelitian akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh dilakukan oleh Azharsyah dan Abd Jalil Salam<sup>54</sup> secara praktis pembiayaan *murabahah* pada bank syariah di Aceh adalah model pembiayaan *murabahah bil wakalah* akad tanpa urbun, bank syariah dan nasabah melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan akad *wakalah* sebagai pelengkap. Setelah surat pengadaan diterima oleh nasabah, bank mencairkan dana dan nasabah segera membeli barang tersebut berdasarkan daftar barang yang telah disetujui oleh bank. Model ini lebih diminati karena

---

<sup>52</sup> Ghozali, Mohammad; Roficoh, “Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia.”

<sup>53</sup> Azwar Iskandar, Hendra Wijaya, and Khaerul Aqbar, “Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah Lil Aamir Bisyy-Syiraa’ Pada Bank Syariah Di Indonesia,” *Media Syari’ah* 22, no. 2 (2020): 114–127, <https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/medsyar/article/view/8029>.

<sup>54</sup> Azharsyah Ibrahim and Abdul Jalil Salam, “A Comparative Analysis of DSN-MUI Fatwas Regarding Murabahah Contract and the Real Context Application (A Study at Islamic Banking in Aceh),” *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam* 5, no. 1 (2021): 372–401, <http://jurnal.arraniry.ac.id/index.php/samarah372>.

dinilai lebih efisien untuk diterapkan oleh bank syariah, antara lain efisiensi biaya, efisiensi Sumber Daya Manusia (SDM), dan efisiensi waktu.

Model tersebut mendukung tipikal nasabah yang menginginkan pembiayaan dilakukan dengan cepat dan tepat, namun pihak perbankan dan nasabah agak lalai dengan aturan fiqh. Dalam konteks ini para peneliti telah mengajukan agar Bank dapat bekerja sama dengan pemasok barang yang dibutuhkan pelanggan, seperti pengembang properti, dealer kendaraan bermotor, pengecer perbaikan rumah (misalnya Home Depot), perusahaan jasa konstruksi, dan lain-lain. Dengan konsep ini, baik bank maupun nasabah dapat melakukan proses pembiayaan *murabahah* dengan cepat dan tepat serta lebih dapat diterima dengan konsep jual beli *murabahah* yang sebenarnya. Para peneliti terdahulu telah menekankan pada keberanian pihak bank untuk konsisten menerapkan prinsip jual beli secara nyata agar bank syariah tumbuh dan berkembang secara signifikan. Namun secara epistemologi konseptual masih perlu rekonstruksi agar konsep yang terserak dapat disatukan secara komprehensif.

Kajian dalam bentuk buku fikih juga telah banyak membahas tentang jual beli *murabahah* sebagai suatu produk pembiayaan perbankan syariah dalam menyalurkan dananya kepada masyarakat. Buku “Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah” karya Rozalinda<sup>55</sup> pembiayaan *murabahah* adalah bukan jual beli dalam arti yang sebenarnya karena bank tidak menyediakan barang, melainkan bank hanya menyediakan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Pada hakikatnya nasabah datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Sehingga pembiayaan *murabahah* yang menjadi produk andalan bank syariah ini dapat dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'*

---

<sup>55</sup> Rozalinda, Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah (Depok: RajaGrafindo Persada, 2016).

keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

Buku “Fiqh Perbankan” karya Muhammad Asro dan Muhammad Kholid<sup>56</sup> menjelaskan bahwa akad pembiayaan *murabahah* sebagai salah satu produk perbankan syariah yang bersifat konsumtif, tetapi dalam bentuk jual beli barang. Namun ia tidak menjelaskan bagaimana pelakunya (subjek), perbuatan hukumnya dan syarat-syaratnya secara detail. Mardani,<sup>57</sup> dalam bukunya *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Dalam buku *Fiqh Muamalah* menjelaskan bahwa seorang nasabah ingin melakukan jual beli melalui lembaga perbankan syariah tujuannya tentu selain mendapatkan keuntungan secara ekonomi, juga dalam rangka mengamalkan firman Allah dalam QS Albaqarah ayat 275. Selanjutnya buku yang Darsono dkk, “Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia,<sup>58</sup> mengemukakan bahwa penerapan akad *murabahah bil wakalah* tidak mereduksi kepatuhan pada prinsip syariah, karena adanya kemaslahatan bersama bagi semua pihak. Namun argumen yang dinarasikan dalam buku ini belum memadai untuk menjelaskan konsep akad pembiayaan yang bersentuhan dengan sektor riil. Sehingga kemaslahatan bersama yang dimaksud belum begitu jelas ketika dikaitkan dengan pola penyaluran dana akad *murabahah* hanya sebatas formalitas di atas kertas. Sehingga isu-isu terkait praktek *murabahah* pada perbankan syariah masih belum menunjukkan ciri ekonomi Islam yang bertumpu pada ekonomi sektor riil.

Kelima, buku yang ditulis oleh tim penyusun OJK dengan judul “Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*”

---

<sup>56</sup> Muhamad Asro dan Muhamad Kholid, *Fiqh Perbankan*, ed. Maman Abd. Djaliel dan Beni Ahmad Saebani, Cet. 1. (Bandung: Pustaka Setia, 2011), 119.

<sup>57</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah* (Jakarta: Kencana, 2013).

<sup>58</sup> Darsono et al., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, ed. Muhammad Syafi'i Antonio (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017).

menginventarisir sejumlah isu baik terkait dengan isu syariah, isu legal dan isu operasional sebagaimana tersebut dalam table 2 berikut:<sup>59</sup>

**Table 2:**  
**Isu Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah**

No	Isu Syariah	Isu Legal	Isu Operasional
1.	<i>Murabahah</i> dapat terjebak ke dalam akad <i>tawarruq</i> yang tidak ada kejadian peralihan kepemilikan barang secara nyata dari Bank kepada Nasabah.	Akad tidak memenuhi syarat dan rukun pokok perjanjian jual beli <i>murabahah</i> yang diatur dalam hukum syariah.	Konsep Bank sebagai lembaga intermediasi uang mengakibatkan Bank tidak bisa berlaku sebagai penjual langsung pada pembiayaan <i>Murabahah</i> .
2.	Adanya <i>margin</i> yang serupa dengan konsep <i>value of time</i> yang menyalahi prinsip syariah	Adanya klausul yang melemahkan kedudukan nasabah	Risiko atas barang secara keseluruhan seringkali dilimpahkan kepada nasabah dengan akad <i>wakalah</i>
3	Pembiayaan <i>murabahah</i> lebih terlihat sebagai akad pinjam meminjam uang.	Adanya hak tanggungan <i>margin</i> keuntungan pihak Bank bisa menjadi riba.	Masih mirip dengan utang piutang karena tidak berlakunya pajak PPN atas jual beli
4.	Akibat pembebanan biaya tambahan	Adanya pluralisme hukum terkait	Munculnya moral hazard yang dapat merugikan Bank.

<sup>59</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 3–4.

	atas kompensasi penambahan waktu pada <i>rescheduling</i> atau <i>roll over</i> pada nasabah tidak mampu bayar dianggap sebagai bentuk riba	aspek jaminan	Apabila Nasabah mengakhiri kontrak dengan cara berpura-pura tidak mampu memenuhi kewajiban.
5.	Pemberian potongan dalam <i>Murabahah</i> bagi Nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah disepakati apabila telah diperjanjikan.	Beberapa akad masih mengatur penyelesaian sengketa yang bertentangan dengan kewenangan absolut Pengadilan Agama.	Adanya klaim Nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada Bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang.

Lima isu tersebut telah disikapi oleh OJK dengan merumuskan ulang norma aturan dalam bentuk standar produk *murabahah*. Penyusunan tersebut dilakukan dengan memperhatikan masukan *stakeholders* utama yaitu para pelaku industri, asosiasi industri, regulator/otoritas, dan para pakar dalam forum *focus group discussion* (FGD). Para pihak yang dilibatkan dalam FGD tersebut terlihat sangat representatif yaitu Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI), Dewan Standar Akuntansi Syariah Ikatan Akuntan Indonesia (DSAS-IAI), Komite Pengembangan Jasa Keuangan Syariah (KPJKS), beberapa unit kerja terkait di Departemen Perbankan Syariah pada lembaga Otoritas Jasa Keuangan, Asosiasi Perbankan Syariah Indonesia (ASBISINDO), serta industri perbankan syariah. Meskipun

demikian masih perlu analisa yang mendalam untuk mengkaji bagaimana implikasi hukum dilihat dari sisi *ushul fiqh* yaitu menyangkut perbuatan hukum (*mahkum bih*) maupun aspek keadilan ekonomi.

Dari kajian terdahulu tersebut akad *murabahah* sebagai jual beli disamakan sebagai akad pembiayaan di perbankan syariah. Artinya para penulis terdahulu belum ada yang merumuskan secara komprehensif mulai dari prinsip dasar, rukun dan syarat akad *murabahah* sebagai akad pembiayaan *murabahah*. Sehingga penelitian ini nantinya menawarkan konstruksi baru akad *murabahah* sebagai akad pembiayaan dengan rukun dan syarat yang berbeda dengan konstruksi *murabahah* sebagai akad jual beli. Konstruksi tersebut menjadikan akad pembiayaan *murabahah* merefleksikan keadilan ekonomi dan berbeda dengan praktek kredit di bank konvensional. Gagasan inti dari jual beli *murabahah* adalah jual beli *amanah* maka dalam pembiayaan *murabahah* memiliki hubungan dan konsekuensi hukum yang berbeda. Ini sebagai konsekuensi manakala akad *murabahah* dijadikan produk pembiayaan bukan lagi sekedar transaksi jual beli murni sebagaimana ketentuan fiqh.

Penelitian ini menjadi penting dilakukan untuk menemukan format dan dasar yang kuat secara akademik yang harus dipenuhi dalam sebuah akad pembiayaan *murabahah* dan baik dari aspek filosofis fikih maupun ekonomi. Belum ada kajian yang menjelaskan secara epistemologi akad *murabahah* sebagai jual beli dan akad *murabahah* sebagai pembiayaan sehingga menjadi model yang dapat diadopsi dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara ilmiah maupun secara prinsip syariah.

## **1.6 Kerangka Teoritis**

Berdasarkan substansi kajian penelitian ini nantinya terdiri dari dua bidang disiplin ilmu pengetahuan keIslaman. Pertama, disiplin keilmuan fiqh muamalah, dan kedua disiplin keilmuan ekonomi Islam atau bisnis Islam. Ketentuan fiqh muamalah ini

menjadi alat ukur dalam menilai praktek pembiayaan murabahah dan juga tawaran solusi nantinya. Karena *fiqh* secara umum didefinisikan dengan kumpulan pengetahuan tentang norma yang mengatur perbuatan lahir (praktis) manusia yang berhubungan dengan kegiatan pribadi ataupun kolektif yang diperoleh dari dalil-dalil terperinci melalui penalaran yang sistematis. Pola penalaran dalam penelitian ini mencakup penalaran kebahasaan terhadap teks nash al-Quran dan al-Hadis dan penalaran *istislahi* yaitu menelaah ayat-ayat atau hadis-hadis yang mengandung konsep umum sebagai dalil-dalil. Misalnya ayat-ayat yang mengandung perintah berlaku adil, tolong menolong, tidak berlaku zalim, menghindari riba, judi, *gharar* dan mengandung tujuan untuk mencapai kemaslahatan. Kajian ushul fiqh dan ilmu fiqh lebih banyak berkaitan dengan substansi dan unsur-unsur dari sebuah akad dalam penulisan ini adalah akad pembiayaan *murabahah*.

Sementara pendekatan ilmu ekonomi sebagai satu disiplin ilmu ekonomi positif yang mempelajari problema ekonomi seperti apa adanya. Robbins sebagaimana dikutip Muhammad Abdul Mannan bahwa “ilmu ekonomi adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari perilaku manusia sebagai hubungan antara tujuan dan sarana langka yang memiliki kegunaan-kegunaan alternatif”. Dari pengertian ini ekonomi merupakan ilmu untuk mempelajari perilaku manusia dan kecenderungannya dalam memenuhi kehidupan secara rasional. Sedangkan ilmu ekonomi Islam menurut Mannan merupakan ilmu pengetahuan sosial yang mempelajari masalah-masalah ekonomi rakyat yang dilhami oleh nilai-nilai Islam.<sup>60</sup> Perbedaannya dengan ekonomi dalam perspektif Barat bahwa perilaku manusia didorong oleh rasionalitas murni sementara Islam menempatkan manusia yang memiliki fitrah pada ketuhanan sehingga perilakunya rasionalnya harus dituntun oleh nilai-nilai Islam. Dalam hal ini manusia bukan individu yang terisolasi, tetapi individu yang saling membutuhkan dan saling berinteraksi secara

---

<sup>60</sup> Muhammad Abdul Mannan, Teori dan Praktek Ekonomi Islam, ed. Sonhadji et al. (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), 19.

sosial yang diikat dengan nilai-nilai Islam. Misalnya masalah yang berhubungan dengan cara manusia mendapatkan uang dan membelanjakannya, maka Islam mengarahkan agar setiap orang mencari nafkah secara halal, melarang mendapatkan kekayaan dengan cara batil dan zalim. Prilaku tersebut dilarang karena dapat membinasakan suatu bangsa sebagaimana disebutkan dalam QS An-Nisa' ayat 29. Selanjutnya hal ini menjadi parameter dalam mengukur keadilan fungsional para pihak dalam memperoleh manfaat dari pembiayaan *murabahah*.

Konstruksi akad pembiayaan *murabahah* saat ini secara teoritis masih bersifat tambal sulam sehingga pada tataran praktis mengalami deviasi atau penyimpangan. Oleh karena itu diperlukan rekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* dalam hubungannya dengan realitas modernisasi transaksi keuangan Islam yang dihadapi masyarakat Islam dewasa ini. Sehingga melahirkan identitas tersendiri akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh khususnya dan dunia pada umumnya. Dalam rangka mencapai kesejahteraan dunia dan akhirat (*falah*). Untuk menjawab permasalahan dari penelitian ini akan menggunakan teori akad, teori *maslahah*, teori keadilan Islam.

### 1.6.1 Teori Akad

Secara bahasa akad berasal dari lafal Arab العقد yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan yang dalam bahasa Arab juga disebut الاتفاق. Secara terminologi fiqh, akad adalah pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan.<sup>61</sup> Sebagaimana dijelaskan oleh Syamsul Anwar<sup>62</sup> bahwa akad adalah pertemuan *ijab* dan *qabul* yang dimanifestasikan dalam bentuk pernyataan kehendak dua

---

<sup>61</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 97.

<sup>62</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007), 68–75.



pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya. Berdasarkan terminologi tersebut sebuah akad akan terbentuk jika ada pernyataan kehendak dari satu pihak dan pernyataan menerima dari pihak lain yang berpengaruh pada objek. Pengaruh pada objek seperti berpindah kepemilikan dalam akad jual beli atau hibah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Demikian juga akad sewa dan pinjam akan berpengaruh pada objek untuk hanya boleh mengambil manfaat bukan untuk memiliki.

Dapat dipahami bahwa akad merupakan perbuatan hukum dua pihak atau lebih berupa ijab yang merepresentasikan kehendak satu pihak dan kabul yang menunjukkan kehendak pihak lain. Perwujudan dari perbuatan akad adalah tersambungannya dua simpul yang diwujudkan oleh para pihak melalui perbuatan ijab dan qabul. Tercapainya tujuan akad tercermin pada terciptanya akibat hukum sebagaimana dijelaskan diatas. Bila maksud para pihak dalam akad jual beli adalah untuk melakukan pemindahan milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli dengan imbalan yang diberikan oleh pembeli, maka terjadinya pemindahan milik tersebut merupakan akibat hukum akad jual beli. Untuk terlaksananya kehendak syariah dalam perbuatan akad harus berlandaskan pada prinsip-prinsip muamalah Islam yaitu:

Pertama, asas *ibahah* (*mabda' al-ibahah*) asas ini dirumuskan berdasarkan kaedah ushul terhadap kegiatan muamalah bahwa *“الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها”* “pada asalnya segala sesuatu itu boleh dilakukan sampai ada dalil yang melarangnya” sementara dalam ibadah berlaku sebaliknya. Berdasarkan kaedah ini bahwa segala sesuatu itu sah dilakukan sepanjang tidak ada larangan tegas. Maka tindakan hukum dalam sebuah akad apapun tujuannya dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai isi perjanjian tersebut.

Kedua, asas kebebasan berakad (*mabda' hurriyah at-ta'uqud*) dan asas persamaan (*mabda' al-musawah*). Prinsip *hurriyah at-ta'uqud* merupakan wujud dari masing-masing pihak tidak dalam kondisi terpaksa sehingga memiliki posisi bebas untuk

berkontrak. Masing-masing pihak mempunyai kebebasan untuk mengadakan penyusunan perjanjian atau *freedom of making contract* yang akan mencapai tujuan akad.<sup>63</sup> Kemudian asas *al-musawah* atau persamaan dalam muamalah diperlukan untuk membangun hubungan sesama manusia yang elegan sehingga tercapai pemenuhan kebutuhan hidup yang harmonis. Para pihak yang berkontrak memiliki posisi yang setara secara proposional, artinya tidak menempatkan para pihak untuk saling berhadapan, menjatuhkan dan mematikan sebaliknya asas ini menempatkan para pihak sebagai partner atau mitra kontrak untuk melakukan pertukaran kepentingan mereka.<sup>64</sup> Dengan asas ini perbankan syariah dapat membuat akad pembiayaan *murabahah* dengan memasukkan klausul apapun kedalam akad yang dibuatnya sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat pada memakan harta sesama dengan jalan batil, atau menghalalkan apa yang telah diharamkan.

Asas kebebasan tersebut dirumuskan berdasarkan dalil QS al-Maidah ayat 1 *يَأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...* yang maksudnya “Hai orang-orang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian-perjanjian)...”<sup>65</sup> Kemudian sabda Nabi saw

وَقَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ<sup>66</sup>

yang maksudnya “orang-orang Muslim senantiasa setia kepada syarat-syarat (janji-janji mereka)”. Dan hadis lainnya Nabi saw bersabda

---

<sup>63</sup> Burhanuddin Susanto, *Hukum Kontrak Syariah* (Yogyakarta: BPFE UII, 2009), 67.

<sup>64</sup> Agus Yudha Hernoko, *Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Surabaya, 2007).

<sup>65</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya* (Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004), 107.

<sup>66</sup> Imam Abu Daud, *Sunan Abu Daud, Kitab Al-Aqdiyah, Bab Fi Al-Sulh* (Beirut: Dar al-Ta'shil, 2015), 585.

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ مَنْ بَاعَ نَخْلًا قَدْ أُبْرِتْ فَشَمَرْتُهَا لِلْبَائِعِ  
إِلَّا أَنْ يَشْتَرِطَ الْمُبْتَاعُ<sup>67</sup>

“Barang siapa menjual pohon kurma yang sudah dikawinkan, maka buahnya adalah untuk penjual (tidak ikut terjual), kecuali apabila pembeli mensyaratkan lain” (HR. Bukhari hadis no. 2204). Kemudian berdasarkan kaidah hukum Islam “pada dasarnya akad itu adalah kesepakatan para pihak dan akibat hukumnya adalah apa yang mereka tetapkan atas diri mereka melalui janji”<sup>68</sup>.

Ketiga, asas keseimbangan (*mabda' at-tawazun*). Masing-masing pihak secara alamiah memiliki berbagai latar belakang yang berbeda, maka perlu berpegang pada prinsip keseimbangan dalam bentuk pembagian hak dan kewajiban. Misal adanya hak untuk mendapatkan keuntungan dalam investasi, berarti harus disertai dengan kewajiban menanggung risiko. Ketentuan ini merujuk pada kaidah fikih bahwa “keuntungan muncul bersama risiko dan hasil usaha muncul bersama tanggungan yang dikeluarkan”.<sup>69</sup> Asas ini sebagai cerminan dari larangan transaksi yang mengandung unsur riba karena hanya debitur yang memikul segala resiko sementara kreditor hanya menerima keuntungan dan bebas sama sekali dari resiko kerugian. Tentu ini hal demikian sangat tidak seimbang, maka dengan asas keseimbangan setiap pihak akan mendapat keuntungan sesuai dengan resiko yang ditanggung.<sup>70</sup>

Keempat, asas kepercayaan (*mabda' al-amanah*). Secara alamiah manusia memiliki kecenderungan untuk mendapatkan manfaat dalam setiap usaha yang kadangkala manfaat yang

---

<sup>67</sup> Abi Abd Allah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari* (Beirut: Dar al-Ta'shil, 2012), 228.

<sup>68</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 84.

<sup>69</sup> Teungku Muhammad Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, ed. Fuad Hasbi Ash Shiddieqy (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999), 186.

<sup>70</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 90.

diperoleh sifatnya instan dengan mengkhianati pihak lain. Maka Islam menekankan manfaat jangka panjang baik di dunia maupun akhirat. Untuk maksud tersebut dibutuhkan prinsip amanah untuk membangun kepercayaan yang timbul karena adanya itikad baik dari masing-masing pihak ketika mengadakan akad. Maksud *amanah* disini dapat diartikan sebagai kepercayaan kepada pihak lain untuk kemudian menjalin kerja sama. Dasar hukumnya ialah dari firman Allah yang menyatakan bahwa:

ان الله يأمركم أن تؤدوا الأمانت إلى أهلها...

”Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerima” (QS. An-Nisa (4):58). Kemudian dalam QS Al-Baqarah ayat 283 Allah berfirman

...فإن أمن بعضكم بعضا فليؤد الذي أؤتمن امنته...

”Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya”. Selanjutnya dalam QS Al-Anfal ayat 27 Allah berfirman

يأيها الذين امنوا لاتخونواالله والرسول وتخونوا امنتكم وانتم تعلمون.

”Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui”<sup>71</sup>

Surat Al-Anfal tersebut tercantum pada akad pembiayaan di perbankan syariah sebagai dasar bahwasanya hubungan antara bank syariah dan nasabah didasarkan pada *amanah* sehingga harus dijaga *amanah* tersebut.

Kelima, asas keadilan (*mabda' al-adalah*). Untuk menguatkan prinsip amanah diperlukan tindakan yang tidak ada unsur merugikan pihak lain dalam mendapatkan keuntungan. Dengan prinsip adil para pihak melakukan tindakan yang benar dan memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak

---

<sup>71</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 181.

boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.<sup>72</sup> Untuk itu Allah berfirman QS Al-Maidah ayat 8 sebagai berikut:

يأيتهاالذين آمنوا كونوا قوامين لله شهداء بالقسط, ولايجرمنكم شأن قوم على ألاتعدلوا, اعدلوا, هو اقرب للتقوى, انالله خير بما تعملون.

”Hai orang-orang yang beriman, hendaklah kamu jadi orang-orang yang selalu menegakkan kebenaran karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum, membuat kamu cenderung untuk akhirnya berlaku tidak adil. Berlaku adillah karena adil itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa kamu kerjakan.”<sup>73</sup>

Keenam, asas saling rela (*mabda' al-ridha*). Prinsip ini yang menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan para pihak. Maka tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan, dan *mis-statement*. Dasar hukum adanya asas kerelaan dalam perbuatan perjanjian terdapat dalam Al-Quran surat An-Nisa ayat 29, yang artinya sebagai berikut:

يأيتهاالذين آمنوا لا تأكلوا أموالكم بينكم بالباطل الا انتكون تجارة عن تراض منكم, ولا تقتلوا انفسكم, ان الله كان بكم رحيمًا.

”Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta dari sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.

Ketujuh, asas kejujuran (*mabda' ash-shiddiq*). Kejujuran merupakan hal yang prinsip bagi manusia dalam segala aspek *bidang* kehidupan, termasuk di dalam penyusunan kontrak

---

<sup>72</sup> Abdul Ghofur, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia* (Yogyakarta: Citra Media, 2006), 27.

<sup>73</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, 109.

muamalah. Jika kejujuran tidak diamalkan dalam penyusunan kontrak, maka akan merusak keridhaannya (*uyub al-ridha*). Hilangnya keridhaan akan berisiko memperoleh harta secara yang haram. Yakni dengan berbagai cara yang diharamkan seperti riba, judi, suap dan berbagai aktifitas yang berbentuk manipulatif serta berbagai macam aktifitas yang menggiring kepada permusuhan dan memakan uang sesama dengan cara bathil.<sup>74</sup> Di samping itu, ketidakjujuran di dalam penyusunan perjanjian akan berakibat perselisihan di antara para pihak. Allah berfirman:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوا اتَّقُوا اللّٰهَ وَقُولُوْا قَوْلًا سَدِيْدًا.

Yang maksudnya ”Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah, dan berkatalah perkataan yang benar”<sup>75</sup>. Dalam haditsnya Rasulullah SAW bersabda:

اِذَا بَايَعْتَ فَقُلْ هَا وَّلَا خِلَابَةَ<sup>76</sup>

Yang maksudnya ”Jika kamu menjual barang dagangan, maka katakanlah tidak ada penipuan”. Prinsip kejujuran itulah keridhaan dari para pihak yang membuat perjanjian dapat terwujud.

Kedelapan, asas itikad baik. Untuk dapat mengadakan kontrak haruslah dilaksanakan berdasarkan itikad baik. Di dalam pandangan Islam, niat merupakan prinsip mendasar terkait dengan unsur kepercayaan sebelum dapat melakukan suatu amal perbuatan. Dalil syariah yang menjadi dasar hukum berlakunya asas itikad baik adalah hadits Nabi yang menyatakan:

اِنَّمَّا الْاَعْمَالُ بِالنِّيَّاتِ وَاِنَّمَا لِكُلِّ اَمْرٍ مَا نَوَى<sup>77</sup>

“Sesungguhnya amal perbuatan tergantung pada niat, dan sesungguhnya tiap-tiap orang tergantung dari apa yang diniatkannya” (HR. Bukhari Hadis No. 1).

---

<sup>74</sup> Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, Fikih Ekonomi Keuangan Islam (Jakarta: Darul Haq, 2004), 15.

<sup>75</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, 428.

<sup>76</sup> Al-Qazwini, Sunan Ibnu Majah, 482.

<sup>77</sup> Al-Bukhari, *Sahih Al-Bukhari*, 179.

Demikian juga dalam hadits Nabi Saw:

إِنَّ خَيْرَكُمْ أَحْسَنُكُمْ قَضَاءً<sup>78</sup>

“Orang yang terbaik di antara kamu adalah orang yang paling baik dalam pembayaran hutangnya” (HR Ahmad bin Hanbal, Hadis No. 9106).

Kesembilan, asas kemasalatan. Asas ini dimaksudkan bahwa akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan terpenuhinya kebutuhan berupa manfaat, kebaikan dan kesenangan bagi mereka dan tidak boleh menimbulkan kerugian, keburukan, dan kerusakan (*mudharat/mafsadah*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*).<sup>79</sup> Apabila dalam pelaksanaan akad terjadi suatu perubahan keadaan yang belum diketahui sebelumnya serta membawa kerugian yang fatal bagi pihak sehingga memberatkannya, maka kewajibannya dapat diubah dan disesuaikan kepada batas yang masuk akal.

Asas-asas tersebut menjadi landasan dari rekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Untuk terbentuknya suatu akad yang sah dan mengikat haruslah juga dipenuhi rukun dan syarat-syarat dari akad yang dibuat. Rukun merupakan unsur-unsur yang membentuk sesuatu, sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya. Misalkan rumah terbentuk karena adanya unsur-unsur yang tersusun dan dibentuk, yaitu fondasi, tiang, lantai, dinding, atap dan seterusnya. Dalam konsepsi hukum Islam, unsur-unsur yang membentuk sesuatu disebut rukun.<sup>80</sup>

Sementara yang disebut dengan syarat adalah sesuatu yang ada atau tidak adanya hukum tergantung ada tidak adanya sesuatu itu. Yaitu adanya sesuatu itu menurut syara' dapat menimbulkan

---

<sup>78</sup> Abu Abd Allah Ahmad bin Muhammad bin Hanbal, *Musnad Al-Imam Ahmad Bin Hanbal* (Muassisah al-Risalah, 2001), 52.

<sup>79</sup> Amir Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, Cet. 2. (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 2001), 208.

<sup>80</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 96.

pengaruh (*atsar*) kepada ada dan tidak adanya hukum. Dengan kata lain syarat adalah sesuatu yang diluar hakikat yang disyarat (*masyruth*), yang mengakibatkan tidak adanya *masyruth* karena tidak adanya syarat. Sebaliknya adanya *masyruth* tidak disyaratkan wajib adanya syarat. Misal wuduk menjadi syarat sahnya mendirikan shalat. Apabila tanpa wuduk tidak sah mendirikan salat. Adanya jual beli menurut syara' yang dari itu timbul hukum-hukumnya, adalah menuntut adanya pengetahuan terhadap pertukaran antara benda dan mata uang yang saling diserahkan. Perbedaan antara rukun (*sendi*) sesuatu dan syaratnya bahwa rukun merupakan bagian dari hakikat sesuatu. Sedangkan syarat adalah hal yang diluar hakikat sesuatu, dan bukan pula bagian dari padanya. Misalnya, rukuk adalah rukun shalat, karena ia adalah bagian dari hakikat shalat, sementara bersuci adalah syarat shalat, karena ia adalah hal yang diluar hakikat shalat. Maka dalam konteks teori akad, *sighat* ijab dan qabul, dua orang yang melangsungkan akad adalah rukun akad, karena semuanya itu adalah bagian-bagian akad.<sup>81</sup> Para ahli hukum Islam sepakat bahwa rukun adalah unsur yang membentuk substansi sesuatu. Namun, ketika pengertian tersebut diterapkan kepada akad, terjadi perbedaan tentang unsur mana saja yang merupakan bagian yang membentuk akad. Apakah para pihak dan objek yang terlihat unsur dari luar akad sebagai rukun atau *sighat ijab qabul* saja sebagai rukun? Dalam hal ini mayoritas ulama memandang semuanya sebagai rukun.

Dalam penelitian ini yang menjadi landasanya adalah akad jual beli yang menggambarkan bagaimana hukum terjadinya perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain dengan konpensasi yang pasti, baik secara tunai maupun tidak tunai. Maka secara teori fikih ada tiga unsur pokok untuk terlaksananya akad jual beli yaitu; (a) ada dua pihak yang berniat saling menukarkan barang (penjual dan pembeli); (b) ada dua jenis barang yang akan

---

<sup>81</sup> Abdul Wahhab Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam (Ilmu Ushulul Fiqh)* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), 181-182.



dipertukarkan (objek jual beli dan alat tukar berupa uang); (c) ada akad serah terima barang dari kedua belah pihak (sighat ijab dan qabul). Jadi jual beli terdapat pertukaran benda yang satu dengan benda lain yang menjadi penggantinya. Akibat hukum dari jual beli adalah terjadinya perpindahan hak milik seseorang kepada seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli. Jual beli secara substansial adalah aktifitas tukar menukar barang dengan menggunakan hukum perdagangan yang telah berlaku dan disepakati.<sup>82</sup>

Dalam ranah hukum ekonomi syariah hal penting adalah harus selalu menekankan unsur lahiriah dan bathiniah melalui *iltizam*. Yaitu istilah teknis yang dapat digunakan untuk menyebut perikatan secara umum. Semula *iltizâm* digunakan untuk menunjukkan perikatan yang timbul dari kehendak sepihak saja, hanya kadang-kadang saja dipakai untuk perikatan yang timbul dari perjanjian. Sekarang ini *iltizâm* banyak digunakan untuk menyebut perikatan secara keseluruhan. *Iltizâm* dalam hukum ekonomi syariah adalah terisinya tanggungan (dzimmah) seseorang atau suatu pihak dengan suatu hak yang wajib ditunaikannya kepada orang atau pihak lain. Menurut Mustafa Ahmad al-Zarqa sebagaimana dikutip oleh Syamsul Anwar bahwa *iltizâm* dalam hukum perikatan Islam sebagai keadaan di mana seseorang diwajibkan menurut hukum syarak untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu bagi kepentingan orang lain.<sup>83</sup> Selanjutnya Anwar mengategorikan *iltizam* berdasarkan objek perikatan kedalam empat macam perikatan yaitu:

Pertama, perikatan utang (*al-iltizâm bi al-dayn*). Kunci untuk memahami memahami konsep utang dalam hukum Islam adalah bahwa utang dapat dinyatakan sebagai suatu yang terletak dalam *dzimmah* (tanggungan) seseorang. Sumber-sumber perikatan utang (*al-iltizâm bi al-dayn*) dalam hukum Islam adalah sebagai

---

<sup>82</sup> Asro dan Kholid, Fiqh Perbankan, 105.

<sup>83</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 42.

berikut: yang pertama adalah akad, yang kedua adalah kehendak sepihak seperti wasiat, hibah, nazar yang objeknya adalah sejumlah uang atau benda, dan yang ketiga adalah perbuatan melawan hukum yaitu semua bentuk tanggungan (*al-dhaman*) yang timbul dari selain akad, seperti pencurian, perusakan yang objeknya adalah barang

Kedua, perikatan benda (*al-Iltizâm bi al-'ayn*). Perikatan benda merupakan suatu hubungan hukum yang obyeknya adalah benda tertentu untuk dipindah tangankan kepemilikannya baik itu bendanya, manfaatnya atau dapat di serahkan atau dititipkan kepada orang lain. Sedangkan sumber-sumber perikatan benda adalah akad semacam ini merupakan sumber paling penting dari hukum perikatan kepemilikan suatu benda, seperti dalam jual beli atau sewa menyewa. Adapun sumber lainnya adalah kehendak sepihak seperti wasiat, dan perbuatan melawan hukum juga dapat dijadikan sumber perikatan benda, seperti kasus ghasab.

Ketiga, perikatan kerja atau melakukan sesuatu (*al-Iltizâm bi al-'amâl*) yaitu suatu hubungan hukum antara dua pihak untuk melakukan sesuatu. Sumbernya adalah akad *bay' al-istishnâ* dan *bay' al-ijârah*. *Istishnâ* adalah akad jual beli untuk melakukan sesuatu di mana bahan dan kerja dilakukan oleh pihak kedua atau pembuat. Sedangkan *ijârah* merupakan suatu akad atas beban yang obyeknya adalah manfaat dan jasa. Akad *ijarah* ada dua yaitu sewa menyewa (*ijârah al-manâfi'*) dan perjanjian kerja (*ijârah al-'mâl*).<sup>84</sup>

Keempat, perikatan menjamin (*al-Iltizâm bi al- Tawtsiq*) merupakan suatu bentuk perikatan yang obyeknya adalah menanggung (menjamin) suatu perikatan. Maksudnya pihak ketiga mengikatkan diri untuk menanggung perikatan pihak kedua terhadap pihak pertama.

---

<sup>84</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, ed. Asep Gunawan (Jakarta: The International Institute of Islamic Thought Indonesia, 2003), 76.

Keempat bentuk bentuk perikatan di atas merupakan praktik bisnis yang rutin dilakukan dalam perjanjian bisnis di perbankan syariah saat ini. Bahkan di dalamnya memuat fakta hukum yang menerangkan jenis perikatan, ketentuan mengenai hak dan kewajiban, serta para pihak yang berkepentingan.<sup>85</sup>

## 1.6.2 Teori Maslahah

Sebagai suatu sistem keuangan yang berdasarkan syariat Islam, arah dan tujuan transaksi keuangan Islam harus untuk mewujudkan tujuan syariah (*maqashid syariah*).<sup>86</sup> Sehingga setiap muslim dapat menjalankan bisnis atau *muamalah maaliyah* yang mendatangkan kebahagiaan dunia dan akhirat.<sup>87</sup> Sistem keuangan syariah menjadi salah satu sektor untuk mewujudkan tujuan mulia *maqashid syariah* yang ditopang oleh kekuatan perintah syariah. Syariat memerintahkan agar transaksi keuangan syariah terjalin dengan kepedulian yang tulus untuk masyarakat secara adil, transparan, dan pada saat yang sama melarang keterlibatan dalam kegiatan ilegal yang merugikan kesejahteraan sosial dan lingkungan.<sup>88</sup> Mendatangkan kemaslahatan dan menolak kemudharatan.

Untuk mengalisasi kemaslahatan dalam pembiayaan *murabahah* akan menggunakan teori *mashlahah* sebagai sebuah konsep yang digagas oleh para ahli ushul fiqh. *Mashlahah* diambil dari kata *as-salah* yang bermakna kebaikan, kegunaan, validitas dan kebenaran. Artinya bahwa sesuatu berada dalam bentuk yang sempurna (*ha'ah kamilah*) sesuai dengan tujuan atau sasaran yang dimaksudkan, seperti pena berada pada bentuknya yang paling

---

<sup>85</sup> Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*, 43.

<sup>86</sup> Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 57.

<sup>87</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Cet. I. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 18.

<sup>88</sup> ISRA, *Islamic Financial System: Principles & Operation*, ed. Asyraf Wajdi Dusuki (Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2011), 6.

tepat (*salih*) ketika dipakai untuk menulis dan pedang berada pada bentuknya yang paling layak (*salih*) ketika digunakan untuk menebas. Dalam konteks ini *masalahah* merupakan faktor penyebab yang membawa pada kebaikan (*salah*) dan kemamfaatan (*naf*) misal, *masalahah* pada perdagangan yang membawa pada keuntungan.

Sedangkan *masalahah* menurut syara' (*bi hasb asy syar'*) adalah faktor penyebab yang mengantarkan pada maksud pembuat hukum (*syari'*) baik dalam masalah ibadah, maupun adat kebiasaan. *Maslahah* terbagi menjadi dua; yang diuraikan oleh pembuat hukum demi dirinya sendiri, seperti ibadah dan yang dimaksudkan oleh pembuat hukum demi kemanfaatan makhluk-Nya dan pengaturan urusan-urusan mereka seperti adat kebiasaan.<sup>89</sup>

Imam Malik sebagaimana dikutip oleh Fauzia dan Riyadi memberikan persyaratan sebagai berikut: (1) *Maslahah* tersebut bersifat reasonable (*ma'qul*) dan relevan (*munasib*) dengan kasus hukum yang ditetapkan. (2) *Maslahah* tersebut harus bertujuan memelihara sesuatu yang *dharury* dan untuk menghilangkan kesulitan (*raf'u al haraj*), dengan cara menghilangkan *masyaqah* (kesulitan) dan *mudharat* (bahaya). (3) *Maslahah* tersebut harus sesuai dengan maksud disyariatkannya hukum (*maqashid al-syariah*) dan tidak bertentangan dengan dalil yang *qat'i*.<sup>90</sup>

Teori *masalahah* pertama kali dijadikan sebagai sebuah konsep oleh Imam al-Juwaini (w. 1085 M). Beliau menggunakan konsep *masalahah* dan *mafsadah* untuk mengembangkan teori *maqashid* sampai diakui sebagai suatu teori yang dipergunakan untuk meng-*instimbath*-kan hukum Syariah. Teori ini kemudian dikembangkan oleh muridnya al-Ghazali (w. 1111 M). Beliau mengkategorikan *masalahah* dalam tiga tingkatan yaitu

---

<sup>89</sup> Abdallah M. Al-Husayn Al-'Amiri, *Dekonstruksi Sumber Hukum Islam Pemikiran Hukum Najm Ad-Din Thufi*, Terjemahan. (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2004), 101.

<sup>90</sup> Ika Yunia Fauzia dan Abdul Kadir Riyadi, *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*, Cet. ke-1. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 53.

*dharuriyaah*, *hajjiyah*, dan *tahsiniyah*.<sup>91</sup> Menurutnya *dharuriyah* adalah semua elemen yang apabila tidak ada akan menyebabkan masyarakat dan bangsa akan kacau dan runtuh. *Hajjiyah* adalah elemen yang memfasilitasi kemudahan hidup manusia. Sementara *tahsiniyah* adalah hal-hal yang berkaitan dengan moral dan akhlak dalam bertindak. Selanjutnya al-Ghazali merumuskan hal-hal yang *dharuriyah* dalam lima kategori yang perlu dijaga dan dipelihara yaitu, pemeliharaan agama (*hifzuddin*), jiwa (*hifzunnafs*), akal (*hifzul-'aql*), keluarga (*hifzun-nasl*), dan harta (*hifzun-maal*). Lima hal pokok ini dijadikan prioritas dalam sebuah kebijakan hukum, politik, ekonomi, dan sosial.

Para ulama setelah al-Ghazali telah mengambil banyak manfaat dalam mengembangkan teori *Maslahah* termasuk Najm ad-Din at-Tufi (1276-1316 M), Imam as-Shatibi (w.1388M), Ibnu 'Ashur (1879-1973 M), dan Muhammad Abu Zahrah (1898-1974). Imam as-Shatibi menjelaskan secara rinci tentang *maslahah* dalam kitabnya "al-Muwafaqat" bahwa *maslahah* adalah kebutuhan dasar bagi kehidupan manusia yang terdiri dari lima hal, yaitu agama (*ad-Dien*), jiwa (*an-Nafs*), intelektual (*al-'Aql*), keluarga dan keturunan (*an-Nasl*), dan material atau harta (*al-Maal*).<sup>92</sup> Kelima hal tersebut merupakan kebutuhan dasar manusia, yaitu kebutuhan yang mutlak harus dipenuhi agar manusia dapat hidup bahagia di dunia dan di akhirat. Jika salah satu dari kebutuhan diatas tidak terpenuhi dengan seimbang niscaya kebahagiaan hidupnya juga tidak tercapai dengan sempurna.

Menurut Imam al-Syatibi (w. 672 H), penjagaan terhadap lima unsur diatas bisa ditempuh dengan dua cara; *pertama*, dari segi ada (*min nahiyah al-wujud*), yaitu dengan menjaga dan memelihara hal-hal yang dapat melanggengkan keberadaan lima unsur tersebut. Contohnya adalah mencanangkan perumahan

---

<sup>91</sup> Abu Hamid Al-Ghazali, Al-Mustasfa (Damascus: Dar al-Fikr, tanpa tahun.).

<sup>92</sup> Abu Ishaq Al-Shatibi, Al-Muwafaqat, ed. Abdallah Darraz (Beirut: Dar al-Ma'rifah, tanpa tahun).

dengan harga terjangkau untuk kesejahteraan rakyat, dalam rangka penjagaan terhadap jiwa. Dari segi tidak ada (*min nahiyah al-adam*), yaitu dengan cara mencegah hal-hal yang menyebabkan ketiadaan lima unsur tersebut. Contohnya adalah dengan menghilangkan unsur riba atau yang serupa dengan riba.<sup>93</sup>

Najm ad-Din at-Tufi (w. 716 H) dalam tesisnya tentang kemaslahatan manusia berpendapat bahwa perlindungan terhadap kebaikan atau kemashlahatan manusia dalam masalah-masalah hukum, sosial, dan politik—yakni semua masalah transaksi duniawi manusia—harus atau mesti memiliki pertimbangan prioritas yaitu didalam hati dan pikiran-pikiran orang-orang yang diberi kepercayaan untuk mengatur pemerintahan atau kemaslahatan sosial manusia diatas atau melampui semua bentuk teks-teks religius yang dipandang sebagai hukum atau semi hukum oleh mashab-mazhab hukum tradisional, baik di dalam Alquran maupun tradisi-tradisi yang diduga kuat berasal dari Nabi) dan juga di atas semua sumber hukum tradisional lainnya yang dipandang sebagai hukum oleh mereka, termasuk ijmak dan qiyas.<sup>94</sup>

Teori *maslahah* telah berkembang dengan berbagai model baik untuk pengembangan hukum maupun instrumen analisis kebijakan baik pribadi muslim maupun kebijakan publik. Diantara orang yang berjasa dalam pengembangan teori ini adalah Ibnu Ashur ( w. 1973 M) mengklasifikasi *maslahah* menjadi dua yaitu; *Maslahah 'ammah* (kemaslahatan umum) untuk mengatur berbagai kepentingan umum dan *maslahah khassah* (kemaslahatan khusus) yang mengatur kepentingan diri sendiri.<sup>95</sup> Sementara Muhammad Abu Zahrah (w. 1974 M) lebih jauh memformulasi arah *maslahah* pada tiga sasaran yang harus dituju yaitu; pertama, membersihkan manusia agar menjadi sumber kebajikan bagi kelompok dan

---

<sup>93</sup> Fauzia dan Riyadi, Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah, 89.

<sup>94</sup> Al-'Amiri, *Dekonstruksi Sumber Hukum Islam Pemikiran Hukum Najm Ad-Din Thufi*, xix.

<sup>95</sup> M. Hasbi Ash-Shiddieqy, *Filsafat Hukum Islam* (Jakarta: Bulan Bintang, 1975).

masyarakatnya, yaitu dengan tidak menjadi sumber kejahatan bagi mereka. Hal ini bisa diupayakan dengan melakukan ibadah. Kedua, menegakkan keadilan dalam masyarakat Islam, baik keadilan internal antara mereka maupun keadilan eksternal antara umat-umat yang lain. Ketiga, mewujudkan kemashlahatan dalam semua aspek hukum. Semua ketentuan hukum yang telah disyariatkan oleh Allah dan rasul-Nya pastilah mengandung muatan kemaslahatan hakiki. Yaitu dengan menjaga lima hal pokok (agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta benda).<sup>96</sup>

Kemudian Sa'id Ramadhan al-Buthi (w. 2013) menetapkan standar kemaslahatan adalah gabungan antara dunia dan akhirat, dengan memakai alat ukur lahir dan bathin, materi dan psikis. Karena kemaslahatan dunia merupakan bagian dari inti dan dasar agama. Baginya *maslahat* identik dengan manfaat, segala sesuatu yang mengandung manfaat menjadi tujuan Tuhan terhadap hamba-Nya, dalam hal menjaga agama, jiwa akal, keturunan, dan harta benda. Sementara manfaat adalah kenikmatan (*al-ladzat*) atau sesuatu yang menjadi perantara pada kenikmatan dan menolak bahaya ataupun semua yang menjadi perantaranya. Manfaat merupakan suatu standar yang berhubungan dengan kebaikan (*khair*) dalam kehidupan manusia, dalam hal ini sejalan dengan ahli filsafat dan etika.<sup>97</sup>

Selanjutnya al-Buthi membuat tiga kriteria *masalahah* yaitu; pertama, dampak *masalahah* dan *mafsadah* tidak hanya di dunia, tapi juga berdampak pada kehidupan dunia dan akhirat. Misalnya, pekerjaan yang menghasilkan sesuatu yang baik-walaupun hasilnya tidak secara langsung-maka termasuk kategori amal shaleh. Setiap pekerjaan yang diyakini akan membuahkan hasil yang baik dimasa sekarang dan yang akan datang adalah termasuk *masalahah*. Kedua, *masalahah* tidak dinilai dari kenikmatan materi saja, akan tetapi segala sesuatu yang menjadi kebutuhan bagi tubuh, jiwa, dan roh

---

<sup>96</sup> Fauzia dan Riyadi, Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah, 104.

<sup>97</sup> Khallaf, *Kaidah-Kaidah Hukum Islam (Ilmu Ushulul Fiqh)*.

manusia. Ketiga, *masalah* agama menjadi dasar bagi *masalah* yang lain, dan posisinya harus didahulukan.<sup>98</sup>

Cendekiawan lain yang konsern dengan pengembangan teori *masalah* adalah Alyasa' Abubakar. Menurutnya teori *masalah* menjadi menarik untuk rekonstruksi penalaran *istislahiyah* berdasarkan tiga kriteria *masalah* dilihat dari segi penyebutan atau kedekatannya dengan nash Alquran dan Sunnah (hadis).<sup>99</sup> Pertama, *maslahat mu'tabarah* yaitu maslahat yang disebutkan dalam Al-Quran dan Hadist. Contohnya harta kekayaan perlu bagi seseorang untuk memenuhi keperluan hidupnya. Bahkan ada anjuran dan perintah dalam syariat agar semua orang bekerja dan berusaha untuk memperoleh harta atau barang yang dia perlukan untuk memenuhi keperluan hidup; bahwa rezeki manusia disediakan dan dijamin oleh Allah akan dapat dipenuhi (QS al-A'raf ayat 32, al-Ankabut ayat 60, at-Thalaq ayat 3, al Jum'ah ayat 9-11 dan masih banyak lainnya).<sup>100</sup> Dengan demikian, mencari dan melindungi harta kekayaan perlu, karena ada *maslahat* yang akan diperoleh. Untuk itu syariat mengakui hak milik kebendaan serta menurunkan berbagai peraturan untuk melindunginya. Syariaat juga menurunkan berbagai peraturan mengenai transaksi dibidang keharta bendaan, ada yang boleh dilakukan dan ada yang tidak boleh dilakukan (misalnya karena mengandung riba, ketidakjelasan, atau penipuan). Semua ini diperlukan agar lalu lintas harta dalam upaya melindunginya dari keserakahan dapat berjalan dengan tertib dan lancar serta tidak merugikan pihak manapun.<sup>101</sup>

Kedua, *masalahat* yang ditolak, yaitu sesuatu yang diduga sebagai maslahat tetapi sebetulnya bukan maslahat; yaitu maslahat

---

<sup>98</sup> Fauzia dan Riyadi, Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah, 111-112.

<sup>99</sup> Alyasa' Abubakar, Metode Istislahiah: Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan dalam Ushul Fiqh (Jakarta: Prenadamedia Group, 2016), 40.

<sup>100</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya.

<sup>101</sup> Abubakar, Metode Istislahiah: Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan dalam Ushul Fiqh, 40.



yang ditolak atau diingkari oleh nash Alquran atau as-Sunnah (*al-mashalih al-mulghah*). Contoh dari *mashlahah mulghah* adalah pendapat beberapa pihak yang menganggap adanya kemashlatan dalam praktik riba. Padahal sudah sangat jelas diungkapkan bahwa riba adalah sesuatu yang diharamkan dan dicela dalam Islam. maka kemashlahatan yang bersifat subjektif ini merupakan sesuatu yang *mulghah* atau seharusnya dihilangkan karena tidak sesuai dengan syariah.<sup>102</sup> Ketiga, *maslahat* yang tidak disinggung secara jelas, baik untuk ditolak maupun untuk diterima, tetapi secara tidak langsung didukung atau paling kurang sejalan dengan *nash* yang umum (*al-mashalih al-mursalah*, *maslahat* yang dikirim). Maslahat kelompok ketiga ini tidak mempunyai dasar *nash* khusus (dalil langsung) sebagai sumber pengambilan atau sandarannya, tetapi dapat dikembalikan kepada dalil umum atau barang kali lebih tepat dapat dikembalikan kepada prinsip umum yang diambil dari ayat atau hadis. Misalnya peraturan tentang akad-akad pada perbankan syariah tidak ada *nash* yang secara khusus atau langsung menyatakan bahwa pemerintah berhak atau wajib mengatur akad pembiayaan pada perbankan syariah. Tetapi semua orang dengan mudah dapat menyimpulkan, bahwa pengaturan transaksi keuangan bukan saja bermanfaat melainkan sangat diperlukan untuk terbinanya ketertiban di dalam muamalah modern, untuk melindungi harta kekayaan akibat riba dan penipuan pada lembaga keuangan.<sup>103</sup>

Penelitian ini akan melakukan analisa terhadap permasalahan dalam rumusan masalah dengan teori *masalahah*. Kehadiran Perbankan Syariah melalui penyaluran dana lewat akad *murabahah* dewasa ini perlu dilakukan evaluasi untuk melihat apakah secara konsep sudah tepat dan benar dan secara praktis telah mampu mendorong aktifitas ekonomi sektor riil artinya

---

<sup>102</sup> Fauzia dan Riyadi, Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah, 52.

<sup>103</sup> Abubakar, Metode Istislahiah: Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan dalam Ushul Fiqh, 43.

semakin banyak lembaga yang memfasilitasi modal maka akan semakin terbuka peluang bagi masyarakat untuk terlibat dalam aktifitas ekonomi maka semakin baik, disinilah relevansi teori *masalah* digunakan untuk mengukur dan mengevaluasi serta menganalisis sejauhmana akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah telah mencapai *falah* dan *masalah*.

Semakin berkembang produk pembiayaan pada perbankan syariah maka semakin produktif seorang muslim dan akan semakin sejahtera hidupnya dan kesejahteraanya akan semakin mendekatkan kepada Tuhan sehingga kebahagiaan dunia dan akhirat dapat diraihny. Bukan sebaliknya semakin berkembang lembaga keuangan syariah semakin membawa *mudharat* bagi kehidupan muslim dengan semakin bertambah volume hutang dalam hidupnya sementara karyawan dan pemilik bank semakin sejahtera. Sebagaimana dijelaskan oleh Murdani<sup>104</sup> bahwa untuk menjamin tercapainya kemaslahatan serta menghindari kemudharatan, para fuqaha menegaskan bahwa semua perbuatan yang mengandung tujuan tidak *masyru'* (bertentangan dengan hukum *syara'*), sehingga menimbulkan kemudharatan maka hukumnya haram. “segala hal yang menyebabkan terjadinya kemudharatan (bahaya) maka hukumnya haram”. Karena itu untuk menghindari kemudharatan dan mencapai kemaslahatan mestilah amal perbuatan tersebut yang sesuai dengan syariat.

Berdasarkan teori ini akan menganalisis tingkat kesulitan yang akan dihilangkan dan tingkat kemanfaatan dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Maka kerangka ini juga digunakan dalam penelitian ini untuk menganalisis bagaimana nilai-nilai *masalah* yang diperoleh dalam pembiayaan *murabahah* yang dijalankan oleh perbankan syariah di Aceh.

---

<sup>104</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, 90.

### 1.6.3 Teori Keadilan Islam

Tujuan dasar Ekonomi Islam adalah mewujudkan kebahagiaan (*falah*) para pemeluknya di dunia dan di akhirat, serta untuk mewujudkan persaudaraan diantara anggota masyarakat muslim (*ummah*). Tujuan ini dapat dicapai salah satunya dengan distribusi kekayaan diantara anggota masyarakat muslim yang berlangsung secara adil. Hal ini didasarkan pada teori keadilan distribusi sebagaimana firman Allah dalam QS Al-Hasyr (59:7). Dalam ayat tersebut menegaskan bahwa harta benda hendaknya tidak menjadi milik dan kekuasaan sekelompok manusia tertentu saja. Harta benda harus beredar di masyarakat sehingga dapat dinikmati oleh semua anggota masyarakat dengan tetap mengakui hak kepemilikan dan melarang monopoli karena Islam tidak membenarkan penumpukan kekayaan hanya pada orang-orang tertentu atau kelompok tertentu. Islam juga menggariskan prinsip keadilan dan persaudaraan (kasih sayang) pada konsep distribusinya.<sup>105</sup> Distribusi sumberdaya ekonomi yang berkeadilan dapat diwujudkan bank syariah melalui alokasi pembiayaan (*financing*) pada sektor-sektor yang membawa manfaat bagi masyarakat luas.<sup>106</sup>

Dalam hal ini perbankan syariah memiliki peran untuk mengatur dan mendistribusikan sumberdaya ekonomi berupa modal keuangan dan pemanfaatannya diantara masyarakat, salah satu instrumen pendistribusian tersebut adalah pembiayaan *murabahah*. Ekonomi Islam mengajarkan bahwa lembaga keuangan memberikan sumbangan untuk menciptakan ekonomi masyarakat menjadi lebih baik. Pencapaian kemakmuran materi harus selaras dengan kemajuan dan peningkatan level spiritual secara personal. Muhammad menjelaskan bahwa teori ekonomi Islam dapat digambarkan sebagai ekonomi yang berkarakter religius, etik, dan humanis dalam memecahkan berbagai persoalan ekonomi

---

<sup>105</sup> Veithzal Rivai Zainal et al., *Ekonomi Mikro Islam*, ed. Retno Ayu Kusumaningtyas (Jakarta: Bumi Aksara, 2018), 550.

<sup>106</sup> Asro dan Kholid, *Fiqh Perbankan*, 57.

manusia.<sup>107</sup> Konsekwensi logisnya bahwa perbankan syariah sebagai sebuah perusahaan memiliki tanggung jawab menjalankan tanggung jawab mengembangkan ekonomi tanpa riba sebagai instrument distribusi kekayaan ditengah masyarakat Islam.

Menurut Hafas Furqani Ekonomi Islam dibangun atas landasan *world view* yang menjadikan Tuhan sebagai pusat dalam mengkonstruksi ilmu ekonomi berlandaskan petunjuk-petunjuk yang digariskannya.<sup>108</sup> Konsekwensi logisnya perbankan syariah wajib merealisasikan tujuan atau prinsip-prinsip yang disampaikan oleh doktrin ekonomi Islam dalam dunia nyata. Menurut Hafas keadilan distribusi ekonomi Islam dapat diwujudkan melalui prinsip rizki, prinsip infaq, prinsip keadilan, prinsip usaha (*kasb*), prinsip amanah, dan prinsip hak.<sup>109</sup> Dalam konteks distribusi, M.A. Mannan mengajukan rumusan beberapa kebijakan untuk mencegah konsentrasi kekayaan pada sekelompok masyarakat melalui implementasi kewajiban distribusi yang dilakukan secara sukarela. Salah satu dari rumusan kebijakan tersebut adalah mendorong pemberian pinjaman lunak, mencegah penggunaan sumberdaya yang dapat merugikan generasi mendatang, seperti eksploitasi sumberdaya alam yang dapat merusak lingkungan. Kemudian mendorong pemberian pinjaman aktiva produktif kepada yang membutuhkan.<sup>110</sup> Disinilah peran perbankan syariah melalui pembiayaan *murabahah* sebagai salah satu instrument distribusi keadilan ekonomi dalam Islam.

Mekanisme untuk mewujudkan distribusi diantara manusia yang seadil-adilnya menurut Muhammad Nejatullah As-Siddiqi

---

<sup>107</sup> Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, 2004/2005. (Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2004), 32–33.

<sup>108</sup> Hafas Furqani, *Metodologi Ekonomi Islam: Membangun Paradigma dan Format Keilmuan*, ed. Muhammad Zuhilmi (Banda Aceh: Naskah Aceh (NASA) & Pascasarjana UIN Ar-Raniry, 2018), 15.

<sup>109</sup> Hafas Furqani, "Theory of Distributive Justice in Islamic Perspective: A Conceptual Exploration," in *Building an Islamic Case for Open Markets: History, Theory & Practice*, ed. Ali Salman and Husnul Amin (Islamabad: IRD & ILN, 2019), 187–216.

<sup>110</sup> Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, 134.

dapat dilakukan dengan tujuh langkah / cara yaitu; (1) membuka akses sehingga setiap orang memiliki kesempatan seluas-luasnya untuk memperoleh kesejahteraan melalui sebab-sebab kepemilikan individu. (2) memberikan kesempatan seluas-luasnya untuk setiap orang mengaktualisasikan potensinya bagi pengembangan kepemilikan melalui kegiatan investasi. (3) membuat regulasi yang menutup terjadinya penimbunan harta benda walaupun telah dikeluarkan zakat. Karena penimbunan harta tidak akan berfungsi menggerakkan aktifitas ekonomi. (4) Untuk mengatasi hambatan peredaran kekayaan di satu daerah tertentu adalah dengan menggalakkan berbagai kegiatan kerjasama dan mendorong pusat-pusat pertumbuhan ekonomi baru. (5) memastikan tidak ada kegiatan monopoli, serta berbagai penipuan yang menyebabkan distorsi pasar. (6) menutup aktifitas bisnis judi, riba, korupsi, pemberian suap, dan hadiah kepada penguasa. (7) pemamfaatan secara optimal barang-barang (SDA) milik umum yang dikelola negara, seperti hasil hutan, barang tambang, minyak, listrik, air demi kesejahteraan rakyat.<sup>111</sup>

Menurut Muhammad Sharif Chaudhry teori distribusi didasarkan pada filosofi Allah pemilik segala sesuatu yang di langit dan di bumi dan Dia adalah penjaga dan pemelihara semua makhluk. Konsekwensi logisnya bagian Allah itu harus mengalir kepada anggota masyarakat yang miskin, yang membutuhkan, yang papa dan yang kurang beruntung. Tindakan yang positif mencakup zakat, hukum pewarisan dan kontribusi lainnya baik yang bersifat wajib maupun sukarela. Tindakan prohibitif mencakup larangan riba/bunga, larangan menimbun, larangan minuman keras dan judi, larangan sumua upaya mendapatkan harta secara tak bermoral, tidak jujur, tidak adil dan haram yang merupakan sebab utama terjadinya konsentrasi kekayaan di tangan sedikit orang.<sup>112</sup>

---

<sup>111</sup> Havis Aravik, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer* (Depok: Kencana, 2017), 118-119.

<sup>112</sup> Muhammad Sharif Chaudhry, *Sistem Ekonomi Islam; Prinsip Dasar* (Jakarta: Kencana, 2012), 77-79.

Teori keadilan ekonomi Islam menjadi alat analisa terhadap realitas pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh. Aspek yang dianalisis adalah norma hukum yang mengatur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh. Pembiayaan merupakan aktifitas yang sangat penting sebab dengan pembiayaan akan diperoleh pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Istilah pembiayaan itu sendiri dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah yaitu perbankan, baitul qiradh, pegadaian, dan lainnya.

## **1.7 Metode Penelitian**

### **1.7.1 Jenis dan Pendekatan Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bertujuan untuk menganalisis gejala hukum dalam bidang perbankan syariah berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*. Dalam penelitian ini juga berusaha membongkar dan membangun kembali prinsip-prinsip dan aturan hukum yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*. Sebagai suatu penelitian hukum berusaha menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*. Dengan tujuan utama untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah hukum.<sup>113</sup> Untuk memperoleh data dilakukan survey normatif dengan mempelajari norma atau standar pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Menurut Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani dalam metode deskriptif dapat meneliti masalah normatif bersama-sama dengan masalah status dan sekaligus membuat perbandingan antar fenomena.<sup>114</sup> Yaitu memberikan deskriptif analisis terkait dengan rumusan norma yang

---

<sup>113</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. 4. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008), 35.

<sup>114</sup> Boedi Abdullah dan Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muamalah)*, Cet. ke-1. (Bandung: Pustaka Setia, 2014), 40.

ada dengan fenomena perapan hukum. Melalui metode tersebut juga dilakukan analisis isi (*content analysis*) yakni menjelaskan permasalahan yang diteliti sebagai hasil telaahan dari beberapa literatur terkait dengan konsep jual beli maupun pembiayaan *murabahah* baik secara deduktif maupun induktif atau gabungan keduanya dengan beberapa pendekatan yaitu:

Pertama, pendekatan normatif-konseptual. Melalui pendekatan ini penulis berusaha menemukan prinsip-prinsip hukum Islam dalam bidang muamalah khususnya jual beli *murabahah* baik yang terdapat dalam Alquran, Alhadis dan pandangan para fuqaha (ahli fikih) dalam berbagai literature. Pendekatan ini dilakukan untuk membangun konsep yang akan dijadikan acuan dalam merumuskan rekonstruksi akad *murabahah*. Pendekatan normatif ini untuk melihat bagaimana konsep jual beli *murabahah* dijelaskan oleh ulama-ulama terdahulu dan kajian-kajian awal dalam literatur Islam. Maksud lain dari pendekatan normatif juga untuk mengkaji dari perspektif fikih muamalah tentang jual beli secara umum dan *murabahah* secara khusus sebagai salah satu bentuk bisnis dalam memanfaatkan harta dalam Islam yang didasarkan pada saling ridha. Dalam penelitian hukum normative ini fokusnya meneliti aspek hukum jual beli *murabahah* yang diaplikasikan pada penyaluran dana oleh perbankan syariah di Aceh khususnya.

Kedua pendekatan perundang-undangan. Dengan pendekatan ini penulis mencari ketentuan *murabahah* dalam produk legislasi di Indonesia yang telah diatur dalam UU Perbankan, peraturan Bank Indonesia, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, dan Qanun Aceh tentang Lembaga Keuangan Syariah. Maksud dari pendekatan ini untuk menemukan aturan normatif yuridis tentang ketentuan yang terkandung dalam UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, Fatwa-fatwa DNS-MUI yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*, Peraturan Otoritas Jasa Keuangan, Peraturan Bank Indonesia dan juga Standar Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah.

Ketiga, pendekatan historis. Dengan pendekatan historis penulis melakukan pelacakan sejarah perumusan konsep, norma, prinsip maupun argument para fuqaha tentang akad murabahah dari waktu ke waktu. Pendekatan ini membantu peneliti untuk memahami filosofi aturan hukum murabahah dan perubahan serta perkembangan filosofi yang melandasi aturan hukum pembiayaan murabahah pada perbankan syariah.

Keempat, pendekatan perbandingan. Melalui pendekatan perbandingan penulis mengadakan perbandingan aturan hukum yang terdapat dalam fiqih, fatwa, UU, dan aturan lainnya.

Dari perspektif keempat pendekatan tersebut juga akan melihat bagaimana fakta tentang pemberlakuan akad *murabahah* sebagai salah satu produk penyaluran dana oleh perbankan syariah dalam dunia bisnis modern hari ini dan berbagai inovasi yang telah dikembangkan oleh cendekiawan muslim.

### **1.7.2 Sumber Data**

Meskipun dalam penelitian hukum tidak dikenal istilah data melainkan bahan hukum sebagai sumber-sumber penelitian.<sup>115</sup> Namun penulis tetap menggunakan istilah data sebagai sumber informasi dari penelitian ini. Artinya menggunakan tiga sumber data yang dibutuhkan dan sepadan dengan objek penelitian yaitu data primer, sekunder dan tersier. Data primer penelitian ini adalah bahan-bahan hukum primer berupa Al-quran dan Hadis sebagai bahan hukum utama dalam kajian hukum Islam. Bahan hukum primer kedua adalah perundang-perundangan, peraturan otoritatif dari lembaga keuangan berupa POJK, PBI, dan SOP yang berkaitan dengan perbankan pada umumnya dan perbankan syariah khususnya tentang akad *murabahah*. Bahan hukum sekunder dari data penelitian ini adalah publikasi hukum berupa fatwa atau pendapat ulama baik dalam kitab-kitab klasik sampai kontemporer sekarang ini, buku-buku, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan

---

<sup>115</sup> Marzuki, *Penelitian Hukum*, 141.



pendapat ahli hukum lainnya. Bahan lainnya adalah data tersier yaitu tulisan-tulisan yang terdapat pada media masa atau opini ilmiah populer tentang pembiayaan *murabahah*.

### 1.7.3 Teknik Pengumpulan Data dan Objek Penelitian

Pengumpulan bahan sebagai sumber informasi untuk menjawab rumusan masalah penelitian ini dengan cara penelitian kepustakaan dalam sejumlah literatur. Kemudian data kepustakaan berdasarkan sumber-sumber yang tersedia pada perpustakaan PPs UIN Ar-Raniry dan perpustakaan lainnya baik secara online maupun literatur yang tersedia. Bahan-bahan kepustakaan ini diklasifikasikan menjadi bahan primer, sekunder, dan tersier sebagaimana telah dijelaskan diatas.

Secara kerangka teoritis objek penelitian disertasi ini diarahkan pada *unit of analysis* yaitu kajian akad *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh. Fokus kajian untuk menjawab rumusan masalah dari penelitian ini. Rumusan masalah yang dimaksud muncul dari perubahan makna *murabahah* sebagai jual beli menjadi pembiayaan yang berimplikasi pada fenomena praktek pembiayaan di perbankan syariah tidak ada bedanya dengan kredit pada perbankan konvensional yang tidak memiliki ruh dan substansi syariahnya. Sehingga perlu penelitian ilmiah yang mampu memberikan panduan solusi secara akademik tentang sistem pembiayaan *murabahah* pada bank syariah di Aceh secara lebih holistik memiliki substansi syariahnya.

Area penelitian ini adalah analisis konsep normatif pembiayaan yang menggunakan akad jual beli *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh. Dengan demikian, objek kajian penelitian ini dikembangkan melalui rekonstruksi akad *murabahah* sebagai sebuah konsep pembiayaan yang memandu sistem pembiayaan yang adil yang mendatangkan kemaslahatan bagi para pelaku bahkan bagi masyarakat dalam skala mikro maupun makro ekonomi.

#### 1.7.4 Definisi Operasional Variabel Penelitian

Variabel utama dari penelitian ini adalah Perbankan Syariah yaitu segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.<sup>116</sup> Dalam penelitian ini perbankan syariah merupakan badan hukum yang melakukan kegiatan pembiayaan *murabahah* untuk mewujudkan keadilan ekonomi di tengah masyarakat. Variabel kedua adalah akad pembiayaan *murabahah* yaitu sebuah produk penyaluran dana pada perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah.<sup>117</sup> Kedua variabel ini saling berkaitan satu sama lain yang kemudian akan dianalisis dengan pendekatan normatif hukum Islam dan pendekatan konseptual ekonomi Islam. Berdasarkan hasil analisa terhadap kajian tersebut selanjutnya dilakukan upaya rekonstruksi atas konsepsi akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Rekonstruksi meliputi empat tahap atau bagian sebagai basis konseptual yaitu:

Pertama, melakukan dekonstruksi terhadap akad pembiayaan *murabahah*. Secara konseptual telah diteoritisasikan oleh pakar ekonomi Islam menjadi produk penyaluran dana. Kemudian menganalisis prinsip-prinsip yang mendasari akad pembiayaan *murabahah* sebagai dasar paradigma atau kerangka teologis. Selanjutnya menyusun nilai-nilai fundamental yang harus diperjuangkan dalam pembiayaan *murabahah*. Sehingga tujuan ekonomi Islam dapat diakomodir melalui pembiayaan *murabahah*, orientasi akad pembiayaan *murabahah*, misi yang ingin dicapai melalui pembiayaan *murabahah*, dan perilaku pelaku yang melaksanakan akad pembiayaan *murabahah*.

Kedua, konstruksi rukun / perbuatan hukum dan syarat akad pembiayaan *murabahah* yang meliputi pelaku (*mahkum 'alaih*), perbuatan hukum (*mahkum bih*), dan syarat-syarat untuk

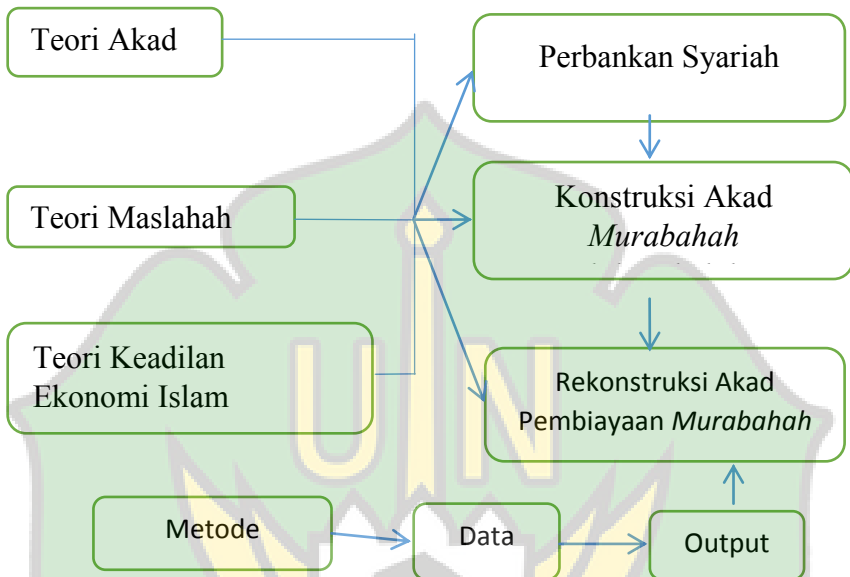
---

<sup>116</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>117</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 16.

tercapainya tujuan akad yang sejalan dengan prinsip syariah. Kerangka konseptual dapat divisualisasikan dalam gambar 1 sebagai berikut:

**Gambar 1: Kerangka Konseptual**



### 1.7.5 Analisis Data

Analisis dari data-data berupa bahan-bahan hukum yang diperoleh selanjutnya dilakukan penafsiran dan penjelasan, kemudian diklasifikasi menurut kebutuhan. Kemudian menjelaskan makna yang mendalam dari data-data tersebut dengan cara menelaah, membuat perbandingan atau komparatif antara satu pendapat dan lainnya, atau antara teori dan prakteknya kemudian ditarik satu benang merah berdasarkan teori yang dipilih.

Analisis tersebut dilakukan dengan langkah langkah. *Pertama*, semua data yang diperoleh diklasifikasikan berdasarkan urutan-urutan yang sistematis, sehingga mempermudah penulis menjelaskan masalah yang sedang diteliti. *Kedua*, berdasarkan klasifikasi tersebut penulis merumuskan suatu bentuk analisis data terhadap berbagai variable dan sub variable pada masalah-masalah yang dikaji dalam penelitian ini. *Ketiga*, melakukan analisis data

baik secara deduktif dan induktif maupun gabungan kedua-duanya terhadap data-data yang diperoleh untuk menjawab rumusan masalah sampai diperoleh kesimpulan.

Penulisan disertasi berpedoman pada buku panduan Panduan Penulisan Tesis & Disertasi Pascasarjana UIN Ar-Raniry tahun 2018, namun dalam hal-hal tertentu yang tidak diatur dalam buku tersebut penulisannya mengikuti kebiasaan yang umum berlaku dalam penulisan karya ilmiah seperti menggunakan *softwar mendeley* untuk memudahkan penulisan referensi.

### **1.8 Sistematika Pembahasan**

Sistematika disertasi ini dibagi menjadi lima bab. Bab pertama, berisikan pengantar yang muat latar belakan masalah, masalah pokok, tujuan dan kegunaan penelitian, kajian terdahulu, kerangka teori, metode penelitian, teknik pengumpulan data, analisis data dan sistematika pembahasan. Adapun isi penelitian, terdapat pada bab dua, dan tiga, sedangkan inti dari penelitian seluruhnya tertuang dalam bab empat (analisis), dan bab lima berisi kesimpulan dan saran.

Bab kedua, membahas beberapa pandangan ulama klasik tentang jual beli khususnya jual beli *murabahah*. Kemudian menjelaskan rukun, syarat, dan hikmah jual beli *murabahah* serta akibat hukum dari jual beli *murabahah*. Selanjutnya membahas pembiayaan *murabahah*, ketentuan dan prosesnya, serta dampak hukum dan ekonomi dari pembiayaan *murabahah*. Bab ketiga, membahas norma hukum yang mengatur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada lembaga keuangan syariah. Melakukan analisis sinkronisasi dari sejumlah aturan yang mengatur pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Bab keempat, membahas hasil penelitian berupa konstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang menjadi gagasan baru yang merefleksikan keadilan ekonomi serta mendatangkan kesejahteraan dunia akhirat. Dan bab kelima berupa kesimpulan dan rekomendasi dari hasil penelitian disertasi.

## BAB II

### KONSEP *MURABAHAH* SEBAGAI AKAD JUAL BELI DAN AKAD PEMBIAYAAN

#### 2.1 Pendahuluan

Islam sangat mengapresiasi kegiatan bisnis dan perdagangan sebagai salah satu jalan mengembangkan harta (*tasharruf*). Buktinya banyak ayat dan hadist yang membicarakan bisnis dan perdagangan sebagai salah satu cara mencari karunia Allah (pendapatan/kekayaan) untuk kebahagiaan hidup di dunia dan modal kebahagiaan di akhirat. Menurut penelusuran M. Quraish Shihab, di dalam Alquran ditemukan terminologi bisnis seperti kata *tijarah* (perniagaan) sebanyak 9 kali, kata *yasytari* (membeli) dalam berbagai bentuk dan konteksnya sebanyak 22 kali, kata *ba'i* (jual beli) sebanyak 7 kali, selain bentuk-bentuknya yang lain. Kemudian kata *qardh* dalam arti kredit/utang dan *yuqridh* (memberi hutang/kredit) ditemukan sebanyak 12 kali.<sup>118</sup> Disamping membicarakan aktifitas perdagangan sebagai salah satu cara mencari karunia Allah di muka bumi, juga memberikan celaan terhadap perilaku curang, penipuan dan kapitalisasi keuntungan dalam bentuk riba. Sebaliknya Alquran mendorong aktifitas perdagangan secara jujur, adil, dan transparan. Diantara ayat-ayat tersebut adalah QS An-Nisa' ayat 29.

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

“Hai orang-orang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah maha penyayang kepadamu”<sup>119</sup>

---

<sup>118</sup> M. Quraish Shihab, *Berbisnis Dengan Allah: Tips Jitu Jadi Pebisnis Sukses Dunia-Akhirat* (Jakarta: Lentera Hati, 2008), 50.

<sup>119</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 84.

Perdagangan juga salah satu profesi yang geluti Nabi Muhammad sejak usia 8 tahun yang ikut “magang” berdagang bersama pamannya Abdul Muthalleb ke negeri Syam dan Yaman. Profesi ini juga digemari para sahabat Nabi Muhammad saw dan menyatakan bahwa pedagang yang jujur sederajat dengan para nabi dan orang yang syahid berjuang sabilillah.

التاجر الصدوق الأمين مع النبيين والصديقين والشهداء<sup>١٢٠</sup>

“Seorang pedagang yang jujur dan dapat dipercaya akan dikumpulkan bersama para nabi, para shiddiq dan orang-orang yang syahid”. (Hadis riwayat at-Tirmidzi 1209).

Umar bin Al-Khatab selaku khalifah Rasyidin yang kedua juga sangat memotivasi aktifitas perdagangan sebagaimana ia pernah berkata “Barang siapa datang ke bumi kami dengan barang, silahkan dia menjual menurut yang dikehendaki, dia adalah tamu kami hingga dia keluar, dan sebagai *patner* kami. Dan janganlah menjual dipasar kami orang yang menimbun”.<sup>121</sup> Pelajaran penting dari sikap Umar dalam mengatur sistem perdagangan adalah kebijakan menguatkan pasar berdasarkan persaingan yang sehat, dan membiarkan kekuatan pasar berinteraksi dengan kebebasan penuh untuk menentukan harga dan mencapai titik keseimbangan. Dan Umar berkomitmen memerangi cara-cara yang illegal dalam perdagangan yang dapat menimbulkan kegagalan pasar, seperti penimbunan dan monopoli.

Perdagangan merupakan salah satu cabang produksi dalam ekonomi, yaitu dengan cara mengerahkan upaya untuk mendatangkan barang dari satu tempat ke tempat lainnya dan merealisasikan kemanfaatan bagi kaum muslimin melalui transaksi jual beli. Khalifah Umar bin Khatab juga mengingatkan sebagaimana dikutip oleh Sayyid Sabiq bahwa para pedagang perlu

---

<sup>120</sup> Muhammad bin ‘Isa Al-Tirmidzi, *Sunan At-Tirmidzi, Jilid 3* (Beirut: Dar al-Ta’shil, 2016), 371–371.

<sup>121</sup> Jaribah bin Ahmad Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar Bin Al-Khathab*, ed. Muhammad Ihsan, Terjemah. (Jakarta: Khalifa, 2003), 117.

mengetahui tata cara jual beli yang benar, agar tidak terjerumus pada praktik riba. “Jangan berjual beli di pasar kami kecuali orang yang berilmu, apabila tidak, ia akan makan riba baik sengaja atau tidak.<sup>122</sup> Maka Umar membentuk pengawas pasar (*al-hisbah*) untuk memastikan bahwa orang-orang mengetahui hukum-hukum syariat dari kegiatan mereka.

Salah satu bentuk perdagangan adalah jual beli dengan berbagai variasi seperti jual beli *musawamah*, jual beli *murabahah*, jual beli *salam* dan jual beli *istisna*. Pada bagian ini mendiskusikan konsepsi *murabahah* sebagai salah satu bentuk perdagangan dengan menggunakan akad jual beli kemudian menjelaskan proses transformasi jual beli menjadi akad pembiayaan. Jual beli dan pembiayaan memiliki pengertian dan penerapan yang berbeda sehingga keduanya memiliki implikasi yang berbeda pula baik dilihat dari segi hukum maupun dalam aspek ekonomi.

## **2.2 Konsepsi *Murabahah* sebagai Jual Beli**

Para ulama mengkategorikan jual beli berdasarkan metode penentuan harga menjadi dua kelompok. Pertama, jika harga ditentukan antara pembeli dan penjual tanpa mengacu pada harga pokok asli barang, maka disebut jual beli *musawamah* (tawar-menawar) yang merupakan bentuk perdagangan yang umum. Yang kedua, jika penjual mengungkapkan biaya dan keuntungan atau kerugiannya, ini disebut jual beli *amanah* (*bay 'al-amānah*). Jual beli amanah ini ada yang disebut *tauliyah* tanpa mengambil untung dan *murabahah* yaitu mengambil untung. Yang paling populer dari jual beli amanah ini adalah *murābahah* yaitu penjual menyebutkan modal dan keuntungannya. Dan jika barang tersebut dijual dengan biayanya atau harga yang dijual seperti harga beli itulah *bai'u tawliya* menjual barang yang tidak rugi dan tidak untung.<sup>123</sup>

---

<sup>122</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah*, Jilid 4. (Jakarta: Insan Kamil, 2000), 88.

<sup>123</sup> . Syekh Syamsuddin Muhammad al-Khatib Al-Syarbaini, *Mughni Al-Muhtaj*, Jilid 2. (Beirut: Darul Kutub Ilmiah, 1994), 474.

Pembahasan selanjutnya akan fokus pada seluk beluk jual beli *murabahah* dan perkembangannya dari masa klasik sampai masa modern sekarang ini.

### 2.2.1 Pengertian Jual Beli *Murabahah*

Jual beli *murabahah* atau *bay'u murabahah* terdiri dari dua kata yaitu *al-bay'u* dan *al-murabahah*. *Al-bai'* (البيع) secara bahasa artinya pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain. *Al-bai'* juga mengandung makna antonim, artinya *al-bai'* (jual) bisa juga bermakna *al-syira* (beli). Dalam literatur fiqh klasik, jual beli dimasukkan dalam salah satu bagian dari sejumlah akad muamalah harta yaitu bab *buyū'*. البيع juga memiliki kemiripan makna dengan kata التجارة atau المبادلة sebagaimana firman Allah dalam QS Fathir ayat 29 يرجون تجارة لن تبور... yang maksudnya “mereka mengharapkan perdagangan yang tidak akan rugi”. Secara bahasa, jual beli juga berarti mengambil dan memberikan sesuatu.<sup>124</sup> Jadi istilah *al-bay'u* terkait dengan aktifitas bisnis atau perdagangan baik itu terjadi dengan cara barter barang dengan barang atau munukar sesuatu dengan sesuatu yang lain berupa uang. Singkatnya kata البيع yang berarti jual itu sekaligus juga berarti beli yaitu jual dan beli.

Selanjutnya dilihat dari segi istilah para ulama fikih telah melakukan perumusan tentang jual beli baik dari segi definisinya maupun rukun dan syaratnya. Hendi Suhendi telah mengumpulkan sejumlah definisi jual beli dalam bukunya Fiqih Muamalah<sup>125</sup>. Menurut terminologi (istilah) yang dimaksud jual beli adalah; Pertama, تمليك عين مالية بمعاوضة باذن شرعى yang artinya “pemilikan harta benda dengan jalan tukar-menukar yang sesuai dengan aturan syara”. Kedua, مقابالة مال قابلين للتصرف بايجاب وقبول على الوجه الماذون فيه yaitu “ saling tukar harta, saling menerima, dapat dikelola

---

<sup>124</sup> Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 37.

<sup>125</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002), 67–68.



(tasharruf) dengan *ijab* dan *qabul*, dengan cara yang sesuai dengan syarak”.

Ketiga, menurut pendapat ulama Hanafiyah jual beli adalah *مبادلة مال بمال على وجه مخصوص* “Saling menukar harta melalui cara tertentu (yang dibolehkan)“. Dalam definisi ini terkandung pengertian bahwa cara yang khusus yang dimaksudkan ulama Hanafiyah adalah melalui *ijab* (ungkapan membeli dari pembeli) dan *qabul* ( pernyataan menjual dari penjual). Disamping itu harta yang diperjual-belikan harus bermanfaat bagi manusia, sehingga bangkai, minuman keras, dan darah tidak termasuk sesuatu yang boleh diperjual belikan karena benda-benda itu tidak bermanfaat bagi muslim.<sup>126</sup>

Keempat,

“*عقد يقوم على اساس مبادلة المال بالمال ليفيد تبادل الملكيات على الدوام* akad yang tegak atas dasar pertukaran harta dengan harta, maka jadilah penukaran hak milik secara tetap”. Subtansi dari definisi ini bahwa jual beli adanya pertukaran harta dari kedua belah pihak. Dan ini juga sejalan dengan rumusan definisi yang kelima yaitu.

*مبادلة مال بمال على سبيل التراضي او نقل ملك بعوض على الوجه المادون فيه* “Penukaran benda dengan benda lain dengan jalan saling merelakan atau memindahkan hak milik dengan ada penggantinya dengan cara yang dibolehkan”. Sementara menurut ulama Malikiyah, Syafi’iyah dan Hanabilah jual beli adalah *مبادلة المال بالمال تملكا وتملكا* yaitu “saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan”

Berdasarkan beberapa definisi diatas menunjukkan bahwa inti jual beli terletak pada tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara suka rela di antara kedua belah pihak. Yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerima alat tukar baik berupa benda atau uang sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syariat dan disepakati. Yang dimaksud dengan dibenarkan atau ketentuan syariat adalah

---

<sup>126</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 111–112.

terpenuhinya rukun dan syaratnya. Sementara yang dimaksud dengan benda yang mencakup dalam pengertian harta seperti barang, uang dan benda-benda berharga lainnya.

Akibat hukum dari jual beli adalah berpindahnya kepemilikan objek jual beli.<sup>127</sup> Atau perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli.<sup>128</sup> Dapat kita simpulkan bahwa substansi dari akad jual beli adalah berpindahnya kepemilikan barang dari penjual kepada si pembeli. Untuk dapat tercapai tujuan dari jual beli maka harus terpenuhi empat unsur jual beli yaitu adanya penjual dan pembeli, ada barang yang diperjual belikan, harga, dan pernyataan serah terima barang atau ijab qabul.

Sementara kata *murabahah* secara bahasa adalah ‘bentuk mutual’ (bermakna saling) dari kata *ribh* ( ربح ) atau *ar-ribh* ( الرِّبْح ) yang artinya keuntungan<sup>129</sup>. Asal katanya adalah *rabiha* yang berarti beruntung, *ribhan* yang berarti ber laba, *warabahan* yang artinya keuntungan dan *warabaahan* yang artinya laba.<sup>130</sup> Kata *ribh* dalam Al-Qur’an dengan makna keuntungan dapat dilihat pada Q.S. al-Baqarah ayat 16.

أولئك الذين اشتروا الضلالة بالهدى فما ربحت تجارتهم وما كانوا مهتدين

Ayat ini oleh M. Quraish Shihab ditafsirkan sebagai gambaran keadaan orang-orang munafik yang bergaul dengan kaum muslimin. Orang munafik menampakkan keimanan dengan mengenakan pakaian hidayah, tetapi ketika mereka berada dengan teman-temannya yang durhaka, mereka menukar pakaian itu

---

<sup>127</sup> Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008* (Jakarta, Republik Indonesia: Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, 2013), 36.

<sup>128</sup> Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 104.

<sup>129</sup> Keuntungan adalah selisih lebih antara harga pokok dan biaya yang dikeluarkan dengan penjualan. Para ekonom mendefinisikan keuntungan dengan selisih antara total penjualan dengan total biaya, total penjualan yakni harga barang yang dijual. Total biaya operasional adalah seluruh biaya yang dikeluarkan dalam penjualan, yang terlihat dan tersembunyi.

<sup>130</sup> Ahmad Wanson Munawir, *Al-Munawir; Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 463.

dengan pakaian kesesatan. Penukaran itu diibaratkan dengan jual beli untuk menggambarkan bahwa apa yang dilakukannya itu terlaksana dengan kerelaan sebagaimana layaknya semua jual beli. Selanjutnya setiap jual beli selalu dimotivasi oleh keuntungan, maka disini Allah tegaskan bahwa perniagaan mereka tidak menghasilkan keuntungan.<sup>131</sup> Dasar dari mencari keuntungan adalah disyariatkan, kecuali bila diambil dengan cara haram. Menurut al-Mushlih dan ash-Shawi ada empat jenis keuntungan yang diharamkan dalam jual beli yaitu; 1) keuntungan dari memperdagangkan komoditi haram seperti minuman keras, bangkai, daging babi dan segala sesuatu yang mendatangkan bahaya bagi orang lain; 2) keuntungan dari perdagangan curang dan manipulatif seperti menyembunyikan cacat barang, menampilkan barang berbeda dari yang sebenarnya ataupun trik yang dapat mengelabui pembeli; 3) keuntungan melalui penyamaran harga yang tidak wajar; 4) keuntungan melalui penimbunan barang dagangan seperti menimbun bahan makanan pokok yang berakibat membawa mudharat bagi orang banyak. Ataupun barang lainnya dengan motif menaikkan harga secara sepihak.<sup>132</sup> Hal ini juga diperkuat dengan hadis yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dalam Sahihnya no.1605 <sup>133</sup> لا يحتكر الا خاطيء yang maksudnya “tidaklah melakukan penimbunan barang dagangan kecuali ahli maksiat.”

Pembahasan tentang jual beli *murabahah* yang paling awal dapat kita temukan dalam kitab *al-Umm* karangan Imam Syafi'i (150 – 205 H) menjelaskan jual beli *murabahah* secara ilustratif sebagai berikut:

“Sesorang membeli pakaian dari seseorang secara *murabahah* kemudian dia menjualnya, kemudian pembeli pertama mendapati bahwa yang menjualnya secara

---

<sup>131</sup> M. Quraish Shihab, *Tafsir Al-Misbah; Pesan, Kesan Dan Kerahasaan Al-Qur'an*, Cet II. (Jakarta: Lentera Hati, 2004), 112.

<sup>132</sup> Al-Mushlih and Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, 80–81.

<sup>133</sup> Imam Abi Husein Muslim bin Al-Hijaj, *Sahih Muslim, Jilid 4* (Beirut: Dar al-Ta'shil, 2014), 308.

*murabahah* sudah mengkhiatinya secara harga, maka ia boleh meminta kelebihan keuntungan yang telah diberikan. Jika pembeli tidak ridha maka boleh dibatalkan jual beli tersebut karena merasa telah dibohongi”.<sup>134</sup>

Berdasarkan ilustrasi tersebut jual beli *murabahah* menurut Imam Syafi'i terdiri dari penjual dan pembeli pertama, selanjutnya pembeli pertama menjadi penjual kedua pada pembeli kedua pula. Namun penekanannya tetap pada kejujuran pihak penjual. Selanjutnya Syafi'i menerima keabsahan *murabahah* dengan menyatakan bahwa jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan berkata, "Kamu membelinya untuk saya, saya akan memberi anda keuntungan seperti ini, "maka orang itu membelinya, maka transaksi itu sah". Berdasarkan pernyataan ini menunjukkan bahwa Imam Syafi'i memiliki rumusan *murabahah* melibatkan tiga pihak, yaitu calon pembeli meminta penjual untuk membeli barang untuknya yang dijanjikan keuntungan baginya.

Malik ibn Anas bin Malik bin Amr al-Asbahi atau yang dikenal Imām Mālik (711-795 M/90-174 H) mengemukakan bahwa *murabahah* adalah peristiwa seseorang penjual yang menjual sesuatu dengan mengambil keuntungan dari setiap dirham dari modal yang dikeluarkan atau setengah dirham untuk setiap dirham yang dia keluarkan, atau sebelas dirham untuk setiap sepuluh dirham dari pengeluaran modal, dalam hal untung kecil dari modal atau untungnya lebih dari modal, tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. Imām Mālik mendalilkan validitas *murabahah* dengan amalan masyarakat Madinah. Ada konsensus dari pendapat ahli Madinah tentang hukum orang yang membeli pakaian di kota, dan mengembalikannya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan perjanjian laba.<sup>135</sup>

---

<sup>134</sup> Al Imam Abu Abdillah Muhammad bin Idris Asy-Syafi'i, *Al-Umm Jilid 3* (Beirut: Dar al-Fikr, 1990), 93.

<sup>135</sup> Maulidizen, "Literature Study on Murābahah Financing in Islamic Banking in Indonesia."

Dari aspek penentuan harga, para ulama Ḥanāfīah membenarkan penjual menghitung berbagai biaya yang dikeluarkan yang terkait dengan barang-barang yang sudah menjadi adat dalam praktik perdagangan. Ahmad bin Hanbal (780-855 M/164-241 H) juga membenarkan semua biaya belanja yang berhubungan dengan barang tersebut menjadi modal untuk selanjutnya menjadi pertimbangan dalam penentuan harga jual asalkan setiap elemen belanja tersebut diinformasikan kepada pembeli. Sementara Imam Shāfi'ī menekankan bahwa biaya yang dibayarkan oleh penjual kepada pihak ketiga atas setiap pekerjaan, tidak boleh dimasukkan dalam penentuan harga kecuali pembeli membenarkannya.<sup>136</sup> Dalam hal ini Imam syafi'i memposisikan penjual dan pembeli memiliki kedudukan yang setara dalam menentukan harga.

Imam Syarbaini (w.977 H) mengemukakan bahwa *murabahah* adalah tambahan atas harga pokok (modal). Menurutnya praktek *murabahah* adalah ketika seseorang membeli sesuatu dengan harga seratus kemudian mengatakan kepada pihak lain dimana keduanya mengetahui barang dan modalnya misal, “aku menjual kepadamu dengan harga dua ratus”. Atau mengambil keuntungan satu dirham dalam setiap modal sepuluh dirham dimana keduanya mengetahui harga modal dan keuntungannya. Untuk menentukan tingkat keuntungan menurut Syarbaini dapat dilakukan secara proporsional dalam bentuk jumlah uang tertentu atau dalam bentuk persentase dari rasio harga pembelian, misalnya 10% atau 20%.<sup>137</sup> Dalam hal ini jelas bahwa keuntungan ditentukan pada jual beli barang bukan harga yang dibuat pada ketiadaan barang.

Sebelumnya Imam al-Kasani (w.587 H) salah seorang pengikut dari Imam Abu Hanifah (699-767 M/80-150 H) telah mendefinisikan *murabahah* sebagai bentuk jual beli dengan diketahuinya harga pokok dan adanya tambahan keuntungan

---

<sup>136</sup> Joni Tamkin Borhan, “Bay’ Al-Murabahah in Islamic Commercial Law,” *Jurnal Syariah* 6 (1998): 53–58.

<sup>137</sup> Al-Syarbaini, *Mughni Al-Muhtaj*, 474–476.

tertentu.<sup>138</sup> Menurutnya pada dasarnya jual beli *murabahah* disebut jual beli amanah, karena pembeli mempercayai penjual dalam pernyataannya tentang harga awal tanpa perlu membuktikan atau bersumpah. Maka wajib bagi penjual menjaga kepercayaan tersebut dan tidak berkhianat dan menjaga dari sebab-sebab pengkhianan bahkan menjaga dari menimbulkan prasangka berbohong oleh si pembeli, karena menjaga hal yang demikian itu semampu mungkin adalah perintah Allah swt, sesuai dengan QS Al-Anfal ayat 27. Konsekwensi logisnya menjadi kewajiban bagi si penjual untuk menjelaskan segala sesuatu yang terhindar dari hal yang menyebabkan hilangnya kepercayaan. Jika terjadi cacat pada barang ditangan penjual ataupun saat berada pada pembeli, kemudian ia ingin menjualnya secara *murabahah*, maka dilihat jika barangnya cacat bawaan, maka ia boleh menjual secara *murabahah* tanpa harus menjelaskannya. Jika terjadi cacatnya karena perbuatan si penjual ataupun karena orang lain maka tidak boleh menjualnya sampai ia menjelaskannya. Jika penjual terbukti berbohong baik pada sifat barang atau pada harga maka pembeli memiliki hak *khiyar* untuk melanjutkan atau membatalkan jual beli tersebut.<sup>139</sup>

Ibnu Rusyd (1126 – 1198 M / 520-595 H) mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli yang saling mengambil laba atau untung. <sup>140</sup> *بيع السلعة بما اشترأها به مع زيادة ربح معلوم* yang maksudnya “menjual barang dagangan sesuai harga modal plus laba tertentu”. *Murabahah* terjadi jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham (mata uang yang berlaku pada saat itu). Menurutnya dalam *murabahah* perlu diperhitungkan seluruh biaya dari barang tersebut sebagai modal yang akan dijadikan patokan harga dasar plus keuntungan sebagai total harga. Sementara Ibnu Qudamah (541-620 H) dari kalangan Mazhab

---

<sup>138</sup> al-Imām ‘Alā ‘id-Dīn Abī Abu Bakr Ibn Mas‘ūd al-Kāsānī, *Badā’i’ Al-Ṣanā’i’ Fī Tartīb Al-Syarā’i’ Jilid V* (Beirut: Darul Fikri, 1996), 226.

<sup>139</sup> Ibid., 31.

<sup>140</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid, Jilid 3* (Jakarta: Pustaka Amani, 2007), 45.

Hambali mendefinisikan <sup>141</sup>معني المرابحة هو البيع برأس المال وبيع معلوم, “makna *murabahah* jual beli dengan harga pokok dan keuntungan yang diketahui”. Dan disyaratkan kedua pihak mengetahui harga pokok. Misalnya penjual mengatakan modal saya dalam barang ini seratus, aku menjualnya seharga itu dan keuntungannya sepuluh.

Menurut Sarakhsi (1090 M) dari mazhab Hanafi menjelaskan bahwa apabila seseorang membeli sesuatu secara tidak tunai maka ia tidak boleh untuk menjualnya secara *murabahah* sehingga ia jelaskan bahwa ia membelinya secara tidak tunai. Karena jual beli *murabahah* adalah jual beli amanah yang tidak boleh ada prasangka khianat atau kebohongan dari pembeli.<sup>142</sup>

Ibn Abidin (1198 – 1252 H) menyatakan bahwa *murabahah* adalah menjual harta benda yang dimiliki dengan harga pokok pembelian ditambah dengan margin untung yang disepakati bersama.<sup>143</sup> Untuk sahnya ia mensyaratkan bahwa barang yang diperjualbelikan merupakan harta *mitsli* (barang yang ada padanannya di pasar) atau *qimi* (yang tidak ada padanannya di pasar) yang dimiliki penuh oleh penjual serta menyebutkan tingkat margin keuntungannya diketahui dengan jelas.<sup>144</sup> Jadi pengertian *murabahah* adalah jual beli barang yang sudah dimiliki pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Ia juga menyebutkan bahwa tidak boleh menjual dinar dan dirham secara *murabahah*. Artinya tidak boleh menjual mata uang dengan uang sejenis dengan *murabahah*.

Ulama kontemporer seperti Sayyid Sabiq (1915-2000 M) dalam Fiqih Sunnah jilid 4 menjelaskan secara panjang lebar tentang ketentuan jual beli. Pembahasannya dimulai dengan memasukkan kegiatan jual beli sebagai salah satu profesi mencari

---

<sup>141</sup> Ibnu Qudamah, *Al-Mughni Wa Syarahul Kabiir* “*Ala Matan Al-Muqni*” (Beirut: Dar al-Fikr, 1994), 280.

<sup>142</sup> Syamsuddin Al-Sarakhsi, *Kitabul Al-Mabsuth* (Beirut: Dar al-Ma’rifah, n.d.), 78.

<sup>143</sup> Ibn Abidin, *Raddu Al-Muhtar 'ala Al-Duril Mukhtar Syarah Tanwiril Abshar* (Riyadh: Daru 'Alamil Kutub, 2003), 349.

<sup>144</sup> Ibid., 351.

nafkah yang halal berdasarkan Alquran dan Hadist.<sup>145</sup> Sabiq tidak membahas secara khusus tentang jual beli *murabahah* namun hanya menempatkan sebagai salah satu bentuk jual beli yang dibolehkan dan mendefinisikan *murabahah* sebagai menjual barang dengan harga pembelian ditambah keuntungan tertentu.<sup>146</sup> Jadi *murābahah* adalah penjualan barang dengan harga tertentu yang termasuk harga pembelian dan margin keuntungan dan harga harus disepakati oleh kedua pihak yang terikat kontrak.

Secara substansial perbuatan hukum dalam jual beli *murabahah* hanya *ijab* dan *qabul* antara penjual dan pembeli. Sementara imam Syafii menambahkan perlu pihak ketiga sehingga perbuatan hukum menjadi tiga pihak yaitu pembeli, penjual dan agen atau makelar. Semua perbuatan hukum tersebut mengikuti aturan jual beli secara umum dimana para pihak melakukan transaksi yang saling meridhai dengan dilandasi prinsip jujur, terbuka, saling menolong, dan tidak ada unsur yang membingungkan atau unsur *gharar* yang dapat merugikan salah satu pihak. Ulama sepakat bahwa syarat terpenting dari sahnya jual beli *murabahah* adalah kedua pihak mengetahui harga pokok dan harga jual barang. Selain itu, menurut sebagian besar mazhab fikih (kecuali Syafi'i), barang harus berupa benda *mithli* (standar), dan menurut Hanafi barang itu harus sesuatu yang eksklusif dari emas dan perak. Karena ini adalah jual beli berdasarkan kepercayaan, maka jika penjual tidak jujur dalam pernyataan biaya, ini dianggap curang.

Menurut kajian Ahmad Mujahidin bahwa Imam Syafi'i jual beli *murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian secara pesanan kepada pemesan pembelian dan menamai transaksi sejenis ini dengan istilah '*al-amr bi asy-syira*'. Calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (agen) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta harga asal pembelian

---

<sup>145</sup> Sabiq, *Fiqih Sunnah*, 37.

<sup>146</sup> Ibid., 70.



yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak juga menyepakati tingkat keuntungan yang harus dibayar pemesan. Jual beli *murabahah* dilakukan setelah barang tersebut berada ditangan agen.<sup>147</sup> Pembayaran atas transaksi ini dapat dilakukan dengan cara membayar sekaligus pada saat jatuh tempo atau melakukan pembayaran angsuran selama jangka waktu yang disepakati.<sup>148</sup> Konsep tersebut kemudian menjadi pijakan ekonomi Islam di Indonesia sebagai produk pembiayaan pada perbankan Syariah.

Kesimpulannya yang dimaksud dengan jual beli *murabahah* adalah akad jual beli barang yang telah dimiliki dengan menyebutkan modal barang dan keuntungan yang diinginkan oleh penjual sebagai harga barang. Esensi dari jual beli *murabahah* pada keterbukaan informasi modal barang yang diperjualbelikan dan keuntungan yang diinginkan oleh penjual pada pembeli. Titik tolaknya pada barang yang diperjual belikan, tanpa barang maka ia bukan jual beli, tanpa keterbukaan informasi terkait barang dan modalnya serta keuntungannya maka bukan *murabahah*.

### **2.2.2 Dalil Hukum Jual Beli Murabahah**

Para ulama menjadikan dalil kebolehan *murabahah* pada dalil-dalil umum dari kebolehan jual beli sebagai dasarnya, karena akad *murabahah* termasuk akad jual beli. Dalil-dalil tersebut adalah QS al-Baqarah ayat 275

الذين يأكلون الربوا لا يقومون الا كما يقوم الذي يتخبطه الشيطان من المس. ذلك با نهم  
قالوا انما البيع مثل الربوا واحل الله البيع وحرم الربوا...

Sebagaimana telah disebutkan diatas yang maksudnya Allah menegaskan bahwa jual beli itu halal, dan riba dilarang. Dalam ayat ini Allah swt membedakan antara jual beli dan riba. Perbedaan antara jual beli adalah perbedaan antara kondisi pembeli dan

---

<sup>147</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), 54.

<sup>148</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Cet. ke 5. (Jakarta: Kencana, 2017), 138.

peminjam, karena kebutuhan peminjam untuk menutupi hajat dirinya dan keluarganya. Sedangkan pembeli melakukan transaksi jual beli karena ada kelebihan harta. Menurut Ismail Hasani sebagaimana dikutip oleh Sahroni dan Karim bahwa pembelian itu indikator dari kecukupan sedangkan peminjaman itu indikator dari kefakiran. Oleh karena itu, Allah mengharamkan riba karena mengeksploitasi hajat orang fakir dan sebaliknya Allah menghalalkan jual beli untuk membantu orang yang membutuhkan.<sup>149</sup> Maka dalam jual beli ada unsur saling tolong menolong dan saling menguntungkan. Untuk mendapatkan keberkahan dari aktifitas jual beli masing-masing pihak yang terlibat dalam transaksi memenuhi kewajiban sehingga saling ridha terkait dengan konsekuensi suatu transaksi. Misalnya, pembeli harus membayar jumlah yang disepakati, sementara penjual harus mengirimkan barang yang dijualnya kepada pembeli sebagaimana diperintahkan dalam Alquran Surah al-Ma'idah ayat 1.

يأيتهاالذين امنوا اوفوا بالعقود....

Prinsip dari jual beli *murabahah* adalah amanah untuk menunaikan janji yaitu seseorang yang berjanji, harus memenuhi janjinya sebagaimana QS al-Isra ayat 34.

... و اوفوا بالعهد, ان العهد كان مسئولولا.

Dan Allah memberikan peringatan tegas terhadap para pelaku transaksi yang melakukan penipuan dan kecurangan QS al-Muthaffifin ayat 1-3.

ويل للمطففين (١) الذين اذا اكتالوا على الناس يستوفون (٢) واذا كالوهم او وزنوهم يفسرون (٣)

Informasi dalam ayat tersebut menunjukkan pada kesempurnaan akad merupakan kewajiban penting dalam Islam. Al-Qur'an juga menyebutkan bahwa semua transaksi harus

---

<sup>149</sup> Oni Sahroni and Adiwarmann A. Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih dan Ekonomi* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 87.

dilakukan dalam kerangka kerja sama timbal balik QS al-Ma'idah ayat 2.

...وتعاونوا على البر والتقوى, ولا تعاونوا على الاثم والعدوان, واتقوا الله, ان الله شديد العقاب.

Hal ini bermakna setiap pihak memiliki hak dan kewajiban. Dalam ayat lain, Allah SWT memerintahkan untuk tetap berpegang pada kepercayaan dalam semua transaksi, terutama dalam hal-hal yang berkaitan dengan kondisi barang sebagaimana kandungan dalam QS al-Isra ayat 35

واوفوا الكيل اذا كلتم وزنوا بالقسطاس المستقيم, ذلك خير واحسن تأويلا .

Setiap transaksi harus dilakukan dengan cara yang benar, saling suka rela dan menghindari kesombongan QS al-Nisa' ayat 29.

يأبىها الذين امنوا لا تأكلوا اموا لكم بينكم با لباطل الا ان تكون تجارة عن تراض منكم, ولا تقتلوا انفسكم, ان الله كان بكم رحيمًا.

Selain itu, dalam transaksi barang yang diperdagangkan harus diakui dengan prinsip syariah QS al-Ma'idah ayat 4.

يسئلونك ماذا أحل لهم, قل احل لكم الطيبات...

“yaitu barang-barang yang telah dihallowkan lagi baik.”

Ada beberapa hadits yang membentuk dasar hukum keabsahan jual beli *murabahah*, meskipun tidak secara langsung menunjukkan jenis akad *murabahah*, pertama, hadits yang berkaitan dengan keabsahan akad. Hadits ini diriwayatkan oleh al-Bukhārī, Abū Dudwud dan al-Tirmidhi bahwa Nabi Muhammad bersabda yang maksudnya: "Muslim dapat masuk ke dalam akad dengan membuat syarat apa pun kecuali kondisi yang membenarkan haram dan melarang yang sah".

Kedua, hadis tentang jual beli. Hadist dari Suhayb al-Rūmī ra bahwa Rasulullah (saw) mengatakan: “Tiga hal di mana ada berkah (yaitu): menjual ditahan, *muqāraḍah* (*muḍārabah*), dan

mencampur gandum dengan tepung untuk digunakan di rumah, bukan untuk dijual ”(Ibn Mājah. Ketiga, hadis tentang etika berutang. Dari Ibn Abbas r.a bahwa Nabi Muhammad berkata: "Siapa pun yang berutang sesuatu, harus mengikuti batas-batas tertentu dan skala tertentu untuk jangka waktu tertentu" (HR. Bukhārī)

Kemudian ada beberapa jenis perdagangan jual beli yang telah dilarang oleh Rasulullah saw. Pertama, jual beli *munabazah* dan *mulamasah*, berdasarkan hadis berikut;

عن أبي سعيد الخدري رضي الله عنه, أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن المناذة -- وهي طرح الرجل ثوبه بالبيع الى الرجل قبل أن يقبله أو ينظر اليه--, ونهى عن الملامسه -- واللامسه: لمس الثوب ولا ينظر اليه.

“Diriwayatkan dari Abi Said al-Khudri r.a, bahwa Rasulullah saw, melarang jual beli *munabazah*—yaitu seseorang yang melemparkan bajunya dengan tujuan menjual kepada orang lain sebelum dia sempat membolak-balikkannya atau melihatnya—, dan melarang jual beli *mulamasah*—*mulamasah* adalah menyentuh kain, dan tidak melihatnya.”<sup>150</sup>

Jual beli *munabazah* dan *mulamasah* dilarang dilihat dari segi tidak melihat barang dan pembolak-balikan. Hadis ini juga digunakan sebagai dalil bagi ulama yang melarang jual beli barang yang tidak terlihat, berdasarkan motif pelarangan dari hadis tersebut.<sup>151</sup> Jual beli merupakan aktifitas perdagangan yang menjadi salah satu cara memperoleh harta dan disebut juga sebagai bagian dari sumber-sumber usaha. Maka tidak boleh dilakukan dengan cara-cara yang batil sebagaimana larangan Allah dalam QS. An-Nisa’ ayat 29. Salah satu bentuk batil dalam jual beli adalah adanya

---

<sup>150</sup> Hadis Riwayat al-Bukhari dengan beragam redaksi, Muslim, Abu Daud, An-Nasa’i dan Ahmad.

<sup>151</sup> Ibnu Daqiq Al-Id, *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam, Jilid 2* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2012), 225.

unsur maisir, gharar dan riba.<sup>152</sup> Maka jelas dalam jual beli *munabazah* dan *mulamasah* mengandung unsur *gharar* yang menimbulkan kebatilan dalam mendapatkan keuntungan.

Kedua, jual beli *talaqqi rukban* dan jual beli *najasyi*, berdasarkan hadis berikut;

عن أبي هريرة رضي الله عنه، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: لا تلقوا الركبان ولا يبيع حاضر لباد، ولا تصروا الغنم، ومن ابتاعها فهو بخير النظرين بعد أن يحلبها إن رضيها أمسكها، وإن سخطها ردها وصاعاً من تمر.

“Diriwayatkan dari Abu Hurairah r.a, bahwasanya Rasulullah saw bersabda, janganlah kamu semua mencegat kendaraan para pedagang ditengah perjalanan, janganlah sebagian kalian mengadakan jual beli atas jual beli sebagian yang lain. Janganlah melakukan praktek najsy (berpura-pura menawar barang pada harga tinggi agar orang lain menawar lebih tinggi). Janganlah orang yang bertempat tinggal menetap membeli barang milik orang nomaden (badui) yg suka berpindah tempat. Janganlah kamu melakukan penggemukan kambing. Siapa yang membelinya, maka dia boleh memilih antara dua pertimbangan, sesudah dia memerah susu kambing tersebut jika dia setuju, maka dia bisa menahan untuk dirinya, dan jika tidak menyukainya, maka dia boleh mengembalikannya ditambah satu *sha'* kurma.”<sup>153</sup>

Semua bentuk jual beli yang dilarang dalam hadis tersebut bertujuan menolak kerugian yang menimpa rombongan pedagang, dan mengandung unsur penipuan yang berimplikasi pada hilangnya unsur saling ridha dan tentu akan berakibat pada tidak berkahnya keuntungan. Untuk mendapatkan keberkahan keuntungan bisnis sangat penting bagi seorang muslim untuk memahami bagaimana

---

<sup>152</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Al-Qur'an Sebuah Eksplorasi Melalui Kata-Kata Kunci* (Medan: Ciptapustaka Media Perintis, 2014), 252.

<sup>153</sup> Al-Id, *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam*, Jilid 2, 226.

bertransaksi agar tidak terjerumus dalam jurang keharaman dan syubhat karena ketidaktahuannya.<sup>154</sup>

Ketiga, jual beli *habalah* berdasarkan hadis dari Abdullah bin Umar berikut;

عن عبدالله بن عمر رضي الله عنهما، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع حبل الحبله— وكان يبيعا يتبايعه اهل الجاهلية، وكان الرجل يبتاع الجزور الى أن تنتج الناقة، ثم تنتج التي في بطنها --، قيل: أنه كان يبيع الشرف — وهي الكبيرة المسنة — بنتاج الجنين الذي في بطن ناقته.

“Diriwayatkan dari Abdullah bin Umar r.a bahwa Rasulullah saw melarang jual beli janin dalam kandungan, ini adalah model jual beli yang biasa diadakan oleh orang-orang jahiliyah. Seseorang membeli unta sampai anak unta dilahirkan. Kemudian anak unta itu yang ada dalam perutnya dilahirkan.”<sup>155</sup>

Rahasia dari pelarangan jual beli adalah untuk menghindari memakan harta dengan cara yang bathil, atau memicu pertengkaran dan perselisihan yang menghilangkan kemaslahatan secara total.

Keempat, jual beli buah yang masih di pohon atau belum dipanen berdasarkan hadist berikut;

عن عبد الله بن عمر رضي الله عنهما، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع الثمرة حتى يبدو صلاحها، نهى البائع والمشتري.

“Diriwayatkan dari Abdullah bin Umar r.a bahwa Rasulullah saw melarang jual beli buah-buahan sebelum siap panen. Beliau melarang penjual sekaligus pembelinya.”<sup>156</sup>

Buah-buahan sebelum tampak matang jika dilakukan transaksi jual beli akan berhadapan dengan berbagai macam bencana yang merusak. Jika sebagian kerusakan itu buah-buahan tersebut, maka menciptakan kerugian terhadap pembeli dalam

<sup>154</sup> Faisal Badroen, *Etika Bisnis Dalam Islam* (Jakarta: Prenada Media Group, 2007), 138.

<sup>155</sup> Al-Id, *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam, Jilid 2*, 248.

<sup>156</sup> Hadis riwayat Bukhari dengan redaksi semacam ini, Muslim, Abu Daud, An-Nasa’i, Ibnu Majah, dan Ahmad

masalah harga beli yang telah dia serahkan, disamping alasan ini, syara' telah melarangnya, larangan terhadap pembeli sama larangan terhadap penjual. Maka larangan ini hendak memutus mata rantai perselisihan dan pertengkaran.<sup>157</sup>

Kelima, jual beli barang yang belum dimiliki atau belum dalam kekuasaannya, berdasarkan hadis dari Abdullah bin Umar berikut;

عن عبدالله بن عمر رضي الله عنهما، أن رسول الله صلى الله عليه وسلم قال: منبتاع طعاما فلا يبيعه حتى يستوفيه. وفي لفظ: حتى يقبضه.

“Diriwayatkan dari Abdullah bin Umar r.a, bahwa Rasulullah saw bersabda, “Apabila seseorang membeli makanan, maka janganlah ia menjualnya sebelum dia mengambilnya.”<sup>158</sup>

Menurut Asy-Syafi'i, larangan menjual barang yang belum dikuasai atau dimiliki dalam hadis tersebut tidak hanya sebatas penjualan makanan, namun berlaku untuk semua barang yang dijual. Tidak dibolehkan menjual barang sebelum diterima menjadi miliknya, berupa barang tak bergerak ataupun lainnya. Sedang Abu Hanifah membolehkan penjualan kembali barang tak bergerak sebelum diterima dan melarang penjualan kembali barang yang bergerak.<sup>159</sup> Maka larangan jual beli berdasarkan hadis-hadis di atas juga berlaku bagi jual beli secara *murabahah*, misalnya menjual sesuatu barang yang belum dimilikinya. Ataupun membuat akad *murabahah* namun tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana yang telah disepakati.

---

<sup>157</sup> Al-Id, *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam*, Jilid 2, 250.

<sup>158</sup> Hadis Riwayat Bukhari dan Muslim lebih dari satu tempat dengan redaksi yang bervariasi, ini adalah salah satunya, dan para pemilik kitab As-Sunan meriwayatkannya dengan beragam sanad dan berbagai redaksi yang berbeda.

<sup>159</sup> Al-Id, *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam*, Jilid 2, 268.

### 2.2.3 Rukun dan Syarat Jual Beli *Murabahah*

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga jual beli itu dapat dikategorikan sah menurut *syara'*. Jumhur ulama menyatakan bahwa rukun jual beli itu ada empat yaitu; (i) *Al-Muta'qidain* (orang berakad yaitu penjual dan pembeli), (ii) *Sighat* (lafal ijab dan qabul), (iii) *Al-Mabi'* (adanya barang yang diperjualbelikan, (iv) *As-Saman* (adanya harga atau ada nilai tukar pengganti barang baik berupa barang lain ataupun alat tukar yg disepakati seperti uang rupiah). Namun dalam jual beli secara *murabahah* adakalanya tidak hanya terdiri dari dua pihak melainkan tiga pihak. Misalnya dalam suatu penjualan mobil secara *murabahah*. Ahmad meminta Baidhawi untuk membeli mobil untuknya. Baidhawi berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga, yaitu Hasan. Dalam posisi ini Baidhawi adalah perantara, dan kontrak *murabahah* adalah antara Ahmad dan Baidhawi. Oleh karena itu kontrak *murabahah* dapat dinyatakan sebagai penjualan suatu komoditas dengan harga yang si penjual (Baidhawi) telah membelinya dengan harga asli, ditambah dengan laba yang diketahui oleh si penjual (Baidhawi) dan si pembeli (Ahmad).<sup>160</sup> Konstruksi *murabahah* seperti tersebut juga telah disinggung diatas dalam pengertian *murabahah* menurut Syafi'i.

Adapun syarat orang berakad dalam jual beli *murabahah* adalah *aqil baligh*. Maka jual beli oleh orang anak kecil yang belum penuh akalunya, orang gila hukumnya tidak sah. Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz* sah jual belinya jika tidak ada kerugian atau potensi untuk membawa mudarat bagi hartanya, seperti membeli atau menjual barang-barang jajanan atau mainan. Sedangkan jual beli dengan objek yang nilainya jutaan tidak sah dilakukan oleh anak kecil meskipun sudah *mumayyiz*. Hal ini untuk menghindari terjadinya penipuan.<sup>161</sup> Maka syarat akil baligh sesungguhnya tidak hanya dilihat dari segi umur, namun meliputi

---

<sup>160</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004), 137.

<sup>161</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 74.



kemampuan nalar untuk menganalisa berbagai resiko yang akan ditimbulkan dari jual beli tersebut. Kemudian mampu menganalisa halal haram dan tingkat kemaslahatan dari perbuatan hukum jual beli yang ia lakukan.

Kedua, syarat yang terkait dengan *ijab* dan *qabul*. Sahnya *ijab qabul* sangat bergantung pada indikator kerelaan dari keduanya. Maka disyaratkan untuk diungkapkan dengan jelas dalam transaksi-transaksi yang mengikat kedua belah pihak dalam satu majelis. Antara *ijab* dan *qabul* tidak berselang terlalu lama karena dikhawatirkan menimbulkan objek pembicaraan yang berubah. Di zaman modern sekarang ini orang banyak melakukan *ijab qabul* tidak berada dalam satu majelis melainkan melalui sarana teknologi tanpa bertemu secara tatap muka, sehingga *ijab qabul* dilakukan lewat media elektronik. Namun untuk jual beli *murabahah* secara online pembeli harus lebih berhati-hati dengan mengecek keberadaan penjual apakah legal secara hukum, hal ini untuk menghindari jika terjadi penipuan dapat dituntut atau dikembalikan uangnya.

Menyangkut syarat satu majelis para ulama seperti Wahbah az-Zuhaili dan Mustafa Az-Zarqa sebagaimana dikutip Nasroen Harun menjelaskan bahwa satu majelis tidak harus diartikan dengan sama-sama hadir dalam satu majelis namun dapat juga diartikan sebagai satu situasi dan satu kondisi sekalipun jarak antara keduanya berjauhan, tetapi topik yang diijab-qabulkan adalah sejalan antara penjual dan pembeli. Maka jual beli dengan perantara elektronik seperti hari ini adalah sesuatu yang memudahkan bukan penghalang dari jual beli dan perdagangan yang semakin berkembang<sup>162</sup>. Dalam kontek ini cara dan media perdagangan boleh berubah, namun nilai-nilai etika seperti kejujuran, keadilan tidak boleh berubah, namun dapat diperluas maknanya dalam perdagangan internasional.<sup>163</sup>

---

<sup>162</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 116–117.

<sup>163</sup> Tarigan, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Al-Qur'an Sebuah Eksplorasi Melalui Kata-Kata Kunci*, 266.

Ketiga, syarat barang yang diperjual belikan adalah; (i) barang itu ada, atau jika tidak ada ditempat maka, pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu pada waktu yang telah ditentukan. (ii) barang tersebut masuk dalam salah satu kategori harta yang dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Maka bangkai, khamar, darah tidak sah menjadi objek jual beli. (iii) jelas kepemilikan si penjual. Untuk konteks hari barang-barang yang nilainya jutaan seperti tanah, rumah, mobil, kendaraan dan lain-lain harus ada bukti kepemilikan yang sah. Barang yg tidak ada bukti kepemilikan berpotensi terjadi penipuan atau barang curian atau barang yang diperoleh dengan cara haram seperti hasil curian, hasil korupsi dan lain-lain. (iv) dapat diserahkan pada saat akad berlangsung atau pada waktu yang telah disepakati <sup>164</sup>. Sayyid Sabiq menjelaskan tentang syarat barang yang diakadkan yaitu kesucian barang, kemanfaatan barang, kepemilikan orang yang berakad atas barang, kemampuan meyerahkan barang, pengetahuan tentang barang, dan telah diterimanya barang yang telah dijual.<sup>165</sup>

Keempat, syarat nilai tukar atau harga barang. Para ulama mengemukakan syarat-syarat harga adalah; Pertama, harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya, misalnya harga mobil Toyota Agya Rp.150 juta. Kalau misalnya ada perbedaan antara harga *cash* (tunai) dan harga kredit (utang) maka syaratnya harus disepakati harga yang akan dilunasi oleh pembeli dan tidak ada perubahan sampai harga itu lunas baik dalam setahun atau lebih. Kedua, harga dapat diserahkan pada waktu akad baik dengan menggunakan *mobile banking* atau *cash*. Apabila harga itu dibayarkan secara cicilan, maka waktu pembayarannya harus jelas. Ketiga, apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqayadhah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara'.

---

<sup>164</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 118.

<sup>165</sup> Sabiq, *Fiqh Sunnah*, 37.

Misalnya mobil dengan minuman keras meskipun itu akan digunakan utk maksud tertentu.

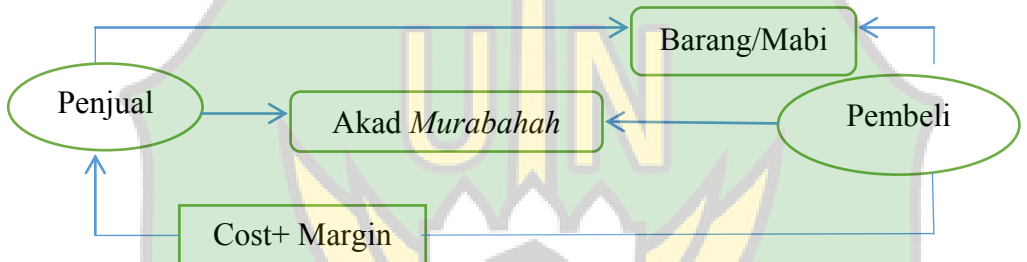
Dalam transaksi jual beli bisa saja terjadi kelalaian baik ketika berlangsung maupun di saat penyerahan barang oleh penjual dan penyerahan harga (uang) oleh si pembeli. Maka untuk setiap kelalaian itu ditanggung oleh pihak yang lalai. Misalnya, sekarang banyak melakukan jual beli dengan pesanan lewat telpon, *whatsapp* atau lewat media elektronik lainnya secara online, dalam perjanjian barang harus diserahkan ke tempat sipembeli pada waktu yang ditentukan tetapi ternyata tidak diantarkan atau tidak tepat waktu, atau barang itu rusak dalam perjalanan, atau barang yang diserahkan itu tidak sesuai dengan contoh yang disetujui. Dalam kasus seperti ini resikonya adalah ganti rugi dari pihak yang lalai. Maka disini berlaku yang namanya garansi untuk ganti rugi jika terjadi resiko tersebut. Ganti rugi dalam istilah fiqih disebut *adh-dhaman*, yang secara harfiah boleh berarti jaminan atau tanggungan. *Adh-dhaman* ini adakalanya berbentuk barang atau adakalanya berbentuk uang. Pentingnya *adh-dhaman* dalam jual beli adalah agar jual beli itu tidak terjadi perselisihan terhadap akad yang telah disetujui kedua belah pihak. Segala bentuk tindakan yang merugikan kedua belah pihak, baik terjadi sebelum maupun sesudah akad, resikonya ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Disinilah pentingnya seorang konsumen cerdas agar tidak mudah tertipu dalam jual beli baik *offline* maupun *online*.

Dilihat dari segi perbuatan hukum jual beli *murabahah* hanyalah *ijab* dan *qabul* antara penjual dengan pembeli. Namun jika *murabahah* tersebut berlangsung secara paralel yang melibatkan tiga pihak maka perbuatan hukum akan bertambah yaitu *ijab qabul* antara A ke B berupa permintaan untuk membelikan barang tertentu, selanjutnya B ke C serah terima barang dan harga, dan A ke B yaitu menjual barang yang dipesan. Dan apabila jual beli *murabahah* tidak secara tunai maka perbuatan hukum akan bertambah yaitu menyerahkan barang jaminan dari pembeli ke penjual, maka penjual harus menjaga barang jaminan tersebut. Dari

segi hubungan hukum para ulama sepakat bahwa suatu jual beli baru bersifat mengikat kedua belah pihak apabila jual beli itu terbebas dari hak *khiyar* (hak pilih antara meneruskan atau membatalkan jual beli). Apabila jual beli mempunyai hak khiyar baik khiyar syarat, khiyar majelis, khiyar aibi, maka jual beli itu belum mengikat dan boleh dibatalkan. Namun jual beli yang tidak tunai maka hubungan hukum hanya dalam konteks utang harga, sementara barang sudah sah menjadi milik si pembeli.

Berdasarkan rukun dan syarat tersebut maka proses dari pelaksanaan jual beli murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:

**Gambar 2: Proses Jual Beli Murabahah**



#### 2.2.4 Prinsip-prinsip Jual Beli Murabahah

Prinsip inti dari jual beli adalah sikap saling merelakan antara penjual dan pembeli. Prinsip ini harus ditopang oleh tujuh prinsip lainnya. Tujuh prinsip tersebut yaitu; (a) Prinsip '*adam al gharar*', bahwa jual beli tidak boleh ada salah satu pihak yang tertipu. Tertipu artinya kejadian yang seolah benar saat transaksi namun karena ada salah satu pihak tidak jujur maka pihak lain merasa tertipu. Hal ini dapat dihindari jika unsur *gharar* (ketidakpastian) dihilangkan. *Gharar* terjadi bila kita mengubah sesuatu yang seharusnya bersifat pasti menjadi tidak pasti. *Gharar* dapat terjadi dalam empat hal yaitu kualitas, kuantitas, harga, dan waktu penyerahan.<sup>166</sup> Oleh karena itu dalam jual beli *murabahah* harus dihilangkan ketidakjelasan dalam empat hal tersebut

<sup>166</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, 29.

dengan memberikan informasi barang, modal, dan biaya lainnya secara jujur dari penjual kepada pembeli sehingga tercapainya saling ridha bagi kedua belah pihak. Transaksi bisnis tidak bisa dikatakan mencapai sebuah bentuk perdagangan yang saling rela antara pelakunya, jika di dalamnya masih ada tekanan, penipuan atau mis-statement yang mengarah pada *grarar* oleh salah satu pihak yang melakukan transaksi.<sup>167</sup>

(b) Prinsip '*adam ar-riba*', tidak boleh ada beban berat yang mengandung riba. Secara bahasa riba berarti tambahan, tumbuh, dan membesar. Namun yang dimaksud riba secara istilah adalah pengambilan tambahan dari pokok atau modal secara tidak baik atau bertentangan dengan prinsip syariah sebagaimana maksud dari QS An-Nisa' ayat 29 yaitu tidak saling memakan harta secara batil. Riba dalam jual beli dapat terjadi akibat dari pertukaran barang sejenis yang tidak memenuhi kriteria secara kualitas (*mitslan bi mitslin*), kuantitas (*sawaan bi sawain*), tidak ada penyerahan yang dilakukan secara tunai (*yadan bi yadin*).<sup>168</sup> Jadi dalam jual beli *murabahah* unsur-unsur yang mengarah pada riba harus dihilangkan dengan cara kedua belah pihak harus memastikan kualitas, kuantitas, harga, dan waktu penyerahan barang.

(c) Prinsip '*adam al-maisir*', tidak boleh mengandung unsur judi. Perjudian merupakan suatu permainan yang menempatkan salah satu pihak harus menanggung beban pihak lain akibat permainan tersebut. Setiap permainan berupa adu kesempatan, adu skill ataupun yang mengarah pada kerugian satu pihak untuk mendapatkan keuntungan pihak lain harus dihilangkan.

(d) Prinsip '*adam al-ihthikar wa at-ta'sir*', tidak boleh ada penimbunan barang. Ihtikar merupakan perbuatan dari penjual untuk melakukan rekayasa pasar dengan cara membatasi penawaran barang, sehingga harga barang naik. Ihtikar biasanya dilakukan dengan menghambat penjual atau produsen lain masuk

---

<sup>167</sup> Mustaq Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam* (Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2006), 96.

<sup>168</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, 24.

ke pasar agar ia menjadi pemain tunggal di pasar (monopoli).<sup>169</sup> Asy-Syarbini menjelaskan ihtikar sebagai upaya penjual menahan barang yang dibelinya saat harga mahal untuk dijualnya dengan harga lebih tinggi pada saat dibutuhkan masyarakat.<sup>170</sup> Dalam konteks jual beli *murabahah* penjual harus benar-benar menghilangkan unsur rekayasa untuk mendapatkan keuntungan yang tinggi. Sementara *ta'sir* adalah menetapkan harga lebih rendah dari harga pasar sehingga menimbulkan kerugian bagi pedagang lain. *Ta'sir* juga merupakan salah satu cara rekayasa pasar untuk menghilangkan para pesaing di pasar sehingga saat penjual lain gulung tikar maka harga barang dinaikkan.

(e) Prinsip *musyarakah*, yaitu perkonsian atau kerjasama saling menguntungkan. Dalam kegiatan jual beli secara *murabahah* sangat penting dilakukan dengan cara kerjasama antara penjual dengan supplier dan konsumen sehingga akan terbangun situasi muamalah yang nyaman, saling menguntungkan antara para pihak.

(f) Prinsip *al-bir wa at-taqwa*, asas yang menekankan bentuk *muamalah* dalam rangka tolong menolong dalam kebaikan dan taqwa. Prinsip ini sangat vital dalam jual beli secara *murabahah*. Sebab inti dari *murabahah* adalah kejujuran sebagai suatu kebajikan yang bersumber dari kualitas taqwa (komitmen untuk menjalankan perintah Allah dan meninggalkan larangan Allah swt).

(h) Prinsip *takafful al-ijtima'*, proses lalu lintas pemindahan hak milik harta atas dasar kesadaran solidaritas sosial untuk saling memenuhi kebutuhan satu pihak dengan pihak lainnya serta atas dasar tanggung jawab bersama dan demi kemashalahatan umum yang lebih bermakna bagi kehidupan yang lebih luas.

Tujuh prinsip tersebut mengungkapkan bahwa jual beli bukan sekadar kegiatan tukar-menukar barang karena kedua belah

---

<sup>169</sup> Adiwarmarman Azwar Karim and Oni Sahroni, *Riba, Gharar Dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih & Ekonomi* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), 158.

<sup>170</sup> Al-Syarbaini, *Mughni Al-Muhtaj*, 98.

pihak saling membutuhkan, melainkan jual beli merupakan manifestasi antar manusia untuk saling tolong menolong. Dengan demikian, tidak dibenarkan bila dalam jual beli terdapat sikap saling merugikan.

Prinsip tolong menolong adalah kesadaran para pihak dalam jual beli yang acuan utamanya adalah ketauhidan. Prinsip ketauhidan mempertegas bahwa semua harta hanyalah milik Allah swt. Manusia hanya diberi amanah agar menjaga, memelihara, dan mengambil manfaatnya. Jual beli dilakukan karena manusia adalah makhluk Allah yang memiliki hak tertentu atas harta yang dilimpahkan oleh Sang Pencipta.<sup>171</sup> Jadi prinsip-prinsip tersebut menjadi panduan dalam melakukan jual beli secara umum dan *murabahah* secara khusus.

### **2.2.5 Hikmah Jual Beli *Murabahah***

Hikmah dari jual beli *murabahah* adalah untuk saling tolong menolong dan saling menguntungkan antara penjual dan pembeli dalam bingkai keridhaan Allah swt. Menurut Oni Sahroni dan Adiwarmar Karim *maqashid* dari akad jual beli adalah untuk memenuhi hajat pembeli untuk memiliki barang dan jasa juga memenuhi hajat penjual mendapatkan keuntungan. Tetapi jika penjual menjual barangnya secara tidak tunai pada waktu tertentu, kemudian sebelum jatuh tempo, penjual membeli kembali secara tunai, maka transaksi ini tidak dibolehkan karena substansi akad ini adalah pinjaman berbunga.<sup>172</sup> Tujuan dari jual beli adalah kepemilikan barang untuk pembeli dan keuntungan untuk penjual, jika penjual mendapatkan keuntungan sementara pembeli tidak mendapatkan barang maka hilanglah substansi jual beli.

Dengan adanya jual beli *murabahah* sesungguhnya para pihak terdorong untuk saling jujur, penjual harus jujur menjelaskan kondisi barang serta biaya yang telah dikeluarkan terhadap barang

---

<sup>171</sup>. Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 115.

<sup>172</sup> Sahroni and Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih Dan Ekonomi*, 137.

tersebut dan pembeli jujur dalam melakukan pembayaran jika harganya dilunasi dengan hutang. Hikmah lainnya yang lebih besar adalah menciptakan ekonomi sektor ril yang saling menguntungkan, dimana dengan adanya jual beli secara *murabahah* akan terdorong para produsen memproduksi barang-barang kebutuhan lebih giat lagi dengan jaminan keuntungan secara *murabahah*. Dan pembeli akan lebih nyaman mendapatkan barang yang diinginkan tanpa khawatir terhadap penipuan dari penjual.

Jual beli *murabahah* sebagai salah satu dari aktifitas perdagangan mengandung sejumlah hikmah dari berbagai sisi. Menurut Herijanto<sup>173</sup> perdagangan dihalkan karena menciptakan sejumlah kebajikan antara lain; Pertama, memenuhi kebutuhan akan barang yang tidak dimiliki. Perdagangan merupakan kegiatan tukar menukar barang yang timbul karena manusia tidak dapat memenuhi seluruh kebutuhan hidupnya sendiri, dan untuk itu setiap manusia memerlukan dirinya untuk bekerja sama dengan manusia lain. Kedua, perdagangan merupakan kegiatan awal dan akhir produksi suatu barang. Seiring dengan perkembangan pengetahuan dan teknologi masyarakat juga semakin berkembang, maka kebutuhan terhadap barang dan jasa semakin meningkat dan bervariasi. Konsekwensi logisnya perdagangan barang dan jasa yang dibutuhkan semakin meningkat secara kuantitas dan kualitas. Ketiga, perdagangan akan membuka lapangan kerja baru. Pada dasarnya jual beli mendorong perdagangan, dan merangsangnya perniagaan dan industri, serta membuka lapangan kerja. Dengan meningkatnya lapangan kerja, pendapatan masyarakat akan meningkat dan industri akan berkembang.

Keempat, perdagangan bertumpu pada pertukaran yang seimbang dan halal. Perdagangan mensyaratkan seseorang memiliki barang yang dapat dijual kepada calon pembeli. Selanjutnya keduanya bersepakat pada harga tertentu setelah

---

<sup>173</sup> Hendy Herijanto, "Pembiayaan Dalam Islam," dalam *Ekonomi Dan Bisnis Islam: Seri Konsep Dan Aplikasi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, ed. Ahim Abdurahim et al. (Depok: Rajawali Pers, 2017), 7–16.



adanya tawar menawar, dimana penjual menawarkan pada harga yang setara dengan biaya-biaya produksi ditambah dengan keuntungan sebagai kompensasi dari jerih payahnya, serta resiko bisnis yang dihadapinya. Sementara pembeli akan sepakat pada harga yang setara dengan manfaat yang akan diperoleh dari barang serta kemampuan daya belinya. Kesepakatan ini disebut titik keseimbangan harga yang melahirkan ijab dan kabul diantara keduanya, yaitu keseimbangan antara pengorbanan penjual dengan mamfaat yang diperoleh oleh si pembeli. Jika keseimbangan ini tidak dicapai, maka salah satu pihak dapat terjerumus pada tindakan “memakan harta orang lain secara batil, atau tidak halal.”

Kelima, perdagangan menciptakan keuntungan sebagai pengganti riba. Keuntungan bersifat variatif dan dapat lebih besar dari riba yang bersifat tetap, karena keuntungan sangat bergantung pada kemampuan dalam berusaha menciptakan nilai tambah pada barang. Pada dasarnya keuntungan yang diperoleh dari jual beli merupakan hasil dari inisiatif, kerja keras, dan merupakan penciptaan suatu nilai yang jelas serta merupakan konpensasi terhadap resiko usaha yang dihadapi. Keuntungan merupakan kombinasi usaha atau kerja, modal dan resiko. Modal diartikan sebagai barang dagangan atau faktor produksi, sedangkan uang merupakan potensi modal yang dapat dikonversi kedalam salah satu atau keduanya. Keuntungan dari usaha perdagangan pada sektor riil yaitu aktifitas yang bersinggungan dangan pasar yang terus mendorong produksi barang dan jasa. Keuntungan yang halal akan mendorong pertumbuhan perusahaan dan industri, serta membuka lapangan kerja yang lebih luas.

Keenam, perdagangan dapat dilakukan dimanapun dan kapan saja. Selama manusia hidup bermasyarakat perdagangan dapat terjadi disetiap waktu dan dimana saja. Bahkan dengan perkembangan teknologi komunikasi perdagangan telah berkembang dan berjalan tanpa dibatasi waktu dan tempat meskipun tidak bertemu secara fisik seperti di pasar tradisional. Dengan perangkat teknologi pula perdagangan ditingkat global

terjadi antara manusia di seluruh penjuru dunia tanpa terputus atau terhalang oleh jarak tempuh.

Ketujuh, perdagangan dapat dilakukan tanpa modal yang besar. Ketika seseorang mampu menganalisis kebutuhan suatu masyarakat maka akan timbul kesempatan untuk melakukan produksi dan pedagangan. Atau seseorang menemukan masyarakat yang membutuhkan barang tertentu yang barang itu terdapat di daerah lain maka itu merupakan peluang untuk membeli dan menjualnya ke daerah yang berbeda. Perbedaan tempat dan waktu memberikan peluang untuk mendapatkan keuntungan melalui perdagangan antar daerah. Untuk melakukan pedagangan tersebut seseorang tidak membutuhkan modal besar melainkan hanya dibutuhkan kepercayaan. Artinya jika seseorang memiliki kepercayaan ia dapat menjual barang dagangan milik orang lain ke tempat yang berbeda, dan dapat menghasilkan keuntungan bagi pemilik barang dan bagi dirinya. Hal ini telah dipraktekkan Nabi saw ketika membawa barang dagangan milik Siti Khadijah ke Syria.

Kedelapan, perdagangan menciptakan kesejahteraan masyarakat dengan lebih baik. Melalui aktifitas perdagangan akan menggerakkan sejumlah sumberdaya manusia untuk terlibat di dalamnya sehingga akan membuka alur pemerataan pendapatan yang menciptakan kesejahteraan. Hal ini juga telah disebutkan dalam Alquran dalam QS Qurasy ayat 1-2 yang artinya “karena kebiasaan orang orang Quraisy, kebiasaan mereka berpergian pada musim dingin dan musim panas”. Kebiasaan berpergian melakukan perdagangan pada musim panas ke negeri Syam, dan kebiasaan berpergian di musim dingin ke Yaman. Sejalan dengan hal tersebut Khalifah Umar bin Khathab juga mendorong untuk melakukan perdagangan dengan negeri lain dalam rangka memenuhi kebutuhan muslim, dan beliau tidak menyukai perdagangan tanpa berpergian. Artinya perdagangan antar daerah atau antar Negara

mampu meningkatkan kesejahteraan ekonomi yang lebih *mashlahah*.<sup>174</sup>

Kesembilan, perdagangan merupakan pendorong tumbuhnya perekonomian. Perekonomian suatu bangsa terbentuk karena adanya kegiatan perdagangan dan produksi. Kata berdagang mengandung unsur kebajikan berupa kegiatan yang menghubungkan antara konsumen dan produsen untuk memenuhi kebutuhan manusia dalam berkelompok, berbangsa dan bernegara. Sehingga kemampuan memproduksi menentukan standar hidup suatu Negara. Maka Islam memandang perdagangan merupakan inti dasar dari ekonomi yang berorientasi pada produksi barang dan jasa dan investasi produktif yang memiliki nilai ibadah. Dengan perdagangan, kemaslahatan masyarakat dapat dicapai lebih baik, sekaligus dapat menekan kerusakan.

### **2.2.6 Akibat Hukum dari Jual Beli *Murabahah***

Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa substansi dari jual beli adalah berpindahnya kepemilikan benda yang diperjual belikan. Maka perjanjian jual beli baru dianggap ada apabila kedua belah pihak telah sepakat tentang barang dan harga. Jual beli merupakan salah satu jenis perjanjian bernama sebagaimana diatur dalam KUHPerdata pasal 1457-1546, yaitu suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan meyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang, sedangkan pihak yang lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.<sup>175</sup> Akibat hukum dari jual beli adalah timbulnya kewajiban dari penjual untuk menyerahkan barang serta menjamin bahwa pembeli dapat memiliki barang dengan aman dan bertanggung jawab atas cacat yang tersembunyi. Sebaliknya akan timbul kewajiban dari si pembeli untuk membayar harga pada waktu dan tempat yang disepakati.

---

<sup>174</sup> Al-Haritsi, *Fikih Ekonomi Umar Bin Al-Khathab*, 545.

<sup>175</sup> R. Soebekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata* (Jakarta: Intermasa, 1979), 135.

Menurut undang-undang, benda yang dibeli harus diserahkan pada waktu ditutupnya perjanjian dan ditempat barang itu berada, dan mulai saat itulah resiko atas barang menjadi tanggung jawab pembeli. Meskipun dalam praktek hal ini sudah jarang terjadi mengingat jual beli pada zaman sekarang dilakukan dalam lintas Negara<sup>176</sup>, posisi penjual dan pembeli tidak lagi bertemu secara langsung melainkan lewat media teknologi komunikasi jarak jauh. Namun sifat dasar dari jual beli yang merupakan perjanjian terbuka, kedua belah pihak dapat memperjanjikan sendiri tentang cara-cara melakukan pembayaran maupun cara penyerahan barang. Para pihak bebas menentukan sendiri sesuai yang diinginkan. Yang penting untuk diperhatikan kapan pembeli menjadi pemilik barang sebagaimana disebutkan dalam pasal 1458 KUHPerdara “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama belum dilakukan penyerahan”.

Akibat hukum selanjutnya dari jual beli *murabahah* adalah berpindahnya hak kepemilikan barang sejak barang diserahkan, meskipun harganya belum dilunaskan. Dengan berpindahnya kepemilikan maka pembeli bebas bertindak hukum atas barang, baik pembeli akan menjualnya, menggadaikan, menyewakan, dan lain-lain.

### **2.3 Konsepsi *Murabahah* sebagai Pembiayaan**

Sebagaimana telah dijelaskan di atas bahwa *murābahah* merupakan jenis penjualan biasa pada periode klasik, telah mengalami perubahan dan transformasi yang signifikan dengan berkembang menjadi jenis kontrak modern berupa model pembiayaan yang semakin populer pada perbankan syariah. Istilah pembiayaan dipakai oleh lembaga keuangan syariah untuk menyalurkan dana kepada pihak yang membutuhkan uang. Terma

---

<sup>176</sup> Budi Juliandi, *Fiqh Kontemporer*, ed. Akmaluddin Syahputra (Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2011), 80.

pembiayaan atau *financing*<sup>177</sup> dalam bahasa Inggris dan dalam istilah bahasa Arab disebut تمويل. Subtansi dari pembiayaan adalah penyediaan uang dari pihak pemodal untuk memenuhi kebutuhan baik barang atau jasa bagi pihak kedua.

Maka pembiayaan disini adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Sebagaimana disebutkan dalam UU No. 21 Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu. Dimana penyediaan dana tersebut dapat menggunakan akad transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit-tamlik*; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna'*; transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qard*; dan transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah da/atau UUS dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan, atau bagi hasil.<sup>178</sup>

Pengertian ini juga diadopsi dalam Peraturan Bank Indonesia No. 13 tahun 2011 tentang penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: (i) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musyarakah*; (ii) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bit-tamlik*; (iii) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istisna'*; (iv) Transaksi pinjam meminjam

---

<sup>177</sup> *Finance* artinya uang – keuangan, mempelajari bagaimana individu, bisnis, dan organisasi meningkatkan, mengalokasi, dan menggunakan sumber daya moneter sejalan dengan waktu, dan juga menghitung resiko dalam menjalankan proyek mereka. Lihat kamus lengkap istilah ekonomi, 144

<sup>178</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

dalam bentuk piutang *qard*; dan (v) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>179</sup>

Menurut Rifaat Ahmad Abdul Karim sebagaimana disadur oleh Muhammad Syafi'i Antonio bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*.<sup>180</sup> Berdasarkan sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua bentuk yaitu; pertama, pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, baik untuk peningkatan usaha, maupun usaha produksi, perdagangan, dan investasi; kedua, pembiayaan konsumtif yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.<sup>181</sup>

Dari penjelasan dan contoh-contoh diatas bahwa pengertian pembiayaan tersebut mirip dengan pengertian kredit dalam istilah ekonomi yaitu penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan yang telah ditetapkan. Pengertian kedua dari kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan

---

<sup>179</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 79.

<sup>180</sup> Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, 160.

<sup>181</sup> Ibid.

pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga (*credit*).<sup>182</sup>

Pada perbankan syariah tidak dipakai istilah pinjam meminjam uang karena dianggap kurang tepat dengan dua alasan. Pertama, pinjaman merupakan salah satu metode hubungan finansial dalam Islam yang sifatnya sosial (*tabarru'*). Sementara jual beli, bagi hasil, sewa dan sebagainya adalah akad komersial (*tijarah*).<sup>183</sup> Artinya, bila seseorang meminjam sesuatu, ia tidak boleh disyaratkan untuk memberikan tambahan atas pokok pinjaman. Oleh karena itu dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit melainkan pembiayaan (*finacing*).

Pengertian tersebut memberi satu kesimpulan bahwa dalam transaksi pembiayaan bank syariah bertindak sebagai penyedia dana. Dan nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari pihak bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil.<sup>184</sup> Maka praktek perbankan syariah penyaluran uang dalam bentuk utang yang ditimbulkan dari pinjam-meminjam murni dibedakan dengan utang yang ditimbulkan karena perniagaan, usaha, atau investasi; terakhir ini kemudian yang disebut “pembiayaan”.

Utang atau pinjaman dalam Islam dibagi menjadi dua macam berdasarkan kegunaan atau sumber keperluannya. Pertama, utang yang dalam bahasa Inggris disebut *loan* dan bahasa Arab disebut *qardh*. Utang adalah transaksi pinjam meminjam sesuatu yang berharga dari yang berkelebihan kepada yang membutuhkan. Ketika uang dikenal, maka utang di sini berarti ‘*money lending and borrowing*’ atau ‘*loan*’ dengan dasar ada sejumlah uang yang dipinjamkan. Umumnya utang dalam bentuk *loan* muncul atas keperluan konsumsi atau untuk keperluan sehari-hari yang

---

<sup>182</sup> Tim Panca Aksara, *Kamus Lengkap Istilah Ekonomi* (Yogyakarta: Indoliterasi, 2017), 234.

<sup>183</sup> Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*, 170.

<sup>184</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 79.

mendesak, sehingga merupakan suatu kegiatan sosial atau *tabarru'*. Walaupun bersifat sosial, utang atau pinjaman ini harus dibayar kembali, karena merupakan pemindahan hak seseorang kepada orang yang meminjamnya untuk sementara. Karena bersifat sosial, pembayaran kembali hak tersebut harus dilakukan tanpa tambahan, keuntungan, atau riba.<sup>185</sup> Meskipun utang hukumnya boleh, namun Nabi Muhammad saw sangat menganjurkan agar umatnya tidak berhutang kecuali terpaksa.

Kedua, pembiayaan. Utang pembiayaan bersumber dari transaksi komersial, atau berkaitan dengan perdagangan atau investasi dengan tujuan produktif. Disini utang berarti sebagai *debt*, atau kewajiban membayar tangguh terhadap suatu transaksi komersial atau jual beli yang telah terjadi. Pembayarannya diperjanjikan untuk dilakukan dalam waktu yang ditentukan. Oleh karena itu dalam terminologi bank syariah, 'pinjaman' atau penggunaan uang pihak lain yang terjadi dalam kaitan dengan suatu transaksi komersial disebut 'pembiayaan'.<sup>186</sup>

### **2.3.1 Tujuan dan Fungsi Pembiayaan**

Pembiayaan sebagai salah satu produk perbankan syariah secara filosofis mengandung tanggung jawab para bankir untuk menjalankan jasa pelayanan perbankan yang sejalan dengan Alquran dan Assunnah. Sehingga setiap muslim dapat bertransaksi keuangan atau *muamalah maaliyah* sesuai prinsip syariah guna mencapai tujuan utamanya yaitu keuntungan yang mendatangkan kebahagiaan dunia dan akhirat. Maka tujuan pembiayaan perbankan syariah untuk mencapai pemerataan kesejahteraan sebagaimana termaktub dalam Pasal 3 UU Perbankan Syariah yaitu "menunjang

---

<sup>185</sup> Zamir Iqbal and Abbas Mirakhor, Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik, Cet. ke-2. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015).

<sup>186</sup> Herijanto, "Pembiayaan Dalam Islam," 30.



pelaksanaan pembangunan, meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat".<sup>187</sup>

Dilihat dari segi tujuan penggunaannya pembiayaan itu dibagi empat yaitu; (1) pembiayaan dengan prinsip jual beli (*Murabahah, Salam, Istisna*) yang ditujukan untuk memiliki barang, (2) pembiayaan dengan prinsip sewa (*Ijarah Muntahiya Bit-Tamlik*) yang ditujukan untuk mendapatkan jasa, (3) pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*Musyarakah, Mudharabah*) digunakan untuk usaha kerja sama, dan (4) pembiayaan dengan akad pelengkap (*Hiwalah, Rahn, Qardh, Wakalah, dan Kafalah*) yang ditujukan untuk mendapatkan barang dan jasa sekaligus.<sup>188</sup>

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro, dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro.<sup>189</sup> Secara makro, pembiayaan bertujuan untuk: Pertama, untuk peningkatan ekonomi masyarakat. Melalui pembiayaan masyarakat dapat memperoleh akses modal usaha dalam perekonomian. Kedua, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Ketiga, pembiayaan dapat meningkatkan produktivitas, artinya peluang bagi masyarakat untuk meningkatkan daya produksinya. Ketiga, pembiayaan akan membuka lapangan kerja baru, artinya melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Keempat, terjadi distribusi pendapatan, ketika usaha produktif masyarakat mampu mendorong aktivitas kerja, sehingga mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan untuk: Pertama, sebagai upaya mengoptimalkan keuntungan, artinya setiap usaha yang dijalankan bertujuan menghasilkan keuntungan yang optimal pada usaha yang dijalankan. Kedua, sebagai upaya

---

<sup>187</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>188</sup> Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, 85–96.

<sup>189</sup> Rivai Veithzal and Arvian Arifin, *Islamic Banking* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 682.

meminimalkan resiko yang mungkin timbul, sehingga dengan adanya pembiayaan akan berkurang resiko bangkrut. Ketiga, melalui pembiayaan dapat mengembangkan SDM dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dan sumber daya manusia yang ada. Keempat, melalui pembiayaan penyaluran kelebihan dana dalam kehidupan masyarakat dapat menjadi jembatan dalam penyeimbang dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.

Peran pembiayaan tersebut sebagai *sunnatullah* yang telah Allah tentukan dalam dunia usaha yaitu pasangan yang tidak dapat dipisahkan antara orang yang kelebihan dan orang yang kekurangan. Melalui pembiayaan dan pendanaan bank berusaha menjembatannya. Oleh karena itu diperlukan formulasi yang lebih konkrit dari akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah. Secara garis besar ada dua tujuan pembiayaan yaitu,<sup>190</sup> Pertama, pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi misalnya pembiayaan pembelian mobil, motor, rumah, untuk biaya sekolah dan sebagainya. Pembiayaan konsumtif masih mendominasi di berbagai bank di Indonesia, ini berkaitan dengan kultur masyarakat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan ini dipandang oleh dunia perbankan lebih kecil resikonya dari pada pembiayaan produktif, karena disamping agunan yang biasanya berupa BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) barangnya, juga bagi pegawai di instansi-intansi atau di sektor swasta yang cicilannya dapat langsung dipotong gaji bulanannya. Kedua, pembiayaan produktif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk mendanai usaha produktif atau operasional perusahaan, baik itu untuk ekspansi usaha bisnisnya melalui pembiayaan dapat menambah kapasitas perusahaan ataupun untuk menjaga *cash-flow* perusahaan selama periode tertentu, dan menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan.

---

<sup>190</sup> Susilo, Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syari'ah, 117–118.

Pembiayaan produktif dibagi menjadi dua jenis yaitu; Pertama, pembiayaan investasi untuk pengadaan sarana/alat produksi, misalnya untuk pembelian mesin produksi, untuk membangun gedung/pabrik baru. Kedua, pembiayaan modal kerja untuk pengadaan bahan baku atau barang yang diperdagangkan. Modal kerja adalah modal yang dipakai perusahaan dalam jangka pendek, misalnya di perusahaan dagang dengan pembiayaan dari bank dapat melakukan pembelian barang baku, menggaji karyawan ataupun menjaga *cash flow* perusahaan dalam satu periode karena ada ekspansi wilayah usaha.<sup>191</sup>

Pembiayaan juga memiliki pengaruh terhadap pertumbuhan ekonomi melalui fungsinya. Menurut Muhammad<sup>192</sup> ada tujuh fungsi pembiayaan. Pertama, untuk meningkatkan daya guna uang melalui pemanfaatan oleh para pengusaha dalam memperluas usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Kedua, pembiayaan berfungsi untuk meningkatkan daya guna barang. Dengan adanya pembiayaan perusahaan dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat. Dengan bantuan pembiayaan distributor dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaan barangnya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Ketiga, untuk meningkatkan peredaran uang yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti *cek*, *bilyet giro*, *wesel*, *promes*, dan sebagainya. Keempat, untuk menimbulkan kegairahan berusaha dengan bertambahnya modal akan menimbulkan peningkatan terhadap barang dan jasa yang kemudian akan semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai menimbulkan kegairahan yang meluas dikalangan masyarakat untuk meningkatkan produktifitas. Kelima, untuk menciptakan stabilitas

---

<sup>191</sup> Ibid., 118.

<sup>192</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Cet. ke-2. (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 304–308.

ekonomi dimana pembiayaan berperan menggerakkan sektor riil ekonomi sebagai usaha pengendalian inflasi, meningkatkan ekspor, rehabilitasi prasarana dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat. Keenam, pembiayaan berfungsi sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional suatu negara. Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu berusaha untuk meningkatkan usahanya yang berarti meningkatkan profit. Keuntungan akumulatif itu dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, yang secara terus menerus meningkatnya *earning* perusahaan dengan konsekuensi pajak perusahaan akan terus bertambah. Pembiayaan yang disalurkan akan merangsang pertambahan kegiatan ekspor yang menghasilkan pertambahan devisa negara. Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak langsung melalui pembiayaan akan meningkatkan pertambahan pendapatan nasional. Ketujuh, pembiayaan berfungsi sebagai alat hubungan ekonomi internasional. Dimana pembiayaan tidak hanya sekedar bergerak di dalam negeri tapi juga luar negeri. Melalui bantuan pembiayaan antar negara (G to G) maka hubungan antar negara juga akan saling menguntungkan dalam hubungan perekonomian dan perdagangan.

### **2.3.2 Pengertian Pembiayaan *Murabahah***

Fatwa DSN-MUI menyebutkan istilah pembiayaan *murabahah* dengan istilah “*at-tamwil bi al-murabahah* yaitu Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah --setelah barang menjadi milik LKS-- dengan pembayaran secara angsuran”<sup>193</sup>. Dalam pengertian ini *murabahah* adalah jual

---

<sup>193</sup> DSN-MUI, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan At-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah, 2012.

beli yang pembayaran harganya tidak tunai.” Artinya pembiayaan *murabahah* merupakan penyaluran uang dengan memakai prinsip jual beli secara *murabahah* oleh pihak LKS.

Pembiayaan *murabahah* pada LKS dimaksudkan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Dalam konteks ini istilah pembiayaan *murabahah* adalah penyaluran dana untuk nasabah guna memiliki barang tertentu dalam bentuk jual beli barang. Jika pihak nasabah bermaksud membeli mobil melalui bank syariah maka pihak bank membeli mobil dari *dealer* atau *showroom*, lalu mobil itu dijual kembali kepada nasabah pada harga modal plus keuntungan bagi bank yang dibayar secara cicilan. Dengan demikian, nasabah memiliki utang dari pinjaman uang membeli mobil dengan bank yang dibayar secara cicilan.<sup>194</sup>

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan antara bank dengan nasabah tersebut merupakan perjanjian jual-beli yaitu bank syariah bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Konsekwensi dari akad tersebut bank mendapat manfaat berupa keuntungan dari penjualan barang bukan dari kelebihan yang disyaratkan dalam perjanjian pinjam-meminjam uang.<sup>195</sup> Jadi pembiayaan *murabahah* merupakan penyediaan dana yang dilakukan oleh bank untuk membeli barang tertentu atas nama bank yang kemudian dijual kepada nasabah pada harga pokok ditambah keuntungan untuk bank yang dibayar secara cicilan dalam tempo tertentu.

Jika ditelusuri siapa pertama sekali memperkenalkan konsep pembiayaan *murabahah*, maka menurut penelitian Necmeddin Guney bahwa yang pertama memperkenalkan konsep *murabahah* sebagai akad pembiayaan pada perbankan syariah adalah Sami Hasan Hammoud dalam disertasi PhD-nya “*Tatwīr al-*

---

<sup>194</sup> Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 119.

<sup>195</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah* (Yogyakarta: UII Press, 2012), 62.

*'amal al-masrafiyyah bimā yattafiqu ma ' al-sharī'ah al-Islāmiyya'*, yang berarti “mengembangkan produk perbankan yang sesuai dengan hukum Islam”. Dia mendasarkan modelnya terutama pada beberapa contoh yang disebutkan oleh Imam al-Shāfi'ī. Selanjutnya Guney menyebut pembiayaan *murabahah* sebagai bentuk *murābahah* modern dimana keberadaan bank untuk membantu nasabah mendapatkan komoditas yang mereka butuhkan, dan pembayaran selanjutnya dilakukan ke bank Islam dengan mencicil.<sup>196</sup> Istilah pembiayaan *murabahah* secara mencicil ini di Malaysia dikenal dengan *Bai' Bitsaman Ajil* (BBA). Produk ini banyak digunakan untuk nasabah yang ingin memiliki rumah ataupun kendaraan, dimana bank membeli rumah dari *developer* secara tunai, kemudian menjual kepada nasabah pada harga modal dan keuntungan untuk bank yang pelunasannya dicicil dalam jangka waktu tertentu. Perjanjian BBA ini dilakukan dengan dua kontrak yang berbeda yaitu perjanjian membeli aset dan perjanjian menjual aset.<sup>197</sup>

Namun di Indonesia istilah BBA tidak dikenal melainkan lebih populer istilah pembiayaan *murabahah* yang diatur dengan sejumlah fatwa maupun aturan turunan yang memandu pelaksanaannya. Menurut Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 tahun 2008 tentang KHES yang dimaksud dengan *murabahah* adalah perjanjian saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* (pemilik dana) dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual beli terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau ansur<sup>198</sup>. Hal ini

---

<sup>196</sup> Guney, “Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks.”

<sup>197</sup> Asyraf Wajdi Dusuki and Nurdianawati Irwani Abdullah, *Fundamentals of Islamic Banking*, ed. Aliza bin Elias and Khamsiah bt Mohd Ishak (Kuala Lumpur: IBFIM, 2011), 180, www.ibfim.com.

<sup>198</sup> Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*, 10.

menunjukkan bahwa pembiayaan bukan bersifat utang uang yang berdiri sendiri, melainkan penyediaan dana yang hanya dapat dilakukan melalui akad jual beli *murabahah*. Akad ini bertitik tolak pada barang atau usaha sektor riil atau disebut sebagai *underlying transaction* dari akad. Jadi pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah sangat berbeda dengan kredit pada perbankan konvensional. Kredit adalah utang yang harus dilunasi berikut bunganya yang timbul dari kegiatan peminjaman uang yang tidak terkait dengan transaksi tertentu.<sup>199</sup>

Maka terlihat ada perbendaan mendasar antara *murabahah* sebagai jual beli dan *murabahah* sebagai pembiayaan sebagaimana dijelaskan oleh Guney bahwa *murābahah* klasik merujuk pada jual beli murni antara penjual dan pembeli, sementara *murābahah* modern sebagai pembiayaan dapat dibedakan berdasarkan tahapannya. Pembiayaan *murābahah* terdiri dari tiga tahapan dan komponen; (1) Fase janji: bank dan pelanggan menjanjikan pembelian dan penjualan barang atau jasa; (2) Kontrak pertama: Bank membeli barang atau jasa yang diminta dari pihak ketiga atas pesanan nasabah; dan (3) Kontrak kedua: Bank mengenakan *mark-up* pada biaya dan menjual barang atau jasa kepada pelanggan secara kredit. Dua langkah pertama tidak ada hubungannya dengan konsep jual beli *murābahah*. Pada tahap pertama, nasabah berjanji bahwa jika bank membeli properti yang dibutuhkannya, maka nasabah akan membelinya kembali dari bank; Tahap kedua, bank syariah memperoleh barang untuk nasabah dan tahap ketiga, bank menjual properti kepada nasabah yang menjanjikan. Pada tahap tiga ini pembiayaan *murābahah* identik dengan jual beli *murābahah*, karena harga barang dalam kedua penjualan tersebut ditentukan berdasarkan biaya aslinya. Jadi hanya tahap ketiga yang tunduk pada aturan jual beli *murābahah*.<sup>200</sup> Maka dari segi kajian hukum Islam pembiayaan *murabahah* memiliki unsur rukun dan

---

<sup>199</sup> Herijanto, "Pembiayaan Dalam Islam," 31.

<sup>200</sup> Guney, "Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks."

syarat yang berbeda dengan *murabahah* sebagai jual beli murni. Oleh karena itu, pembiayaan *murābahah* sebagai jenis kontrak baru perlu dievaluasi menurut prinsip-prinsip umum hukum Islam.

Subtansi dari pembiayaan *murabahah* adalah penyediaan uang dari bank dengan melibatkan *supplier* guna memperoleh aset tertentu untuk dimiliki oleh nasabah secara jual beli antara bank dengan nasabah. Maka penyediaan uang untuk memfasilitasi pengadaan barang dalam transaksi harus dilakukan oleh bank syariah untuk memenuhi prinsip jual beli *murabahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah mesin produksi kopi espresso, nasabah dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan mesin pembuat minuman kopi espresso, bank kemudian membeli mesin tersebut dan menyerahkannya kepada nasabah. Harga mesin tersebut misalkan sebesar Rp 20.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp 7.000.000,-, maka total harga jual bank kepada nasabah adalah Rp 27.000.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 1.125.000,- per bulan. Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi dan asuransi. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan *fee base income* bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga.<sup>201</sup>

Sebagai produk perbankan akad *murabahah* diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank syariah dengan nasabah, dimana bank menyediakan pembiayaan untuk

---

<sup>201</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, ed. Rifki Muhammad (Yogyakarta: UII Press, 2005), 137.



pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.<sup>202</sup> Tujuan yang akan dicapai pada *murābahah* modern sangat berbeda dari transaksi *murābahah* klasik dalam sifat dan kualitasnya. Itulah mengapa akad ini disebut “pembiayaan *murābahah*”.<sup>203</sup>

Menurut Abdullah Saeed bahwa pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* memiliki empat kelebihan yaitu; (1) pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (markup) yang diartikan sebagai persentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya; (2) subjek penjualan adalah barang atau komoditas; (3) subjek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mampu mengirimkannya kepada pembeli; dan (4) pembayaran yang ditunda.<sup>204</sup> Jika masyarakat membutuhkan modal kerja berupa barang. maka melalui pembiayaan *murabahah* bank syariah dapat melakukan penyediaan barang untuk modal kerja yang dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang.<sup>205</sup>

Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam uang lebih tepat menggunakan prinsip *mudharabah* (bagi hasil) atau *musyarakah* (penyertaan modal). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme *murabahah*, maka transaksi ini sama

---

<sup>202</sup> Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, ed. Lantip Susilowati (Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015), 223–224.

<sup>203</sup> Guney, “Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks.”

<sup>204</sup> Saeed, *Bank Islam Dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer*, 139.

<sup>205</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, 57.

dengan pembiayaan konsumtif pada bank konvensional yang mengandung usur bunga. Namun jika transaksi dalam pembiayaan konsumtif menggunakan pinjam meminjam uang, maka dalam pembiayaan *murabahah* harus menggunakan transaksi jual beli barang kebutuhan untuk melakukan produksi.

Menurut Sugeng Widodo penggunaan akad *murabahah* sebagai instrument pembiayaan harus memenuhi dua syarat yaitu; Pertama, *murabahah* hanyalah sebagai sarana untuk menjauhi “bunga”, dan bukanlah instrumen ideal untuk pencapaian tujuan ekonomi dalam Islam. Karenanya, *murabahah* dipergunakan sebagai langkah untuk mengarah pada proses Islamisasi ekonomi, dan penggunaannya dibatasi hanya pada kasus-kasus dimana *mudharabah* dan *musyarakah* tidak dapat dilaksanakan. Kedua, penggunaan *murabahah* bukanlah sekedar mengganti “bunga” dengan “margin” atau “mark up”, namun menjadikannya sangat terang tentang perbedaan antara “pinjaman/utang berdasarkan bunga” dengan “transaksi *murabahah*”.<sup>206</sup> Menurut Sugeng juga harus diperjelas pemahaman tentang perbedaan pembiayaan *murabahah* dengan kredit pada lembaga keuangan konvensional, sebagaimana dapat dilihat pada table 3 berikut..

**Table 3:**  
**Perbandingan *Murabahah* dengan Kredit.**<sup>207</sup>

<b>Keterangan</b>	<b><i>Murabahah</i></b>	<b>Kredit</b>
Persamaan	1) Sama-sama sebagai alat transaksi tukar menukar 2) Bagi nasabah sebagai utang dan bagi lembaga keuangan sebagai piutang	
Perbedaan	<b>Objeknya</b> “barang” yang secara intrinsik memiliki nilai guna	<b>Objeknya</b> “uang” yang secara intrinsik tidak memiliki nilai guna
	<b>Dimensi waktu</b> lebih ke	<b>Dimensi waktu</b> lebih

<sup>206</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, ed. Marwini (Yogyakarta: Kaukaba, 2014), 410.

<sup>207</sup> Ibid., 411–412.

tunai (asal/aslinya). Jangka pendek kurang dari satu tahun, menengah antara 1- 3 tahun dan jangka panjang diatas 3 tahun.	ke tunai (asal/aslinya). Jangka pendek kurang dari satu tahun, menengah antara 1- 3 tahun dan jangka panjang diatas 3 tahun
<b>Esensi</b> sebagai instrument jual beli. Bagi nasabah “utang barang” dan bagi LKS “piutang barang”	<b>Esensinya</b> pinjam meminjam uang. Bagi nasabah utang “uang” bagi LKK piutang uang
<b>Posisi</b> nasabah adalah pembeli dan posisi LKS sebagai penjual	<b>Posisi</b> nasabah sebagai debitur/pengutang uang/debtor dan posisi LKK sebagai kreditur uang/ <i>financier</i>
Asalnya transaksi jual beli (sale)	Asalnya dari transaksi “pinjam meminjam uang (lending/cash dan withdrawal/loan)
Besaran margin setelah harga jual ditetapkan, bersifat final dan tidak terkait dengan waktu	Besaran bunga bias berkurang/bertambah, terkait langsung dengan waktu (lama pinjaman/utang)
Jika pelunasan dibayar lebih awal, tepat waktu, ataupun terlambat, besaran margin tetap sama atau tidak berubah	Jika pelunasan kredit lebih awal bunganya lebih sedikit bahkan ada penalty. Kalau pelunasan tepat waktu bunga bisa berubah dengan kondisi apalagi kalau pelunasan terlambat aka nada tambahan bunga sesuai lamanya tambahan waktu keterlambatan
Tinjauan hukum Islam “halal”	Tinjauan hukum Islam “haram”.

Sikap/tanggapan masyarakat	Margin/keuntungan berasal dari transaksi jual beli barang dan diterima oleh masyarakat	Bunga berasal dari utang uang. Pemberian utang uang dengan mengambil bunga yang bersifat kontroversi, ada yang menerima dan ada yang mengecam
----------------------------	--	---

Sementara Mardani<sup>208</sup> membuat table perbedaan jual beli *murabahah* sebagai pembiayaan dengan bunga sebagai berikut:

**Table 4 :**  
**Perbedaan Pembiayaan *Murabahah* dengan Bunga**

No	Pembiayaan dengan akad Jual beli <i>Murabahah</i>	Pembiayaan dengan akad Kredit Bunga/Riba
1	Barang sebagai objek, nasabah berhutang barang, bukan berhutang uang	Uang sebagai objek, nasabah berhutang uang
2	Sektor moneter terkait dengan sektor riil, sehingga menyentuh langsung sektor riil	Sektor moneter dan riil terpisah, tidak ada keharusan mengaitkan sektor moneter dan riil
3	Mendorong percepatan arus barang, mendorong produktifitas dan entrepreneurship, yang pada gilirannya meningkatkan employment	Tidak mendorong percepatan arus barang, karena tidak mewajibkan adanya barang, tidak mendorong produktifitas yang pada akhirnya menciptakan unemployment.
4	Pertukaran barang dengan uang	Pertukaran uang dengan uang
5	Margin tidak berubah	Bunga berubah sesuai dengan tingkat suku bunga
6	Akad jual beli dan memenuhi rukun jual beli	Tidak ada akad jual beli, tetapi uang langsung sebagai komoditas

<sup>208</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, 139–140.

7	Bila macet, tidak ada bunga berbunga	Terjadi compound interest
8	Jika nasabah tidak mampu membayar, tidak ada denda (QS. Albaqarah ayat 273)	Jika terlambat aka nada denda atau tambahan bunga
9	Jika nasabah dinilai mampu, tetapi tidak membayar, dikenakan denda untuk mendidik. Dananya untuk sosial bukan sebagai pendapatan bank	Denda bunga berbunga cenderung menzalimi/eksploitasi, tidak mendidik dan denda bunga menjadi pendapatan bank
10	Terjadi pemindahan kepemilikan barang sekaligus sebagai jaminan	Tidak ada pemindahan kepemilikan
11	Tidak membuka jalan spekulasi	Bunga membuka peluang/ menjadi lahan spekulasi
12	Sah, halal dan penuh berkah	Tidak sah, haram dan jauh dari berkah serta mendapat laknat
13	Uang sebagai alat tukar	<i>Over supply of money (inflasi dan devaluasi)</i>

Lebih lanjut Widodo menegaskan bahwa pembiayaan *murabahah* adalah “*a simply sale*”, maka dalam aplikasinya, pembiayaan *murabahah* tidak boleh terlepas dari karakteristik jual beli yang lazimnya berjangka pendek (atau maksimal masih dapat ditolerir) hingga jangka menengah pada kisaran tiga tahunan. Dengan demikian terhadap penggunaan instrumen pembiayaan *murabahah* berjangka panjang, berarti telah keluar dari pakem jual beli itu sendiri. Karakteristik kedua dari *murabahah* sebagai jual beli adalah menjadikan barang sebagai objeknya bukan uang maka pada saat pembiayaan *murabahah* ditanda tangani /disetujui barang sudah tersedia. Dalam pengertian, tidak harus ada di kantor/gudang LKS (kepemilikan secara fisik), tetapi bisa pula berada ditempat lain, namun demikian , barang tersebut sudah menjadi “hak penuh” LKS. Ini adalah kepemilikan konstruktif misal, jual beli barang

elektronik LKS telah membayar lunas kepada penjual dan kemudian diminta “*DO-Delevery Order*” saja.<sup>209</sup>

Maka secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh bank syariah dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Pertama, bank syariah menjual barang pada nasabah. Kedua, hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu perjanjian *murabahah*. Ketiga, ada analisa supplier dan keempat, margin berdasarkan manfaat atau *value added* bisnis tersebut. Sementara bank konvensional memberi kredit (uang) pada nasabah, dimana hutang nasabah sebesar kredit dan bunga yang dapat berubah-ubah berdasarkan *rate* pasar yang berlaku. Dan tentu saja tidak ada analisa supplier. Yang paling utama dan membedakan pembiayaan *murabahah* dengan kredit konvensional adalah adanya wujud barang sebagai *underlying asset of transaction* dimana barang harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum selesai.<sup>210</sup> Sayangnya konsep tersebut belum berjalan sebagaimana yang diinginkan pada perbankan syariah.

Jadi jelas bahwa akad *murābahah* untuk melakukan penyaluran dana seperti yang dipraktikkan saat ini oleh perbankan syariah memiliki bentuk dan istilah yang sangat berbeda dibandingkan dengan akad jual beli *murābahah* dalam fiqh klasik. Pembiayaan *murābahah* bukan lagi hubungan antara penjual dengan pembeli melainkan menjadi hubungan dan memiliki proses yang kompleks dan multi-tahap dibandingkan dengan model *murabahah* sebagai jual beli dalam istilah fiqh, baik dilihat dari segi pelaku akad, perbuatan hukumnya, bahkan hubungan hukum diantara para pihak.

---

<sup>209</sup> Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, 413.

<sup>210</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 09.

### 2.3.3 Prinsip-prinsip Pembiayaan *Murabahah*

Untuk menjalankan kegiatan pembiayaan bank syariah menganut lima prinsip dasar prosedur pembiayaan sebagaimana dijelaskan oleh Edi Susilo yaitu;<sup>211</sup> Pertama, mempertahankan nasabah. Bagi bank nasabah lama mempunyai nilai plus dari pada nasabah baru, karena nasabah lama, bank sudah tahu *track recordnya* dan ini sangat dipelukan bagi bank untuk menyalurkan pembiayaan. Sementara nasabah baru risikonya lebih besar karena kecenderungan terjadi asimetris informasi lebih besar. Maka bank lebih cenderung mempertahankan nasabah lama yang rekam jejaknya telah teruji.

Kedua, meningkatkan kualitas dengan cara *repeat order* (pengulangan) nasabah yang telah melunasi pembiayaannya kemudian mengajukan kembali pembiayaan setelah rekam jejak ansurannya terlihat baik merupakan bukti kualitas dari penanganan nasabah yang berhasil. Tidak heran kalau banyak kasus dijumpai nasabah yang baik, sebelum pembiayaannya lunas sudah ditawarkan kembali untuk pembiayaan baru dengan jumlah yang lebih tinggi dari pembiayaan yang lama.

Ketiga, mendapatkan nasabah. Bank dalam operasionalnya selalu melakukan ekspansi dengan berusaha mendapatkan nasabah baru yang baik dan layak (*bankable*). Disini bank melakukan upaya memberi nilai tambah dalam penawaran pembiayaan seperti margin yang lebih murah, pelayanan, perhatian, dan silaturahmi untuk memikat nasabah baru.

Keempat mitigasi resiko yaitu melakukan identifikasi, pengukuran, pengelolaan pembiayaan guna memperkecil resiko. Untuk menjalankan prinsip ini bank meminta jaminan dan pembayaran asuransi guna memperkecil resiko bagi bank. Disini dibutuhkan sumber daya manusia yang mampu melakukan analisis resiko kemudian melakukan mitigasi resiko.

---

<sup>211</sup> Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Resiko Perbankan Syari'ah*, 111–113.

Kelima, optimalisasi pendapatan dengan tingkat resiko yang wajar. Sesungguhnya pendapatan yang tinggi berbanding lurus dengan resiko yang dihadapi. Maka bank dituntut untuk mengoptimalkan pendapatan dibalik resiko yang menyertainya. Pada prinsipnya mengapa margin pendapatan dari pegawai yang dipotong gajinya secara bulanan lebih rendah daripada pembiayaan modal kerja perusahaan dagang. Karena berbanding dengan resiko yang dihadapi oleh bank.

Sementara secara norma bank syariah menjalankan kegiatan pembiayaan akad *murabahah* berdasarkan prinsip syariah yang merujuk pada fatwa-fatwa DSN-MUI. Diantara ketentuan prinsipil dari pembiayaan *murabahah* adalah harus bebas dari riba. Maka yang berlaku adalah margin keuntungan ditegaskan sebagai bagian dari harga beli dalam akad dan pembeli membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan bank. Untuk mencapai maksud bebas dari riba maka harus mengikuti ketentuan; (1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. (2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam; (3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. (4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. (5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. (6) 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. (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.<sup>212</sup>

Untuk terlaksananya ketentuan pembiayaan *murabahah* berdasarkan fatwa tersebut maka, Bank Indonesia selaku otoritas pengambil kebijakan moneter membuat ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

Pertama, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.

Kedua, barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.

Ketiga, 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.

Keempat, 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*).

Kelima, bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

Keenam, bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.

Ketujuh, kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan.

---

<sup>212</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*, 2000.

Kedelapan, bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar *murabahah*.

Kesembilan, jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

### 2.3.4 Proses dan Alur Pembiayaan *Murabahah*

Untuk memahami bagaimana proses pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah maka, perlu penjelasan secara manajemen perbankan menjalankan tahapannya. Pembiayaan *murabahah* melibatkan tiga pihak yaitu Nasabah, Bank, dan Supplier, sebagaimana digambarkan dibawah ini:

**Gambar 3: Proses Pembiayaan *Murabahah***



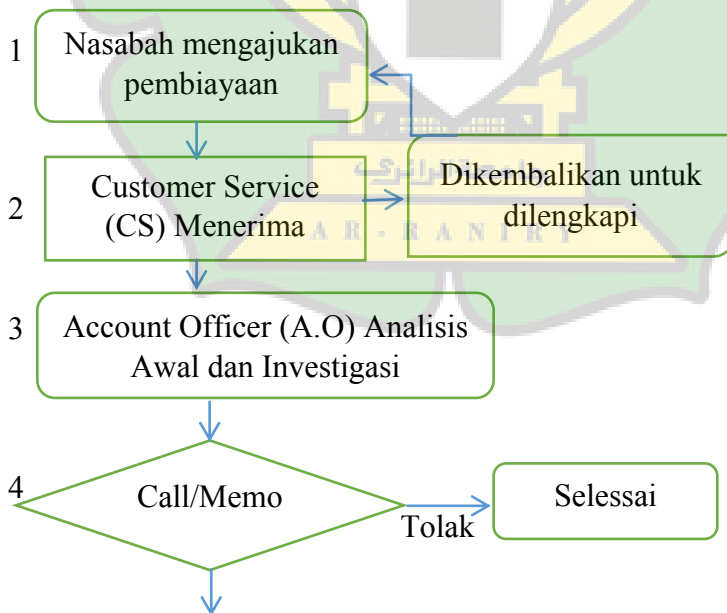
Namun dalam pelaksanaan di perbankan keterlibatan supplier tidak disebutkan sama sekali, sebagaimana dijelaskan oleh Muhammad<sup>213</sup> petugas yang menangani proses pembiayaan terdiri dari; (1) Account Officer (A/O) yaitu pembina pembiayaan bertugas memproses calon nasabah menjadi nasabah yang sanggup memenuhi persyaratan pembiayaan dan menyelesaikan masalah dalam pembiayaan. (2) Bagian support pembiayaan, bersama A/O mengadakan penilaian pemohon pembiayaan sehingga memenuhi

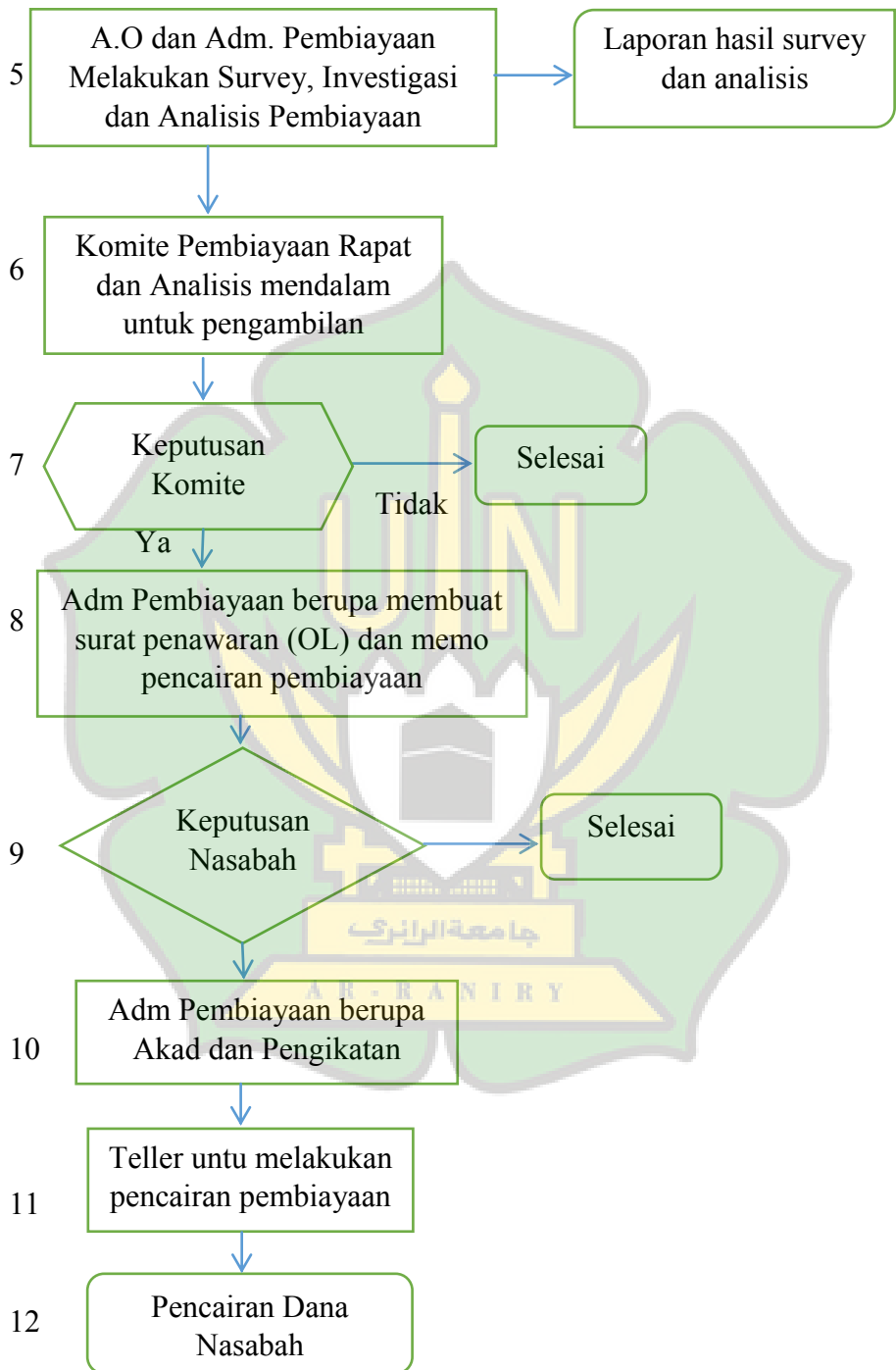
<sup>213</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, 33.

kriteria dan persyaratan. A/O menilai dari segi keandalannya (kelayakannya) sedangkan bagian support pembiayaan menilai dari segi keabsahannya. (3) Bagian administrasi pembiayaan bertugas menangani pencarian hingga pelunasan atau pembayaran dananya. (4) Bagian pengawasan pembiayaan, bertugas memantau pembiayaan, mengadministrasikan jaminan atau mengurus file nasabah. Ini menunjukkan bahwa secara konseptual masih perlu direkonstruksi ulang proses pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Jika tidak akan melahirkan sejumlah penyimpangan yang terus dibiasakan sehingga menjadi 'uruf yang fasid atau rusak dari sisi syariah.

Hal tersebut dapat kita lihat pada proses yang terjadi pada praktis-operasional yang menggambarkan fakta pelaksanaan pembiayaan murabahah pada perbankan syariah di Indonesia. Berikut adalah alur dari proses pembiayaan yang dimulai dari pengajuan pembiayaan oleh nasabah sampai pencairan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah dapat dilihat pada gambar berikut:

**Gambar 4: Alur Pembiayaan Murabahah**





### **Keterangan Gambar**

1. Nasabah mengajukan pembiayaan kepada Bank Syariah
2. CS menerima berkas, bila berkas belum lengkap, dikembalikan kepada nasabah untuk dilengkapi. Bila sudah lengkap berkas siap untuk diproses.
3. A.O mengalisis permohonan dan melakukan wawancara awal dan investigasi untuk memastikan bahwa nasabah memiliki karakter dan kejelasan data sesuai dengan berkas pengajuan.
4. Bila A.O telah memastikan bahwa nasabah memiliki karakter yang baik dan kemampuan yang cukup berdasarkan analisa awal, maka A.O melanjutkan proses pembiayaan kepada adm. Pembiayaan untuk melakukan survey bersama. Bila nasabah dinyatakan tidak layak, maka pengajuan dinyatakan tidak layak, maka proses selesai.
5. A.O dan Adm. Pembiayaan mengadakan survey, investigasi, dan analisa pembiayaan. Survey bisa melibatkan pimpinan sesuai kewenangan pencairan. A.O membuat laporan hasil survey dan analisa untuk dipresentasikan pada komite pembiayaan.
6. A.O dan adm. Pembiayaan mempresentasikan hasil survey dan analisisnya kepada komite pembiayaan. Komite pembiayaan mengalisis mendalam atas pengajuan dan memutuskan pengajuan pembiayaan Nasabah.
7. Rapat komite memutuskan pengajuan pembiayaan nasabah. Bila berdasarkan rapat komite menolak pengajuan nasabah, maka A.O memberitahukan penolakan melalui telepon, SMS atau surat penolakan. Bila komite menyatakan layak, komite menyerahkan proses kelanjutannya kepada adm pembiayaan
8. Pimpinan membuat surat tawaran/memo berisi:
  - i. Jumlah plafon yang disetujui
  - ii. Jaminan dan pengikatan jaminan
  - iii. Jangka waktu
  - iv. Besarnya margin
  - v. Pola ansuran

9. Bila nasabah menolak, nasabah bisa mengajukan keringanan sesuai dengan yang diminta untuk direvisi. Bila nasabah setuju maka proses dilanjutkan dengan penandatanganan akad.
10. Adm. Pembiayaan menyiapkan akad dan order notaris untuk penguatan jaminan membuat jadwal pencairan dan memberitahukan kepada nasabah dan notaris. Akad pengikatan dan administrasi lainnya didokumentasikan oleh adm pembiayaan dan diarsip.
11. Teller mencairkan pembiayaan berdasarkan memo yang telah di approval oleh pimpinan.
12. Pembiayaan cair, nasabah menerima dana dari teller menandatangani slip dan dokumen yang diberikan oleh teller

Alur dan proses prosedur tersebut masing-masing bank bisa berbeda, namun secara umum proses pembiayaan seperti yang digambarkan diatas tersebut. Dan di semua perbankan tidak ada sama sekali keterlibatan pihak *supplier* sebagai digambarkan dalam berbagai skema pembiayaan oleh para ahli perbankan syariah. Sebaliknya yang muncul adalah pihak asuransi yang berperan menjadi penanggung atas resiko pembiayaan *murabahah* antara pihak bank dengan nasabah. Dan jika kita telaah kembali konsep dasar dari jual beli *murabahah* dan rumusan konsep ketika diimplementasikan dalam pembiayaan pada perbankan syariah dapat kita lihat pada table 5 berikut:

**Table 5:**  
**Perbandingan Jual Beli *Murabahah*  
dengan Pembiayaan *Murabahah***

<b>Karakteristik Pokok</b>	<b>Jual Beli Murabahah</b>	<b>Pembiayaan Murabahah</b>
Tujuan Transaksi	Kegiatan Jual Beli	Penyediaan dana dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang
Tahapan Transaksi	Dua Tahap	Satu tahap
Proses Transaksi	1. Penjual Membeli Barang dari	Bank selaku penjual mewakili kepada

	Produsen 2. Penjual menjual barang kepada pembeli	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 dilakukan
Perhitungan tingkat margin	1. Perhitungan laba menggunakan biaya transaksi riil 2. Perhitungan laba merupakan lumpsum dan borongan	1. Perhitungan laba menggunakan benchmark atas rate yang berlaku dalam pasar uang 2. Perhitungan laba menggunakan persentase per annum dan dihitung berdasarkan baki debit dana 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 – 10 tahun)
Cara pembayaran	Lunas dan bawa barang	Dengan cicilan
Kolateral	Tanpa kolateral	Akad kolateral/jaminan tambahan
Jaminan Resiko	Berdasarkan kepercayaan	Melibatkan asuransi

Sumber Ascarya (2006)

Konsep pembiayaan dengan akad *murabahah* dalam perkembangannya menghadapi berbagai kendala pada tataran

praktis operasional. Kendala tersebut berkaitan dengan efisiensi biaya dan juga referensi biaya yang akan digunakan sebagai penetapan margin. Kendala yang dihadapi telah ada tawaran solusinya sebagaimana dapat kita lihat pada table 7 sebagai berikut:

**Table 6:  
Kendala Penerapan Pembiayaan Murabahah dan Alternatif Solusi yang sudah Dijalankan**

No	Kendala	Alternatif Solusi
1	Terkena pajak karena termasuk jenis jual beli	Meminimalisir penggunaan kata jual beli dengan mengaitkan dengan ketentuan perbankan ( <i>lex specialis</i> )
2	Terkena pajak berganda karena dua tahap transaksi	1. Melakukan satu tahap transaksi dengan akad <i>wakalah</i> , menerima barang langsung dari penjual/supplier ( <i>lex specialist</i> ) 2. Mengkredit rekening nasabah dan mendebetnya kembali untuk membayar kepada penjual pertama setelah nasabah memberikan surat kuasa mendebet rekening
3	Tidak ada referensi biaya	Menggunakan tigtat rata-rata bagi hasil pasar uang antar bank syariah Menyusun indeks harga berbagai industri

Sumber Ascarya (2006)



Terhadap tawaran tersebut justru telah mengalami hilangnya substansi *murabahah* sebagai akad jual beli yaitu adanya objek barang yang harus ditransaksikan sebagai konsekuensi memperoleh keuntungan bagi perbankan syariah. Jika substansinya hilang maka keuntungan tersebut dapat beresiko menjadi riba. Akibatnya hilanglah kemaslahatannya sebagai tujuan utama dari sistem keuangan syariah. Ascarya menemukan beberapa deviasi pembiayaan *murabahah* yang masih perlu digarisbawahi adalah sebagai berikut:<sup>214</sup>

- a) Pihak bank kurang memberikan informasi kepada nasabah untuk menjelaskan secara utuh esensi dari pembiayaan *murabahah* dan keterangan lain yang berkaitan dengan keberadaan produk tersebut.
- b) Pengikatan akad jual beli umumnya dilakukan mendahului kepemilikan barang oleh bank. Artinya jual beli terjadi tanpa adanya barang yang dimiliki oleh bank. Sehingga telah menyalahi baik prinsip fiqh itu sendiri maupun hukum universal bahwa hak menjual merupakan hak turunan dari kepemilikan.
- c) Praktek perwakilan/*wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* secara esensi telah menyalahi dua prinsip, yaitu pertama, esensi penjual yang memiliki kewajiban dan kesanggupan untuk menyediakan barang; dan kedua, esensi *murabahah* itu sendiri (kesepakatan untuk membeli barang untuk pihak ketiga yang memesan, dengan transparansi harga pokok dan margin).
- d) Praktek pencairan dana pembiayaan *murabahah* 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, bukan transaksi jual beli.
- e) Para pihak yang terlibat dalam pembiayaan *murabahah* belum memiliki *legal standing* dari sisi syariah, sehingga ada pihak yang dimunculkan dalam gambar namun tidak memiliki peran

---

<sup>214</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara (Jakarta: Bank Indonesia, 2006), 221.

sama sekali, sementara ada pihak yang tidak dimunculkan dalam alur namun memiliki peran signifikan dalam pembiayaan.

### **2.3.5 Efisiensi Pembiayaan *Murabahah***

Setiap produk yang diperdagangkan atau dibisniskan produsen berusaha melakukannya dengan prinsip efisiensi. Pembiayaan *murabahah* sebagai sebuah produk jasa keuangan pada perbankan syariah juga dilaksanakan secara efisiensi. Prinsip tersebut menggambarkan suatu ukuran keberhasilan dalam aktifitas atau produk berdasarkan biaya dikeluarkan dan sumberdaya yang digunakan untuk mencapai hasil yang optimal. Pembiayaan *murabahah* disebut efisien jika sumber daya atau biaya yang digunakan lebih sedikit dapat menghasilkan keuntungan maupun kegunaan yang maksimal. Suatu produk dapat dikatakan efisien apabila proses mudah dan cepat dengan biaya lebih murah mendapatkan keuntungan yang maksimal. Dapat kita katakan bahwa produk pembiayaan *murabahah* yang efisien jika dapat dihasilkan dengan ketepatan cara (usaha, kerja) dengan waktu yang relatif singkat dan tidak ada kemubaziran tenaga dan biaya. Hal ini dapat diukur dengan perbandingan rasio antara input dan output atau biaya dan keuntungan.

Menurut Asyraf Wajdi Dusuki dan Nurdianawati Irwani Abdullah sistem keuangan yang efisien dan efektif dapat menjalankan beberapa fungsi penting diantaranya mampu mempromosikan sistem pembayaran yang stabil dalam rangka mendorong integrasi keuangan dengan laju globalisasi yang semakin meningkat. Artinya sistem keuangan mendukung perekonomian riil dalam memproduksi barang dan jasa yang dilakukan melalui penyediaan pembiayaan kepada badan usaha yang menghasilkan barang dan jasa yang pada gilirannya mengarah pada produktivitas, penciptaan lapangan kerja, standar hidup yang lebih tinggi dan pertumbuhan ekonomi secara umum. Sistem keuangan syariah dilakukan dengan parameter yang ditetapkan oleh syariah. Ini berarti perilaku dan operasi lembaga keuangan syariah

harus mematuhi aturan dan prinsip syariah.<sup>215</sup> Konsekwensinya efisiensi pada produk pembiayaan *murabahah* tidak hanya memenuhi kebutuhan bank dan nasabah yang efisien secara waktu dan biaya, tetapi yang lebih penting sesuai dengan prinsip syariah.

### 2.3.6 Nilai-nilai Keadilan Distributif Ekonomi dalam Pembiayaan *Murabahah*

Kewajiban utama dalam bidang ekonomi Islam adalah mewujudkan “keadilan dan kesetaraan” mulai dari produksi ke distribusi dan konsumsi. Manifestasi dari keadilan ekonomi adalah penyediaan peluang yang setara dan menghilangkan berbagai rintangan pemerataan pemenuhan kebutuhan primer bagi setiap anggota masyarakat.<sup>216</sup> Lembaga keuangan berperan penting dalam mewujudkan keadilan distributif ekonomi dan memperlancar jalannya pembangunan suatu bangsa.<sup>217</sup> Melalui fungsi intermediasi keuangan perbankan menjadi koneksi antara pasar uang dengan sektor riil. Untuk terlaksananya keadilan distributif tersebut Islam mengatur perilaku ekonomi yang diperbolehkan dan yang dilarang dilakukan baik oleh pihak konsumen, produsen, dan pemerintah.<sup>218</sup> Perbankan syariah sebagai salah satu entitas dalam sistem keuangan Islam, mengemban misi menegakkan keadilan di tengah masyarakat. Sebagaimana Allah berfirman dalam Al-Qur'an Surah Almaidah ayat 8

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ لِلَّهِ شُهَدَاءَ بِالْقِسْطِ. وَلَا يَجْرِمَنَّكُمْ شَنَا نُ قَوْمٍ عَلَىٰ أَلَّا تَعْدِلُوا. اْعْدِلُوا، هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ، إِنَّ اللَّهَ خَبِيرٌ بِمَا تَعْمَلُونَ.

"Hai orang-orang beriman, hendaklah kamu menjadi orang-orang yang selalu menegakkan (kebenaran) karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah sekali-kali kebencianmu terhadap suatu kaum mendorong kamu untuk

---

<sup>215</sup> Dusuki and Abdullah, *Fundamentals of Islamic Banking*, 4.

<sup>216</sup> Furqani, “Theory of Distributive Justice in Islamic Perspective: A Conceptual Exploration.”

<sup>217</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, 6.

<sup>218</sup> Iqbal and Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam: Teori Dan Praktik*,

berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada taqwa. Dan bertaqwalah kepada Allah, sesungguhnya Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan"<sup>219</sup>

Berdasarkan ayat tersebut keberadaan perusahaan perbankan dalam Islam adalah alat untuk mewujudkan keadilan dalam bidang ekonomi dan keuangan. Bank syariah sebagai bagian dari sistem ekonomi Islam secara fundamental tidak hanya fokus pada tujuan komersil, tetapi juga mempertimbangkan perannya dalam memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.<sup>220</sup> Hal ini telah dipertegas dalam pasal 3 UU No 21 tentang Perbankan Syariah bahwa "Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat".<sup>221</sup> Berdasarkan Pasal 3 tersebut bank diberi mandat untuk mengatasi persoalan konsentrasi kekayaan pada sekelompok orang dan menekankan ekuitas distribusi. Hak dan kewajiban masing-masing harus seimbang secara merata terhadap masyarakat luas.<sup>222</sup> Maka bank syariah menjadi instrumen vital dalam mewujudkan kesejahteraan sosial yang sejalan dengan nilai-nilai Islam.<sup>223</sup>

Bahwa pembiayaan *murabahah* menjadi media distribusi dana nasabah penabung dengan nasabah peminjam dengan menggunakan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Sehingga masyarakat memiliki kesempatan untuk memenuhi hajatnya dalam kepemilikan aset/barang. Sehingga umat Islam akan semakin meningkat kesejahteraan melalui pembiayaan *murabahah* bank dapat berperan memfasilitasi pembelian barang yang dibutuhkan dan menjual secara *murabahah* dengan memberi informasi biaya

---

<sup>219</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 109.

<sup>220</sup> Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 18.

<sup>221</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>222</sup> Abdul Aziz bin Mohd. Yaacob, "Islamic Banking and Economic Development" (University of Maryland, 1986), 12.

<sup>223</sup> Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 54.

pokok serta keuntungan untuk bank secara *'an-taradhin* (saling menguntungkan). Dan ini merupakan prinsip dasar yang harus dipenuhi, sehingga tidak ada unsur paksaan dari para pihak dalam membuat akad *murabahah*.

Konsep *murabahah* yang memiliki ciri keadilan akan menjadikan bank syariah memberikan manfaat yang sebesar-besarnya kepada masyarakat dan memberikan kontribusi yang sebesar-besarnya bagi perekonomian dan pembangunan nasional sehingga mempercepat tercapainya tujuan pembangunan nasional Indonesia yaitu terwujudnya masyarakat adil dan makmur yang diridhai Allah swt, yaitu sejahtera mental dan spiritual, bahagia dunia dan akhirat. Inilah yang disebut *masalah* dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* yang menyeimbangkan kepentingan masyarakat dengan kepentingan para pihak sebagaimana tujuan utama hukum Islam yaitu mewujudkan masyarakat yang adil, dan sejahtera dunia dan akhirat.<sup>224</sup>

Tujuan tersebut dapat diwujudkan jika fungsi pembiayaan *murabahah* tidak hanya untuk mengkapitalisir keuntungan pihak bank saja dengan prinsip efisiensi, namun lebih dari itu dapat memfasilitasi kebutuhan masyarakat nasabah secara halal baik untuk kebutuhan tambahan modal bisnis dalam bentuk alat produksi ataupun untuk memenuhi kebutuhan konsumtif berupa rumah, mobil dan lainnya. Maka menjadi sangat penting memastikan prinsip syariah dalam pembiayaan *murabahah* sehingga dapat menciptakan keseimbangan ekonomi yang adil dan diridhai Allah swt. Keseimbangan ekonomi yang adil tidak akan terwujud jika bank hanya mempertimbangkan keuntungan material semata. Karena hal demikian justru menciptakan kesenjangan ekonomi yang semakin mengkhawatirkan manakala yang kaya akan semakin kaya dan yang miskin akan semakin miskin.

---

<sup>224</sup> Abdul Atsar, "Implementation of Fiqh Based on the *Maslahah* in *Murabahah* Financing in Sharia Banking," *Ijtihad : Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 18, no. 1 (2018): 119–136.

Konsekwensinya instrumen pembiayaan *murabahah* tidak dapat menciptakan keadilan ekonomi yang diinginkan Islam.

Meskipun pembiayaan hanya disalurkan kepada pihak yang secara ekonomi sudah stabil perlu ada peluang aktifitas yang memberi akses terbukanya lapangan kerja di pasar barang yaitu peran aktif perbankan membuat kerjasama dengan para produsen atau pemasok barang-barang kebutuhan masyarakat. Dengan adanya kerjasama bank dengan produsen/supplier akan membuka peluang aktifitas ekonomi yang lebih luas di tengah masyarakat sehingga tidak menciptakan kemewahan di kalangan tertentu. Karena dengan pola penyaluran dana yang tidak melibatkan supplier akan menciptakan kesenjangan sosial yang mengkhawatirkan dan menggerus nilai-nilai keadilan yang ingin dicapai oleh ekonomi dan keuangan Islam. Dan hal tersebut Allah mengingatkan dalam QS Albaqarah ayat 188

ولاتأكلوا اموالكم بينكم بالباطل وتدلوا بها الى الحكام لتأكلوا فريقا من اموال الناس با لاثم وانتم تعلمون.

“Dan janganlah kamu memakan harta sebagian yang lain diantara kamu dengan jalan yang batil dan (janganlah) kamu membawa (urusan) harta itu kepada hakim, supaya kamu dapat memakan sebagian dari harta benda orang lain itu (dengan jalan berbuat) dosa, padahal kamu mengetahui”.<sup>225</sup>

Ibnu Khaldun (1332-1406 M) sebagaimana dikutip oleh Ahmad Izzan menjelaskan bahwa kemewahan sebagai fenomena yang melekat secara niscaya dalam proses peradaban; ketika suatu masyarakat dengan jaringan sosial yang sederhana dan tingkat kemakmuran ekonomi yang rendah beralih menjadi masyarakat kota yang kaya dan ber peradaban. Pada dimensi moral kemewahan akan melahirkan inkonsistensi sikap dan perilaku, melemahkan semangat dan dinamika sehingga masyarakat cenderung pada kemalasan dan hedonisme. Pada dimensi ekonomi, kemewahan

---

<sup>225</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, 30.

akan menyebabkan ketidakseimbangan antara proses produksi dan konsumsi, memperkuat dorongan mengkonsumsi yang akan menyebabkan melemahnya proses produksi dan pertumbuhan.<sup>226</sup> Pandangan Ibnu Khaldun tentang kemewahan tersebut dapat kita pahami karena dalam Alquran Surah Alhadid ayat 20 Allah swt telah berfirman sebagai berikut:

اعلموا انما الحياة الدنيا لعب ولهو وزينة وتفاخر بينكم وتكاثر في الاموال  
والاولاد كمثل غيث اعجب الكفار نباته ثم يهيج فتره مصفرا ثم يكون حطاما وفي  
الآخرة عذاب شديد ومغفرة من الله ورضوان وما الحياة الدنيا الا متاع الغرور

“Ketahuilah, bahwa sesungguhnya kehidupan dunia itu hanyalah permainan dan sesuatu yang melalaikan, perhiasan dan bermegah-megah antara kamu serta berbangga-bangga tentang banyaknya harta dan anak, seperti hujan yang tanam-tanamannya mengagumkan para petani, kemudian tanaman itu menjadi kering dan kamu lihat warnanya kuning kemudian menjadi hancur. Dan di akhirat (nanti) ada azab yang keras dan ampunan dari Allah swt serta keridhaan-Nya. Dan kehidupan dunia ini tidak lain hanyalah kesenangan yang menipu.”<sup>227</sup>

Oleh karena itu keberadaan lembaga keuangan harus menjadi sentral untuk mewujudkan keadilan distribusi ekonomi melalui penyaluran dana baik dalam bentuk pembiayaan *murabahah* ataupun akad lainnya. Aktifitas perbankan yang berfungsi sebagai media distribusi kekayaan produktif disebutkan oleh Baqir al-Sadr sebagaimana dikutip Hafis Aravik yaitu penyaluran komoditas (barang-barang modal dan aset tetap) yang merupakan hasil dari proses kombinasi sumber-sumber produksi yang dilakukan oleh manusia dengan bekerja.<sup>228</sup>

Para ulama kontemporer diantaranya Yusuf Alqaradhawi telah menfatwakan halal bertransaksi dengan bank syariah dan

---

<sup>226</sup> Ahmad Izzan and Syahri Tanjung, Ayat-Ayat Al-Qur'an yang Berdimensi Ekonomi (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006), 20–21.

<sup>227</sup> Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, 541.

<sup>228</sup> Aravik, *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer*, 20.

dituntut untuk mendukungnya walaupun orang-orang yang menentanginya berkata “Jangan kalian bermimpi akan hal yang mustahil ini (bank tanpa bunga). Karena, tidak ada Negara tanpa perekonomian dan tidak ada perekonomian tanpa adanya bank. Juga tiada bank tanpa adanya riba. Menurut Al-Qaradhawi bank syariah yang diawasi oleh dewan syariah hukumnya menjadi halal. Berkaitan dengan nilai keadilan dalam keuntungan dan kerugian investasi di Bank Islam Alqaradhawi menjelaskan dua hal. Pertama, investasi yang berdasarkan untung dan rugi merupakan bentuk investasi yang adil. Inilah bisnis yang diharamkan oleh Allah. Kedua, investasi yang berdasarkan adanya jaminan keuntungan dari bank bagi investor. Ini adalah suatu kezaliman bagi salah satu pihak. Karena pemilik uang selalu mendapatkan untung dan pihak bank teraniaya serta kemungkinan ia akan menanggung kerugian. Dengan demikian, pihak bank akan selalu dipaksa untuk membayar uang yang ditetapkan kepada pemilik uang. Inilah riba yang diharamkan. Namun, terkadang juga bank mendapat keuntungan diatas jumlah yang disepakati. Maka ini merupakan kezaliman terhadap pemilik uang. Semua ini adalah mengambil harta orang lain secara tidak sah.<sup>229</sup>

Sampai dengan tahun 2021 skema pembiayaan *murabahah* merupakan transaksi yang paling banyak diminati dan dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah. Hal ini disebabkan oleh faktor tabiat sosiokultur pertumbuhan ekonomi yang menuntut keberhasilan yang cepat dan menghasilkan keuntungan yang banyak. Di samping itu, transaksi *murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, antara lain adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan skema *murabahah* sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

---

<sup>229</sup> Yusuf Qaradhawi, *Fatwa-Fatwa Kontemporer Jilid 3* (Jakarta: Gema Insani Press, 2002), 538–539.



Sebagai ringkasan dari bab ini berikut ditampilkan kembali perbedaan jual beli *murabahah* dan pembiayaan *murabahah* sebagaimana dapat dilihat dalam table 8 berikut:

**Table 7:**  
**Perbedaan dari Segi Hukum Jual Beli *Murabahah* dengan Pembiayaan *Murabahah***

No	Aspek	Jual Beli <i>Murabahah</i>	Pembiayaan <i>Murabahah</i>
1	Pengertian	Akad pertukaran barang dengan menyebutkan modal barang dan tingkat keuntungan yang diinginkan oleh penjual sebagai harga barang	Akad penyediaan dana oleh bank untuk membeli barang tertentu atas nama bank kemudian dijual kepada nasabah pada harga pokok ditambah keuntungan untuk bank yang dibayar secara cicilan dalam tempo tertentu
2	Pelaku Subjek	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjual</li> <li>2. Pembeli</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank</li> <li>2. Nasabah</li> <li>3. Supplier</li> <li>4. Ansuransi</li> </ol>
3	Peristiwa Hukum	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tawar menawar harga barang secara transparan</li> <li>2. Ijab (serah barang oleh penjual dan serah uang oleh pembeli)</li> <li>3. Qabul (terima barang dari penjual dan terima uang dari pembeli)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nasabah mengajukan permohonan dana secara tertulis</li> <li>2. Bank mengecek dokumen dan kepatutan menerima pembiayaan</li> <li>3. Bank membuat surat tawaran barang</li> <li>4. Nasabah menerima tawaran dan menyetujui untuk membeli barang.</li> <li>5. Tanda tangan akad</li> </ol>

			<p>yang berisi perjanjian jual beli barang.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>6. Bank mendebet dana ke rekening nasabah untuk membeli barang dari Suplier</li> <li>7. Nasabah menyerahkan bukti beli barang kepada bank</li> <li>8. Bank membayar biaya asuransi.</li> <li>9. Nasabah meminta barang jaminan hutang murabahah.</li> <li>10. Nasabah menyerahkan barah jaminan hutang murabahah kepada bank.</li> <li>11. Pihak asuransi menanggung resiko hilang barang jaminan, dan resiko force majer dari nasabah</li> <li>12. Nasabah membayar hutang barang secara cicilan sampai lunas</li> <li>13. Bank menyerahkan kembali barang jaminan hutang kepada nasabah</li> </ol>
4	Hubungan Hukum	Memiliki barang oleh pembeli dan memiliki untung oleh penjual	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Antara bank dan Suplier adalah hubungan jual beli untuk mendapatkan</li> </ol>

			<p>barang.</p> <p>2. Antara bank dan nasabah hubungan hutang piutang murabahah dalam jangka waktu tertentu</p>
5	Hikmah dan Dampak Ekonomi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menciptakan ekonomi sektor ril yang saling menguntungkan</li> <li>2. Menstimulasi para produser memproduksi barang-barang kebutuhan lebih giat lagi dengan jaminan keuntungan secara <i>murabahah</i>.</li> <li>3. Pembeli akan lebih nyaman mendapatkan barang yang diinginkan tanpa khawatir terhadap penipuan dari penjual.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menambah skala bisnis ataupun aset bagi masyarakat dalam bentuk pemenuhan kebutuhan berupa rumah, mobil dan lainnya.</li> <li>2. Menciptakan keseimbangan ekonomi dari pihak surplus kepada pihak defisit.</li> <li>3. Menambah volume hutang bagi masyarakat.</li> </ol>

Berdasarkan tabel tersebut dapat dilihat bagaimana benang merah transformasi akad jual beli *murabahah* menjadi akad pembiayaan *murabahah* mengalami pergeseran dari segi mekanisme dan tahapannya. Namun secara prinsip dapat diterima jika substansi jual beli dapat dipertahankan oleh para pelaku dalam pembiayaan *murabahah* khususnya pihak bank dan nasabah.

### **BAB III**

## **AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH: NORMA DAN NILAI KEADILAN**

### **3.1 Hirarkhi Sumber Norma Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah**

Sebagai sebuah entitas bisnis perbankan syariah memainkan peran vital dalam sistem keuangan nasional di Indonesia dengan sifat atau karakter maupun prinsip-prinsip yang memandu aliran dana, unit pengeluaran surplus ke unit pengeluaran defisit berdasarkan panduan dari Alquran dan Sunnah<sup>230</sup>. Panduan dari kedua sumber utama tersebut serta pandangan ulama menjadi sumber norma hukum positif baik dalam bentuk fatwa, UU, peraturan bank sentral, dan standar operasional prosedur (SOP), serta surat perjanjian yang ditanda tangani para pihak.

Norma atau kaidah merupakan pelembagaan nilai-nilai baik dan buruk dalam bentuk tata aturan yang berisi kebolehan, anjuran, atau perintah. Setiap norma hukum itu haruslah menghasilkan keseimbangan antara nilai kepastian (*certainty*), keadilan (*equity*), dan kebergunaan (*utility*). Hukum pada pokoknya merupakan pengambilan keputusan yang ditetapkan oleh fungsi-fungsi kekuasaan Negara yang mengikat subjek hukum dengan hak-hak dan kewajiban hukum berupa larangan atau keharusan, ataupun kebolehan.<sup>231</sup> Norma hukum yang akan didiskusikan dalam bagian ini adalah norma yang bersifat umum dan abstrak berupa peraturan yang sudah dituangkan dalam berbagai peraturan untuk mengatur berjalannya sistem keuangan Islam di Indonesia. Sistem keuangan itu sendiri merupakan seperangkat aturan yang mengatur dan mengendalikan aliran dana dari pihak yang surplus dana kepada pihak yang membutuhkan atau mengalami defisit dana.

---

<sup>230</sup> Saiful Azhar Rosly, *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets Islamic Economics, Banking & Finance, Investments, Takaful and Financial Planning* (Kuala Lumpur: Dinamas Publishing, 2010), 19–20.

<sup>231</sup> Jimly Asshiddiqie, *Perihal Undang-Undang*, Cetakan ke. (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 1–5.

Hirarkhi norma hukum yang mengatur pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah di Indonesia dapat dilihat pada gambar 4 berikut ini:

**Gambar 5: Hirarkhi Aturan Hukum Pembiayaan *Murabahah***



Konsep hukum sebagaimana dijelaskan di atas, kemudian mengalami proses pembentukan dari yang semula dalam bentuk norma wahyu yang kemudian ditafsirkan untuk menghasilkan norma fiqih dengan pendapat yang bervariasi dan kemudian menjadi fatwa DSN-MUI di Indonesia. Proses tersebut kemudian menghasilkan suatu bahan hukum untuk membentuk hukum positif berupa legislasi yang khusus mengatur perbankan Syariah, yakni

UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.<sup>232</sup> Proses melahirkan norma sebagai undang-undang mengacu pada UU Nomor 10 Tahun 2004, (sekarang diganti dengan UU Nomor 12 Tahun 2011) tentang pembentukan perundang-undangan.

Sistem keuangan dan ekonomi syariah yang lebih dulu berkembang di masyarakat pada dasarnya dilatarbelakangi oleh kebutuhan industri perbankan syariah. Menurut Imaniyati umat Islam Indonesia sudah merindukan layanan jasa keuangan dan perbankan yang sesuai dengan syariat Islam. Kerinduan tersebut berkaitan dengan diharamkannya praktik riba, kegiatan yang spekulatif yang sama dengan perjudian, ketidakjelasan (gharar), pelanggaran prinsip keadilan dalam bertransaksi. Dengan demikian masyarakat Islam membutuhkan penyaluran pembiayaan dan investasi pada kegiatan usaha yang etis dan benar secara syariah.<sup>233</sup>

Untuk memenuhi dan menjamin perlindungan hukum bagi masyarakat yang bertransaksi secara ketentuan syariah tersebut, maka pemerintah telah melakukan beberapa langkah penting untuk mewujudkan sistem perbankan yang sesuai syariah. Dimulai dengan disetujui beroperasinya bank syariah pertama di Indonesia yaitu Bank Muamalah Indonesia pada tahun 1992. Maka sejak tahun itu pemerintah menunjukkan dukungan hukum bagi beroperasinya bank dengan sistem syariah melalui pengesahan UU No. 7 tahun 1992 tentang perbankan yang secara implisit membuka peluang kegiatan usaha perbankan syariah meskipun dengan menggunakan istilah bank bagi hasil. Adapun yang dimaksud dengan bagi hasil sebagaimana yang dijelaskan dalam PP No. 73 tahun 1992 adalah sesuai dengan sistem perbankan syariah, di mana bank syariah dapat melakukan kegiatan usaha dengan menggunakan berbagai akad keuangan syariah seperti akad bagi

---

<sup>232</sup> Soleh Hasan Wahid, "Pola Transformasi Fatwa Ekonomi Syariah DSN-MUI Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 4, no. 2 (2016): 171–198.

<sup>233</sup> Neni Sri Imaniyati, "Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia : Peluang dan Tantangan," *Syarik Hukum - Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 1 (2009): 21–38.

hasil (*mudharabah, musyarakah, muzara'ah, dan musaqah*), akad jual beli (*murabahah, salam dan istisna*), akad sewa meyewa (*ijarah dan ijarah muntahiyyah bi tamlik*), akad jasa lainnya yang dibolehkan oleh syariah (*wakalah, wadiah, hawalah, kafalah, qardh, dan rahn*). UU ini menjadi dasar hukum beroperasinya bank syariah di Indonesia, menandai era sistem perbankan ganda (*dual banking system*).<sup>234</sup>

Enam tahun setelah itu pemerintah semakin menunjukkan *political will*-nya dengan melakukan amandemen terhadap UU No.7 tahun 1992 menjadi UU No. 10 tahun 1998 tentang perubahan atas UU No.7 tahun 1992 tentang perbankan yang disahkan pada tanggal 10 November 1998. Melalui amandemen UU ini memberikan ketegasan terhadap keberadaan sistem perbankan syariah di Indonesia dan memberikan ketentuan mengenai diperbolehkannya bank konvensional untuk melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah melalui pembukaan Unit Usaha Syariah (UUS). Salah satu pertimbangan dari amandemen UU perbankan ini adalah terjadinya krisis yang terjadi pada tahun 1998 dimana saat itu bank syariah (Bank Muamalah Indonesia) terbukti mampu bertahan di tengah badai krisis yang terjadi. Menurut kajian Imaniyati<sup>235</sup> pada periode Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 ini terdapat beberapa permasalahan hukum yang masih harus diatur dalam regulasi perbankan nasional antara lain Bank Syariah tunduk pada dua sistem hukum yang berbeda. Kedua, eksistensi Dewan Pengawas Syariah sebagai pengawas bank syariah masih berdasarkan pendekatan konvensional. Ketiga, Bank Sentral memakai standar interest sehingga belum memadainya peraturan pelaksanaan bank Syariah. Dan keempat, acuan dalam dokumentasi dan legitimasi masih merujuk pada hukum perdata. Dari masalah-masalah tersebut, masih dirasakan

---

<sup>234</sup> Darsono et al., *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan Serta Tantangan ke Depan*, ed. Muhammad Syafi'i Antonio (Depok: RajaGrafindo Persada, 2017), 10.

<sup>235</sup> Imaniyati, "Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia : Peluang dan Tantangan."

pentingnya dikeluarkan ketentuan tersendiri tentang Sistem Perbankan Syariah.

Sepuluh tahun kemudian dengan berbagai dinamika pemerintah memberikan dukungan lebih kuat lagi melalui pengesahan UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada tanggal 16 Juli 2008. Ini menjadi momentum yang monumental bagi industri perbankan syariah Indonesia, karena UU ini tidak hanya memberikan landasan hukum yang kuat bagi industri perbankan syariah nasional, tetapi juga memberikan lingkungan bagi berkembangnya industri yang lebih mapan dan kondusif. Lebih jauh UU ini juga memberikan arah kebijakan dan bentuk industri, serta menegaskan keberadaan DSN-MUI dan Peradilan Agama sebagai infrastruktur penting bagi industri perbankan syariah. Disamping itu UU ini mengganti istilah “perkreditan” dalam BPRS yang selama ini digunakan menjadi “pembiayaan”, sehingga secara istilah BPR Syariah sudah menunjukkan perbedaan signifikan dengan BPR konvensional.<sup>236</sup>

Penerapan hukum UU No. 21 tahun 2008 tersebut pada umumnya berkaitan dengan lembaga, aparatur, sarana, dan prosedur-prosedur penerapan hukum. Sementara aturan yang berkaitan dengan akad, hanya yang bentuknya notaril atau penerapan hukumnya dilakukan oleh notaris, sehingga pada saat menyusun akad-akad perbankan Syariah harus merujuk pada prinsip-prinsip syariah. Namun demikian, pada tahapan evaluasi hukum, khususnya kepatuhan terhadap ketentuan-ketentuan Syariah, masih belum dipenuhi sebagaimana yang diharapkan. Atas keadaan demikian, Bank Indonesia mengeluarkan Kodifikasi Peraturan Bank Indonesia tentang pelaksanaan prinsip Syariah dalam kegiatan penghimpunan dan penyaluran dana serta pelayanan jasa Bank Syariah, produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, serta pedoman penyusunan akad-akad perbankan Syariah yang berisikan contoh-contoh akad produk perbankan Syariah yang

---

<sup>236</sup> Darsono et al., *Perbankan Syariah Di Indonesia Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan*, 83.



disusun oleh Lembaga Pengembangan Perbankan Indonesia (LPPI).

Berdasarkan UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah disebutkan bahwa *murabahah* adalah salah satu produk dan jasa perbankan syariah yang sesuai dengan prinsip syariah yaitu prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan. Yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah ketentuan hukum Islam berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah sebagaimana diatur dan diakui dalam pasal 26 ayat (1), (2), dan (3).<sup>237</sup> Ketentuan ini semakin menguatkan fungsi DSN-MUI untuk mengeluarkan fatwa yang sifatnya menjadi mengikat para pelaku di industri keuangan syariah di Indonesia.

Prinsip syariah merupakan ketentuan yang harus diterapkan perbankan syariah terhadap semua transaksi, baik itu transaksi penyimpanan dana, pembiayaan dan jasa. Pasal 36 UU Perbankan Syariah menyebutkan bahwa dalam penyaluran pembiayaan, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah. Sedangkan pasal 37 menyebutkan bahwa Bank Indonesia menetapkan ketentuan batas maksimum penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah. Karena penyaluran dana berdasarkan prinsip syariah dapat mengandung resiko gagal bayar dan kredit macet, sehingga berpengaruh terhadap kesehatan bank dan keamanan dana nasabah yang menyimpan dananya pada bank syariah.<sup>238</sup>

Selanjutnya secara teknis norma berkaitan dengan tata kelola dari pembiayaan *murabahah* dirumuskan dalam peraturan Bank Indonesia sebagaimana disebutkan dalam pasal 34 bahwa bank syariah wajib menyusun prosedur internal mengenai pelaksanaan prinsip-prinsip transparansi, akuntabilitas,

---

<sup>237</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>238</sup> Rahman Ambo Masse dan Muhammad Rusli, *Arbitrase Syariah: Formalisasi Hukum Islam Dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi* (Makassar: Pribadi, 2017), 98.

pertanggungjawaban, profesional, dan kewajaran dalam menjalankan kegiatan usahanya.<sup>239</sup>

Meskipun bank syariah di Indonesia sudah beroperasi sejak 1992 dengan didirikannya Bank Muamalah Indonesia, namun panduan hukum operasionalnya baru mulai terbit tahun 2000. Yaitu dengan dibentuknya Dewan Syariah Nasional yang mengeluarkan fatwa terkait dengan aktifitas ekonomi dan keuangan syariah baik perbankan, pasar modal dan asuransi. Fungsi Dewan Syariah Nasional (DSN) yang dibentuk pada tahun 1999 berkaitan erat dengan lingkup pengawasan yang dalam praktiknya bersinergi dengan Bank Indonesia selaku regulator Perbankan di Indonesia, dan ditambah dengan lembaga baru yang menjalankan fungsi pengawasan serta pembinaan lembaga keuangan menggantikan Bank Indonesia yaitu Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sebagaimana tercantum dalam Undang Undang Nomor 21 tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. Sejak tahun 2012 OJK dibentuk dan menjadikan Bank Indonesia hanya menjalankan fungsi moneter dan ekonomi makro sedangkan fungsi pengawasan terhadap lembaga keuangan baik berbentuk Bank maupun non Bank seperti Asuransi, reksadana, pensiun dan lembaga pembiayaan diserahkan kepada Otoritas Jasa Keuangan.<sup>240</sup>

OJK memiliki peran layaknya *muhtasib* (pengawas pasar) pada era kekhalifan Islam yaitu melakukan fungsinya sebagai penindak dalam konteks terjadi pelanggaran hukum atau tindak pidana, dimana OJK telah memainkan fungsi sebagai penyidik untuk kemudian dilaporkan ke aparat penegak hukum (APH) dan diteruskan kepada proses peradilan.<sup>241</sup> Sementara DSN yang

---

<sup>239</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

<sup>240</sup> Darsono et al., *Perbankan Syariah di Indonesia Kelembagaan dan Kebijakan serta Tantangan ke Depan*, 26.

<sup>241</sup> Abdul Salam dan Syaiful Muhammad Irsyad, "Peranan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Sebagai Lembaga Muhtasib dalam Industri Keuangan Syariah di Indonesia," *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 9, no. 2 (2020): 73–85, <https://ejournal.almaata.ac.id/index.php/JESI/article/view/1216>.

berperan sebagai pembuat fatwa yang menjadi pedoman pelaku ekonomi syariah dalam melakukan kegiatannya sangat penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam masyarakat khususnya pengguna jasa lembaga keuangan syariah termasuk perbankan. Maka sejak tahun 2000 DSN-MUI telah aktif mengeluarkan fatwa yang berkaitan dengan aktifitas ekonomi dan bisnis baik untuk kebutuhan perusahaan maupun perorangan sesuai dengan persoalan kekinian yang muncul.<sup>242</sup>

Fatwa atau *ifta'* berasal dari kata *افتى* yang artinya memberikan penjelasan. Berfatwa adalah usaha memberikan penjelasan tentang hukum *syara'* oleh ahlinya kepada orang yang belum mengetahuinya. Fatwa itu sendiri adalah hukum *syara'* yang disampaikan oleh mufti kepada *mustafti'*, bukan hal-hal yang berada di luar bidang hukum *syara'*. Hukum *syara'* itu adalah hasil ijtihad seseorang mujtahid, baik mujtahid yang berhasil menggalinya adalah mufti sendiri, atau mujtahid lain yang selalu diikutinya.<sup>243</sup> Maka fatwa disini menjadi sebuah solusi untuk menjawab kebutuhan praktek ekonomi kontemporer sebagai penjas dan acuan yang bersifat praktis. Meskipun fatwa sifatnya hanyalah sebuah pendapat atau opini dalam bidang hukum sehingga tidak memiliki kekuatan untuk memaksa para pihak dalam transaksi keuangan, namun fatwa menjadi sumber materi hukum dalam merumuskan aturan dalam bentuk UU maupun peraturan pemerintah. Kedudukan fatwa saat ini menjadi sesuatu yang sangat vital sebagai sumber materi hukum positif seperti Peraturan Bank Indonesia dan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan selaku pihak yang diberi kewenangan mengatur, mengawasi dan menindak para pelaku industri keuangan.

---

<sup>242</sup> Eja Armaz Hardi, "Fatwa DSN MUI dan Perkembangan Produk Perbankan Syariah di Indonesia," *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 05, no. 02 (2019): 57–81.

<sup>243</sup> Syarifuddin, *Ushul Fiqh Jilid 2*, 429–430.

Menurut kajian M. Erfan Riadi<sup>244</sup> fatwa memiliki tiga fungsi yaitu; (1) *tabyin* artinya menjelaskan hukum yang merupakan regulasi praksis bagi masyarakat, khususnya masyarakat yang memang mengharapkan keberadaannya. (2) *tawjih*, yakni memberikan petunjuk serta pencerahan kepada masyarakat luas tentang permasalahan agama yang bersifat kontemporer. Fungsi *tabyin* dan *tawjih* tersebut terikat dengan fungsi keulamaan, sehingga fatwa *syar'iyah* yang telah dikeluarkan sejak generasi sahabat, *tabi'in*, *tabiut tabi'in* dan generasi sesudahnya hingga generasi ulama sekarang. Karakteristik fatwa klasik lebih bersifat individual dan mandiri, kemudian dalam era mazhab fatwa-fatwa yang dibuat berada dalam lingkup mazhab fiqh tertentu. Sedangkan fatwa kontemporer sering bersifat lintas mazhab atau paduan (*taufiq*) antar mazhab-mazhab. Penelitian Soleh Hasan Wahid<sup>245</sup> menemukan tiga model penyerapan fatwa DSN-MUI dalam peraturan perundang-undangan: pertama model *copy paste* atau menyalin judul fatwa dalam pasal-pasal suatu peraturan perundang-undangan. Kedua, pola substantif yakni hanya mengambil substansi dari fatwa kemudian diterjemahkan ke dalam pasal-pasal peraturan perundang-undangan dengan bahasa yang lebih formal. Ketiga, memperluas ketentuan fatwa dan/atau menerjemahkan ketentuan fatwa yang bersifat umum ke dalam bentuk yang lebih operasional sehingga dapat diterapkan dalam kegiatan operasional suatu lembaga keuangan.

Fatwa DSN memberikan pengaruh bagi tatanan sosial kemasyarakatan bangsa Indonesia. Hal ini menunjukkan 2 (dua) makna penting yakni: Pertama, fatwa-fatwa DSN memiliki makna penting dalam masyarakat Indonesia khususnya umat Islam.

---

<sup>244</sup> M. Erfan Riadi, "Kedudukan Fatwa Ditinjau dari Hukum Islam dan Hukum Positif (Analisis Yuridis Normatif)," *Ulumuddin: Journal of Islamic Legal Studies* VI, no. IV (2010): 471–472, <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/ulum/article/view/1305>.

<sup>245</sup> Soleh Hasan Wahid, "Pola Transformasi Fatwa Ekonomi Syariah DSN-MUI dalam Peraturan Perundang-Undangungan di Indonesia," *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 4, no. 2 (2016): 171–198.

Meskipun fatwa DSN tidak mengikat secara hukum, tetapi dalam prakteknya telah menjadi rujukan perumusan norma hukum bagi pemerintah dalam berbagai aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Kedua, mempunyai efek dan pengaruh yang demikian kuat di tengah masyarakat, sehingga fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI dapat diterapkan dan sejalan dengan kemaslahatan umat.<sup>246</sup> Sofyan Al-Hakim menjelaskan bahwa fatwa DSN sebagai prinsip syariah yang merupakan pedoman pelaksanaan kegiatan ekonomi Syariah yang harus ditaati. Kemudian menjadi pedoman bagi DPS dalam mengawasi kegiatan usaha LKS. Fatwa juga telah diserap ke dalam peraturan perundang-undangan, sehingga menjadi landasan hukum bagi LKS dalam menjalankan produk kegiatan usahanya.<sup>247</sup> Dapatlah dipahami bahwa akad yang dipraktekkan dalam operasional perbankan Syariah di Indonesia sebelumnya sudah menjadi budaya hukum masyarakat yang mengatur kehidupannya sebagai *living law*. Kemudian diformulasikan dalam fatwa DSN-MUI yang menjadi norma-norma hukum mulai pembentukan, penerapan, pengembangan, dan pembangunan hukum yang dilaksanakan oleh para pelaku ekonomi syariah.

Norma hukum yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* DSN-MUI telah mengeluarkan sepuluh fatwa yaitu; Berkaitan dengan produk pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* telah dikeluarkan sepuluh fatwa yaitu: 1). Fatwa Nomor: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. 2) Fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*. 3) Fatwa No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*. 4) Fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*. 5) Fatwa No.46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah*. 6) Fatwa No. 47/DSN-

---

<sup>246</sup> Agus Waluyo, “Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi ke Dalam Hukum Positif,” *Inferensi: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan* 10, no. 2 (2016): 517–538.

<sup>247</sup> Sofyan Al-Hakim, “Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah di Indonesia,” *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 13, no. 1 (2013): 15.

MUI/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar. 7) Fatwa No. 48/DSN-MUI/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*. 8) Fatwa No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*. 9) Fatwa No. 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan *Murabahah* Antar Lembaga Keuangan Syariah. 10) Fatwa No.111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*

Dari sepuluh fatwa diatas jika kita analisis secara rukun *murabahah* maka terdiri dari lima rukun yaitu (1) pelaku (nasabah, bank, dan supplier), (2) sighthat ijab qabul, (3) barang (mabi'), (4) modal dari pembeli untuk membayar uang muka sebagai tanda bersungguh-sungguh, (5) harga (tsaman) dari barang. sehingga ini tampak berbeda dengan rukun jual beli *murabahah* secara klasik. Konsekwensi dari dinamika zaman dan kebutuhan bisnis manusia yang terus berubah para ulama telah melahirkan rumusan yang baru beserta aturan yang mengatur batasan yang dapat dipraktekkan oleh lembaga keuangan saat ini. Tentu saja rumusan tersebut berdasarkan prinsip-prinsip asasi yang terdapat dalam Alquran dan hadist sebagai sumber hukum utama dalam Islam. Sebagaimana kaidah

انه اختلاف عصر وزمان لا اختلاف حجة وبرهان “Perubahan hukum itu hanya karena perbedaan waktu, bukan karena perbedaan hujjah atau dalil.<sup>248</sup> Artinya perbedaan hukum akibat pergantian waktu bukan karena dalil atau hukum itu sendiri yang berubah, melainkan sekedar desain hukum akibat dialektika pergeseran momentum sejarah. Pada bagian selanjutnya membahas konstruksi norma hukum yang mengatur pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di Indonesia.

---

<sup>248</sup> Abdul Haq, Ahmad Mubarak, dan Agus Ro'uf, Formulasi Nalar: Fiqh Telaah Kaidah Fiqh Konseptual Buku Satu, ed. Syahrowardi dan M. Imdad Robani, Cet. V. (Surabaya: Khalista, 2009).

### 3.2 Norma Hukum Konsepsi Pembiayaan *Murabahah*

Secara terminologi terdapat perbedaan pengertian tentang *murabahah*, antara fatwa, UU Perbankan, POJK, Peraturan Mahkamah Agung, surat perjanjian antara bank dengan nasabah. Dapat dilihat dari table berikut:

**Tabel: 8**  
**Terminologi *Murabahah***

Sumber Norma	Pengertian <i>Murabahah</i>
Fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 Tentang <i>Murabahah</i> .	1. Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.
Fatwa DSN-MUI No. 84 tahun 2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan <i>At-Tanwil Bi Al-Murabahah</i> (Pembiayaan <i>Murabahah</i> di Lembaga Keuangan Syariah).	2. <i>Murabahah</i> adalah akad jual beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.
Fatwa DSN MUI No. 110 tahun 2017 tentang akad Jual Beli dan No. 111 tahun 2017 tentang akad Jual Beli <i>Murabahah</i>	3. Pembiayaan <i>murabahah</i> adalah <i>murabahah</i> di LKS dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah---setelah barang menjadi milik LKS---dengan pembayaran secara angsuran.
	4. <i>Bai'ul murabahah al-adiyyah</i> adalah akad jual beli <i>murabahah</i> yang dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.

	<p>5. <i>Bai'ul murabahah li al-amir bi al-syira'</i> adalah akad jual beli <i>murabahah</i> yang dilakukan atas dasar pesanan dari pihak calon pembeli.</p> <p>6. <i>Al-Tanwil bi al-murabahah</i> adalah <i>murabahah</i> yang pembayaran harganya tidak tunai.</p>
UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan	Penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang <i>murâbahah</i>
Peraturan Mahkamah Agung Tentang KHES tahun 2008	Pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh <i>shahib al-mal</i> 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 <i>shahib al-mal</i> dan pengembaliannya dilakukan secara tunai dan ansur
POJK Nomor: 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah	<p>1. Murabahah adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai kesepakatan para pihak.</p> <p>2. Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang</p>
Standar Produk Perbankan Syariah OJK Murabahah	



	<p>disepakati oleh para pihak.</p> <p>3. Produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad <i>murabahah</i> dan <i>wakalah</i> di dalamnya.</p>
Surat Perjanjian Nasabah dengan Bank Aceh	Jual beli barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.
Surat Perjanjian Nasabah dengan Bank Muamalah Indonesia	Pembiayaan jual beli antara bank sebagai penjual dan penyedia objek akad dengan nasabah sebagai pemesan untuk membeli, yang di dalam akad jual belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai objek akad, harga beli bank dari harga jual bank kepada nasabah sehingga termasuk di dalamnya margin keuntungan yang diperoleh bank, serta persetujuan nasabah untuk membayar harga jual bank tersebut.
Surat Perjanjian Nasabah dengan BPRS Hikmah Wakilah	Jual beli barang dengan menambahkan keuntungan diatas harga pembelian (harga pokok). Penjual memberitahu harga pokok pembelian barang kepada pembeli dan mereka mencari kesepakatan tentang keuntungan yang boleh diambil penjual

Dari tabel di atas jelas menunjukkan perbedaan baik secara redaksional maupun unsur murabahah dalam berbagai ketentuan. Fatwa menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba<sup>249</sup>. Dari definisi ini terdapat empat unsur untuk terlaksananya *murabahah* yaitu penjual dan pembeli, adanya barang, adanya harga yang ditentukan dengan laba untuk penjual, dan adanya serah terima (ijab dan qabul). Dalam definisi ini belum disebutkan *murabahah* sebagai suatu bentuk pembiayaan antara bank dengan nasabah. Meskipun dalam ketentuan selanjutnya baru muncul bahwa praktek definisi tersebut antara bank dan nasabah. Artinya definisi *murabahah* sepenuhnya mengadopsi pengertian yang terdapat dalam kitab-kitab fikih klasik.

Konsep *murabahah* yang diatur dalam fatwa DSN-MUI tersebut menegaskan bahwa posisi bank adalah sebagai penjual harus memiliki barang secara sah sehingga dapat dijual secara *murabahah*. Selanjutnya dalam fatwa No. 111 tahun 2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah ditambahkan ketentuan terkait hukum dan bentuk *murabahah*. Akad jual beli *murabahah* boleh dilakukan dalam bentuk *bai' al' murabahah al-'adhiyah* maupun dalam bentuk *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'*. Ketentuan terkait *Shigat al-'Aqd* (1) Akad jual beli *murabahah* harus dinyatakan secara tegas dan jelas serta dipahami dan dimengerti oleh penjual dan pembeli. (2) Akad jual beli *murabahah* boleh dilakukan secara lisan, tertulis, isyarat, dan perbuatan/tindakan, serta dapat dilakukan secara elektronik sesuai syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (3) Dalam hal perjanjian jual beli *murabahah* dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (*ra's mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*). Ketentuan terkait *ra'sul mal al-murabahah* (1) harus

---

<sup>249</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

diketahui (*ma'lum*) oleh penjual dan pembeli. (2) Penjual (*al-ba'i'*) dalam akad jual beli *murabahah* tidak boleh melakukan tindakan *khiyanah/tadlis* terkait *ra'sul mal al-murabahah*.<sup>250</sup>

Sementara norma yang dirumuskan dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pengertian *murabahah* sudah disebutkan sebagai salah satu dari bentuk pembiayaan pada perbankan syariah sebagaimana terdapat pada pasal 1 ayat (12) yang menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: (a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudhârabah* dan *musyârahah*; (b) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijârah muntahiya bittamlik*; (c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murâbahah*, *salam* dan *istishna*; (d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qard*, dan (e) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijârah* untuk transaksi multijasa. Dari definisi ini jelas bahwa *murabahah* adalah salah satu akad yang dipakai oleh perbankan syariah untuk menyalurkan dananya. Pengertian akad dituangkan pada pasal 1 angka (13) menyatakan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah. Berdasarkan pasal 1 ayat (c) bahwa *murabahah* dikategorikan sebagai piutang yang dapat ditagih oleh pihak perbankan kepada nasabah ketika jatuh tempo.<sup>251</sup> Pengertian yang terdapat dalam UU tersebut juga masih bersifat umum, tidak membuat definisi khusus untuk akad *murabahah*.

Pada pasal 20 ayat (6) KHES mendefinisikan *murabahah* sebagai pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan

---

<sup>250</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*, 2017.

<sup>251</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai dan ansur.<sup>252</sup> Definisi ini agak mirip dengan *mudharabah* yang memposisikan bank sebagai *shahib al-mal* atau pemilik modal. Namun unsur jual beli tetap harus dilaksanakan. Sementara OJK membagi *murabahah* dalam dua kategori yaitu *murabahah* sebagai jual beli dan *murabahah* sebagai pembiayaan. Keduanya didefinisikan secara berbeda yaitu; pertama, *murabahah* sebagai jual beli didefinisikan sebagai akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Definisi kedua, pembiayaan *murabahah* adalah produk perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad *murabahah* dan *wakalah* di dalamnya. Akad pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Selain itu, pembiayaan *murabahah* juga dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang untuk investasi maupun modal kerja usaha.<sup>253</sup> Definisi tersebut sudah lebih tepat dibandingkan dengan UU perbankan syariah.

Namun ketika dituangkan dalam akta perjajian akad pembiayaan *murabahah*, masing-masing bank mencantumkan definisi yang bervariasi. Dalam dokumen akad pada Bank Muamalat Indonesia pada pasal 1 tentang definisi pada ayat (13) pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan jual beli antara bank sebagai penjual dan penyedia objek akad dengan nasabah sebagai pemesan untuk membeli, yang didalam akad jual belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai objek akad, harga beli bank dari harga jual bank kepada nasabah sehingga termasuk

---

<sup>252</sup> Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*, 10.

<sup>253</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 12.

didalamnya margin keuntungan yang diperoleh bank, serta persetujuan nasabah untuk membayar harga jual bank tersebut. Selanjutnya pada ayat (19) disebut sebagai utang *murabahah* yaitu utang Nasabah yang timbul karena Pembiayaan Murabahah yang wajib dibayar oleh Nasabah kepada Bank.<sup>254</sup>

PT. Bank Aceh Syariah mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>255</sup> Definisi ini tidak jauh beda dengan BPRS Hikmah Wakilah mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli barang dengan menambahkan keuntungan diatas harga pembelian (harga pokok). Penjual memberitahu harga pokok pembelian barang kepada pembeli dan mereka mencari kesepakatan tentang keuntungan yang boleh diambil penjual. Dalam jual beli ini Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Barang yang dibutuhkan nasabah dibeli melalui bank, dengan demikian bank akan mengambil keuntungan sebesar margin yang disepakati antara bank dan nasabah. Selanjutnya nasabah akan mencicil selama jangka waktu yang disepakati terhadap harga jual dimaksud.<sup>256</sup>

Meskipun secara redaksional berbeda namun inti dari definisi operasional pihak perbankan bahwa *murabahah* sebagai produk pembiayaan. OJK pada dasarnya telah memosisikan *murabahah* sebagai jual beli dengan menetapkan pelaksanaan *murabahah* melalui mekanisme jual beli barang dengan penambahan margin sebagai keuntungan yang akan diperoleh

---

<sup>254</sup> PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., *Akad Pembiayaan Murabahah*, 2020.

<sup>255</sup> PT. Bank Aceh Syariah, *Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer*, 2018.

<sup>256</sup> PT.BPRS Hikmah Wakilah, *Standar Operasional Prosedur Pembiayaan Murabahah (Sertifikasi Guru, Pembelian Rumah & Mobil)*, 2018, 2-3.

bank.<sup>257</sup> Namun tidak konsisten karena dalam operasionalnya mendefinisikan pembiayaan *murabahah* sebagai produk perbankan syariah melalui *murabahah bil-wakalah*. Dengan munculnya *wakalah* maka *murabahah* kembali pada posisi sebagai media penyedia dana yang justru tidak ada jual beli. Tentu saja ini ada dasar fatwa yang membolehkan *wakalah* dalam *murabahah*.<sup>258</sup> Ini problem yang menghilangkan substansi pembiayaan *murabahah* karena nasabah bisa mendapatkan pinjaman dana dari bank tanpa jual beli. Nasabah dan bank menjadikan *wakalah* sebagai perisai membeli barang sendiri padahal yang diperlukan uang. Tidak jarang justru menjadi polemik yang menyudutkan bank syariah misalnya pinjam dana Rp. 100 juta bayarnya Rp. 160 juta dalam sepuluh tahun. Sebagaimana hasil penelitian sebelumnya bahwa akad *wakalah* dan *murabahah* yang dilaksanakan bersamaan, kemudian ditandatangani oleh kedua pihak, yaitu bank dan nasabah. Selanjutnya pihak bank mencairkan sejumlah dana yang dibutuhkan untuk pembelian barang dengan cara mentransfer ke rekening nasabah. Sementara dalam SOP setelah barang dibeli melalui perwakilan nasabah, maka pihak bank juga yang akan membayar barang secara langsung dengan cara mentransfer ke rekening *supplier*.<sup>259</sup> Disinilah tampak ambingu antara *murabahah* sebagai jual beli dengan *murabahah* sebagai pembiayaan. Konsekwensinya masing-masing bank membuat definisi sendiri yang tidak ada keseragaman. Sehingga dalam tataran praktis pun menjadi bias antara jual beli dengan pembiayaan.

### **3.3 Norma Hukum pada Subjek (Pelaku) dan Hubungan Hukum Pembiayaan *Murabahah***

Subjek hukum pelaku pembiayaan *murabahah* jika ditelusuri dalam berbagai aturan yang ada juga terdapat perbedaan. Hal ini

---

<sup>257</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 02.

<sup>258</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

<sup>259</sup> Kalsum and Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)."

terjadi karena masih terjadi miskonsepsi antara jual beli dengan pembiayaan *murabahah*. Disatu sisi adalah konsep jual beli yang pelakunya hanya dua yaitu penjual dan pembeli, namun disisi lain penerapan pembiayaan yang secara konsepsi tidak sesuai dengan jual beli. Ketentuan norma dalam fatwa DSN-MUI menunjukkan fokus pada nasabah dan pihak bank. Meskipun pada poin nomor dua ada keterlibatan pihak ketiga yaitu pedagang (*supplier*). Dan ini tidak diceritakan keterlibatannya lebih lanjut, sehingga dalam prakteknya transaksi yang terjadi lebih kepada pinjam meminjam uang. Tidak heran jika kemudian beberapa kajian menemukan bahwa hubungan hukum para pelaku *murabahah* adalah utang piutang uang sebagaimana di perbankan konvensional. Meskipun namanya jual beli namun prakteknya pinjam meminjam uang. Sebagaimana hasil kajian Syu'aibun bahwa praktik pembiayaan *murabahah* yang sering terjadi di bank syariah tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, karena pada umumnya bank (*ba'i*) tidak mempunyai persediaan barang. Peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko dengannya. Kerja bank sebagai *ba'i* hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen.<sup>260</sup>

Hal ini menunjukkan bahwa norma yang dikonstruksi dalam fatwa belum memberikan arah yang tegas berapa pihak yang harus ada untuk terlaksananya akad pembiayaan dengan sistem jual beli *murabahah*. Ketentuan terkait para pihak telah mengakomodasi kebutuhan bisnis modern. Yaitu pelaku tidak sekedar perorangan namun perusahaan dalam bentuk badan hukum sebagaimana disebutkan dalam pasal (1) Jual beli boleh dilakukan oleh orang maupun yang dipersamakan dengan orang, baik berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, berdasarkan

---

<sup>260</sup> Syu'aibun, "Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah."

peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal (2) Penjual (*al-Ba'i*) dan pembeli (*al-Musyitari*) harus cakap hukum (*ahliyah*) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku; Pasal (3) Penjual (*al-Ba'i*) harus memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* (kewenangan pemilik) maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah* (kewenangan sebagai wakil dari pemilik). Sejauh ini fatwa DSN belum memasukkan pihak ketiga seperti *supplier* ataupun pihak asuransi sebagai pelaku yang terlibat dalam pembiayaan yang menggunakan akad jual beli *murabahah*.<sup>261</sup>

Secara keseluruhan subjek dari pelaksanaan kegiatan pembiayaan *murabahah* hanya terdiri dari Bank dan Nasabah saja. Sebagaimana diatur dalam UU Perbankan Syariah pasal 23 menyebutkan bahwa Bank Syariah harus mempunyai keyakinan bahwa nasabah yang diberikan pembiayaan memiliki kemauan dan kemampuan untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, yang dinilai sebelum pembiayaan diberikan. Keyakinan yang dimaksud diperoleh oleh bank syariah setelah melakukan penilaian dengan seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha calon nasabah. Dan penilaian ini wajib dilakukan oleh bank syariah terhadap calon nasabah penerima pembiayaan.

OJK juga menetapkan para pihak yang terdiri dari ; Bank bertindak sebagai penjual dan nasabah bertindak sebagai pembeli. Namun tidak disebutkan keberadaan *supplier* sebagai pihak pemasok barang kepada perbankan. Para pihak baik orang-perorangan dan/atau perusahaan/badan usaha yang memiliki kapasitas hukum dapat melaksanakan kontrak. Para pihak harus terikat pada seluruh ketentuan dalam kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yang mana seluruh ketentuan tersebut tidak ada satu pun yang melanggar kepatuhan prinsip syariah di dalamnya. Dari sejumlah aturan hanya melibatkan dua pihak yaitu

---

<sup>261</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*.



nasabah dan bank, sementara *supplier* menjadi pelaku bayangan yang hanya ada dalam konsep namun tidak ada dalam praktek.

Berdasarkan pola tersebut maka hubungan bank dengan nasabah didasarkan pada suatu hubungan kepercayaan atau *fiduciary relationship*. Sebagaimana dikemukakan oleh Hirsanudin bahwa hubungan bank dengan nasabah dilandasi oleh asas kepercayaan atau *fiduciary relation* yang artinya bank tidak boleh hanya memperhatikan kepentingannya sendiri semata-mata, tetapi juga harus memperhatikan kepentingan nasabah, baik nasabah penyimpan dana maupun pengguna dana. Kewajiban *fiducia* dapat timbul karena adanya kontrak dan juga timbul karena adanya suatu hubungan diantara dua pihak. Suatu bank memiliki hubungan dengan nasabahnya sehingga apabila bank merugikan nasabahnya dengan melakukan *unsafe and unsound practice*, bank dapat digugat karena melanggar *fiduciary duty* yang diembannya.<sup>262</sup> Hubungan *fiducia* tersebut telah dirumuskan dalam norma hukum yang terdapat dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan, pasal 29 ayat (3) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah dan melakukan kegiatan usaha lainnya, bank wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya kepada bank. Dan ayat (4) untuk kepentingan nasabah, wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya resiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank.<sup>263</sup>

Pada sisi lain hubungan bank dan nasabah juga bersifat kontraktual. Karena hubungan hukum keduanya memiliki ciri sebagaimana dijelaskan oleh Hernoko<sup>264</sup> bahwa karakteristik hubungan kontraktual memiliki sifat dan mengandung hak dan

---

<sup>262</sup> Hirsanudin, Hukum Perbankan Syariah di Indonesia Pembiayaan Bisnis dengan Prinsip Kemitraan (Yogyakarta: Genta Press, 2008), 102.

<sup>263</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*.

<sup>264</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*, Cet. ke-2. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), 226.

kewajiban yang sangat luas. Para ahli menekankan dua aspek utama untuk mengetahuinya, yaitu, pertama, interpretasi terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual. Kedua, faktor-faktor yang berpengaruh terhadap sifat serta luasnya hak dan kewajiban kontraktual, yang meliputi; i) faktor otonom (terkait daya mengikatnya kontrak); ii) faktor heteronom (faktor-faktor yang berasal dari luar para pihak, terdiri dari undang-undang, kebiasaan, syarat yang biasa diperjanjikan, dan kepatutan.

Tentu saja hubungan antara bank syariah dan nasabah tidak terbatas pada kepercayaan yang dilandasi pada itikat baik saja tetapi juga kepercayaan yang dilandasi dengan nilai ketauhidan yang dimanifestasikan dalam bentuk kesadaran bahwa apa yang dilakukan senantiasa diawasi oleh Allah swt sehingga setiap tindakan yang dilakukan merupakan ibadah.<sup>265</sup> Hal ini didasarkan pada konsep dasar transaksi muamalah dalam Islam yang kemudian diaplikasikan pada bank syariah. Transaksi muamalah tersebut merupakan kegiatan-kegiatan yang menyangkut hubungan antar-manusia yang meliputi aspek politik, ekonomi, dan sosial. Aspek ekonomi meliputi kegiatan untuk meningkatkan kesejahteraan dan kualitas hidup, seperti jual beli, simpan pinjam, utang piutang, usaha bersama dan lain-lain. Sementara muamalah yang menyangkut sosial meliputi zakat, wakaf, infaq, sedekah, hibah, hadiah dan lainnya.<sup>266</sup> Maka relasi antara bank syariah dengan nasabah tidak hanya diikat oleh norma hukum namun juga norma moral yang bersumber dari Alquran dan hadis.

Berdasarkan ketentuan dalam fatwa sudah menunjukkan bahwa diperlukan konsistensi terhadap perjanjian oleh para pihak. Hal ini sejalan dengan pendapat mayoritas fuqaha bahwa perjanjian *murabahah* mengikat pihak-pihak yang berakad. Berdasarkan firman Allah QS Almaidah ayat 1 *ياأيهاالذين امنوا أوفوا بالعقود...* “Hai orang-orang beriman penuhilah akad-akad itu...” ayat ini

---

<sup>265</sup> Trisadini P. Usanti and Abd. Shomad, *Hukum Perbankan* (Depok: Kencana, 2017), 44.

<sup>266</sup> Suhendi, *Fiqh Muamalah*, 4.

menegaskan bahwa pada dasarnya akad itu bersifat mengikat. Hal ini juga ditegaskan dalam KHES pasal 21 bahwa salah satu asas akad harus bersifat *luzum*, yaitu setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan dengan tepat dan cermat.<sup>267</sup> Perbankan syariah merupakan industri bisnis dan jasa yang melibatkan berbagai kepentingan dan pemenuhan hak dan kewajiban terhadap pihak-pihak yang berinteraksi di dalamnya. Karena itu perjanjian yang dibangun harus bersifat mengikat untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Kembali kepada jumlah pelaku pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yang tidak melibatkan *supplier* adalah suatu kekurangan dalam menjalankan prinsip pembiayaan secara jual beli, sebagaimana disebutkan di atas *wakalah* justru menjadi perisai bagi bank dan nasabah dalam transaksi keuangan tanpa melibatkan barang secara riil. Padahal karakteristik bank syariah harus bersentuhan dengan sektor riil. Justru yang terlibat sebagai pelaku lain adalah perusahaan asuransi sebagai penjamin dari resiko pembiayaan *murabahah*. Bank akan meminta nasabah untuk membayar asuransi untuk menghindari risiko, sehingga kegagalan pelunasan pembiayaan yang diakibatkan bencana alam di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Hubungan hukum yang dibangun adalah dengan kontrak lain seperti *kafalah*, *takaful*, *rahn*. Jangka waktu penutupan proteksi asuransi ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan dan wajib dibayarkan di depan.<sup>268</sup> Biaya asuransi dimasukkan sebagai biaya yang timbul dari pengadaan barang *murabahah*, meskipun bank tidak melaksanakan jual beli.

Hubungan hukum yang timbul dari asuransi adalah tanggungan atas resiko pembiayaan *murabahah*, artinya pihak asuransi akan menanggung resiko yang timbul jika nasabah

---

<sup>267</sup> Tim Penyusun, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*, 18.

<sup>268</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.

mengalami gagal bayar yang diakibatkan oleh *force majeure*. Yaitu peristiwa yang luar biasa yang mengakibatkan para pihak tidak dapat melakukan prestasi masing-masing. Peristiwa luar biasa yang dimaksud tidak terbatas kebakaran, banjir, gempa, hujan badai, angin topan, (atau bencana alam lainnya), namun juga termasuk pemadaman listrik, kerusakan katalisator, sabotase, perang, invasi, perang saudara, pemberontakan, revolusi, kudeta militer, terorisme, nasionalisasi, blokade, embargo, perselisihan perburuhan, mogok, dan sanksi terhadap suatu pemerintahan.<sup>269</sup> Keadaan *force majeure* bisa menjadi alasan pembebasan pemberian ganti rugi akibat tidak terlaksananya kontrak atau perjanjian.

### 3.4 Norma Hukum Objek Pembiayaan *Murabahah*

Sesungguhnya untuk memastikan bahwa pembiayaan *murabahah* benar-benar menyentuh sektor riil, maka keberadaan objek berupa barang harus diatur bagaimana proses pemindahtoran kepemilikannya. Hal ini perlu dilihat dalam aturan yang sudah ada sebagaimana secara abstrak dapat dilihat dalam table berikut:

**Tabel 9.**  
**Norma Objek Pembiayaan *Murabahah***

Sumber Norma	Aturan Objek
Fatwa DSN-MUI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (<i>milk at-tam</i>).</li> <li>2. Boleh dimanfaatkan menurut syariah (<i>mutaqawwam</i>) dan boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.</li> <li>3. Harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (<i>qudrat al-taslim</i>) pada saat akad jual beli <i>murabahah</i> dilakukan.</li> </ol>

<sup>269</sup> PT. Bank Aceh Syariah, *Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer*.

	<p>4. Jika objek berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MUNAS VII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku</p>
KHES pasal 76	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barang yang diperjualbelikan harus sudah ada.</li> <li>2. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diserahkan.</li> <li>3. Berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.</li> <li>4. Harus halal dan diketahui oleh pembeli.</li> <li>5. Penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang yang dijualbelikan apabila barang itu ada ditempat jual beli.</li> <li>6. Sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.</li> <li>7. Barang yang diperjualbelikan harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.</li> </ol>
PBI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang;</li> <li>2. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;</li> <li>3. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;</li> <li>4. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (<i>wakalah</i>) untuk membeli barang, maka Akad <i>Murabahah</i> harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;</li> <li>5. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau <i>urbun</i> saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;</li> <li>7. Kesepakatan marjin (keuntungan) harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;</li> <li>8. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.</li> </ol>
OJK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barang-barang, ataupun sesuatu yang dikombinasikan dengan jasa yang memenuhi prinsip-prinsip Syariah yang diatur dalam UU.</li> <li>2. Memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian.</li> <li>3. Obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah (riba, maisir, gharar, zalim, riswah, haram).</li> <li>4. Harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu yang diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah.</li> <li>5. Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi obyek pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang dan lain sebagainya. Terkait hal di atas, Bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas obyek pembiayaan yang akan dibiayai.</li> <li>6. Dalam penguasaan penjual baik dalam penguasaan fisik (<i>qabdh haqiqi</i>) ataupun penguasaan konstruktif (<i>qabdh hukmi</i>).</li> <li>7. Dialihkan secara efektif dari Bank sebagai penjual kepada Nasabah sebagai pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Syariah.</li> <li>8. Kepemilikan efektif saat kedua belah</li> </ol>

	<p>pihak menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh Bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara Bank dan Pemasok (penguasaan konstruktif).</p> <p>9. Kepemilikan oleh Nasabah diakui setelah Bank menyerahkan Obyek kepada Nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak Murabahah.</p> <p>10. Akibat kepemilikan Obyek oleh Nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas Obyek tersebut sepenuhnya ditanggung oleh Nasabah. Selama Nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan Obyek, Bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas Obyek tersebut.</p> <p>11. Satu obyek Pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa kontrak Murabahah secara bersamaan (simultan). Namun boleh digunakan dalam satu kontrak Murabahah untuk para pihak yang sama pada satu waktu yang sama.</p> <p>12. Nasabah tidak memiliki hak tukar (khiyar) atas Obyek yang ditemukan memiliki cacat pada saat atau setelah kontrak disepakati. Namun memiliki hak tukar (khiyar) jika cacat terjadi dan ditemukan sebelum kontrak disepakati. Yaitu nasabah memiliki hak untuk membatalkan kontrak atau melanjutkan kontrak dengan atau tanpa tambahan syarat yang disepakati dalam kontrak.</p> <p>13. Kedua belah pihak menyepakati masa penukaran Obyek yang cacat atas Obyek Pembiayaan yang lebih baik sesuai spesifikasi yang diminta Nasabah.</p>
--	---

	<p>14. Kedua belah pihak menyepakati jenis-jenis kerusakan atas Obyek Pembiayaan yang memengaruhi hak tukar (khiyar).</p> <p>15. Bank boleh menunda pencatatan nama Nasabah pada Obyek hingga mencapai kesepakatan harga jual dari Bank.</p> <p>16. Bank harus menolak permintaan Pembiayaan Murabahah jika Nasabah dan Pemasok telah membuat perjanjian yang meminta Bank memberikan kredit dana dibandingkan pertukaran (jual beli) barang.</p>
<p>Surat Perjanjian Bank Aceh dengan Nasabah</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, baik dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, dan dapat diperdagangkan, dipakai, digunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen atau pelaku usaha.</li> <li>2. Pihak pertama (bank) berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual Mobilio tahun 2015, untuk selanjutnya disebut “barang”, dan menyerahkannya kepada pihak kedua, sebagaimana pihak kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membeli dan menerima barang tersebut dari pihak pertama.</li> <li>3. Pihak pertama menyerahkan barang dimaksud secara langsung melalui pihak yang ditunjuk (pemasok) kepada pihak kedua sesuai dengan jumlah, jenis, kualitas dan spesifikasi yang telah disepakati antara pihak pertama dengan pihak kedua.</li> <li>4. Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh pihak pertama dari pemasok dilakukan oleh pihak kedua untuk dan atas nama pihak pertama, maka pihak</li> </ol>



	<p>pertama dengan ini memberi kuasa (prinsip) wakalah kepada pihak kedua untuk melakukan pembelian barang.</p> <p>5. Pihak kedua telah melakukan pengecekan bahwa barang telah diterima secara baik, benar dan tidak terdapat kecacatan.</p> <p>6. Pihak kedua tidak dapat menuntut pihak pertama apabila barang yang diserahkan oleh pemasok telah sesuai dengan yang diperjanjikan dan telah dilakukan pengecekan.</p>
--	--

Berdasarkan table diatas dapat kita lihat bahwa fatwa telah membuat norma terkait barang yang dalam istilah fiqh disebut *mutsmān/mabī'*. Pertama, boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk at-tam*). Kedua, harus berupa barang dan/atau hak yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (*mutaqawwam*) dan boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* dilakukan. Keempat, jika barang berupa hak, berlaku ketentuan dan batasan sebagaimana ditentukan dalam Fatwa MUI nomor I/MUNAS VII/5/2005 tentang Perlindungan Hak Kekayaan Intelektual dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>270</sup>

Aturan selanjutnya terkait barang disusun oleh OJK mensyaratkan barang harus memenuhi prinsip- prinsip Syariah yang diatur dalam UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah dan memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian. Meliputi sifat, jenis, dan tipe barang. Juga secara kuantitas jelas jumlah atau unit barang. Dari segi jenisnya secara paket (*jizaf*) adalah satu kesatuan. Harus terhindar dari sifat-sifat

---

<sup>270</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.*

yang melanggar prinsip Syariah seperti riba, *maysir*, *gharar*, haram, zalim, *risywah* (suap) yaitu pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu. Ketentuan ini menunjukkan bahwa barang tidak berada dalam majelis akad karena yang penting disebutkan sifat, jenis, tipe, dan jumlah/unitnya.

Terkait kepemilikan obyek pembiayaan *murabahah* jelas harus dimiliki oleh Bank terlebih dahulu. Yaitu bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah. Sebagaimana telah disebutkan diatas bahwa barang memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai, memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik), dapat diperjual- belikan, serta dapat dipindahkan kepemilikannya. Barang dapat berupa aset berwujud (*tangible assets*) seperti barang dagangan, bahan baku produksi, asset property, peralatan berat dan lainnya. Dapat juga berupa aset tidak berwujud (*intangible assets*), seperti merk dagang (*trade mark*), logo (*brand*), hak cipta (*copy right*), hak paten (*patent*), reputasi dan aset non moneter lain serta aset tidak berwujud sejenis lainnya.

Maka proses kepemilikan barang harus sudah dalam penguasaan bank baik dalam penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) ataupun penguasaan konstruktif (*qabdh hukmi*). Kemudian sedapat mungkin dialihkan secara efektif dari Bank sebagai penjual kepada nasabah sebagai pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Syariah. Konsep kepemilikan obyek secara efektif adalah saat kedua belah pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh Bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh Bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara Bank dan pemasok (penguasaan konstruktif). Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah Bank menyerahkan obyek pembiayaan kepada nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak *murabahah*.

Konsekwensi dari kepemilikan obyek oleh nasabah adalah seluruh hak dan kewajiban atas obyek tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Namun selama nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan obyek, Bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas obyek tersebut. Kemudian obyek tersebut tidak boleh digunakan dalam beberapa kontrak *murabahah* secara bersamaan (simultan). Namun boleh digunakan dalam satu kontrak *murabahah* untuk para pihak yang sama pada satu waktu yang sama.

Nasabah tidak memiliki hak tukar (*khiyar*) atas obyek pembiayaan yang ditemukan memiliki cacat pada saat atau setelah kontrak disepakati. Hak tukar (*khiyar*) atas obyek jika cacat terjadi dan ditemukan sebelum kontrak disepakati. Dalam fikih disebut *khiyar aibi* dengan syarat pembeli dan penjual tidak mengetahui bahwa pada barang itu ada cacat saat akad berlangsung.<sup>271</sup> Maka dalam konteks ini nasabah memiliki hak untuk membatalkan kontrak atau melanjutkan kontrak dengan atau tanpa tambahan syarat yang disepakati dalam kontrak. Kedua belah pihak menyepakati masa penukaran obyek yang cacat dengan objek yang lebih baik sesuai spesifikasi yang diminta Nasabah. Kedua belah pihak menyepakati jenis-jenis kerusakan atas obyek yang memengaruhi hak tukar (*khiyar*).<sup>272</sup>

Bank boleh menunda pencatatan nama Nasabah pada obyek pembiayaan hingga mencapai kesepakatan harga jual dari Bank. Dan bank harus menolak permintaan pembiayaan *murabahah* jika nasabah dan pemasok telah membuat perjanjian yang meminta Bank memberikan kredit dana dibandingkan pertukaran (jual beli) barang. Ketentuan terakhir ini menjadi kunci dan ciri pembiayaan *murabahah* yang belum dapat dilaksanakan oleh perbankan. Aturan pertama yang diterbitkan oleh Bank Indosnesia terkait pembiayaan adalah PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha

---

<sup>271</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 136.

<sup>272</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 26.

berdasarkan prinsip syariah. Secara umum pola hubungan hukum antara bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang.<sup>273</sup>

### 3.5 Norma Hukum Tata Laksana Pembiayaan *Murabahah*

Konsepsi pembiayaan *murabahah* sebagaimana telah dijelaskan diatas memiliki norma hukum dalam tata laksana yang juga diatur dalam fatwa DSN-MUI, UU Perbankan, POJK, dan PBI. Rumusan norma umum yang mengatur pelaksanaan *murabahah* pada perbankan syari'ah dapat kita petakan dalam table 10 berikut:

**Table 10.**  
**Norma Hukum Tata Laksana Pembiayaan *Murabahah***

Sumber Norma	Proses Pelaksanaan <i>Murabahah</i>
Fatwa DSN-MUI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.</li> <li>2. Bank menerima permohonan maka, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.</li> <li>3. Nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.</li> <li>4. Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.</li> <li>5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.</li> <li>6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.</li> </ol>

---

<sup>273</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Indoneisa, 2005.*

	<p>7. Jika uang muka memakai kontrak <i>'urbun</i> sebagai alternatif dari uang muka, maka (a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. (b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.</p>
<p>UU Perbankan Syariah</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad <i>murabahah</i> yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. (Pasal 19 ayat 1 huruf d).</li> <li>2. Prinsip syariah sebagaimana dimaksud difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia (Pasal 26 ayat 2).</li> <li>3. Dalam menyalurkan pembiayaan bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah dan kepentingan nasabah yang mempercayakan dananya. (pasal 36).</li> <li>4. Bank syariah wajib menerapkan resiko, prinsip mengenal nasabah, dan perlindungan nasabah.</li> </ol>
<p>KHES</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati spesifikasinya.</li> <li>2. Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjual sendiri, dan pembelian ini harus bebas riba</li> <li>3. Penjual harus menginformasikan secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.</li> <li>4. Pembeli harus membayar harga barang yang telah disepakati dalam <i>murabahah</i> pada waktu yang telah disepakati.</li> <li>5. Penjual dapat mengadakan perjanjian khusus dengan pembeli untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan akad.</li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. Apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip sudah menjadi milik penjual.</li> <li>7. Apabila penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual.</li> <li>8. Penjual boleh meminta pembeli untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan dalam jual beli murabahah.</li> <li>9. Sistem pemabayaran dalam akad murabahah dapat dilakukan secara tunai cicilan dalam kurun waktu yang disepakati.</li> </ol>
OJK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad <i>wakalah</i> kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek <i>murabahah</i> sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank.</li> <li>2. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa Bank berkewajiban memeriksa obyek <i>murabahah</i> terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi obyek <i>murabahah</i> sesuai dengan yang telah disepakati.</li> <li>3. Dalam pelaksanaan tugas nasabah sebagai wakil bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Bank dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab nasabah.</li> <li>4. <i>Wakalah</i> dalam transaksi <i>murabahah</i> dapat meliputi namun tidak terbatas pada</li> </ol>

	<p>pemesanan obyek <i>murabahah</i>, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek <i>murabahah</i> dengan dana yang berasal dari nasabah dan/atau bank.</p> <p>5. Dalam hal para pihak ingin melaksanakan akad pembiayaan <i>murabahah</i> sebelum nasabah melaksanakan tugas <i>wakalahnya</i>, maka akad <i>murabahah</i> berlaku efektif setelah melakukan tugas <i>wakalah (muallaq)</i>. Hal ini hanya bisa dilakukan ketika obyek <i>murabahah</i> memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.</p>
PBI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.</li> <li>2. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah;</li> <li>3. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;</li> <li>4. Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (<i>wakalah</i>) untuk membeli barang, maka akad <i>murabahah</i> harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank; yang dimaksud dengan secara prinsip barang milik bank dalam <i>wakalah</i> pada akad <i>murabahah</i> adalah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan kuitansi pembelian.</li> <li>5. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;</li> <li>6. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.</li> </ol>

Secara normatif aturan yang telah disusun menunjukkan bahwa bank harus aktif melakukan pencarian barang yang

dibutuhkan nasabah, menghubungi *dealer*, memasok dan mentransfernya ke nasabah. Sebagaimana diatur dalam fatwa bahwa jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

Sementara dalam praktik pembiayaan *murabahah* berdasarkan beberapa penelitian menunjukkan bahwa bank berusaha menghindari semua risiko yang terkait dengan kepemilikan objek sebelum penjualan kepada nasabah. Sikap ini mungkin sesuai dengan prinsip perbankan konvensional yaitu bank mendapatkan keuntungan tanpa proses transaksi barang dengan uang, sehingga bertentangan dengan teori keuntungan yang sah dalam hukum perjanjian Islam.<sup>274</sup> Keputusan fatwa tentang pembiayaan *murābahah* mengharuskan lembaga keuangan untuk terlibat dalam perdagangan sampai taraf tertentu. Sesuai kaidah fiqh bahwa barang yang dijual adalah harus sah milik penjual dan bisa diserahkan. Meskipun “rumit” bank syariah tetap harus membeli barang dan menjual barang, sebagai upaya keluar dari transaksi utang berbasis bunga. Karena transaksi uang dengan uang dilarang, karena tambahannya adalah bunga yang telah difatwakan sebagai riba<sup>275</sup>. Fatwa sangat jelas mensyaratkan adanya jual beli barang dalam pembiayaan *murabahah*.

Alasan rumit dan menimbulkan biaya tinggi bank syariah tidak menjalankan peran sebagai penjual dan mencoba

---

<sup>274</sup> Rumasukun and Ghozali, “Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia.”

<sup>275</sup> MUI, *Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (Interest / Fa'idah)*.



meminimalkan semua kemungkinan risiko justru mereduksi prinsip syariah. Meskipun norma membolehkan dengan cara *wakalah* kepada nasabah sehingga *wakalah* ini secara ekonomi memotong biaya operasional dan meminimalkan risiko bagi bank syariah untuk membeli barang yang dikhawatirkan ditolak oleh nasabah. Justru praktik ini membuat akad *murabahah* tampak sangat mirip dengan pinjaman bank dan menghilangkan perbedaan esensial antara perbankan syariah dan pinjaman perbankan konvensional. Menggunakan wakil hanya diperbolehkan, selama bank menanggung risiko komoditas (*damān*) dari barang tersebut dari saat kepemilikan bank sampai dijual kembali kepada nasabah.<sup>276</sup>

Dalam UU No. 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah menyebutkan bahwa perbankan syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya berasaskan pada prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.<sup>277</sup> Ini artinya secara teknis operasional perbankan syariah wajib memperhatikan prinsip syariah yang bersumber dari ketentuan fatwa DSN-MUI. Salah satu implementasi prinsip kehati-hatian dalam pembiayaan *murabahah* adalah merumuskan klausul-klausul perjanjian yang tidak merugikan bank sebagaimana pada pasal 36 UU Perbankan Syariah menyebutkan bahwa dalam penyaluran pembiayaan, bank syariah wajib menempuh cara-cara yang tidak merugikan bank syariah. Disini Bank menetapkan bahwa nasabah harus membayar premi asuransi.

Memasukkan akad *wakalah* dalam akad pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu jalan keluar atau siasat bank yang tidak mau terlibat dengan pengadaan barang. Sebagaimana tersebut dalam pasal 119 KHES apabila penjual hendak mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang

---

<sup>276</sup> Guney, "Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks."

<sup>277</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

secara prinsip sudah menjadi milik penjual. Namun KHES juga menyebutkan pilihan lainnya dengan tanpa *wakalah* yaitu bank menerima pesanan dari nasabah dengan meminta uang muka dari harga barang sebagaimana disebutkan dalam pasal 120-124 yaitu. Pasal 120 apabila penjual menerima permintaan pembeli akan suatu barang atau asset, penjual harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesan tersebut dan pembeli harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan penjual. Konsepsi *murabahah* dalam KHES ini sejalan dengan konsep awal dari fatwa DSN MUI tentang *Murabahah* bahwa pelaksanaan *murabahah* dengan mekanisme nasabah memesan terlebih dahulu kepada pihak bank dan membayar uang muka sebagai tanda kesungguhan pembelian. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.<sup>278</sup> Namun *murabahah* yang melibatkan bank sebagai pembeli terlebih dahulu baru kemudian menjadi penjual kepada nasabah jarang dan hampir tidak kita temukan dalam praktek, sehingga *murabahah bil wakalah* lebih populer dilakukan.

Sementara OJK memiliki norma pelaksanaan *murabahah bil wakalah* yaitu; Bank memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank. Dalam pelaksanaan tugas Nasabah sebagai wakil Bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Bank dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab nasabah. *Wakalah* dalam transaksi *murabahah* dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan obyek *murabahah*, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek *murabahah* dengan dana yang berasal dari nasabah dan/atau bank. Akad *murabahah* berlaku efektif setelah melakukan tugas

---

<sup>278</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

*wakalah* (*muallaq*). Hal ini hanya bisa dilakukan ketika obyek *murabahah* memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.

Berdasarkan prosedur diatas sudah sangat jelas bahwa nasabah harus membeli barang atas nama bank terlebih dahulu. Namun di lapangan praktek *wakalah* hanyalah diatas kertas sebagaimana disebutkan dalam hasil penelitian terdahulu bahwa bank syariah dalam pelaksanaannya, melaksanakan akad *wakalah* sekaligus menyelesaikan akad *murabahah*, sehingga bank syariah tidak melakukan jual-beli dengan menyerahkan barang kepada nasabah, tapi menyerahkan sejumlah uang melalui rekening nasabah. Selanjutnya bank hanya meminta nasabah untuk menandatangani akad tanpa memberikan penjelasan kepada nasabah tanggung jawab wakalahnya.<sup>279</sup> Dalam hal ini OJK telah memberikan batasan tanggung jawab kepada nasabah yang bertindak sebagai *wakalah* pihak Bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat untuk: (a) membuat atau memberikan jaminan hutang, pernyataan atau jaminan (*warranties*) sehubungan dengan pembelian atas nama Bank; (b) melaksanakan suatu kewajiban atau mengikat kontrak penjualan Barang atas nama Bank selain dari yang dinyatakan secara tegas dalam perjanjian atau akad; atau (c) meminta, menuntut, atau memperoleh penggantian biaya baik yang berkaitan dengan asuransi, upah, pergudangan, pengiriman atau hal-hal lainnya sehubungan dengan Barang selain dari yang ditetapkan dalam Harga Beli yang ditentukan. Sebagai wakil, Nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank. Kepemilikan atas barang berpindah kepada Bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah sebagai wakil Bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan

---

<sup>279</sup> Husain, Ludigdo, and Adib, "Mengungkap Moral Hazard Pada Akad Murabahah Al-Wakalah Di Sebuah Bank Syariah Di Provinsi Gorontalo."

disepakati lebih lanjut dalam perjanjian. Nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force majeure* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana Bank menyerahkannya kepada Nasabah.<sup>280</sup> Sepanjang seluruh syarat untuk pembayaran telah dipenuhi oleh nasabah dan tidak terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pembiayaan, pembayaran harga beli akan dilakukan oleh Bank kepada Nasabah atau kepada penyedia.

Meskipun aturan tentang *murabahah* secara *wakalah* tersebut sudah panjang dan rinci, namun pelaksanaan dilapangan berjalan dengan sangat sederhana. Yakni saat nasabah sudah menanda tangani akad kemudian bank mentransfer dana kerening nasabah untuk membeli barang atas nama bank. Dan pihak bank hampir tidak pernah melakukan konfirmasi apakah nasabah benar membeli barang atau tidak.<sup>281</sup> Inilah yang penulis sebutkan diatas bahwa nasabah meminjam uang dibalik barang atas nama akad *wakalah*. Praktek *murabahah* seperti tersebut dapat diartikan bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan cara nasabah mewakili dirinya sendiri untuk membeli barang yang dibutuhkan. Dalam keadaan seperti ini nasabah mempunyai dua posisi, yakni yang mewakili dan yang mewakili. Suatu akad harus dilakukan oleh berbilang pihak. Ada pihak yang mewakili dan ada pihak lain yang mewakili.<sup>282</sup>

Tampak bahwa pembiayaan *murabahah* sebagai prinsip jual beli dalam pembiayaan, yaitu bank sebagai pihak penyedia dana yang bertujuan membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Namun yang sering terjadi adalah transaksi uang antara bank dengan

---

<sup>280</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 33.

<sup>281</sup> Wawancara dengan Wahidah, nasabah bank Aceh Syariah Kota Langsa tanggal 18 Januari 2020

<sup>282</sup> M. Sholeh Mauluddin, "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI," *Qawānīn: Journal of Economic Syaria Law* 2, no. 1 (2018): 1–19.

nasabah selaku pengguna produk pinjaman uang. Ini merupakan transaksi modern yang praktiknya tidak seluruhnya sama dengan keterangan nash ataupun pemikiran ulama zaman dulu. Menurut Fathoni ada dua perbedaan praktik yaitu; pertama, penggunaan model pembayaran cicilan pada transaksi bank syariah. Model pembayaran jual beli dengan cara cicilan belum ada dalam pemikiran ulama zaman dulu, lebih-lebih dalam nash. Kedua, prosedur jual beli melalui lembaga keuangan syariah. Pemikiran ulama zaman dulu belum menyentuh soal lembaga keuangan, dimana lembaga tersebut berfungsi sebagai intermediasi keuangan/pembayaran.<sup>283</sup> Artinya fatwa DSN-MUI telah menunjukkan sisi kebaruan fiqih dalam bidang muamalah atau tajdid yang mengharmonisasi antara ketentuan syariah dengan kebutuhan bisnis modern saat ini.<sup>284</sup> Namun fatwa belum merumuskan rukun dan syarat baru dari akad *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan yang berbeda dari jual beli.

Menurut Wangsawidjaja fatwa-fatwa DSN terkait dengan jual beli tersebut harus difahami sebagai prinsip syariah, sebagaimana dimaksud dalam surat edaran Bank Indonesia. Karena menurutnya apabila fatwa-fatwa tersebut harus dilaksanakan secara mutlak, maka akan sulit dilaksanakan oleh perbankan syariah karena konsekwensinya terhadap ketentuan hukum positif lainnya dibidang perpajakan, balik nama, dan pendaftaran asset, kecuali ada ketentuan perundang-undangan yang menentukan lain. Maka menurutnya pula dalam praktik pembiayaan akad *murabahah*, *salam*, *istisna*, bank tidak menerima penyerahan barang.<sup>285</sup> Dalam akad pembiayaan diperjanjikan bahwa barang diserahkan langsung oleh penjual/supplier/produsen kepada nasabah penerima fasilitas. Penyerahan barang secara langsung itu juga sesuai dengan ketentuan di bidang perpajakan sehingga bank syariah tidak

---

<sup>283</sup> Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI."

<sup>284</sup> Shomad, "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah."

<sup>285</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 201.

terutang pajak pertambahan nilai (PPN).<sup>286</sup> Disinilah sesungguhnya diperlukan mekanisme yang lebih elegan antara bank dengan supplier, karena tidak boleh dengan alasan pajak lantas pembiayaan *murabahah* tidak bisa dilaksanakan secara ketentuan syariah. Artinya dengan alasan pajak tersebut bank menyerahkan dananya kepada nasabah tanpa ada proses jual beli sebagaimana tersebut dalam akad perjanjian. Hal ini tentu saja menjadikan akad *murabahah* seolah hanyalah nama atau bayangan saja yang tidak ada dalam realitas (*pseudo akad*). Hal tersebut menjadikan citra perbankan syariah semakin buruk sebab dianggap mencatut nama syariah namun tidak menjalankan prinsip syariah.

Untuk menyikapi kendala tersebut sesungguhnya pihak DSN-MUI memeberikan jalan keluar agar jual beli tetap terlaksana sebagaimana subtansi dari *murabahah*. Jual beli secara pesanan dengan mekanisme pembayaran uang muka dalam *murabahah*. Sebagaimana DSN-MUI kembali mengeluarkan fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam Murabahah. Fatwa ini dirumuskan untuk mempertegas lagi bagaimana seharusnya seorang nasabah bertindak dan kewenangan pihak Lembaga Keuangan Syariah terhadap nasabah. Bahwa untuk menunjukkan kesungguhan nasabah dalam permintaan pembiayaan *murabahah* dari Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS), LKS dapat meminta uang muka. Dengan memakai uang muka tidak ada pihak yang dirugikan, sesuai dengan prinsip ajaran Islam.<sup>287</sup>

Secara teknis OJK menetapkan bahwa dalam akad pembiayaan *murabahah*, Bank boleh meminta uang muka yang besarnya berdasarkan kesepakatan. Uang muka tersebut menjadi bagian dari harga jual Bank kepada Nasabah sehingga jika Nasabah memenuhi akad maka Nasabah hanya tinggal memenuhi kewajiban harga jual tersebut. Jikapun nasabah membatalkan akad

---

<sup>286</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Pajak Penjualan Atas Barang Mewah* (Indonesia, 2009).

<sup>287</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*, 2000.

*murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada Bank dari uang muka tersebut senilai kerugian aktual yang terjadi. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, Bank dapat meminta tambahan kepada nasabah. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, Bank harus mengembalikan sisa kelebihan uang muka tersebut kepada nasabah.<sup>288</sup>

Norma tersebut sejalan dengan ketentuan dalam fatwa DSN-MUI bahwa jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah. Dan jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.<sup>289</sup>

Namun norma-norma tersebut belum sepenuhnya dapat dipatuhi pada tataran praktek. Perbankan syariah hanya melakukan satu kali transaksi jual beli, yaitu hanya antara bank dan nasabah, hal ini persis seperti yang terjadi pada pemberian kredit oleh bank konvensional. Hanya saja nasabah disini sebagai pembeli bertindak selaku kuasa dari bank syariah yang memberikan pembiayaan.<sup>290</sup> Bank syariah masih terjebak dalam paradigma konvensional dalam menghadapi perubahan sistem bunga menjadi sistem keuntungan *murabahah*. Meskipun dalam pembiayaan *murabahah* nasabah mengetahui harga dan *margin* yang ditambahkan dengan tepat. Seringkali, nasabah sendiri yang melakukan semua pengaturan yang terkait dengan penjualan atas nama bank.

Tidak berjalannya norma syariah yang diatur dalam fatwa meskipun telah ada dewan pengawas syariah (DSN) sebagai pihak yang memberikan jaminan, dipengaruhi oleh keterbatasan sumber daya manusia di bank Syariah, di samping itu banyaknya masyarakat rasional yang belum siap menggunakan prinsip syariah

---

<sup>288</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 39.

<sup>289</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*.

<sup>290</sup> Ghozali, Mohammad; Roficoh, "Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia."

secara murni ikut menyumbang belum maksimalnya pemenuhan prinsip syariah.<sup>291</sup> Maka perlu adanya perjanjian khusus hal ini dimaksudkan untuk menghindari akad fasid tersebut.<sup>292</sup> Perjanjian khususnya dalam beberapa kajian disebut sebagai *wa'ad* yaitu janji yang dibuat oleh nasabah kepada bank. Dengan adanya janji bank bisa membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah tanpa resiko batal karena sudah ada janji. Dalam kitab *al-Umm* karya Imam Syafii diindikasikan tiga pihak dalam murabahah. Sebagaimana beliau ilustrasikan “jika seseorang membeli pakaian dari seseorang secara *murabahah* kemudian dia menjualnya, kemudian pembeli pertama mendapati bahwa yang menjualnya secara *murabahah* sudah mengkhiatinya secara harga, maka ia boleh meminta kelebihan keuntungan yang telah diberikan.”<sup>293</sup>

Berdasarkan norma fatwa bahwa janji memiliki dampak mendalam pada hakikat suatu tatanan dalam hal rukun atau unsur pembiayaan *murabahah* yang belum dimasukkan sebagai rukun atau syarat. Ketika nasabah memesan komoditas dari bank Islam, bank meminta nasabah untuk menandatangani "janji untuk membeli" untuk memastikan bahwa nasabah pada akhirnya membeli apa yang dia pesan. Hal ini untuk menghindari penjualan barang yang belum dimiliki karena kepemilikan tidak dapat langsung dialihkan kepada pembeli.

Dalam hukum perjanjian Islam janji tidak menetapkan hubungan apa pun antara janji penjual pertama dan penjual terakhir. Namun, saat ini janji yang mengikat merupakan kebutuhan bank syariah untuk menghindari risiko komersial. Biaya tambahan mungkin timbul untuk memasarkan barang yang awalnya diperoleh berdasarkan janji oleh pelanggan untuk membeli, tetapi kemudian ditolak tanpa alasan apapun. Oleh karena itu, untuk kepentingan praktis, janji sepihak perlu dianggap mengikat. Hal ini

---

<sup>291</sup> Waluyo, “Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi Ke Dalam Hukum Positif.”

<sup>292</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*.

<sup>293</sup> Asy-Syafi'i, *Al-Umm Jilid 3*, 93.



dimungkinkan dengan menggabungkan pandangan yang berbeda dari antar mazhab (talfiq) atau menciptakan istilah baru seperti “akad janji” atau “*ahd/taahhud* (janji yang lebih kuat dengan konsekuensi yang mengikat)”.

Akademi Fiqih Islam Organisasi Kerjasama Islam (OKI) menganggap janji sepihak (sepihak) dalam transaksi komersial mengikat jika nasabah (promisor) menyebabkan janji untuk memenuhi beberapa kewajiban atau biaya. Jika nasabah melanggar janjinya, pengadilan dapat memaksanya untuk membeli komoditas atau membayar ganti rugi yang sebenarnya kepada penjual tetapi tidak untuk biaya peluang. Disinilah dalam pembiayaan *murabahah* bank mencoba menjual barang segera ke pelanggan yang meminta dan mencoba menghindari tanggung jawab kerusakan.

Menurut Masse dan Rusli bahwa transaksi pembiayaan berbasis *murabahah* terdapat beberapa potensi pelanggaran prinsip syariah, yaitu,<sup>294</sup> Pertama, bank menyerahkan uang tunai kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang dibutuhkan secara *murabahah*, nasabah cukup menyerahkan kwitansi yang ditandatangani oleh supplier atas nama bank (padahal dalam hal ini nasabah bertindak atas nama bank), sehingga antara bank dan supplier tidak terjadi transaksi pembelian dan penyerahan barang yang diinginkan nasabah. Kedua, terjadi penandatanganan akad *murabahah* yang disertai kesepakatan pembelian barang, namun kesepakatan itu dilakukan sebelum barang menjadi milik penuh bank.

Meskipun dalam standar OJK menegaskan bahwa Bank harus menolak permintaan pembiayaan *murabahah* jika nasabah dan *supplier* telah membuat perjanjian yang meminta Bank memberikan kredit dana dibandingkan pertukaran (jual beli) barang.<sup>295</sup> Ketentuan ini seperti tidak punya kekuatan untuk dapat dilaksanakan dengan alasan efisiensi.

---

<sup>294</sup> Masse and Rusli, *Arbitrase Syariah: Formalisasi Hukum Islam Dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi*, 93.

<sup>295</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 27.

### **3.6 Norma Hukum Penetapan Harga, Margin dan Biaya Pembiayaan *Murabahah***

Ketentuan terkait *tsaman* (1) Harga dalam akad jual beli *murabahah* (*tsaman al-murabahah*) harus dinyatakan secara pasti pada saat akad, baik ditentukan melalui tawar menawar, lelang, maupun tender. (2) Pembayaran harga dalam jual beli *murabahah* boleh dilakukan secara tuna (*bai' al-hal*), tangguh (*bai' al-mu'ajjal*), bertahap/cicil (*bai' bi al-taqsih*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara perjumpaan utang (*bai' al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan. Ketentuan terkait produk dan kegiatan *murabahah* yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan (*al-tamwil bi al-murabahah*), *bai'u al-murabahah li al-amir bi al-syira'* maupun *almurabahah al-'adiyah*, berlaku ketentuan (*dhawabith*) dan batasan (*hudud*) *murabahah* sebagaimana terdapat dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/2000 tentang *Murabahah*.

Selanjutnya untuk menetapkan harga yang tidak saling menzalimi, OJK telah menetapkan bahwa harga dan mata uang yang digunakan harus dinyatakan dengan jelas dan disepakati bersama dalam kontrak. Jika menggunakan mata uang yang berbeda, Bank harus menyatakan dengan jelas harga dan mata uang yang digunakan Bank saat memperoleh obyek pembiayaan tersebut dari pemasok. Untuk melakukan pembayaran angsuran ataupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda dari mata uang yang disepakati dalam kontrak dengan ketentuan jumlah pembayaran tersebut memiliki nilai yang sama pada tingkat nilai tukar hari (spot exchange rate) pembayaran yang dimaksud. Dalam hal ini Bank harus menyatakan harga jual dari obyek yang telah dimiliki oleh Bank secara prinsip.

Struktur penetapan harga pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

Harga Pokok Barang : Rp 100.000.000  
Biaya Langsung : Rp 2.000.000

Harga Perolehan	: Rp 102.000.000 (Harga Pokok Barang + Biaya Langsung)
Uang Muka	: Rp 32.000.000
Harga Pokok Bank	: Rp 70.000.000 (Harga Perolehan – Uang Muka)
Margin	: Rp 10.000.000
Harga Jual Bank	: Rp 80.000.000 (Harga Pokok Bank + Margin)

Harga jual bank adalah harga yang diberikan Bank kepada Nasabah yang didasarkan pada harga pokok ditambah margin yang diinginkan oleh Bank. Harga pokok Bank dihitung berdasarkan harga perolehan barang dikurangi dengan uang muka yang diberikan oleh Nasabah yang diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh Bank kepada Nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian pembiayaan *murabahah*. Harga pokok Bank biasa disebut sebagai plafond pembiayaan *murabahah*. Harga perolehan barang dapat dimasukkan sebagai harga pokok barang (baik diproduksi sendiri ataupun barang yang didatangkan dari pemasok) ditambah dengan biaya-biaya lain yang berhubungan langsung dengan pengadaan barang tersebut.

Margin adalah keuntungan yang diinginkan oleh Bank dan disepakati oleh para pihak dan nilainya tidak berubah selama masa kontrak perjanjian yang disepakati. Biaya-biaya lain yang boleh diperhitungkan ke dalam harga perolehan adalah biaya langsung. Yaitu biaya yang termasuk di dalamnya antara lain biaya pengiriman, biaya pemeliharaan dan biaya peningkatan nilai atau kualitas obyek pembiayaan. Sementara yang disebut biaya tidak langsung adalah yang terkait dengan transaksi *murabahah* seperti biaya utilitas (listrik, air, pulsa telepon), gaji pegawai, upah lembur dan hal sejenis lainnya tidak boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung. Sementara biaya layanan yang terintegrasi dengan aset guna mendukung kesempurnaan performa aset seperti biaya instalasi, suku cadang utama dan hal sejenis lainnya, boleh dibebankan sebagai komponen biaya langsung. Seluruh biaya

langsung yang terjadi setelah disepakatinya kontrak tidak boleh ditambahkan sebagai komponen harga perolehan dan selayaknya ditanggung oleh Nasabah.

Margin/keuntungan adalah sejumlah dana yang diperoleh Bank yang merupakan selisih antara harga jual dikurangi harga beli. Margin yang berlaku adalah margin yang ditetapkan dan disetujui Bank pada saat pemberitahuan transaksi. Untuk melihat perbandingan norma yang ada dalam fatwa DSN-MUI, POJK dan PBI berikut dalam tabel 10 berikut:

**Tabel 11.**  
**Norma Penetapan Margin**

Sumber Norma	Ketentuan Margin
Fatwa DSN-MUI No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan At-Tamwil bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas selama sesuai dengan 'urf(kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS</li> <li>2. Pemilihan metode pengakuan keuntungan <i>al-Tamwil bi al- Murabahah</i> pada LKS harus memperhatikan <i>mashlahah</i> LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat.</li> <li>3. Metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-Murabahah yang ashlah dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas</li> <li>4. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan secara anuitas, porsi keuntungan baru ada selama jangka waktu angsuran;</li> <li>5. Keuntungan tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas dibayar.</li> </ol>
OJK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Margin jual <i>murabahah</i> adalah tingkat keuntungan yang diharapkan (<i>expected yield</i>) oleh Bank.</li> <li>2. Ditentukan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah.</li> <li>3. Dinyatakan dalam bentuk nominal atau</li> </ol>

	<p>persentase tertentu dari Harga Pokok Bank.</p> <p>4. Perhitungan mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, risk premium dan tingkat keuntungan.</p> <p>5. Tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.</p> <p>6. Bank dapat memberikan potongan margin sepanjang tidak menjadi kewajiban Bank yang tertuang dalam perjanjian.</p>
PBI Nomor: 7/46/PBI/2005	Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad

Dalam akta akad di perbankan disebutkan bahwa harga beli adalah jumlah yang dibayar oleh Bank kepada penyedia atau wakilnya untuk pembelian barang termasuk di dalamnya biaya-biaya yang terkait langsung dengan pembelian sehubungan dengan pembiayaan *murabahah*. Atau jumlah uang yang dikeluarkan oleh Nasabah dalam kapasitasnya sebagai wakil dari Bank untuk pembelian barang, dengan ketentuan bahwa jumlah maksimum dari harga beli yang terhutang setiap saat sehubungan dengan perjanjian pembiayaan ini tidak melebihi jumlah plafon fasilitas. Keuntungan adalah keuntungan bank atas terjadinya jual-beli *murabahah* yang disetujui oleh bank dan nasabah. Harga jual adalah harga beli ditambah dengan sejumlah keuntungan bank yang disepakati oleh bank dan nasabah yang ditetapkan dalam akad.

Meskipun pada ayat 3-7 pada fatwa tersebut menjelaskan mekanisme jual beli barang yaitu transaksi barang dengan uang, bukan uang dengan uang. Namun dalam praktek perbankan penentuan harga dalam pembiayaan *murabahah* menggunakan salah satu dari empat model yaitu *mark-up pricing*, *target-return pricing*, *value pricing* dan *going rate pricing*. Cara yang lazim

dipakai adalah *going rate pricing* yaitu menggunakan tingkat suku bunga pasar sebagai rujukan. Disini fatwa belum menetapkan tentang cara mana yang bisa dibenarkan menurut syariah.<sup>296</sup> Sementara Bank Indonesia menetapkan bahwa kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad. Kemudian angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.<sup>297</sup>

Praktek di lapangan menunjukkan bahwa penentuan margin *murabahah* yaitu proses penentuan harga jual menyandarkan suku bunga yang berlaku dipasar dan beban bagi hasil dengan pemilik saham dan nasabah penyimpanan, selain itu menjadikan suku bunga pesaing yang dalam hal ini lembaga keuangan konvensional sebagai landasan perhitungan.<sup>298</sup> Fasilitas pembiayaan *murabahah* dengan plafon tertentu yang penarikannya dapat dilakukan secara *non revolving* atau *revolving* selama *Availability Period* sepanjang jumlah kelonggaran tarik masih mencukupi.

*Plafond* Pembiayaan *Murabahah* adalah harga perolehan dikurangi Uang Muka dari Nasabah. Sehingga total piutang Nasabah adalah Plafond + Margin Bank. Maksimum plafond pembiayaan adalah sesuai kebutuhan namun tidak melebihi *collateral coverage* jaminan saat pengajuan pembiayaan serta sesuai standar perhitungan *Financing to Value* (FTV). FTV adalah perbandingan antara jumlah pembiayaan (F) dengan harga jual atau hasil penilaian, mana yang lebih rendah (V). Rasio penghitungan FTV dapat digunakan sebagai salah satu alat untuk memberikan keputusan pembiayaan.

---

<sup>296</sup> Fathoni, "Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI."

<sup>297</sup> Bank Indonesia, *Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.*

<sup>298</sup> Muhammad Ali Tamrin and Dedi Suselo, "Implementasi Akad Murabahah Dalam Penentuan Harga Dan Margin Pembiayaan Pada BMT Di Tulungagung," *Jurnal Iqtisaduna* 4, no. 1 (2018): 12–29.

Cara menghitung FTV:

FTV = Plafond Pembiayaan Mana yang lebih rendah antara harga jual dengan hasil penilaian.

Penetapan FTV bertujuan untuk meyakinkan bahwa aset/usaha/proyek yang dibiayai memiliki nilai agunan yang memadai yang dapat menutup sisa pembiayaan jika terjadi eksekusi di kemudian hari dan melindungi konsumen atas kewajaran harga jual. Dalam rangka memenuhi standar FTV, Bank berhak meminta dokumen- dokumen berikut kepada Nasabah: (a) Surat Pernyataan yang memuat keterangan mengenai fasilitas pembiayaan konsumsi lain yang sudah diterima maupun yang sedang dalam proses pengajuan permohonan, baik di Bank yang sama maupun di Bank lain. Jika Jika Calon Nasabah tidak bersedia, Bank berhak menolak permohonan Nasabah. (b) Surat pernyataan berisi klausula yang berbunyi, “Jika Nasabah menyampaikan pernyataan yang tidak benar maka Nasabah bersedia melaksanakan langkah-langkah yang ditetapkan oleh Bank dalam rangka pemenuhan standar Otoritas Jasa Keuangan mengenai FTV”

Kemudian terkait biaya dalam akad pembiayaan *murabahah* terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat. Hal ini dicantumkan dalam klausul akad perjanjian antara bank dan nasabah yaitu; Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung dan membayar biaya-biaya. Biaya-biaya lain yang timbul berkenaan dengan pelaksanaan akad termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya notaris/ppat, premi asuransi, dan biaya pengikatan jaminan sepanjang hal itu diberitahukan bank kepada nasabah sebelum ditandatanganinya akad ini, dan nasabah menyatakan persetujuannya. Biaya pajak yang timbul sehubungan dengan akad ini merupakan tanggungan dan wajib dibayar oleh nasabah, kecuali pajak penghasilan bank.

Pajak meliputi seluruh pajak dimasa kini dan masa depan (termasuk bea, cukai, pajak penjualan dan tidak termasuk pajak penghasilan atas penghasilan dari Bank), pungutan, materai, denda, biaya, atau biaya lainnya dalam bentuk apapun bersama-sama dengan beban pembayaran yang tertunda dan setiap penalti sehubungan dengan hal-hal tersebut, serta perpajakan akan dianggap memiliki arti yang serupa.

### **3.7 Norma Hukum Agunan dan Jaminan Pembiayaan Murabahah**

Murabahah merupakan hutang harga barang, maka untuk mendapatkan kepastian proses pembayaran bank mengambil agunan. Hal ini telah diatur oleh DSN-MUI, OJK, dan pihak perbankan. Aturan-aturan terkait jaminan pembiayaan dapat dilihat dalam tabel 13 berikut;

**Tabel 12.**  
**Norma Jaminan Pembiayaan Murabahah**

<b>Sumber Norma</b>	<b>Ketentuan Jaminan</b>
Fatwa DSN-MUI	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Semua bentuk pembiayaan penyaluran dana LKS boleh dijamin dengan agunan (Rahn) sesuai ketentuan dalam fatwa ini.</li> <li>2. Barang jaminan (marhun) harus berupa harta (mal) berharga baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang boleh dan dapat diperjual-belikan, termasuk aset keuangan berupa sukuk, efek syariah atau surat berharga syariah lainnya;</li> <li>3. Dalam hal barang jaminan (marhun) merupakan musya' (bagian dari kepemilikan bersama/part of undivided ownership), maka musya' yang digadaikan harus sesuai dengan porsi kepemilikannya;</li> <li>4. Barang jaminan (marhun) boleh diasuransikan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau kesepakatan.</li> </ol>



<p>UU Perbankan Lihat pasal 40 tentang pengelolaan resiko</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam hal nasabah penerima fasilitas tidak memenuhi kewajibannya, bank syariah dapat membeli sebagian atau seluruh agunan, baik melalui maupun di luar pelelangan, berdasarkan penyerahan secara suka rela oleh pemilik agunan atau berdasarkan pemberian kuasa untuk menjual dari pemilik agunan, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan selambat-lambatnya dalam jangka waktu satu tahun.</li> <li>2. Bank syariah harus memperhitungkan harga pembelian agunan sebagaimana ayat 1 dengan kewajiban nasabah kepada bank syariah yang bersangkutan.</li> <li>3. Dalam hal harga pembelian agunan melebihi jumlah kewajiban nasabah kepada bank syariah, selisih kelebihan tersebut harus dikembalikan kepada nasabah.</li> </ol>
<p>KHES Lihat Pasal 373-408 tentang Rahn</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rahn/gadai adalah penguasaan barang milik peminjam sebagai jaminan.</li> <li>2. Marhun harus bernilai dan dapat diserahkan saat akad dilakukan.</li> <li>3. Apabila telah jatuh tempo, pemberi gadai dapat mewakilkan kepada penerima gadai atau penyimpan untuk menjual harta gadainya.</li> <li>4. Apabila jatuh tempo, penerima gadai harus memperingatkan pemberi gadai untuk segera melunasi hutangnya.</li> <li>5. Apabila pemberi gadai tidak dapat melunasi utangnya maka harta gadai dijual paksa melalui lelang syariah.</li> <li>6. Hasil penjualan harta gadai digunakan untuk melunasi utang, biaya penyimpanan dan pemeliharaan yang belum dibayar serta biaya penjualan.</li> <li>7. Kelebihan hasil penjualan menjadi milik</li> </ol>

	<p>penyedia gadai dan kekurangannya menjadi kewajiban penyedia gadai</p>
OJK	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Jaminan pokok atas pembiayaan Murabahah adalah keyakinan Bank atas kemampuan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.</li> <li>2. Agunan merupakan sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan Murabahah apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.</li> <li>3. Bank boleh menerbitkan Surat Kewajiban Pengembalian Modal dalam format dokumen yang terpisah dari perjanjian pokok. Surat tersebut hanya berlaku dan akan dieksekusi saat Nasabah lalai dalam memenuhi kewajiban pengembalian modal dan tidak berlaku selama Nasabah memenuhi kewajibannya selama masa kontrak berlaku.</li> <li>4. Jika terjadi wanprestasi oleh Nasabah, Surat Pengakuan Utang ini dapat memperkuat posisi Bank sebagai penerima pembayaran segala kewajiban dari Nasabah.</li> <li>5. Bank boleh meminta kepada Nasabah agar memberikan kuasa kepada Bank untuk pembebanan Hak Tanggungan, Hak Gadai atau Hak Jaminan.</li> <li>6. Obyek Pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam kontrak ini bersifat boleh</li> </ol>

	<p>dijadikan obyek agunan.</p> <p>7. Bank wajib menilai, memantau dan mengambil langkah-langkah antisipasi agar kualitas aktiva (Produktif dan Aktiva Non Produktif) senantiasa dalam keadaan lancar.</p> <p>8. Nilai agunan yang diperhitungkan sebagai faktor pengurang dalam pembentukan PPA dilarang melebihi nilai pengikatan agunan.</p> <p>9. Agunan harus diatasmamakan Calon Nasabah atau suami/istri yang sah dari Calon Nasabah.</p> <p>10. Dalam hal pasal di atas tidak terpenuhi, agunan harus atas nama orang tua kandung dari Calon Nasabah disertai Surat Pernyataan Notariil dari orang tua dan seluruh ahli warisnya bahwa agunan bersedia diikat oleh Bank dan bersedia menanggung segala konsekuensi jika ada wanprestasi dari Nasabah.</p> <p>11. Setiap agunan dan jaminan lainnya wajib dilakukan proses verifikasi dan penilaian (taksasi) sesuai dengan kebijakan Bank.</p> <p>12. Bentuk pengikatan agunan mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam PBI No. 13/23/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.</p>
Akta Perjanjian Bank Aceh	1. Pihak kedua dengan ini menyatakan dan menjamin bahwa dokumen

	<p>jaminan yang diberikan (Sk PNS) merupakan dokumen yang sah dan mengikat sebagai jaminan kepada pihak pertama.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang tersebut pada pasal 2 tepat pada waktu yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan perjanjian.</li> <li>3. Akibat wan prestasi pihak kedua, pihak pertama dapat menggunakan hasil lelang atau penjualan barang jaminan sebagai pelunas kewajiban.</li> <li>4. Apabila hasil penjualan barang jaminan tersebut tidak mencukupi untuk membayar seluruh kewajiban (sisa pembiayaan) beserta keuntungan (margin) dan denda pihak kedua, maka pihak kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk tetap melunasi sisa kewajibannya kepada pihak pertama</li> <li>5. Apabila lebih dari hasil penjualan barang jaminan akan dikembalikan kepada pihak kedua.</li> </ol>
--	--

Berdasarkan tabel diatas dapat dilihat bahwa fatwa dan aturan positifnya sudah selaras. Bahwa barang jaminan dalam pembiayaan menjadi keharusan karena pembiayaan *murabahah* adalah utang barang yang menuntut jaminan pembayarannya.

### **3.8 Norma Hukum Penjadwalan Ulang dan Restrukturisasi akad Pembiayaan *Murabahah***

Norma lain terkait hal tersebut terdapat dalam fatwa yang melarang ada tambahan untuk kasus *rescheduling*. Norma ini diatur dalam fatwa No. 48/DSN-MUI/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*. Dalam fatwa ini disebutkan bahwa dalam hal

nasabah mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan dengan ketentuan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: (1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa; (2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil; (3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Ketentuan ini wajib diberlakukan oleh pihak bank jika nasabah mengalami *force majeure* yaitu gagal bayar karena musibah.<sup>299</sup>

Dalam aturan yang ditetapkan OJK terkait jadwal ulang (*reschedule*) menjelaskan dalam rangka penyesuaian posisi keuangan Nasabah atau demi kepentingan lain yang diperbolehkan syariah maupun legal. Dengan ketentuan Bank tidak boleh menambahkan harga jual yang telah disepakati dalam kontrak dengan alasan apapun. Jika diperlukan, para pihak dapat menyepakati untuk membuat perjanjian lain terkait penjadwalan ulang angsuran *murabahah*. Perjanjian lain yang dimaksud dapat berbentuk (i) akad perjanjian pembiayaan *murabahah* baru yang terpisah atau berdiri sendiri terlepas dari perjanjian lama dan/atau (ii) jadwal pembayaran baru (*reschedule*) yang dituangkan dalam addendum akad perjanjian lama. Proses penjadwalan ulang pembayaran angsuran pembiayaan *murabahah* untuk nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar harus patuh pada ketentuan restrukturisasi pembiayaan yang berlaku. Penerbitan kewajiban baru atas Nasabah meningkatkan potensi risiko yang menyebabkan Bank boleh meminta tambahan jaminan untuk menjamin pembayaran kewajiban tersebut.<sup>300</sup>

Dari ketentuan OJK tersebut menunjukkan bahwa proses terjadinya kepemilikan barang secara pembiayaan *murabahah*

---

<sup>299</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*, 2005.

<sup>300</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.

semakin baik. Artinya jika para pihak menjalankan standar ini dalam pembiayaan maka transaksi yang mengandung unsur rekayasa tidak ada lagi. Realitanya, banyak pihak melakukan kontrak (perjanjian) belum memahami hak dan kewajiban yang harus mereka penuhi, sehingga walaupun menggunakan sistem perjanjian hukum Islam, tetapi nilai yang ada dalam konsep tersebut belum dijalankan sepenuhnya. Misalnya, perjanjian akad dalam perbankan masih ditemukan bahwa hanya pihak bank yang memahami kontrak tersebut sementara pihak nasabah belum memahami sepenuhnya tentang hak dan kewajibannya dalam kontrak, sehingga tidak bisa memenuhi perjanjian awal yang telah disepakati.<sup>301</sup> Restrukturisasi pembiayaan tersebut merupakan salah satu upaya bank agar nasabah dapat menyelesaikan kewajibannya. Bank melaksanakan restrukturisasi pembiayaan dengan menerapkan prinsip kehati-hatian, bank wajib menjaga dan mengambil langkah agar kualitas pembiayaan setelah direstrukturisasi dalam keadaan lancar.

Berdasarkan fatwa terdapat 3 ketentuan yaitu 1) tidak menambah jumlah tuntutan dari sisa hutang yang ada, 2) pengenaan biaya dalam proses penjadwalan ulang adalah biaya riil, dan 3) memanjangkan waktu pembayaran perlu berdasarkan perjanjian kedua-dua pihak.<sup>302</sup> Dari ketiga ketetapan tersebut, bank hanya melakukan dua yaitu tidak menambah jumlah sisa hutang dan memanjangkan waktu pembayaran. Tetapi bank masih membebani nasabah dengan adanya biaya penjadwalan ulang yang dapat menyusahkan nasabah.<sup>303</sup>

---

<sup>301</sup> Nur Fitriani, "Addendum Akad Murabahah Berdasar Peraturan Bank Indonesia Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah (Studi Di BRI Syariah Kantor Cabang Malang)," *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 8, no. 2 (2017): 142–158.

<sup>302</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*.

<sup>303</sup> Ahmad Maulidizen, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Denda Penjadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau," *Jurnal Penelitian* 12, no. 2 (2018): 241–285.

Namun jika nasabah mengalami ketidakmampuan dalam membayar maka fatwa juga telah menyiapkan solusi dengan sejumlah langkah yang dapat diambil oleh pihak perbankan yaitu LKS boleh melakukan penyelesaian (settlement) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan: (a) Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati; (b) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan; (c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS.<sup>304</sup> Ketentuan ini diasumsikan jika bank dari awal membeli barang kepada nasabah, namun dalam banyak kasus justru bank tidak dapat mengeksekusi aset yang dijadikan objek dalam perjanjian *murabahah*. Konsekwensinya tidak jarang nasabah berada pada posisi yang terjepit bahkan berujung ke pengadilan, karena bank menyita aset agunan yang menyebabkan nasabah semakin termiskinkan. Hal ini karena dari awal aturan yang dibuat memberi celah bagi bank untuk tidak melakukan jual beli aset dengan nasabah. Sehingga nasabah tidak ada penambahan aset melainkan penambahan hutang. Ini menunjukkan ketidakadilan.

### **3.9 Norma Hukum Sanksi Denda pada Keterlambatan Cicilan Pembiayaan *Murabahah***

Diatara langkah-langkah yang diambil untuk mengatasi kelambatan dalam pelunasan utang *murabahah* adalah dengan menerapkan denda. Dasar pemberlakuan denda karena terjadinya penangguhan pembayaran angsuran disebabkan karena sikap keengganan nasabah, tentu ini merupakan suatu bentuk kezaliman yang dilakukan nasabah terhadap bank. Sikap semacam ini harus dihukum supaya tidak mengulangi tindakannya. Rasulullah SAW bersabda *مطل الغني ظلم* yang artinya: “Penangguhan (melalaikan)

---

<sup>304</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar*, 2005.

pembayaran hutang (padahal ia mampu) merupakan suatu bentuk kezaliman yang dapat dikenakan hukuman dan dicemarkan nama baiknya (semacam dimasukkan dalam list orang yang enggan membayar hutang atau *black list*)". Sebagaimana hadis Nabi

لي الواجد يحل عرضه وعقوبته

Berdasarkan hal tersebut terdapat beberapa ketentuan norma dalam fatwa DSN-MUI yaitu; pertama, sanksi hanya dikenakan kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja. Sementara nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi. Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.<sup>305</sup> Hasil penelitian Rakhmah menemukan bahwa ada sistem pengenaan denda bank syariah yang bermanfaat untuk nasabah sendiri. Bahwa denda yang diterapkan bagi anggota kelompok UKM binaan BTPN Syariah Surabaya berguna untuk kemaslahatan anggota kelompok UKM. Penerapan denda telah menumbuhkan jiwa disiplin dan rasa tanggung jawab setiap masing-masing anggota kelompok.<sup>306</sup>

Disamping norma aturan dalam fatwa juga terdapat norma etika yaitu, Tidak boleh mengenakan denda kepada nasabah yang tidak mampu, dan tidak boleh menambah harga karena penambahan waktu (mundurnya waktu) pembayaran.<sup>307</sup> Menurut

---

<sup>305</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional N0: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran*, 2000.

<sup>306</sup> Pedagogita Rakhmah, "Penerapan Akad Murabahah Dengan Tambahan Denda Pada Kelompok UKM Binaan Di Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Syariah Surabaya Dalam Tinjauan Hukum Islam," *Maliyah* 5, no. 1 (2015): 110–128.

<sup>307</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*.



Fathoni denda keterlambatan menunjukkan kuatnya pertimbangan mengadopsi pola pasar uang. Meskipun solusi uang denda tidak diperkenankan menjadi penghasilan bank syariah dan masuk menjadi dana sosial (shadaqah) dan sebagai upaya menghindari riba dan *dhalim*.<sup>308</sup> Namun kesan denda dari keterlambatan hutang masih diasumsikan sebagaimana praktek bank konvensional.

Kenteuan untuk tidak memberi denda bagi yang tidak mampu bayar belum menjadi arus utama paradigma bisnis jasa keuangan syariah dalam konsep fatwa DSN–MUI tentang jual beli. Arus utamanya masih pada prosedur akad formal yang harus ditegakkan.

Secara teknis OJK juga telah menetapkan standar denda (*Ta'zir*) dan ganti rugi (*Ta'widh*) dari pembiayaan *murabahah*. Jika nasabah melakukan wanprestasi bank dapat memberlakukan denda dang anti rugi atas kerugian yang dialami oleh pihak bank. dalam hal ini bank dapat memberikan sanksi kepada nasabah yang terbukti mampu bayar namun menunda pembayaran angsuran dan/atau wanprestasi atas setiap ketentuan yang telah disepakati dalam kontrak. Sanksi tersebut berupa denda (*ta'zir*) dan/atau ganti rugi (*ta'widh*). Denda atas tunggakan (*ta'zir*) harus diperuntukkan sebagai dana sosial atau dana kebajikan sementara ganti rugi (*ta'widh*) dapat diakui sebagai pendapatan dalam pembukuan Bank. Denda yang bersifat *ta'zir* hanya dikenakan kepada nasabah yang terbukti lalai atas kewajiban pembayaran angsurannya. Sementara denda ganti rugi (*ta'widh*) dikenakan kepada nasabah yang sengaja atau karena lalai melakukan sesuatu yang menyimpang dari akad dan mengakibatkan kerugian pada Bank. Besarnya ganti rugi yang dapat diakui sebagai pendapatan bank adalah sesuai dengan kerugian riil (real loss) dan bukan kerugian yang diperkirakan akan terjadi (*potential loss*). Bank hanya dapat mengenakan ganti rugi pada keuntungan Bank yang sudah jelas tidak dibayarkan oleh nasabah. Klausul ganti rugi harus ditetapkan secara jelas dalam

---

<sup>308</sup> Fathoni, “Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI.”

akad dan dipahami oleh nasabah. Penetapan ganti rugi atas kerugian riil ditetapkan berdasarkan kesepakatan antara Bank dan Nasabah. Kerugian riil adalah biaya riil yang dikeluarkan oleh Bank dalam melakukan penagihan hak Bank yang seharusnya ditunaikan oleh Nasabah.<sup>309</sup>

Sementara jika nasabah mengalami tunggakan maka pihak bank dapat mengambil langkah antisipasi. Dengan standar perlakuan tunggakan yaitu; 1. Nasabah melakukan pembayaran angsuran tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang disepakati dalam kontrak. 2. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya. 3. Jika Nasabah gagal bayar, bank boleh membeli seluruh atau sebagian obyek pembiayaan *murabahah* secara tunai pada harga yang disepakati. 4. Selain dibeli oleh bank, obyek pembiayaan yang gagal bayar bisa dilelang ke pihak ketiga sehingga hasil penjualan dapat didahulukan untuk menutupi kewajiban nasabah kepada bank. 5. Jika nasabah masih ingin memiliki obyek pembiayaan yang dimaksud, bank dapat menawarkan nasabah untuk menempati atau memanfaatkan obyek pembiayaan tersebut dengan imbalan berupa uang sewa dan diakhiri dengan pengalihan kepemilikan (ijarah muntahia bi tamlik). 6. Penanganan atas tunggakan nasabah wajib dilakukan terlebih dahulu melalui surat peringatan atau somasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPdata.

### **3.10 Norma Hukum Diskon (Potongan Harga) Pembiayaan *Murabahah***

Dalam proses tersebut, kadangkala bank memperoleh potongan harga dari penjual pertama (supplier), sehingga dipertanyakan, apakah diskon itu menjadi hak bank. Karena itu, harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga sebelum diskon, atau merupakan hak pembeli (nasabah) sehingga harga penjualan kepada pembeli menggunakan harga setelah diskon.

---

<sup>309</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.

Menyikapi isu ini DSN-MUI mengeluarkan fatwa yang merumuskan norma dalam melakukan diskon yaitu fatwa No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*. Dalam pertimbangannya sebagai latar belakang lahirnya fatwa ini disebutkan bahwa salah satu prinsip dasar dalam *murabahah* adalah penjualan suatu barang kepada pembeli dengan harga (tsaman) pembelian dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. Sudah menjadi kebiasaan dalam bisnis jika membeli dengan harga tunai aka ada semacam cash back atau potongan harga (diskon) dari penjual pertama (supplier), sehingga diskon timbul permasalahan: apakah diskon tersebut menjadi hak penjual (LKS) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga sebelum diskon, ataukah merupakan hak pembeli (nasabah) sehingga harga penjualan kepada pembeli (nasabah) menggunakan harga setelah diskon.<sup>310</sup>

Maka untuk mendapat kepastian hukum, sesuai dengan prinsip syari'ah Islam, tentang status diskon dalam transaksi *murabahah* tersebut, DSN menetapkan fatwa tentang potongan harga (diskon) dalam *murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS. Ada lima norma yang ditetapkan berkaitan dengan diskon harga *murabahah* yaitu: (1) Harga (tsaman) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah. (2) Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan. (3) Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah. (4) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (per-setujuan) yang dimuat dalam akad. (5) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

---

<sup>310</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

DSN-MUI kembali merumuskan norma potongan tagihan yaitu fatwa No.46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah*. dalam pertimbangan fatwa ini menyebutkan (a) bahwa sistem pembayaran dalam akad *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah; (b) bahwa dalam hal nasabah telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan. Sedangkan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan; (c) Bahwa penghargaan dan merupakan *mukafaah tasji'iyah* (insentif) keringanan dapat diwujudkan dalam bentuk potongan dari total kewajiban pembayaran.

Selanjutnya ada tiga ketentuan fatwa ini terkait potongan tagihan yaitu; pertama, pihak perbankan boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran bagi nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Kedua, besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan perbankan. Ketiga, pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.<sup>311</sup>

Berkaitan diskon atau potongan harga dalam pembiayaan *murabahah* OJK menetapkan dua standar ketentuan yaitu; pertama, jika diskon (potongan harga) yang diberikan supplier terhadap harga barang sebelum terjadinya akad maka diskon menjadi hak nasabah. Kedua, apabila diskon diberikan pemasok setelah akad ditandatangani, maka pembagian diskon dapat dibuat kesepakatan antara Bank dan nasabah kemudian.

---

<sup>311</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)*, 2005.

### 3.11 Norma Hukum Potongan Pelunasan Dipercepat pada Utang *Murabahah*

Secara teoritis pembayaran harga pada kedua jenis tersebut dapat dilakukan secara tunai atau dengan mencicil. Namun, pada praktiknya pembayaran dalam pembiayaan *murābahah* selalu dengan mencicil.<sup>312</sup>

Mekanisme pelunasan utang *murabahah* diatur dalam pasal 124 ayat (1) sistem pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu yang disepakati. Ayat (2) dalam hal pembeli mengalami penurunan kemampuan dalam pembayaran cicilan, maka ia dapat diberi keringanan. Ayat (3) keringanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatas dapat diwujudkan dalam bentuk konversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian kewajiban. Singkatnya hubungan hukum yang dikonstruksikan oleh UU dan KHES adalah hubungan yang bersifat hutang piutang antara bank dengan nasabah.

Keempat, DSN juga mengeluarkan fatwa terkait dengan potongan pelunasan utang *murabahah* yaitu fatwa No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*. Dalam pertimbangan disebutkan bahwa sistem pembayaran dalam akad *murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada umumnya dilakukan secara cicilan dalam kurun waktu yang telah disepakati antara LKS dengan nasabah; bahwa dalam hal nasabah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS sering diminta nasabah untuk memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran tersebut; bahwa untuk kepastian hukum tentang masalah tersebut menurut ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang

---

<sup>312</sup> Guney, "Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks."

potongan pelunasan dalam murabahah sebagai pedoman bagi LKS dan masyarakat secara umum.<sup>313</sup>

Terdapat dua ketentuan dalam fatwa ini yaitu; (1) Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. (2) Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Terhadap fatwa ini dilapangan ditemukan bahwa terdapat perbedaan penafsiran dalam implementasi Fatwa Nomor 23/2002 tersebut disebabkan karena adanya perbedaan metode penafsiran yang digunakan Bank. Secara gramatikal Bank Muamalat menafsirkan bahwa potongan pelunasan tidak boleh diperjanjikan baik itu di dalam akad maupun dalam ketentuan standar operasional perusahaan. Bank Syariah Mandiri dengan penafsiran gramatikal tidak mencantumkan klausula potongan harga dalam Akad pembiayaan *murabahah* akan tetapi dengan metode penafsiran historis dan kemungkinan besarnya potensi permasalahan ini, Bank Syariah Mandiri mengatur besaran potongan harga dalam ketentuan internal perusahaan berbentuk Standar Operasional Prosedur.<sup>314</sup> Hasil penelitian Hasanah menemukan bahwa nasabah yang melakukan pelunasan hutang periode maju (dipercepat) pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli memberikan diskon kepada nasabah seluruh sisa margin yang belum dilunasi ditambah dengan biaya administrasi. Mekanisme pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju setelah

---

<sup>313</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah*, 2000.

<sup>314</sup> Devitha Angesti Tiyasasih, Rachmad Safa'at, and Chusen Bisri, "Perbedaan Penafsiran Dalam Implementasi Fatwa Nomor 23/2002 Tentang Potongan Pelunasan Pada Akad Murabahah (Studi Perbandingan Lembaga Bank Di Kota Malang)," *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 8, no. 1 (2017): 1–20, <http://journals.usm.ac.id/index.php/jdsb>.

adanya perubahan kebijakan adalah memisahkan antara jumlah piutang pokok dengan margin. Akan tetapi di sini bank telah menganut pola suku bunga efektif, di mana diskon yang diberikan dihitung berdasarkan rumus yang hanya diketahui oleh pihak bank, sehingga pada penyelesaian periode maju, nasabah tidak dapat lagi menghitung sendiri sisa pembiayaan yang belum dilunasi. Di sini bank mempunyai rumus tersendiri dalam menentukan jumlah yang harus dilunasi nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan periode maju.<sup>315</sup>

Berdasarkan norma fatwa Nomor 23/2002 tentang potongan dalam pelunasan *Murabahah* dilakukan melalui optimalisasi peran dan fungsi Dewan Pengawas Syariah pada setiap Bank, dan upaya untuk melakukan standarisasi akad yang digunakan oleh Perbankan Syariah dalam setiap transaksinya. Upaya tersebut menurut Tiyasih telah berjalan dengan terbitnya Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* oleh Otoritas Jasa Keuangan pada tahun 2016 sehingga melalui standar produk tersebut dapat meminimalisir perbedaan tafsir dan pelaksanaan produk yang menggunakan akad *murabahah* pada Perbankan Syariah.<sup>316</sup>

Berkaitan dengan pendapat tersebut jika kita konfirmasi dengan pasal 9 tentang standar ansuran pembiayaan dan potongan pelunasan *murabahah* menetapkan bahwa “dalam hal nasabah melunasi seluruh kewajiban pada Bank lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka Bank boleh memberikan diskon pelunasan dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan Bank. ketentuan mengikuti fatwa DSN-MUI diatas bahwa potongan angsuran (Khashm) *murabahah* dapat diberikan Bank kepada Nasabah

---

<sup>315</sup> Uswatun Hasanah, “Implikasi Perubahan Kebijakan Pola Pelunasan Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank Aceh Syariah Capem Sigli,” *Share: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 2, no. 1 (2013): 63–89.

<sup>316</sup> Tiyasih, Safa’at, and Bisri, “Perbedaan Penafsiran Dalam Implementasi Fatwa Nomor 23/2002 Tentang Potongan Pelunasan Pada Akad Murabahah (Studi Perbandingan Lembaga Bank Di Kota Malang).”

apabila nasabah membayar angsuran tepat waktu, nasabah mengalami penurunan kemampuan membayar, atau menurut penilaian Bank, nasabah layak diberikan potongan angsuran.

Mekanisme pembukuan potongan angsuran *murabahah* dilakukan sesuai standar akuntansi yang berlaku. Dalam hal ini Bank akan membukukan beban potongan angsuran atau beban operasional atas potongan yang diberikan harus dilengkapi dengan bukti yang memadai dengan dasar dan alasan yang jelas, wajar sebelum tanggal jatuh tempo angsuran.<sup>317</sup> Besarnya biaya administrasi atau diskon atas pelunasan kewajiban nasabah baik sebagian atau seluruhnya dihitung kemudian yang disepakati bersama. Pelunasan keseluruhan dana pembiayaan *murabahah* oleh nasabah kepada bank secara otomatis juga menghentikan seluruh pembayaran kewajiban nasabah kepada bank.

Dari norma yang ada baik DSN-MUI, BI, maupun OJK belum ada aturan jika pihak Bank yang melakukan wanperestasi dari akad pembiayaan *murabahah*. Misal, secara ketentuan pembiayaan *murabahah* bank berkewajiban membiayai pembelian barang dan memiliki barang secara prinsip. Namun jika bank tidak melaksanakan kewajiban membeli barang terlebih dahulu dalam pembiayaan *murabahah*, tapi hanya mentransfer uang ke rekening nasabah tanpa mengecek keberadaan barang yang diwakilahkan kepada nasabah. Sehingga akad jual beli di bank menunjukkan akal-akalan meminjamkan uang kepada nasabah dengan nama jual beli *murabahah*. Atas pelanggaran tersebut tidak disebutkan sanksi hukumnya apakah akadnya menjadi batal kemudian bank harus melakukan ganti rugi. Aturan yang ada masih mengacu pada paradigm bahwa tidak ada norma yang memaksa bank syariah untuk lebih terlibat dalam sektor perdagangan jual beli barang secara ril.

---

<sup>317</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 42.



### 3.12 Norma Hukum Konversi dan Pengalihan Akad Pembiayaan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* juga berpotensi mengalami penurunan kemampuan nasabah dalam pembayaran cicilan. Dalam hal ini secara ketentuan syariah dapat diberikan kelonggaran waktu dan keringanan berupa pengurangan utang nasabah. Aturan ini terdapat dalam QS Albaqarah ayat 280 yang maksudnya “jika orang berhutang dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang), itu lebih baik bagimu jika kamu mengetahui”<sup>318</sup>

Untuk melaksanakan ketentuan tersebut perbankan dapat melakukan perpanjangan waktu atau mengkonversi dengan membuat akad baru dalam penyelesaian pembayaran kewajiban. DSN-MUI dalam fatwanya membolehkan bank melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan *murabahahnya* sesuai waktu yang telah disepakati. Ketentuan tersebut dilakukan setelah akad *murabahah* dihentikan dengan cara: (i) Obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar; (ii) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan; (iii) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*; (iv) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah. (b) LKS dan nasabah *ex-murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad: (i) Ijarah *Muntahiyah Bit Tamlik* atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik; (ii) *Mudharabah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah* (*Qiradh*); atau (iii) *Musyarakah* dengan

---

<sup>318</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 48.

merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Musyarakah.<sup>319</sup>

Kemudian akad pembiayaan *murabahah* juga dapat dialihkan kepada bank lainnya. Pengalihan pembiayaan *murabahah* antar bank adalah pengalihan utang atau piutang nasabah yang timbul dari pembiayaan bank kepada nasabah dengan akad *murabahah*, yang pembayaran harga (tsaman)-nya dilakukan secara tidak tunai atau angsuran. Pengalihan utang pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan atas inisiatif nasabah atau atas inisiatif bank yang dilakukan oleh satu bank kepada bank atau pihak lain.<sup>320</sup> Pengalihan utang pembiayaan *murabahah* atas inisiatif nasabah boleh dilakukan dengan menggunakan akad *hawalah bi al-ujrah*<sup>321</sup>, MMQ<sup>322</sup> atau IMBT<sup>323</sup> dan tidak boleh menggunakan akad *murabahah* karena termasuk *bai' al-'inah*<sup>324</sup>.

Untuk melaksanakan konversi akad *murabahah* ke akad lain DSN-MUI menetapkan tiga mekanisme yaitu. Mekanisme pertama dengan mengalihkan utang *murabahah* ke bank lainnya melalui akad *hawalah bil ujarah*. Yaitu nasabah yang memiliki utang pembiayaan *murabahah* pada suatu bank A mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada bank B. Setelah bank B menyetujui permohonan nasabah tersebut, kemudian nasabah

---

<sup>319</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah*, 2005.

<sup>320</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)*, 2013.

<sup>321</sup> *Hawalah bil ujarah* adalah akad *hawalah* dengan imbalan (*ujrah*) yang diterima oleh *muhal alaih* dari pihak yang mengalihkan (*muhil/madin*).

<sup>322</sup> Pembiayaan *musyarakah mutanaqishah* (MMQ) adalah pembiayaan musyarakah yang modal salah satu syarik berkurang karena *hishshahnya* dibeli oleh syarik lain secara bertahap.

<sup>323</sup> Pembiayaan *ijarah muntahiyah bi al-tamlik* (IMBT) adalah pembiayaan yang menggunakan akad *ijarah* (*sewa*) yang disertai dengan janji (*wa'd*) pemindahan hak milik atas benda yang disewa kepada penyewa setelah selesainya akad *ijarah* serta kewajibannya.

<sup>324</sup> *Bai' al-'inah* adalah akad di mana satu pihak menjual barang secara tidak tunai, dengan kesepakatan bahwa penjual akan membelinya kembali dengan harga lebih kecil secara tunai.

melakukan akad *hawalah bi al-ujrah* dan membayar sebagian atau seluruh utang nasabah ke bank A pada waktu yang disepakati. Berikutnya nasabah membayar ujarah kepada bank B atas jasa *hawalah*. Nasabah membayar kewajibannya yang timbul dari akad *hawalah* kepada bank B, baik secara tunai maupun secara tangguh/angsur sesuai kesepakatan.

Pengalihan piutang pembiayaan *murabahah* atas inisiatif bank dilakukan dengan cara: Bank menjual piutang dengan *tsaman* berupa barang, dibolehkan. Namun diharamkan jika bank menjual piutang dengan *tsaman* berupa uang, karena termasuk *bai' al-dain al-mu 'ajjal li ghair al-madin bi tsaman hall*. Namun fatwa membolehkan dengan mekanisme jual beli piutang dengan harga berupa barang. Misal, bank A yang memiliki piutang pada nasabah, mengajukan penjualan piutangnya kepada bank B. Jika bank A bersedia dan setuju untuk menjual piutangnya dengan barang, maka bank B membeli barang di Bursa Indonesia (BBJ / JFX atau BEI / IDX) atau di pasar lain yang diakui oleh DSN. Bank A menjual piutangnya dengan barang tersebut. Selanjutnya bank A menyerahkan piutangnya kepada bank B dan bank B menyerahkan barang kepada bank A. Jika bank A menjual barang kepada pihak lain, maka bank B boleh memberikan kuasa (wakalah) ke bank A untuk menerima pembayaran dari nasabah, lalu menyampaikannya kepada bank B, atau nasabah membayar ke bank B melalui rekeningnya pada bank A.<sup>325</sup>

Mekanisme kedua dengan melakukan konversi akad dari *murabahah* ke akad IMBT. Dalam hal ini nasabah yang memiliki utang pembiayaan *murabahah* pada bank A, mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada bank B dengan akad IMBT; Kemudian setelah bank B menyetujui permohonan nasabah tersebut, bank B membeli aset nasabah tersebut yang dibeli dengan akad *murabahah* dari bank A, dengan janji obyek tersebut akan

---

<sup>325</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)*.

disewa oleh nasabah dengan akad IMBT. Bank B dan nasabah melakukan akad IMBT dan nasabah melunasi utang pembiayaan *murabahah* ke bank A.

Mekanisme ketiga, dengan mengkonversi akad *murabahah* menjadi akad MMQ. Dalam ketentuan ini nasabah yang memiliki utang pembiayaan *murabahah* pada bank A mengajukan permohonan pengalihan utangnya kepada bank B dengan akad MMQ. Bank B dan nasabah melakukan akad MMQ dengan ketentuan bank B menyertakan modal usaha senilai sisa utang nasabah ke bank A, kemudian nasabah menyertakan modal usaha dalam bentuk barang yang nilainya sama dengan sebagian utangnya yang sudah dibayar bank A. Selanjutnya nasabah melunasi utang pembiayaan *murabahah* ke bank A. Selanjutnya nasabah menyewa barang yang menjadi obyek syirkah (musyarakah) dengan akad *ijarah*. Dan akhirnya nasabah membeli *hishshah* modal syirkah bank B secara bertahap.

### **3.13 Standar Wanprestasi dan Akibat Hukum Cidera Janji Dalam Pembiayaan *Murabahah***

Nasabah dan bank dapat saja melakukan wanprestasi atau tidak melakukan kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam akad. Wanprestasi adalah kegagalan nasabah dalam memenuhi kewajiban atau segala hal yang ditentukan bersama dalam kontrak sehingga menimbulkan kerugian bagi Bank baik berupa penyusutan nilai modal maupun berkurangnya nilai bagi hasil untuk Bank. Jika wanprestasi terjadi akibat kelalaian nasabah yang mengakibatkan kerugian pihak Bank, maka Bank berhak mendapatkan ganti rugi (*ta'widh*).

Istilah lain dari wanprestasi adalah cidera janji yang dapat mengakibatkan akta pengikatan agunan dinyatakan batal oleh pengadilan negeri atau badan arbitrase atau nilai agunan berkurang sehingga tidak lagi memenuhi kecukupan nilai sebagai agunan untuk melunasi kewajiban nasabah berdasarkan pertimbangan dan penetapan bank. Sehingga apabila keadaan keuangan nasabah tidak

cukup untuk melunasi kewajibannya kepada bank karena kesengajaan atau kelalaiannya, harta yang diagunkan atau tidak diagunkan kepada bank tidak lagi mencukupi untuk melunasi utangnya. Konsekwensi dari wanprestasi oleh nasabah akan berakibat pada dimasukkan dalam daftar kredit macet dan/atau daftar hitam (blacklist) yang dikeluarkan oleh Bank Indonesia. Akibat selanjutnya adalah nasabah akan meminta penundaan pembayaran, tidak mampu membayar, memohon agar dirinya dinyatakan pailit, ditaruh dibawah perwalian atau pengampuan, dilikuidasi atau karena sebab-sebab apapun juga tidak berhak lagi mengurus, mengelola, menguasai harta bendanya.

### **3.14 Norma Hukum Penyelesaian Sengketa dan Berakhirnya Pembiayaan *Murabahah***

Jika para pihak mengalami sengketa dalam pembiayaan *murabahah*, maka dapat melakukan langkah penyelesaian sengketa dengan non litigasi maupun secara litigasi. Pertama, penyelesaian sengketa secara non litigasi dimana antara pihak bank dengan nasabah mengutamakan prinsip musyawarah mufakat. Hal ini sesuai dengan norma yang terdapat dalam Alquran dan Hadist dan juga telah disebutkan dalam fatwa DSN-MUI. Apabila mekanisme musyawarah belum berhasil, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dan eksekusi atau putusan arbitrase syariah itu akan ditetapkan melalui Pengadilan Agama.

Kedua, apabila para pihak tidak dapat menyelesaikan sengketanya secara non-litigasi, maka dapat ditempuh secara litigasi yaitu menyelesaikan sengketa melalui pengadilan. Hal ini harus dibuat kesepakatan dalam kontrak antara bank dengan nasabah bahwa jika terjadi sengketa kewenangan untuk mengadili sengketa tersebut diselesaikan melalui Mahkamah Syar'iyah atau Pengadilan Agama.

Dalam klausul akad pembiayaan *murabahah* disebutkan jika menyimpang dari apa yang telah ditetapkan dalam perjanjian

ini, maka bank berhak sewaktu-waktu untuk mengakhiri/menghentikan perjanjian ini terkait penyediaan fasilitas pembiayaan *murabahah* sebelum berakhirnya jangka waktu. Tentu hal ini harus dengan terlebih dahulu mengirimkan surat pemberitahuan mengenai penyimpangan tersebut kepada nasabah 7 (tujuh) hari kerja sebelum tanggal dihentikannya/diakhirinya fasilitas pembiayaan *murabahah*.

Perjanjian (akad) mengandung perikatan (*iltizâm*) kewajiban para pihak yang memerlukan sebuah akta perjanjian/perikatan yang otentik. Maka apabila tidak dicantumkan dalam akta notaris dapat dianggap sebagai sebuah produk hukum yang tidak memiliki kepastian hukum di perbankan syariah. Konsekuensinya dapat memicu sengketa para pihak apabila pada suatu saat nanti terjadi perselisihan. Padahal dalam hukum muamalah Islam penulisan dokumen pada notaris di masa sekarang merupakan sebuah kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam QS. Albaqarah ayat 282. Dalam hal ini peran notaris untuk membuat dokumen otentik yang dapat menerangkan bukti tentang siapa yang berhak dan apa yang terjadi. Oleh karena itu kalimat perintah pada kata “maka tuliskanlah (*faktubûh*)” dalam ayat tersebut mencakup semua perjanjian bisnis (muamalah) dan semua dokumen terkait, termasuk pula perjanjian, katabelece, keputusan pemerintah yang dibuat nya, dan lain-lain. Dari aturan yang ada belum secara tegas dan rinci membahas secara spesifik mengenai notaris syariah, padahal terhadap obyeknya antara kenotariatan semua praktik perjanjian bisnis di perbankan syariah telah memiliki peraturan perundang-undangan tersendiri.<sup>326</sup>

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian, diharuskan oleh kepatutan,

---

<sup>326</sup> Deni K Yusup, “Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah),” *Al-Adalah* XII, no. 4 (2015): 701–714.

kebiasaan, atau undang-undang.<sup>327</sup> Karena itu, klausul akad pada perbankan syariah, tidak hanya memuat pernyataan-pernyataan yang disepakati pihak-pihak yang berakad, tetapi juga semestinya pernyataan-pernyataan yang dicantumkan tidak bertentangan dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. seperti adanya asas *taswiyah* yang merupakan karakteristik ekonomi syariah, seharusnya terakomodir dalam perumusan klausul-klausul akad perbankan syariah. Meskipun prinsip kehati-hatian sebagai upaya preventif melindungi kepentingan perbankan menjadi faktor determinan, sehingga berpengaruh pada penyusunan klausul akad, namun lainnya menyatakan bahwa sistem ekonomi Islam berdasarkan pada demokrasi ekonomi, yaitu penguasaan nilai-nilai keadilan, kebersamaan, pemerataan, dan kemakmuran yang sesuai dengan prinsip syariah.

Klausul-klausul dalam akad perjanjian hendaknya tidak hanya memperhatikan kepastian hukumnya saja, tetapi juga mengakomodir nilai-nilai keadilan dalam melakukan akad perjanjian. Karena jika bisnis syariah hanya mengandalkan konten perjanjian yang bersifat kaku dan mengarah pada kepastian hukum semata cenderung menghindari prinsip kebersamaan dan prinsip keadilan dalam melakukan kontrak perjanjian. Secara praktik, perbankan syariah terjebak pada klausul perjanjian baku yang cenderung memberatkan pihak nasabah.<sup>328</sup> Maka sangat penting dalam pembuatan klausul-klausul akad perjanjian memiliki standart ketentuan baik perundang-undangan maupun ketentuan-ketentuan fatwa DSN-MUI yang merefleksikan nilai keadilan.

Sejumlah aturan dan norma yang ada masih ada kelemahan dari segi konsistensi yang dapat memandu secara seragam perbankan syariah. Sehingga dalam praktek melahirkan tafsir yang berbeda dari pihak perbankan atau masih sulitnya staf perbankan menjelaskan konsepsi akad *murabahah* kepada nasabahnya.

---

<sup>327</sup> Kitab UU Hukum Perdata, 342

<sup>328</sup> Lina Jamilah, "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku," *Siyar Hukum - Jurnal Ilmu Hukum XIII*, no. 8 (2012): 227–243.

Implikasinya akan menyebabkan kekeliruan pada praktek yang mencedraai norma syariah. Namun beberapa aturan internal bank sudah menunjukkan perbaikan yang semakin baik dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah*. Berikut salah satu proses implementasi *murabahah* tanpa *wakalah* pada Bank Muamalah Indonesia.

**Gambar. 6 Mekanisme Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalah Indonesia**



**Keterangan**

1. Nasabah mengajukan permohonan pengajuan pembiayaan dengan mengisi form permohonan pengajuan pembiayaan.
2. Setelah mendapat persetujuan komite pembiayaan, bank memberikan *offering letter* (OL) kepada nasabah, lalu nasabah melakukan pemesanan barang kepada bank dengan mengisi *form promise to purchase* (formulir pemesanan barang dan janji beli). Pada tahap ini nasabah juga mencantumkan nama supplier berikut nomor rekeningnya.
3. Bank membeli barang kepada supplier secara non tunai (melalui media *purchase order* (OD) berdasarkan OL, surat pemesanan barang dan *promise to purchase* dari nasabah.



4. *Supplier* memberikan invoice tagihan barang kepada bank atas barang yang telah dibeli. Dengan adanya *invoice* tagihan barang kepada bank atas barang yang telah dibeli. Dengan adanya *invoice* tagihan maka barang secara prinsip telah menjadi milik bank (*taqabbudh hukmy*).
5. Setelah barang secara prinsip menjadi milik bank, bank melakukan akad murabahah dengan nasabah. Dalam tahap ini nasabah menandatangani akad murabahah dan surat kuasa debit (karena dana dropping mengalir terlebih dahulu ke rekening nasabah sebagai penguat pembuktian hukum).
6. Bank melakukan pembayaran kepada *supplier* dengan terlebih dahulu memasukkan dana ke rekening nasabah untuk kemudian mendebet kembali dan dikreditkan ke rekening *supplier*.
7. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah beserta dokumen (kuitansi pembayaran).
8. Bank melakukan pengecekan atas barang yang dibeli dan nasabah menandatangani surat tanda terima barang serta menyerahkan kuitansi pembelian barang dari *supplier* kepada bank.<sup>329</sup>

Berdasarkan pola yang telah dirumuskan oleh BMI sudah menunjukkan pada koneksi antara lembaga keuangan dengan pasar barang yaitu *supplier*. Keterkaitan ini belum ditemukan dalam konsep *murabahah* dalam fatwa, UU yang lebih mengedepankan peran nasabah dan bank. Namun kosepsi ini belum sempurna yaitu peran asuransi yang belum masuk sebagai pelaku pembiayaan.

---

<sup>329</sup> PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk., *Surat Edaran Direksi Nomor : CPD.SDS.011.2016 Tentang Penyempurnaan Skema Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk*, 2016.

## BAB IV

### REKONSTRUKSI AKAD *MURABAHAH* PADA PERBANKAN SYARIAH DI ACEH

Sistem perbankan syariah merupakan bagian dari sistem ekonomi Islam yang bertumpu pada gerakan ekonomi sektor riil. Melalui akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah memiliki misi menggerakkan ekonomi sektor riil sebagai keunggulan kompetitif dibandingkan dengan produk kredit pada perbankan konvensional.<sup>330</sup> Keunggulan kompetitif tersebut tidak cukup hanya pada label namun harus menyentuh substansi praktek dan orientasi *falah* yang memihak pada ekonomi umat. Pembiayaan *murabahah* tidak boleh lagi hanya sebatas label namun pelaksanaannya terperangkap dalam paradigma dan pola penyaluran kredit perbankan konvensional. Maka perlu dikembalikan pada orientasi untuk mewujudkan tatanan ekonomi yang berkeadilan berdasarkan nilai-nilai Islam universal. Konsekwensinya konsep akad pembiayaan *murabahah* harus direkonstruksi dari duplikasi penyaluran dana dengan pola kredit pada perbankan konvensional.

Rekontruksi akad pembiayaan *murabahah* untuk melengkapi kelemahan konsep yang terkesan “memutar” *murabahah* menjadi mode pembiayaan<sup>331</sup> yang sifatnya hanyalah *hilah* yang terlarang. Hal ini terlihat dari konsep pembiayaan dengan prinsip jual beli secara *murabahah bil-wakalah* yang sebatas tulisan pada dokumen akad namun tidak jelas pengalihan kepemilikan barang dari bank kepada nasabah. Konsep ini menunjukkan hubungan perbankan syariah dengan sektor riil semakin kabur dan *absurd*. Secara konseptual akad pembiayaan

---

<sup>330</sup> Peter, “Penerapan Prinsip Murabahah Sebagai Keunggulan Kompetitif dan Strategi Unit Bisnis Baru Bank Konvensional,” *Jurnal Manajemen* 10, no. 1 (2010): 41–50.

<sup>331</sup> Gholamreza Zandi, Noraini Mohd. Arifin, and Shahabi Alireza, “Some Issues on Murabahah Practices in Iran and Malaysian Islamic Banks,” *African Journal of Business Management* 6, no. 24 (2012): 7066–7073, <http://www.academicjournals.org/AJBM>.

*murabahah* membutuhkan rekonstruksi dari asas (prinsip) dasar kemudian rukun dan syarat tersendiri, *benchmark* penentuan margin, orientasi produk pembiayaan yang menunjukkan karakteristik yang unik. Selanjutnya dapat dilihat dari tabel 13 berikut ini:

**Tabel 13:**  
**Kelemahan dan Tawaran Rekonstruksi Pembiayaan**  
***Murabahah* Pada Perbankan Syariah**

No	Kelemahan	Tawaran Rekonstruksi
01	Prinsip Syariah Bertumpu Hanya pada Aspek Formalitas dan Kurang memperhatikan Aspek Nilai atau Prinsip Substantif	Reaktualisasi bangunan akad pembiayaan <i>murabahah</i> berasaskan pada prinsip-prinsip subtatif yaitu nilai-nilai ketauhidan, kekhalfahan, keadilan, <i>amanah</i> , <i>syura</i> , <i>ta'awun</i> , dan <i>ta'aruf</i>
02	Keterkaitan Pembiayaan <i>murabahah</i> dengan sektor riil masih samar bahkan cenderung ditiadakan dengan konsep wakalah pada nasabah. Sehingga yang menonjol adalah transaksi uang dengan uang.	Rekonstruksi dan legal standing subjek/pelaku pada akad pembiayaan <i>murabahah</i> terdiri dari lebih dari dua pihak yaitu nasabah, perbankan, <i>supplier</i> , dan asuransi. Sehingga mempertegas transaksi barang dengan uang dalam mendapatkan keuntungan pihak bank.
03	Orientasi mendapatkan keuntungan laba dari selisih modal dengan cicilan nasabah saja. Terkesan	Reorientasi yang berdimensi membangun sirkulasi ekonomi yang stabil dalam masyarakat untuk mendatangkan kemaslahatan yang lebih besar. Konsekwensinya bank harus memilih nasabah pembiayaan <i>murabahah</i> yang benar-benar

	mengabaikan aspek <i>masalah/falah</i> .	membutuhkan barang, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan akad.
04	Menentukan tingkat margin pembiayaan <i>murabahah</i> berbasis jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga yang sangat mirip dengan konsep penentuan bunga kredit pada bank konvensional	Revitalisasi penentuan margin yang sejalan dengan rumus harga jual <i>murabahah</i> yaitu harga pokok ditambah margin. Sehingga metode penetapan margin harusnya ditentukan pada objek barang yang disesuaikan dengan nilai barang tersebut.
05	Perbuatan Hukum yang merujuk pada syarat dan rukun jual beli padahal prakteknya pembiayaan yang dibuat secara tertulis namun tidak ada verifikasi perbuatan hukumnya	Perlu pada sejumlah perbuatan hukum sesuai dengan alur pembiayaan <i>murabahah</i> yang terdiri dari 10 perbuatan hukum. Bukan hanya ijab dan qabul diatas kertas tanpa ada peristiwa hukum kepemilikan asset yang dibayar secara cicilan.
06	Hubungan hukum masih menunjukkan kreditur dan debitur pada bank konvensional	Reposisi hubungan hukum antara dan nasabah. Bank bukan hanya sebagai penyedia dana, tapi harus lebih maju kepada penyedia dana yang ikut berperan mencari barang yang dibutuhkan nasabah. Bank sebagai mitra bagi nasabahnya ikut aktif membantu mendapatkan asset yang dibutuhkan nasabah. Sehingga kontribusi positif oleh bank syariah melalui sistem keuangan terhadap proses perkembangan ekonomi akan lebih mendatangkan kemaslahatan.
07	Kecenderungan	Produk pembiayaan <i>murabahah</i>

<p>semua kebutuhan nasabah yang membutuhkan dana pada perbankan syariah dimurabahahkan. Regulasi POJK yang mengatur pembiayaan dengan prinsip jual beli <i>murabahah</i> belum secara tegas mengharuskan bank melakukan pembiayaan yang berbasis sektor penambahan asset bagi nasabah.</p>	<p>harus menjadi instrument keuangan yang dapat terjadinya distribusi sumberdaya uang pada sektor ekonomi riil. Maka pembiayaan <i>murabahah</i> harus dibatasi pada nasabah yang dapat menambah asset seperti sektor perumahan, transportasi, pertanian, perikanan, dan industri halal di Aceh. Sehingga melalui pembiayaan dengan akad <i>murabahah</i> ikut menumbuhkan sentra-sentra produksi, perdagangan, industri dan industri halal yang kreatif dan kompetitif. Diperlukan regulasi yang tegas dari Otoritas Jasa Keuangan.</p>
--	--

Berdasarkan tabel 13 tersebut dapat dijelaskan dan masing-masing sub-judul berikut ini.

#### **4.1. Reaktualisasi Prinsip Akad Pembiayaan *Murabahah***

Asas maupun prinsip pembiayaan pada perbankan syariah akan menentukan kekuatan sistem keuangan syariah dalam mewujudkan perekonomian dan pembangunan nasional untuk mencapai masyarakat adil dan makmur, sejahtera dan mental, dan spiritual. Sebagaimana pesan utama yang ditekankan dalam hukum Islam untuk mewujudkan masyarakat yang adil, dan sejahtera dapat dilaksanakan.<sup>332</sup> Untuk mencapai maksud tersebut pelaksanaan pembiayaan *murabahah* harus berasaskan pada prinsip-prinsip atau nilai-nilai ekonomi Islam yaitu; (i) *tauhid* (ii) *khalifah* (iii) '*adalah* (iv) *amanah* (v) *syura*' (vi) *ta'awun* (vii) *ta'aruf*. Prinsip-prinsip ini

---

<sup>332</sup> Atsar, "Implementation of Fiqh Based on the Maslahah in Murabahah Financing in Sharia Banking."

akan menentukan kondisi syarat dan sistem-struktur akad pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah.

Pertama, nilai tauhid merupakan keyakinan pada Tuhan yang Esa yaitu Allah swt sebagai satu-satunya Tuhan yang disembah. Keyakinan kepada Allah swt harus dihadirkan secara fungsional dalam hubungan manusia dengan Allah yang selanjutnya ditransformasikan kedalam hubungan manusia dengan manusia.<sup>333</sup> Konsekwensilogisnya adalah seluruh aktifitas manusia wajib berorientasi pada penghambaan kepada Allah dan mencari keridhaan-Nya. Subtansi dari ajaran tauhid adalah ketundukan dan ketaatan pada seluruh perintah dan menjauhi larangan-Nya. Salah satu perintah Allah kepada manusia adalah menyebar ke seluruh penjuru bumi setelah menjalankan shalat untuk mencari rezeki Allah sebagaimana firman-Nya dalam QS *Al-Jum'ah* ayat 10.

فاذا قضيت الصلوة فانتشروا فى الأرض وابتغوا من فضل الله واذكروا الله كثيرا لعلمكم  
تفلحون.

“Apabila telah ditunaikan salat, maka bertebaranlah kamu di muka bumi; dan carilah karunia Allah dan ingatlah Allah banyak-banyak, supaya kamu beruntung”.<sup>334</sup>

Maksud dari perintah ayat tersebut adalah manusia tidak hanya shalat saja namun harus bekerja agar bisa memperoleh rezeki Allah. Hasil kerja itulah yang kemudian menjadi hak milik pada setiap orang. Selanjutnya hak milik tersebut dapat dikembangkan dan dimanfaatkan oleh manusia lainnya melalui pengalihan hak milik secara jual beli atas dasar kesukarelaan atau melalui hibah.<sup>335</sup> Selanjutnya mencari karunia Allah melalui pengembangan harta dengan akad-akad bisnis sangat bervariasi yang dikenal dengan akad *tijarah* yaitu segala macam perjanjian yang bertujuan

---

<sup>333</sup> Hamim Ilyas, *Fikih Akbar; Prinsip-Prinsip Teologis Islam Rahmatan Lil'Alamin*, ed. M. Iqbal Dawami, Cetakan 1. (Jakarta: Pustaka Alvabet, 2018), 53.

<sup>334</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 555.

<sup>335</sup> Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 28.

mendapatkan keuntungan.<sup>336</sup> Akad pembiayaan *murabahah* menjadi salah satu cara melakukan pengembangan harta oleh perbankan syariah.

Dengan landasan tauhid pembiayaan *murabahah* mengandung misi berusaha memperoleh karunia Allah sesuai dengan syariat-Nya yaitu melalui prosedur pemberian dana yang melibatkan pengalihan kepemilikan barang, bukan prosedur pinjaman uang yang bertopeng akad jual beli barang. karena Allah perintahkan bahwa tidak boleh harta diperoleh dengan cara batil dan curang (QS: An-Nisa' ayat 39). Kemudian dalam pembiayaan *murabahah* ini mengandung nilai ibadah ketika manusia diuji dan lulus manakala ia patuh dan tunduk pada perintah Allah swt.

Ketundukan pada Allah swt dimanifestasikan dalam bentuk prilaku berupa pelayanan prima, menyenangkan pelanggan, jujur dan bertanggung jawab. Para pelaku dalam akad ini kemudian melibatkan Allah sebagai pengawas sehingga benar-benar menghindar dari aktifitas bisnis yang mengandung unsur judi, tipuan, riba dan batil (menyalahi syariat). Sebagaimana firman Allah dalam QS An-Nur ayat 37-38,

رجال لا تلهيهم تجارة ولا بيع عن ذكر الله واقام اصوله و اتاء الزكوة يخافون يوما تتقلب فيه القلوب والابصار. ليجزيهما الله احسن ما عملوا ويذبدهم من فضله, والله يرزق من يشاء بغير حساب.

“Laki-laki yang tidak dilalaikan oleh perniagaan dan tidak pula oleh jual beli dari mengingat Allah, dan dari mendirikan salat, dan dari membayar zakat, mereka takut kepada suatu hari yang dihari itu hati dan penglihatan menjadi guncang. Mereka mengerjakan yang demikian itu supaya Allah memberi balasan kepada mereka dengan balasan yang lebih baikdaripada apa yang telah mereka kerjakan, dan supaya Allah menambah karunia-Nya kepada mereka. Dan Allah memberi rezeki kepada siapa yang dikehendaki-Nya tanpa batas.”<sup>337</sup>

<sup>336</sup> Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*, 72.

<sup>337</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 357.

Pengamalan asas dan prinsip tauhid ini menjamin para pihak untuk mencapai kesuksesan di dunia sekaligus di akhirat. Inilah yang disebut dalam Alquran dengan orang-orang yang beruntung (*al-muflihin*) yaitu kebahagiaan yang sempurna. Bukan hanya kelimpahan harta benda, hidup berkecukupan, tetapi juga dapat membantu memberdayakan orang lain. Pada saat yang sama, secara batiniah para pelaku pembiayaan memperoleh kehidupan yang damai dan sejahtera.<sup>338</sup> Jadi nilai *maslahah* dari nilai tauhid ini terletak pada dimensi terpeliharanya agama yang akan mendatangkan kebahagiaan di dunia dan di akhirat.

Konstruksi bangunan pembiayaan *murabahah* bukan saja menjadikan tauhid sebagai asas, tetapi juga sebagai spirit bagi totalitas konsep teoritis dan etik implementasinya. Yaitu Islam mendorong setiap orang untuk bekerja dan bertindak produktif agar bisa mencukupi dirinya selanjutnya bertanggung jawab untuk berperan terciptanya distribusi kekayaan ditengah masyarakat yang merata dalam bentuk kewajiban berinfak.<sup>339</sup> Dalam konteks pembiayaan *murabahah* spirit tersebut dapat diaktualkan dalam bentuk pelaksanaan pembiayaan yang produktif berupa bertambahnya asset kepemilikan bagi nasabah sehingga mendukung terjadinya distribusinya kekayaan yang produktif.

Kedua yaitu prinsip *khalifah* yang berarti bahwa manusia memiliki fungsi kepemimpinan dan tugas sebagai manajer dalam mengelola dan memakmurkan bumi sebagaimana terdapat dalam QS: Al-An'am ayat 165.

وهو الذي جعلكم خلائف الأَرْضِ ورفَع بعضكم فوق بعض لئيبلوكم في ما أنتم ان ربك سريع العقب وانه لغفور رحيم.

---

<sup>338</sup> Azhari Akmal Tarigan, *Teologi Ekonomi: Upaya Internalisasi Nilai-Nilai Tauhid Dalam Aktifitas Ekonomi Dan Bisnis Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), 80.

<sup>339</sup> Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, 86.



“Dan Dialah yang menjadikan kamu penguasa-penguasa di bumi dan Dia meninggikan sebagian kamu atas sebagian yang lain beberapa derajat untuk mengujimu tentang apa yang diberikan-Nya kepadamu. Sesungguhnya Dia Maha Pengampun lagi Maha Penyayang”.<sup>340</sup>

Konsekwensi dari prinsip khalifah adalah subjek hukum dari pelaku pembiayaan *murabahah* memiliki tanggung jawab dalam mengelola sumberdaya untuk mencapai kemakmuran dan kesejahteraan. Sebagaimana disebutkan dalam ayat tersebut bahwa Tuhan telah mewakilkan pengelolaan bumi kepada manusia sebagai *khalifatul fil ardh*. Artinya manusia yang menjadi pelaku akad merupakan wakil Tuhan di bumi untuk menegakkan keadilan termasuk dalam melaksanakan kewajiban dari akad *murabahah*. Sehingga prinsip khalifah ini menjadi sendi dari ekonomi kesejahteraan.<sup>341</sup> Konsekwensi logisnya bahwa dalam pembiayaan *murabahah* para pelaku akad yang terlibat mengemban misi khalifah untuk menciptakan kemakmuran bagi semesta alam dan isinya. Hal ini ditegaskan kembali dalam QS Hud ayat 61 berikut:

...هوان شأكم من الأرض واستعمركم فيها فاستغفروه ثم توبواإليه, ان ربي قريب مجيب.

“...Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya kemudian bertobatlah kepada-Nya, sesungguhnya Tuhanku amat dekat rahmat-Nya lagi memperkenankan doa hamba-Nya”<sup>342</sup>

Menurut Muhammad selain membawa misi pemakmur bumi, eksistensi manusia sebagai khalifah juga membawa misi

---

<sup>340</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 151.

<sup>341</sup> M. Dawam Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, ed. Mohamad Zaelani and Achmad Fawaiz (Bandung: Mizan, 2015), 236.

<sup>342</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 229.

*amar ma'ruf nahi mungkar*,<sup>343</sup> sebagaimana ditegaskan dalam QS Ali Imran ayat 110 sebagai berikut:

كنتم خير امة اخرجت للناس تأمرون بالمعروف وتنهون عن المنكر وتؤمنون بالله...

“Kamu adalah umat terbaik yang dilahirkan untuk manusia, menyuruh kepada yang makruf, dan mencegah dari yang mungkar, dan beriman kepada Allah,”<sup>344</sup>

Berdasarkan ayat-ayat tersebut, menunjuk pada fungsi memperbaiki pengamalan agama dalam kehidupan nyata yang dijalani para pemeluknya.<sup>345</sup> Dalam konteks perbankan syariah sebagai organisasi bisnis memiliki tujuan mewujudkan kehidupan ekonomi masyarakat yang lebih baik melalui terjadinya sirkulasi modal yang menciptakan produksi barang dan jasa. Konsekwensinya perbankan syariah dalam merumuskan klausul dan keputusan yang dibuat dalam akad pembiayaan *murabahah* haruslah mengacu pada kemaslahatan yang tidak terbatas pada satu pihak atau para pihak namun mendatangkan kemaslahatan universal yaitu masyarakat, bahkan hewan dan tumbuhan (makruf).

Manifestasi dari nilai-nilai tersebut diwujudkan dalam proyek yang dibiayai tidak mendatangkan kerusakan alam seperti bisnis yang meracuni lingkungan (mungkar). Secara lebih khusus pembiayaan *murabahah* haruslah menjadi alat yang dapat mewujudkan kehidupan yang lebih baik. Yaitu memperbaiki kehidupan nasabah dari sebelumnya kurang baik menjadi lebih baik. Dalam makna yang lebih luas juga memperbaiki keadaan ekonomi masyarakat. Berdasarkan ini maka memperbaiki kehidupan sebagai pelaksanaan fungsi Islam yaitu mewujudkan tujuan hidup yang lebih baik itu melalui usaha pembiayaan *murabahah*.

---

<sup>343</sup> Muhammad, *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*, 24.

<sup>344</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 65.

<sup>345</sup> Ilyas, *Fikih Akbar; Prinsip-Prinsip Teologis Islam Rahmatan Lil'Alamin*, 316.

Ketiga, prinsip keadilan, berarti memberikan hak kepada yang berhak yang sejalan dengan hak-hak asasi manusia yaitu perlindungan terhadap agama, jiwa, akal, keluarga, dan harta. Menurut Muslich implementasi ajaran keseimbangan dan keadilan pada kegiatan bisnis harus dikaitkan dengan pembagian manfaat kepada semua komponen dan pihak yang terlibat langsung maupun tidak langsung sesuai dengan peran dan kontribusi yang telah mereka berikan terhadap keberhasilan atau kegagalan dari kegiatan bisnis yang dilakukan oleh pelaku bisnis secara seimbang dan adil atau sepadan. Manfaat yang diraih harus didistribusikan sesuai dengan peraturan atau kesepakatan yang adil dan seimbang.<sup>346</sup>

Keadilan harus ditegakkan sebagai perintah yang tegas dalam QS Almaidah ayat 8. Kemudian perintah menegakkan keadilan juga terdapat dalam QS An-Nisa' ayat 58

ان الله يأمركم أن تؤدوا الأمانت إلى أهلها وإذا حكمتم بين الناس ان تحكموا بالعدل, ان الله نعمًا يعظكم به, ان الله كان سميعًا بصيرًا.

“Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan menyuruh kamu apabila menetapkan hukum di antara manusia supaya kamu menetapkan dengan adil. Sesungguhnya Allah memberi pelajaran yang sebaik-baiknya kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat”.<sup>347</sup>

Secara *zhahir* ayat ini menunjukkan pada perintah berlaku adil bagi hakim dalam memutuskan perkara. Namun substansinya mengandung perintah menegakkan keadilan pada semua aspek termasuk dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*. Prinsip keadilan dalam bidang ekonomi adalah menggunakan sumberdaya dengan cara yang baik dan bertujuan kepada perwujudan kebaikan

---

<sup>346</sup> Muslich, *Etika Bisnis Islami: Landasan Filosofis, Normatif Dan Subtansi Implementatif*, Pertama. (Yogyakarta: Ekonisia Fakultas Ekonomi UII, 2004), 38.

<sup>347</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 88.

dan kemuliaan seleuruh umat manusia.<sup>348</sup> Perintah menegakkan keadilan ditegaskan kembali dalam QS Al-Maidah ayat 135.

يأيتهاالذين امنوا كونواقوامين بالقسط شهداءالله ولو على انفسكم اوالوالدين والاقربين. ان يكن غنيا او فقيرا فالله اولى بهما, فلاتتبعواالهوى ان تعدلوا, وان تلوا او تعرضوا فان الله كان بما تعملون خبير.

“Hai orang-orang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapakmu dan kaum kerabatmu, jika ia kaya ataupun miskin, maka Allah lebih tau kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. Dan jika kamu memutarbalikkan kata-kata atau enggan menjadi saksi, maka sesungguhnya Allah adalah Maha Mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.”<sup>349</sup>

Dalam konteks akad pembiayaan *murabahah* maka para pelaku dalam mengaktualkan prinsip adil adalah tidak berlaku zalim dimana pihak bank tidak memberatkan nasabah dan juga nasabah tidak menunda-nunda kewajiban dalam melunasi hutangnya ketika mampu. Demikian juga *supplier* menyajikan barang yang berkualitas dan juga perusahaan asuransi menjalankan kewajibannya jika terjadi resiko terhadap pembiayaan. Turunan dari prinsip keadilan melahirkan sikap keseimbangan (*midzan*) antara berbagai unsur, terutama antara dua unsur yang bertentangan. Keseimbangan ini didasarkan pada asumsi bahwa segala sesuatu memiliki ukuran (*kadar*) masing-masing dan karenanya satu sama lain bisa disusun secara berimbang. Nilai lain dari keadilan adalah sikap moderasi (*wasathan*) yaitu nilai pertengahan yang dalam praktiknya berarti menghindari sikap dan pandangan yang kaku. Implikasinya para pelaku akad harus menjadi pelaku yang adil dalam setiap perbuatan yang terjadi dalam sebuah akad pembiayaan *murabahah*. Nilai ini

<sup>348</sup> Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 17.

<sup>349</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 101.

akan mampu membentuk persaudaraan atau nilai ukhuwah sehingga melahirkan rasa aman bagi semua pihak.

Dengan menerapkan prinsip keadilan akan mudah mencapai tingkat pertumbuhan yang maksimal, meratanya distribusi pendapatan dan kesejahteraan, serta terwujudnya stabilitas ekonomi.<sup>350</sup> Prinsip pembiayaan pada perbankan syariah yang mendasar adalah keadilan, sehingga pembiayaan akan saling menguntungkan baik pihak yang menggunakan dana maupun pihak yang menyediakan dana, dan memperkuat kepercayaan. Sebagaimana dijelaskan Hafas Furqani bahwa distribusi keadilan ditunjukkan dengan sikap tidak zalim, tidak berlebih-lebihan dan tidak hanya berorientasi pada kepentingan sepihak saja.<sup>351</sup> Prinsip keadilan merupakan landasan ketika menentukan persetujuan pembiayaan maupun dalam menghitung margin keuntungan yang menyertai pembiayaan *murabahah*.

Keempat, prinsip *amanah* yaitu saling percaya atas dasar kejujuran dan tanggung jawab, serta memenuhi perjanjian. Prinsip amanah ini memiliki tiga ciri sikap, yakni; (i), benar dalam berbicara dan berbuat atau kesepadanan antara perkataan dan perbuatan, (ii) adalah bertanggung jawab dalam bekerja dimanapun ketika mendapatkan kepercayaan, dan (iii) memenuhi setiap perjanjian, misalnya dalam utang piutang atau perdagangan. Tiga ciri ini sebagaimana terdapat dalam hadist Nabi saw yaitu: ada tiga ciri orang tidak amanah atau munafik yaitu, apabila berbicara mengandung kebohongan, apabila dipercaya berkhianat dan apabila berjanji mengingkari. Pemahaman makna filosofis amanah ini menurut Dawam Raharjo dengan menggali unsur-unsurnya yaitu; unsur pertama adalah kejujuran dan kebenaran tentang apa yang diucapkan serta kesesuaian antara kata-kata dan perbuatan. Termasuk juga kesesuaian antara yang tertulis dalam klausul akad dengan perbuatan. Unsur kedua, dapat dipercaya dan diandalkan

---

<sup>350</sup> Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 17.

<sup>351</sup> Furqani, "Theory of Distributive Justice in Islamic Perspective: A Conceptual Exploration."

untuk mengemban tugas dan tanggung jawab. Kepercayaan akan lahir jika sebuah pekerjaan dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab dan kejujuran. Unsur ketiga, adalah memenuhi janji. Penjanjian harus ditepati oleh berbagai pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian atau kesepakatan bersama.<sup>352</sup>

Nilai amanah ini dalam istilah sosiologis disebut dengan *trust*, dimana masyarakat yang memiliki nilai amanah yang tinggi (*high trust society*) akan mampu mencapai tingkat efisiensi yang tinggi pula sehingga mampu mengelola organisasi berskala besar. Jadi untuk mencapai kemaslahatan dan kesejahteraan bersama mensyaratkan adanya *high level of trust* dari para praktisi perbankan syariah. Demikian juga nasabah maupun *supplier* akan mendapatkan keberkahan ketika ia menjalankan amanah dengan membangun *trust* yang kuat untuk mendapatkan kesejahteraan yang semakin baik.

Kelima, nilai *syura* yaitu bermusyawarah sebagai sistem pemecahan masalah ekonomi baik pada sektor mikro dan makro, dalam komunikasi vertikal maupun horizontal senantiasa mengedepankan prinsip ini. Nilai *syura* ini merupakan petunjuk dari Alquran dalam membangun hubungan muamalah sebagaimana firman Allah dalam QS Ali Imran ayat 159 yang maksudnya "...dan bermusyarahlah dengan mereka dalam urusan itu". Dalam konteks pembiayaan *murabahah* prinsip musyawarah dimulai dari saat menentukan margin keuntungan untuk bank sehingga tercapai sikap saling ridha antara bank dan nasabah. Demikian juga ketika terjadi sengketa dalam pembiayaan *murabahah* hendaknya para pihak mengedepankan musyawarah untuk mencari jalan penyelesaiannya. Tidak mengedepankan ego perusahaan ataupun ego karena memiliki nilai kekayaan yang lebih banyak.

Keenam, adalah prinsip *ta'awun* atau kerjasama dalam kebaikan. Sebagaimana terdapat dalam QS Al-Maidah ayat 1 sebagai berikut;

---

<sup>352</sup> Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, 107.

...وتعاونوا على البر والتقوى ولا تعاونوا على الاثم والعدوان, واتقوا الله, ان الله شديدالعقاب.

“...dan tolong menolonglah kamu dalam mengerjakan kebajikan dan taqwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. Dan bertakwalah kamu kepada Allah, sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya”.<sup>353</sup>

Dalam konteks pembiayaan *murabahah* para pihak harus saling bekerjasama mencapai kebaikan bagi semua pihak, tidak ada unsur saling menjatuhkan untuk mendapatkan keuntungan apalagi unsur kerjasama dalam kemaksiatan ataupun bisnis yang mengarah pada dosa seperti unsur *riba*, *maisir*, *gharar*, kecurangan, dan manipulasi. Jadi kebajikan juga menghindari perilaku bisnis yang telah dilarang oleh Allah dan Rasul-Nya seperti riba, penipuan, penimbunan, monopoli dan hal lain yang menimbulkan kerusakan.<sup>354</sup>

Kemudian nilai ketujuh adalah prinsip *ta'aruf* yaitu saling mengenal, saling memahami, dan menghargai. Nilai ini sebagaimana terdapat dalam QS Al-Hujarat ayat 13 sebagai berikut:

يأبهاالناس انا خلقنكم من ذكر وأنثى وجعلنكم شعوبا وقبائل لتعارفوا, ان اكرمكم عندالله أتقكم, ان الله عليم خبير. جامعة الرازي

“Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling mengenal. Sesungguhnya orang yang paling mulia di antara kamu di sisi Allah ialah orang yang paling bertakwa diantara kamu. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Maha Mengenal.”<sup>355</sup>

---

<sup>353</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 107.

<sup>354</sup> Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, 28.

<sup>355</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 518.

Pelaksanaan prinsip *ta'aruf* ini pihak bank harus mengenal nasabahnya secara mendalam berkaitan dengan karakternya yang dikenal dengan istilah lima C (*character, capacity, capital, collateral, dan condition*).<sup>356</sup> Output dari nilai ini adalah terbangunnya komunikasi yang harmonis dan kerjasama antara para pelaku pembiayaan *murabahah*. Yaitu bank, nasabah, supplier, dan asuransi.

Prinsip-prinsip ini telah diadopsi dalam Qanun Aceh tentang LKS memasukkan prinsip-prinsip tersebut sebagai asas pada pasal 3 dengan menambahkan beberapa asas lainnya yaitu ; keadilan, amanah, persaudaraan, keuntungan, transparan, kemandirian, kerjasama, kemudahan, keterbukaan, keberlanjutan, dan universal.<sup>357</sup> Prinsip-prinsip tersebut berfungsi nilai dasar dalam seluruh aktifitas operasional perbankan syariah khususnya pembiayaan *murabahah* guna mencapai *maslahah*. Sehingga akan mendatangkan kesejahteraan sosial Islam yang mencakup perilaku para pelaku dalam kaitannya dengan pengelolaan sumber daya dengan cara-cara yang selamat dan menyelamatkan, aman dan damai, serta menciptakan kesejahteraan.

Secara umum pembiayaan *murabahah* bertujuan untuk memuliakan dan meningkatkan kesejahteraan para pihak. Sehingga orientasinya tidak hanya berlandaskan motif ekonomi, namun juga motif moral, dan motif sosial. Artinya pembiayaan *murabahah* tidak hanya dinilai dari aspek formalitas syariah atau syariah *compliance* yaitu penilaian pada kepatuhan terhadap prosedur syariah secara formalistik, namun juga harus mencakup aspek prinsip-prinsip atau nilai-nilai Islam secara substansial guna mewujudkan kesejahteraan sosial.<sup>358</sup>

---

<sup>356</sup> Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Resiko Perbankan Syari'ah*, 146–148.

<sup>357</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*.

<sup>358</sup> Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, 275.



Konsekwensinya fungsi bank bukan hanya sebatas meminjamkan uang dengan akad *murabahah* yang prosedural dalam akad tertulis, namun tidak riil dalam perbuatan. Dalam konteks Aceh, Lembaga Keuangan Syariah baik bank maupun non bank mempunyai tanggung jawab yang sama sebagaimana amanah dari Pasal 5 Qanun Aceh tentang LKS bertujuan untuk mewujudkan perekonomian Aceh yang Islami. Penggerak dan pendorong pertumbuhan perekonomian Aceh dengan memberikan dukungan pendanaan berdasarkan prinsip syariah.<sup>359</sup> Meskipun pasal ini dianggap cukup jelas namun belum tegas bagaimana mekanisme menjalankan akad pembiayaan secara *murabahah* pada perbankan syariah di Aceh.

Maka konsep yang ideal harus menggambarkan mekanisme keterlibatan bank syariah dalam sektor riil melalui pembiayaan *murabahah* sehingga aktifitas produksi benar-benar dapat mewujudkan lima dimensi tujuan syariah. Yaitu perlindungan terhadap agama, perlindungan terhadap jiwa, perlindungan terhadap akal, perlindungan terhadap keturunan/nasab generasi, dan perlindungan terhadap harta.<sup>360</sup> Untuk mencapai *maslahah* perlindungan terhadap harta yang bebas riba bank syariah bekerjasama dengan pelaku ekonomi sektor riil yaitu *supplier* bukan hanya dalam bentuk semu lewat akad *wakalah*. *Supplier* ini bisa dalam bentuk koperasi dan unit usaha lain yang dilibatkan oleh pihak bank atau menggandeng pelaku usaha untuk memasok berbagai barang yang kerap dibutuhkan oleh nasabah bank syariah.

Kerjasama dengan *supplier* sangat penting bagi bank syariah untuk menunjukkan karakteristik perbankan syariah sebagai lembaga yang menjalankan misi ekonomi Islam yang bertumpu pada pemberdayaan ekonomi sektor riil secara langsung. Sehingga pembiayaan dengan akad *murabahah* tidak hanya terfokus pada tujuan komersil, tetapi juga mempertimbangkan perannya dalam

---

<sup>359</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*.

<sup>360</sup> Al-Ghazali, *Al-Mustasfa*.

memberikan kesejahteraan secara luas bagi masyarakat.<sup>361</sup> Sehingga akad pembiayaan *murabahah* menjadi aktifitas muamalah yang memenuhi unsur etis, bermoral, juga menyentuh aspek sosial, dan juga spiritual dalam upaya meningkatkan keadilan dan pembangunan masyarakat secara keseluruhan.<sup>362</sup> Dengan demikian bangunan akad pembiayaan *murabahah* akan merefleksikan nilai-nilai keadilan dan *maslahah* baik dalam bidang ekonomi maupun spiritual ke-Islam-an.

Secara makro ekonomi perbankan syariah dapat menciptakan tatanan ekonomi yang adil secara berkelanjutan. Melalui produk pembiayaan *murabahah* Bank Syariah memiliki kelebihan-kelebihan yang tidak ada pada bank konvensional. Yaitu kejujuran, profesionalitas, dan kejelian dalam transaksinya sebagai bukti nyata bahwa perbankan syariah lebih transparan, bertanggung jawab, jujur, menghindari terjadinya eksploitasi salah satu pihak.<sup>363</sup> Sebagaimana dijelaskan oleh Umer Chapra<sup>364</sup> bahwa tujuan utama pembiayaan dengan akad *murabahah* pada perbankan syariah adalah; (i) Penghapusan bunga dari transaksi keuangan secara kredit (utang uang yang dikembalikan dengan tambahan bunga) pada sistem konvensional. Melalui akad pembiayaan *murabahah* penyaluran dana sesuai dengan prinsip Islam. Sehingga tujuan ini mencapai *maslahah* dari aspek perlindungan agama dan juga perlindungan harta dari unsur kebathilan. (ii) pembiayaan *murabahah* menjadi sarana melakukan distribusi pendapatan dan kekayaan yang wajar. Bank mendapatkan keuntungan, dan nasabah memperoleh aset dari kepemilikan barang tertentu; dan (iii) Pencapaian kemajuan pembangunan ekonomi. Dengan demikian produk pembiayaan dengan akad *murabahah* memainkan peran vital dalam pencapaian tujuan tersebut.

---

<sup>361</sup> Ahmad, *Etika Bisnis Dalam Islam*, 67.

<sup>362</sup> Asro and Kholid, *Fiqh Perbankan*, 55.

<sup>363</sup> Muhadi Zainuddin, "Bank Islam Harapan Umat (Studi Atas Kelebihan Bank Islam)," *Al-Mawarid Journal of Islamic Law X* (2003): 106–127.

<sup>364</sup> Chapra, *Sistem Moneter Islam*, 2.

Konsekwensinya secara praktis-operasional tidak boleh lagi menduplikasi sistem penyaluran dana pada produk kredit bank konvensional yang hanya membatasi pada interaksi bank dengan nasabah tanpa terkoneksi dengan sektor riil melalui transaksi barang dan jasa. Inilah yang dikritik Muhammad Arifin Badri<sup>365</sup> bahwa bank syariah belum syariah. Ia mengajukan agar bank syariah memiliki berbagai unit usaha nyata untuk kebutuhan nasabahnya sehingga dapat menghasilkan keuntungan yang halal. Menurutnya tidak sepatutnya perbankan hanya mencukupkan diri dengan menjadi pihak penyalur dana semata, tanpa terjun langsung dalam usaha nyata. Selama perbankan tidak terjun langsung dalam dunia usaha nyata dan hanya mencukupkan dirinya sebagai penyalur dana nasabah, maka riba tidak akan pernah dapat dihindarkan. Dengan kata lain dampak dari penyaluran dana bank syariah tidak mendatangkan kemaslahatan ekonomi bagi kesejahteraan masyarakat secara seimbang, karena pertumbuhan utang masyarakat pada bank tidak diimbangi dengan aset yang dimilikinya.

Gagasan Badri tersebut juga sejalan dengan ide dari Nazaruddin A. Wahid bahwa bank syariah harus berperan sebagai bank perdagangan Islam dengan terlibat langsung dalam kegiatan produksi melalui dua cara. Pertama, pihak bank menjalankan sendiri proyek pembiayaan, seperti pembangunan perumahan, dan menjual barang produknya tersebut secara langsung kepada pelanggan dengan tehnik harga jangka panjang melalui produk pembiayaan *bai bithaman ajil*. Cara kedua ialah bank Islam melibatkan diri dengan investasi penyertaan modal dengan pihak-pihak lain, baik melalui organisasi *mudharabah*, perkongsian atau

---

<sup>365</sup> Muhammad Arifin Badri, *Riba & Perbankan Syariah: Definisi, Fatwa, Hukum Dan Solusi*, ke-1. (Gresik-Jawa Timur: Yayasan Al-Furqon Al-Islami, 2015), 160.

syarikat equity yang bercirikan kepada konsep berbagi untung dan berbagi kerugian (*profit and loss sharing*).<sup>366</sup>

Maka konsep pembiayaan *murabahah* pada bank syariah adalah instrumen keuangan yang kompetitif, efisien, dan memenuhi prinsip kehati-hatian serta mampu mendukung sektor riil secara nyata yang berbasis perdagangan. Jika dijalankan secara benar dapat menghidupkan perekonomian umat Islam, yaitu membuka lapangan kerja baru bagi masyarakat melalui aktifitas produsen/supplier untuk memenuhi kebutuhan nasabah. Melalui sejumlah aktifitas bisnis antara bank, produsen, nasabah, dan asuransi. Sebagaimana disebutkan Darsono bahwa paradigma ekonomi dan keuangan syariah akan terlihat dari produk dan akadnya. Absennya “bunga dan spekulasi” dalam praktiknya menjadikan keuangan syariah berkaiatan erat dengan praktik ekonomi produktif (riil). Oleh sebab itu, eksistensi atau produksi barang dan jasa menjadi corak yang unik dalam praktik industri keuangan syariah yang sesuai prinsip syariah.<sup>367</sup>

Islam senantiasa mempromosikan kegiatan ekonomi produktif dan perdagangan riil. Hubungan antara kegiatan ekonomi dan sektor riil dalam sistem keuangan Islam merupakan tulang punggung sistem keuangan Islam yang menopang stabilitas sistem ekonomi secara keseluruhan. Dengan adanya keterkaitan langsung antara sektor keuangan dan ekonomi riil, sistem keuangan Islam bergerak menjauh dari ketidakpastian. Hal ini semakin diperkuat dengan larangan leverage yang berlebihan yang menjadi salah satu penyebab utama krisis keuangan global 2007-2009.<sup>368</sup> Maka secara jelas menunjukkan bahwa konsep pembiayaan *murabahah* sebagai sub-sistem keuangan Islam melalui mode transaksi keuangan terkait langsung dengan arus barang dan jasa. Sehingga akan

---

<sup>366</sup> Nazaruddin A. Wahid, *Paradigma Ekonomi Islam (Konsep Dasar, Pelaksanaan dan Kebijakan)*, ed. Abd. Wahid (Banda Aceh: SEARFIQH, 2013), 183.

<sup>367</sup> Darsono et al., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, 3.

<sup>368</sup> ISRA, *Islamic Financial System: Principles & Operation*, 10.

mendorong stabilitas mata uang, dengan konsep uang bukanlah komoditas seperti halnya sistem keuangan konvensional.

Kegiatan pembiayaan bank syariah tidak bersifat netral terhadap nilai-nilai, tetapi penuh dengan nilai-nilai atau *value laden*, untuk mematuhi, menyembah, atau tunduk pada perintah Allah swt. Namun ini bukan berarti bahwa dari segi materi, hasil kegiatan dari bidang ekonomi dan pembiayaan itu diperuntukkan bagi Tuhan secara *an sich*, karena sesungguhnya Allah swt tidak memerlukannya. Hasil kegiatan yang bersandar pada ketentuan Tuhan itu pada dasarnya dikembalikan kepada manusia itu sendiri, yaitu untuk kepentingan dan menciptakan kemaslahatan manusia, atau kesejahteraan bagi sesama manusia di dunia, secara adil dan benar. Sekaligus merupakan kebajikan dari kehidupan di dunia sehingga bernilai ibadah untuk bekal akhirat. Sejalan dengan maksud ini, pembiayaan pada perbankan syariah pada dasarnya merupakan perlengkapan dari ekonomi Islam yang bertujuan untuk meningkatkan kemaslahatan umat atau masyarakat, dengan berbagi resiko yang dihadapi.<sup>369</sup>

Kunci dari pelaksanaan pembiayaan *murabahah* ada pada pelaku khususnya pihak perbankan dan seluruh *stakeholder* sebagai subjek yang memiliki kesadaran tanggung jawab. Sehingga semua pelaku memiliki *legal standing* dalam pembiayaan akad *murabahah* pada perbankan syariah secara konkrit yang dijelaskan berikut ini.

#### **4.2. Rekonstruksi Subjek Pembiayaan *Murabahah***

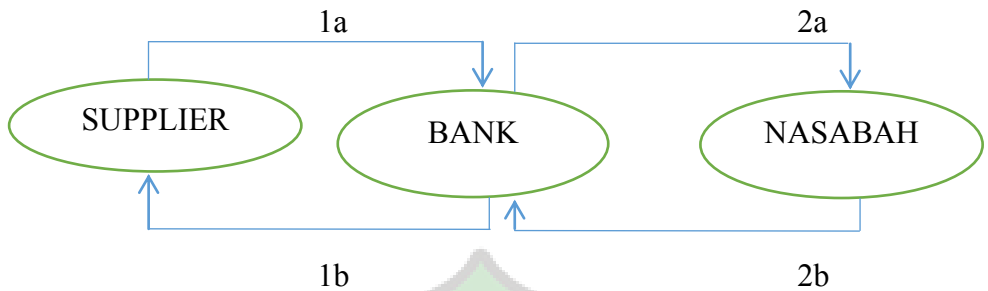
Secara konseptual para pelaku dalam pembiayaan *murabahah* masih belum tegas. Dalam berbagai literatur digambarkan skema tiga pelaku pada akad pembiayaan *murabahah* yaitu pihak bank, nasabah dan supplier. Sebagai contoh gambar yang diilustrasikan oleh Adiwarmanto Karim berikut.<sup>370</sup>

---

<sup>369</sup> Herijanto, "Pembiayaan dalam Islam," 5.

<sup>370</sup> Karim, Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan, 164.

**Gambar 7: Pembiayaan Murabahah Menurut Pakar**



Keterangan

1a. Supplier menjual secara tunai

1b. Bank membeli secara tunai

2a. Bank menjual secara cicilan

2b. Nasabah membeli secara cicilan pada harga awal plus keuntungan bank

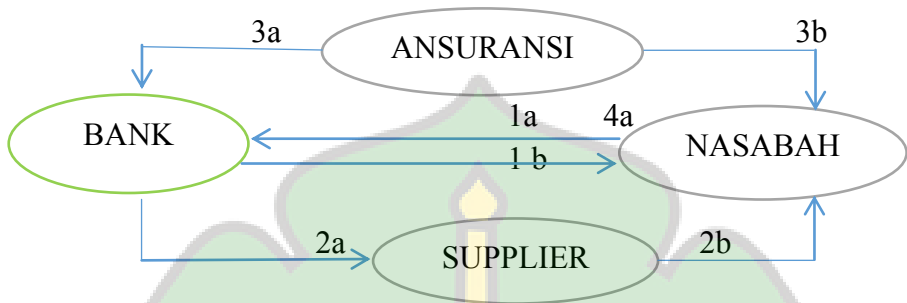
Namun dalam praktek *supplier* belum terlibat sama sekali, karena bank langsung membuat akad wakalah kepada nasabah untuk mendapatkan barang yang diadakan. Sementara pihak asuransi yang tidak ada dalam skema justru menjadi pihak yang wajib ada dalam setiap pembiayaan. Hal ini dapat kita lihat dari penjelasan alur proses pembiayaan perbankan syariah sebagaimana telah digambarkan oleh Edi Susilo<sup>371</sup> yang telah dijelaskan pada BAB II sebelumnya. Bahwa dalam alur itu hanya melibatkan bank dan nasabah tanpa bersentuhan dengan *supplier*. Jadi secara *legal standing* para pihak yang bertindak sebagai subjek dalam akad pembiayaan *murabahah* perlu ditegaskan keberadaan dan peran masing-masing. Artinya para pelaku pembiayaan *murabahah* berbeda dengan jual beli *murabahah* yang terdiri dari lebih dari dua pihak yaitu nasabah, perbankan, *supplier*, dan asuransi bahkan dalam beberapa kasus ada pihak notaris untuk mendapatkan pengesahan akad secara notarial. Namun dari segi perannya pihak notaris dapat diposisikan sebagai saksi.

---

<sup>371</sup> Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Resiko Perbankan Syari'ah*, 135–136.

Dalam konstruksi baru pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* paling kurang terdiri dari empat pihak sebagaimana dapat dilihat pada gambar 9 berikut ini.

**Gambar 8. Para Pihak Dalam Pembiayaan *Murabahah***



**Keterangan**

- 1a = Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan pengadaan barang kepada Bank
- 1b = Bank mengajukan penawaran barang pada harga modal dan margin
- 2a = Bank membuat kerjasama membeli barang dengan supplier
- 2b = Supplier mengirim barang kepada nasabah
- 3a = Ansuransi mengikat hubungan perlindungan terhadap barang jaminan nasabah
- 3b = Ansuransi mengikat untuk melindungi jiwa nasabah
- 4b = Nasabah membayar harga barang secara cicilan kepada Bank

Keempat pihak tersebut haruslah benar-benar dibuat dalam satu *legal standing* dengan tanggung jawab masing-masing. Meskipun satu sama lain tidak terikat secara langsung, misalnya pihak ansuransi tidak berhubungan dengan nasabah, namun bank dan ansuransi berhubungan langsung terkait pembiayaan nasabah. Demikian juga *supplier* boleh tidak berhubungan dengan nasabah, namun bank dan *supplier* terlibat untuk memperoleh barang yang dibutuhkan nasabah. Dan ini penting karena posisi bank bukan produsen barang atau toko barang, melainkan lembaga intermediasi yang perannya penyalur dana. Sementara akad yang dipakai bukan

kerjasama pemilik dana dan pengelola dana, melainkan jual beli yang mensyaratkan adanya barang. Keberadaannya tidak boleh semu dengan alasan efisiensi, tapi harus riil untuk menunjukkan ciri pembiayaan syariah. Karena pembiayaan dengan prinsip jual beli *murabahah* memiliki empat rukun dan beberapa syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari: Pertama, pihak yang berakad yang meliputi tiga pihak yaitu penjual (Bank), pembeli (Nasabah), dan pemasok (Produsen/Supplier)<sup>372</sup> bahkan empat dengan adanya pihak asuransi. Para pihak harus memiliki kecakapan hukum untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang melahirkan adanya hak dan kewajiban.

Kedua, obyek atau barang yang diakadkan yang disebut juga *mahallul 'aqad* yang harus memenuhi dua syarat yaitu; adanya wujud barang, adanya perbuatan jual-beli bukan hanya dalam tulisan tapi tidak ada peristiwa hukum, dan adanya harga barang. Terkait obyek akad dalam hukum fikih harus halal *'ain*-nya dan diperoleh dengan sebab yang halal. Dalam istilah ushul fikih barang tersebut bukan barang yang *haram li-dzatih* (keharaman pada zatnya barang) dan juga bukan *haram li-ghairih* (keharaman karena sebab lainnya, missal, cara memperolehnya haram).<sup>373</sup> Maka dalam prinsip umum obyek akad haruslah terbebas dari unsur yang dilarang secara syariah maupun hukum positif yaitu unsur *maghrib* (*maisir*, *gharar*, dan *riba*). Terkait syarat barang sudah sangat jelas aturannya dalam fatwa-fatwa DSN-MUI dan POJK bahwa intinya bank harus memiliki barang secara prinsip. Maka peran supplier untuk memasok barang kepada bank menjadi sebuah keniscayaan.

Ketiga, adanya tujuan akad atau *maudhu'ul aqad*. Tujuan dalam pembiayaan *murabahah* adalah memiliki aset tertentu sebagai tujuan pokok dan ini menjadi hal esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah utama dalam

---

<sup>372</sup> Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, ed. Muhammad Nauval Omar (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), 88–89.

<sup>373</sup> Nasrun Haroen, *Ushul Fiqh 1*, Cetakan II. (Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 2001), 244.



hukum Islam bahwa "segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya (*al ummuru bi maqasidaha*)".<sup>374</sup> Maka untuk tercapainya tujuan kepemilikan aset dari bank kepada nasabah harus diperjelas mekanisme dan peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang harus dilakukan para pihak.

Keempat, *sighat al-'aqad* yaitu adanya peristiwa serah (*ijab*) dan terima (*qabul*) dari objek akad diatas. Syarat dalam *ijab* dan *qabul* ini harus jelas menunjukkan pada tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki. Kerelaan para pihak dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan.<sup>375</sup> Kemudian disyaratkan adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Subtansi dari ketentuan akad terhadap aktifitas bisnis adalah berjalannya sebuah mekanisme pasar yang terhindar dari transaksi-transaksi "maya" atau manipulatif. Ketentuan tersebut untuk memastikan terbentuknya pasar yang efektif memperdagangkan barang konsumsi dan investasi. Rukun dan syarat jual beli yang dijalankan secara jujur baik secara tunai maupun kredit akan menciptakan pasar ekonomi yang adil yang mendukung terealisasinya kemaslahatan dalam hal perlindungan terhadap harta (*hifzhul maal*).

Perlindungan harta tersebut dapat dicapai dengan cara menghindari uang berbunga atau menyerupai bunga dan memotivasi masyarakat untuk berinvestasi pada sektor riil. Aktivitas transaksi moneter oleh perbankan syariah dan nasabah terbangun dari rasa tanggung jawab sosial mereka, menyelaraskan kepentingan individu dan sosial sehingga menghasilkan keseimbangan perekonomian secara keseluruhan.<sup>376</sup> Sesuai dengan visi *maqashid syariah*, keuangan Islam melalui Perbankan Syariah

---

<sup>374</sup> Haq, Mubarak, dan Ro'uf, *Formulasi Nalar: Fiqh Telaah Kaidah Fiqh Konseptual* Buku Satu, 89.

<sup>375</sup> Haroen, *Fiqh Muamalah*, 116.

<sup>376</sup> Zainuddin, "Bank Islam Harapan Umat (Studi Atas Kelebihan Bank Islam)."

harus memperjuangkan keadilan, kepercayaan, kejujuran, integritas, dan keseimbangan masyarakat. Inilah karakteristik keuangan Islam yang diikat oleh norma-norma etika dan komitmen sosial dalam kerangka moral syariah. Berpegang pada prinsip halal dan haram sebagai filter moral untuk setiap tindakan yang diambil oleh setiap individu dalam masyarakat maupun kelembagaan organisasi bisnis. Kemudian prinsip halal dan haram tersebut membentuk kerangka hukum dalam sistem keuangan Islam. Hal ini terlihat dari moralitas dan keabsahan kontrak yang dibuat. Yaitu mempromosikan kegiatan ekonomi produktif dan perdagangan yang tulus dan menghindari transaksi berbasis bunga, tidak terlibat dalam kegiatan ilegal dan menghindari transaksi spekulatif.<sup>377</sup>

#### **4.2.1 Perusahaan Perbankan,**

Perbankan dikenal sebagai lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menerima simpanan giro, tabungan dan deposito. Kemudian bank juga dikenal sebagai tempat untuk meminjam uang (kredit) bagi masyarakat yang membutuhkannya. Disamping itu, bank juga dikenal sebagai tempat untuk menukar uang, memindahkan uang atau menerima segala macam bentuk pembayaran dan setoran seperti pembayaran listrik, telepon, air, pajak, uang kuliah, dan pembayaran lainnya.<sup>378</sup> Menurut UU Perbankan Syariah pasal 1 ayat (2) yang disebut dengan 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. Dan pasal 1 ayat (7) 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.<sup>379</sup>

---

<sup>377</sup> ISRA, *Islamic Financial System: Principles & Operation*, 8.

<sup>378</sup> Kasmir, *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*, 24.

<sup>379</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

Maka yang kita maksud disini bank sebagai subjek pelaku dalam menjalankan pembiayaan *murabahah*. Yaitu berupa badan hukum berupa perusahaan bisnis dalam bidang industri jasa keuangan. Dalam fatwa disebutkan bahwa penjual (*al-Bai'*) dalam jual beli *murabahah* 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 (*syakhshiyah i'tibariah/syakhshiyah hukmiah/rechts person*).<sup>380</sup> Yang dimaksud dengan penjual yang berbadan hukum dalam fatwa disini adalah lembaga keuangan syariah yaitu salah satunya merupakan bank syariah. Meskipun ianya lembaga namun yang bertanggung jawab adalah orang-orang yang menjalankan lembaga tersebut. Dan orang-orang tersebut berfungsi sebagai *mukallaf*, ia harus melaksanakan sesuatu yang mendatangkan kemaslahatan bagi yang lain, atau ia harus menghentikan pekerjaan yang merugikan orang lain. Hak *syakhshi* merupakan *iltizal* atas orang yang dibebani pelaksanaannya.<sup>381</sup>

Bank sebagai pelaku perbuatan hukum menurut fatwa DSN-MUI hanya diperlukan satu syarat yaitu “harus cakap hukum (ahliyah) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku”. Sesungguhnya syarat ini sudah otomatis manakala bank sudah beroperasi, karena kalau tanpa kejelasan *ahliyahnya* tentu pemerintah tidak memberikan izin bagi bank tersebut beroperasi. Syarat lainnya disebutkan dalam fatwa tahun 2017 tentang jual beli *murabahah* yaitu “harus memiliki kewenangan (wilayah) untuk melakukan akad jual beli, baik kewenangan yang bersifat *ashliyyah* maupun kewenangan yang bersifat *niyabiyyah*.” Yang dimaksud dengan *wilayah ashliyyah* adalah kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai pemilik. Sementara *wilayah niyabiyyah* adalah

---

<sup>380</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*.

<sup>381</sup> Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, 123.

kewenangan yang dimiliki oleh penjual karena yang bersangkutan berkedudukan sebagai wakil dari pemilik atau wali atas pemilik.<sup>382</sup>

Untuk melaksanakan pembiayaan bank menempuh sejumlah prosedur terkait dengan administrasi yaitu: Pertama, bank mempelajari kemampuan nasabah baik itu perorangan atau perusahaan berkaitan latar belakangnya, kapasitasnya. Dari penelaahan ini bank akan memutuskan apakah memenuhi syarat untuk menerima pembiayaan. Setiap permohonan *murabahah* bank wajib menerangkan esensi dari pembiayaan *murabahah* serta kondisi penerapannya. Hal yang wajib dijelaskan antara lain meliputi; esensi pembiayaan *murabahah* sebagai bentuk jual beli antara bank dan nasabah, definisi dan terminologi, syarat dan ketentuan, dan tata cara implementasinya. Hal ini penting sekali dilakukan untuk menghindari munculnya sengketa antara nasabah dengan bank.

Kedua, bank melakukan analisis terhadap tujuan pengambilan pembiayaan apakah produktif atau konsumtif, dan juga kegunaan pembiayaan. Secara administrasi bank wajib meminta nasabah untuk mengisi formulir permohonan pembiayaan *murabahah*, dan pada formulir tersebut wajib diinformasikan; (i) jenis dan spesifikasi barang yang ingin dibeli; (ii) perkiraan harga barang dimaksud; (uang muka yang dimiliki, dan (iii) jangka waktu, sumber dana dan mekanisme pelunasannya. Hal ini harus dipastikan juga sejalan dengan prinsip syariah, misalnya diketahui tujuan mengarah kepada maksiat berupa bisnis yang diharamkan atau barang akan digunakan untuk tujuan haram maka tidak boleh diberikan.

Ketiga, bank melakukan analisis mengenai kelengkapan administrasi dengan melihat aspek hukum, aspek personal, aspek barang yang diperjual belikan dan aspek keuangan. Keempat, bank menyampaikan tanggapan atas permohonan dimaksud sebagai tanda adanya kesepakatan pra akad. Kelima, bank dapat meminta

---

<sup>382</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.*

uang muka pembelian barang kepada nasabah sebagai tanda persetujuan kedua pihak untuk melakukan *murabahah* (optional). Keenam, bank melihat nilai jaminan pembiayaan apakah dalam bentuk barang atau dalam bentuk surat. Ketujuh, bank harus melakukan pembelian barang kepada *supplier* terlebih dahulu sebelum akad jual beli dengan nasabah dilakukan. Kedelapan, bank melakukan pembayaran langsung kepada rekening *supplier*. Kesembilan, bank menyerahkan atau mengirimkan barang kepada nasabah. Kesepuluh, bank wajib memiliki standar prosedur untuk menerapkan tindakan yang diambil dalam rangka *rescheduling* kewajiban yang belum diselesaikan.

Tahap selanjutnya bank akan melakukan wawancara dengan calon nasabah penerima pembiayaan *murabahah*. Tahap ini merupakan upaya untuk mengkonfirmasi kevalidan administrasi dan untuk mengenal karakter calon nasabah. Setelah itu bank akan melakukan peninjauan ke lokasi jika diperlukan untuk mencocokkan hasil wawancara dengan calon nasabah, dan akan dilakukan wawancara ulang jika diperlukan. Dari hasil tersebut pihak bank membuat keputusan apakah memberikan pembiayaan atau tidak kepada calon nasabah tersebut.

Jika pembiayaan dapat disetujui akan diberikan surat penawaran atau yang dikenal dengan *offering letter* (OL) yang berisi jumlah pembiayaan dan barang yang akan dijadikan objek *murabahah* serta biaya-biayanya. Selanjutnya akan dilakukan penandatanganan kontrak atau akad pembiayaan. Sebelum dana pembiayaan dicairkan maka terlebih dahulu calon nasabah menandatangani akad kemudian mengikat jaminan pembiayaan dengan hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu. Penandatanganan dilaksanakan antara bank dengan nasabah secara langsung atau melalui notaris.

Baru setelah itu dilakukan realisasi pembiayaan dengan meminta nasabah membuka rekening giro atau tabungan bank yang bersangkutan. Selanjutnya bank akan mentransfer sejumlah dana yang disetujui dan nasabah dapat menarik dana pembiayaan

tersebut melalui rekening tersebut serta mempergunakan sesuai ketentuan dan tujuan pembiayaan.<sup>383</sup>

Berdasarkan proses tersebut bank belum sepenuhnya bertindak sebagai pelaku pembiayaan *murabahah* melainkan bank masih bertindak sebagai pemberi pinjaman uang dengan label akad *murabahah*. Maka bank selaku subjek hukum yang merupakan perusahaan secara manajemen harus merubah pola dan proses untuk mewujudkan pembiayaan *murabahah* berdasarkan prinsip jual beli *murabahah* yaitu aktif mencari barang yang dibutuhkan nasabah. Syarat penting yang harus ditetapkan dalam aturan adalah berkaitan dengan manajemen bank dalam melakukan pembiayaan secara *murabahah* yang menunjukkan bank terlibat dalam pengadaan barang.

Selain proses administrasi yang dominan dilakukan di ruangan kantor para pegawai bank juga harus menugaskan staf bank turun menjumpai *supplier*/produsen untuk melakukan kerjasama guna mendapatkan barang untuk kebutuhan nasabah. Sehingga proses pembiayaan *murabahah* menjadi fakta secara riil bukan secara semu dengan akad *wakalah*. Menurut Badri tidak sepatasnya perbankan hanya mencukupkan diri dengan menjadi pihak penyalur dana semata, tanpa terjun langsung dalam usaha nyata. Sehingga keuntungan yang didapatkan oleh bank benar-benar keuntungan yang halal dan bukan hasil mengutangkan dana kepada nasabah. Namun jika pihak bank tidak terjun langsung dalam dunia usaha nyata dan hanya mencukupkan dirinya sebagai penyalur dana nasabah, maka riba tidak akan pernah dapat dihindarkan.<sup>384</sup> Maka syarat kepemilikan barang sebelum dijual kepada nasabah, barang tersebut sudah menjadi milik bank, atau secara fisik atau berdasarkan hukum, berada dibawah pengawasan bank. Inilah yang dikehendaki oleh fatwa DSN-MUI sebagaimana

---

<sup>383</sup> Susilo, *Analisis Pembiayaan Dan Resiko Perbankan Syari'ah*, 132–134.

<sup>384</sup> Badri, *Riba & Perbankan Syariah: Definisi, Fatwa, Hukum Dan Solusi*, 160.

tersebut dalam ketentuan pertama ayat 9 bahwa “akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank” dan dipertegas lagi bahwa “Jika bank menerima permohonan pembiayaan dari nasabah, maka ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang”.<sup>385</sup> Dengan demikian keuntungan bank diperoleh berdasarkan resiko barang tidak terjual, yang merupakan dasar untuk memperoleh keuntungan dalam konsep “*al-ghurmu bil ghunmi*” atau kaidah fiqh *الخراج بالضمان* “hasil (manfaat) itu diimbangi dengan tanggungan (resiko).<sup>386</sup> Maka barang itu harus terjadi jual beli yang terpisah sebelum transaksi bank dengan nasabah. Artinya masing-masing jual beli harus berdiri sendiri, yaitu bank dan *supplier/produsen* melakukan jual beli secara sendiri, baru kemudian bank dengan nasabah melakukan jual beli secara sendiri.

Untuk mencapai tujuan tersebut konsep *wakalah* dengan menyerahkan pembelian barang kepada nasabah kurang relevan dan tidak sesuai dengan karakteristik pembiayaan bank syariah. Karena menerjunkan pegawai bank ke lapangan ikut mencari barang yang dibutuhkan nasabah adalah cerminan dari prinsip keadilan. Atau dapat juga bank terlebih dahulu membuat kerja sama dengan *supplier/produsen* yang menyediakan barang yang lazim dibutuhkan oleh nasabah seperti rumah, mobil, mesin produksi, dan lainnya. Sehingga bank sebagai salah satu dari pelaku jual beli banar-benar memiliki interaksi dengan sektor riil. Dengan demikian bank ikut menggerakkan ekonomi pasar barang bukan hanya bermain di tataran transaksi keuangan sebagaimana praktek pola perbankan konvensional.

Untuk menjalankan proses pembiayaan bank memiliki pegawai yang disebut *account officer* (AO). Yaitu petugas yang

---

<sup>385</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

<sup>386</sup> Haq, Mubarak, and Ro’uf, *Formulasi Nalar Fiqh: Telaah Kaidah Fiqh Konseptual Buku Dua*.

melakukan pemasaran pembiayaan, melakukan analisis pembiayaan. Peran AO sangat menentukan berjalannya proses pembiayaan mulai dari membuat perencanaan, menentukan usaha apa saja yang layak dibiayai di wilayahnya, dan berapa batas dana yang diperlukan untuk disalurkan pembiayaannya kepada nasabah. Sehingga AO tidak hanya melakukan kunjungan ke usaha nasabah, melakukan wawancara, menggali sebetulnya apa yang diperlukan oleh nasabah melainkan juga turun menemui *supplier* untuk membuat suatu keputusan, apakah permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah dapat diterima.

Dalam konteks tersebut AO yang berkualitas sangat berperan dalam menunjang perkembangan bank syariah, karena perannya sebagai wakil perusahaan bank syariah dapat meningkatkan kemampuan sektor riil dalam penyerapan tenaga kerja. Sebagaimana disebutkan sebelumnya bahwa akad *wakalah* tidak relevan lagi diterapkan, karena mengandung sejumlah deviasi akad. Juga karena perlunya revitalisasi peran AO syariah yang memiliki nilai tambah pada personal dan kemampuannya di bidang pembiayaan-pembiayaan syariah. Kedekatan seorang *account officer* syariah untuk mencapai loyalitas tinggi *customer* tersebut dikenal dengan sebutan *relationship marketing*.<sup>387</sup> Maka setiap perbankan syariah wajib menyiapkan sumber daya insaninya di bidang pembiayaan, sehingga hubungan antara perbankan syariah tidak sebatas sebagai pemberi pinjaman uang kepada nasabahnya saja lewat akad *wakalah*, namun lebih dari itu melalui peran AO dengan integritas dan pengetahuan terhadap produk pembiayaan yang sesuai syariah akan dapat memenuhi harapan masyarakat. Yaitu produk pembiayaan *murabahah* bukan sekedar label syariah namun secara substansi juga mampu mewujudkan perekonomian umat yang sejalan dengan syariah. Kunci dari keberhasilan

---

<sup>387</sup> Ahmad Syakir, "Peran Account Officer Dan Perkembangan Pembiayaan Pada Perbankan Syariah," *Madania: Jurnal Kajian Keislaman* 18, no. 1 (June 2014): 87–96.



implementasi pembiayaan sesuai prinsip syariah adalah tersedianya sumberdaya manusia yang kompeten.<sup>388</sup>

Kompetensi SDM akan mendukung pelaksanaan misi ekonomi syariah di Aceh sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 5 Qanun Aceh tentang LKS bahwa LKS (dalam hal ini bank) bertujuan meningkatkan akses pendanaan dan usaha bagi masyarakat.<sup>389</sup> Sehingga mendatangkan kemaslahatan yaitu perlindungan terhadap agama, perlindungan terhadap jiwa, perlindungan terhadap akal, perlindungan terhadap keluarga, dan perlindungan terhadap harta. Kemudian pada pasal 16 Qanun LKS disebutkan bahwa

“Dalam hal pembiayaan murah kepada usaha mikro dan pembangunan ekonomi Aceh, Bank Syariah wajib bekerja sama dengan BMA atau BMK melalui integrasi antara zakat, infak, sedekah dan wakaf dengan dana sosial lainnya.”

Skema pembiayaan murah tersebut dapat juga diberikan dengan akad pembiayaan *murabahah*, misal dalam rangka mendukung program industri halal bank syariah menyalurkan pembiayaan dengan margin rendah bagi pelaku usaha UMKM untuk memiliki asset seperti alat-alat guna menjalan usaha kuliner di Aceh yang semakin berkembang.

#### 4.2.2 Nasabah

Nasabah adalah pihak yang menggunakan jasa bank syariah dan/atau unis usaha syariah (UUS). Dalam hal ini adalah nasabah penerima fasilitas yaitu nasabah yang memperoleh fasilitas dana atau yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan prinsip syariah.<sup>390</sup> Nasabah pembiayaan *murabahah* berdasarkan ketentuan fatwa

---

<sup>388</sup> Muhammad Nizarul Alim, *Muhasabah Keuangan Syariah*, ed. Fahrur Mu'is (Solo: Aqwam, 2011), 128.

<sup>389</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*.

<sup>390</sup> Pemerintah Indonesia, *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*.

DSN-MUI adalah pembeli dapat berupa perorangan ataupun sekelompok orang yang berbadan hukum sebagaimana disebutkan bahwa “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 i' tibariah/ syakhshiyah hukmiyah/ rechts person*).”<sup>391</sup> Dalam hal ini fatwa sudah mengadopsi istilah ilmu hukum kontemporer, sementara dalam hukum Islam badan hukum tidak dikenal sebagai subjek hukum. Karena dalam hukum Islam subjek hukum adalah *mukallaf* yang disebut juga *ahliyah*.

Nasabah pembiayaan pada perbankan tentu saja tidak terbatas perorangan namun juga perusahaan yang berbadan hukum. Yang pasti perusahaan juga terdiri dari sejumlah orang-orang yang secara bersyariat melakukan suatu aktifitas. Dan syaratnya baharuslah orang yang layak untuk memenuhi kewajiban yang ditetapkan *syara'* atau orang yang layak dengan sendirinya untuk melakukan akad. Penentuan kelayakan menurut para *fuqaha* disebut dengan *mukallaf*, yaitu akil balig, berakal sehat, dan cakap hukum. Kelayakan ini disebut dengan *ahliyatul ada'*, yaitu seseorang yang seluruh perbuatan hukumnya dapat dipertanggungjawabkan secara sempurna baik positif maupun negatif. Apabila ia mengerjakan perbuatan hukum yang dituntut oleh *syara'*, maka ia dianggap telah memenuhi kewajiban, dan untuk itu ia diberi pahala. Apabila ia melanggar tuntutan *syara'*, maka ia berdosa. Karena itu, ia telah cakap untuk menerima hak dan kewajiban.<sup>392</sup> Maka anak kecil, orang gila, orang boros, orang pailit dan orang yang dibawah pengampuan dalam masalah harta tidak memenuhi syarat karena tidak cakap bertindak hukum.

Kualifikasi *ahliyatul ada'* dalam konteks perbankan adalah memiliki kualifikasi 5 C (*carakter, capacity, capital, collateral,*

---

<sup>391</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah.*

<sup>392</sup> Haroen, *Ushul Fiqh 1*, 308.

dan *condition*) sebagaimana dijelaskan oleh Edi Susilo yaitu:<sup>393</sup> Pertama, *character* yaitu sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga telah menjadi kebiasaan, dari kebiasaan yang terus berulang menjadi karakter. Maka karakter yang harus dipenuhi seorang nasabah adalah legalitas usaha, riwayat hubungan dengan bank, reputasi menepati janji di lingkungan usahanya melalui mitra bisnisnya, pelanggan, tetangga dan lainnya. Kemudian seorang nasabah adalah orang yang tekun yang dilihat dari profil kerjanya, kemudian memiliki akhlak dan nilai integritas yang dilihat dari daftar riwayat hidupnya.

Kedua, *capacity* yaitu kemampuan berusaha. Seorang nasabah memiliki kemampuan managerial keuangan yang baik. Bagi nasabah bisnis dapat dilihat dari laporan keuangan bisnisnya, alat produksi, administrasi dan keuangan, hubungan industri dan sebagainya. Sementara bagi nasabah konsumtif kemampuannya dilihat dari segi sumber pendapatan, beban belanjanya setiap bulan dari slip gaji atau rekening koran buku tabungannya. Ketiga, *capital* yaitu cerminan komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal pinjaman untuk mendanai kelangsungan hidup perusahaan. Disini yang dinilai adalah ketahanan nasabah apabila terjadi resiko pembiayaan, yang menunjukkan komitmen nasabah terhadap kelangsungan perusahaan.

Keempat, *collateral* yaitu nasabah memiliki aset untuk dijadikan jaminan dari dana pembiayaannya. Nasabah perlu memiliki nilai aset untuk dijadikan jaminan, asetnya mudah dicairkan oleh bank manakala dibutuhkan, asetnya tidak mudah menyusut dan bernilai untuk dipasarkan serta lokasi yang dapat dikontrol oleh bank. Dan kelima, *condition* yaitu lingkungan eksternal nasabah berupa kondisi politik, ekonomi, dan kebijakan pemerintah. Hal ini untuk memastikan bahwa seorang nasabah memiliki lingkungan yang kondusif untuk menjalankan usahanya. Selanjutnya seorang nasabah tidak menjalankan usaha yang

---

<sup>393</sup> Susilo, Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syari'ah, 146–148.

diharamkan syariah seperti peternakan babi, produksi minuman keras, jasa perjudian dan lainnya.

#### **4.2.3 Supplier / Produsen**

Supplier merupakan pihak yang menyediakan barang baik yang berbentuk perseorangan maupun syarikat perusahaan yang berbadan hukum. Sama halnya dengan produsen adalah pihak yang melakukan produksi barang atau jasa tertentu. Dalam aktifitas ekonomi produsen memiliki peran vital untuk mengolah bahan mentah menjadi bahan siap pakai yang disuplai kepada para konsumen. Dalam konteks pembiayaan *murabahah* keberadaan *supplier* hanya muncul dalam gambar skema, namun dalam pelaksanaan peran dari *supplier* tidak pernah disebutkan lagi. Karena keberadaannya semu hampir tidak ada pembahasan terkait peran apa saja yang menjadi kewajibannya. Maka ini perlu direvitalisasi keberadaannya dalam proses pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*, baik perannya maupun kewajibannya.

Keterlibatan pihak supplier/produsen oleh bank syariah sangat penting untuk memperjelas mekanisme pembiayaan yang berprinsip jual beli *murabahah*. Supplier berperan untuk membantu bank sebagai lembaga intermediasi yang tidak memiliki barang sebagai objek yang menjadi rukun pembiayaan *murabahah*. Peran supplier dalam pembiayaan *murabahah* secara nyata akan mendorong aktifitas ekonomi sektor riil lebih semarak. Dalam aktifitas ini akan terbuka peluang produksi yang lebih besar karena aliran dana dari bank lebih lancar. Dampaknya tidak hanya bagi bank dan nasabah saja namun akan membuka lapangan kerja karena adanya permintaan produksi barang seperti mobil, rumah, mesin-mesin produksi lainnya semakin meningkat. Dari aspek kemaslahatan akan membantu kaum muslimin menambah aset-aset ekonominya lewat kepemilikan barang-barang yang diperlukan, sehingga bukan hanya pertumbuhan utang yang tidak ada equivalennya dengan penambahan aset.

Tentu saja pihak perbankan yang harus pro aktif membangun kerjasama kemitraan dengan pihak supplier/produsen guna memenuhi ketersediaan barang yang dibutuhkan oleh bank guna dijual kepada nasabah. Terkait dengan hal tersebut maka pihak supplier/produsen berhak mendapatkan harga jual secara tunai dari pihak bank atas barang yang akan dimiliki oleh bank untuk dijual kepada nasabah. Selanjutnya bank dapat meminta kepada supplier/produsen untuk mengirimkan/mengambil barang tersebut kepada nasabah yang telah disetujui pembiayaannya oleh bank. Hubungan bank dengan supplier/produsen adalah hubungan pembeli pertama dengan penjual karena bank tidak memiliki barang yang akan dijualnya kepada nasabah. Hubungan ini dalam konteks sekarang sangat mudah dilakukan secara kerjasama atau membangun komunikasi secara virtual.

#### **4.2.4 Perusahaan Asuransi**

Asuransi sebagai lembaga non bank, terorganisir secara rapi dalam bentuk sebuah perusahaan yang berorientasi pada aspek bisnis. Artinya perusahaan asuransi hadir karena ada peluang bisnis dalam bentuk jasa perlindungan resiko dalam kehidupan maupun bisnis. Keberadaan perusahaan asuransi dalam pembiayaan *murabahah* tidak wujud dalam gambar skema pelaksanaan, namun ia muncul dalam akad dan klausul yang ditandatangani oleh nasabah dengan bank. Asuransi dianggap sebagai biaya dari *murabahah* sehingga perusahaan sebagai pihak yang terkait dalam pembiayaan tidak ada *legal standing* sebagai salah satu pelaku. Misalnya dapat kita lihat dalam salah satu perjanjian pembiayaan *murabahah* pada bank Aceh pada pasal 19 ayat (3) “pihak kedua berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk atas bebannya menutup asuransi berupa; a. asuransi jiwa dan b. asuransi kebakaran.”<sup>394</sup>

---

<sup>394</sup> PT. Bank Aceh Syariah, *Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer*.

Perusahaan asuransi haruslah berdasarkan prinsip syariah sehingga seluruh barang dan jaminan yang berkaitan dengan perjanjian *murabahah* pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh bank tidak menyalahi prinsip syariah. Kemudian bank sebagai pihak yang berhak untuk menyimpan polis ansuransinya sehingga pihak bank berhak menerima pembayaran klaim atas asuransi tersebut (*banker's clause*). Keberadaan asuransi dalam pembiayaan *murabahah* telah dipertegas oleh OJK sebagai pihak yang akan melindungi kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari.<sup>395</sup> Ini jelas menunjukkan bahwa peran perusahaan asuransi dalam pembiayaan *murabahah* sangat penting. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembiayaan *murabahah* tidak terlepas dari resiko, baik resiko yang timbul dari diri para pihak maupun resiko yang disebabkan oleh alam.

Bukan hal baru bahwa penyaluran dana di perbankan selalu melibatkan perusahaan asuransi untuk mengantisipasi resiko-resiko tersebut. Maka dapat kita pelajari dari penelitian sebelumnya di BNI Syari'ah Cabang Semarang mengambil kebijakan setiap pembiayaan *murabahah* harus diasuransikan guna menghindari resiko yang mungkin timbul dari diri nasabah.<sup>396</sup> Diantara resiko-resiko yang mungkin timbul itu adalah: 1. Resiko pada diri nasabah misalnya meninggal dunia. 2. Resiko pada barang-barang jaminan diantaranya: a. Kebakaran. b. Kerusakan pada barang-barang jaminan. Selain itu yang mendasari adanya asuransi dalam pembiayaan *murabahah* adalah bank tidak memberi beban kepada ahli waris nasabah, jika terjadi sesuatu yang menyebabkan nasabah tidak bisa mengangsur pembiayaan, maka ahli waris nasabah tidak terbebani oleh hutang. Asuransi pembiayaan *murabahah* adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi.<sup>397</sup>

---

<sup>395</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 51.

<sup>396</sup> Thoriq Adi Wibowo, "Peran Asuransi Dalam Pembiayaan Murabahah Di BNI Syari'ah Cabang Semarang" (IAIN Walisongo, 2008).

<sup>397</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 52.

Keterlibatan perusahaan asuransi dalam pembiayaan pada perbankan terkait dengan manajemen resiko dengan meminta nasabah untuk memberikan barang jaminan sebagai agunan utang. Bank meminta nasabah untuk membayar premi asuransi guna melindungi barang jaminan jika terjadi resiko kebakaran, sehingga bank berhak menerima hasil klaim untuk diperhitungkan dengan sisa pembiayaan termasuk seluruh kewajiban nasabah kepada bank berupa biaya-biaya terutang bila ada.<sup>398</sup> Sekalipun konsep jual beli secara *cost plus profit* dalam pembiayaan *murabahah* cenderung memiliki risiko yang kecil jika dibandingkan pembiayaan dengan konsep *profit loss sharing* pada akad pembiayaan *mudharabah* maupun *musyarahakah*, namun ia tetap menjalankan manajemen risiko yang baik oleh Bank. Hal ini karena bank bertanggungjawab untuk mengelola dana pihak ketiga atau nasabah penabung.<sup>399</sup> Dengan adanya asuransi dalam pembiayaan *murabahah* maka barang jaminan utang akan melindungi resiko kerugian bank dan nasabah. Jadi prinsip yang dipakai oleh asuransi adalah *at-ta'awuni* (tolong-menolong).

Contoh kasus: ibu Wahidah mengajukan pembiayaan *murabahah* di Bank Aceh Cabang Langsa dengan nominal pembiayaan 100 juta rupiah, dengan jangka waktu 7 tahun, usia ibu Wahidah adalah 35 Tahun. Bank dalam hal ini ingin memperoleh marjin sebesar 9 %. Maka biaya asuransi yang harus dibayar ibu Wahidah adalah: Jumlah uang pertanggungan =  $100.000.000 + 27\% = 127.000.000$  Tarif Asuransi Jiwa =  $127.000.000 \times 14.20 / 1000 = \text{Rp}1.803.400,00$

Jadi ibu Wahidah harus membayar asuransi jiwa sebesar Rp1.803.400,00 dan dibayarkan pada waktu ibu Wahidah menerima pembiayaan dari Bank Aceh Cabang Langsa. Jika dalam masa pembiayaan selama 7 Tahun pada diri ibu Wahidah tidak terjadi resiko apapun maka perusahaan akan memindahkan uang asuransi itu ke rekening ibu Wahidah. Tapi sebaliknya, jika dalam

---

<sup>398</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 148.

<sup>399</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 66.

masa pembiayaan ibu Wahidah terjadi resiko (misal meninggal dunia) maka yang akan melunasi sisa pembayaran itu adalah pihak asuransi, jadi tidak melibatkan Ahli waris ibu Wahidah. Dalam hal ini perusahaan asuransi juga harus sejalan dengan prinsip syariah. Artinya tidak boleh mengambil harta orang lain tanpa imbalan ataupun unsur untung-untungan yang bersifat taruhan yang diharamkan.<sup>400</sup>

Berdasarkan hal tersebut menunjukkan bahwa perusahaan asuransi ikut mengikatkan diri dalam perjanjian *murabahah*, meskipun tidak ikut membubuhkan tanda tangan dalam perjanjian pembiayaan *murabahah*. Dan biaya asuransi ini dimasukan dalam biaya dari objek pembiayaan *murabahah*. Sebagaimana diatur oleh OJK dalam Standar Pembiayaan bahwa “biaya dalam pembiayaan *murabahah* terdiri dari biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat.”<sup>401</sup> Ketentuan yang melibatkan pihak asuransi sebagaimana disebutkan tersebut sebagai konsekwensi bahwa nasabah menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force majeure* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal dimana bank menyerahkannya kepada nasabah.

Resiko tersebut akan berdampak pada kerugian bagi bank manakala nasabah tidak bisa melunasi utang *murabahah*, oleh sebab itu bank mewajibkan nasabah untuk membayar biaya asuransi. Maka dalam hal ini sangat penting perusahaan asuransi takaful Islam atau perusahaan asuransi yang beroperasi dengan prinsip syariah hadir dalam pembiayaan *murabahah*. Dan pihak nasabah dan bank membayar biaya asuransi untuk mewujudkan

---

<sup>400</sup> Al-Mushlih and Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, 283.

<sup>401</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 44.



prinsip saling menanggung resiko.<sup>402</sup> Pembayaran premi asuransi akan melindungi dari risiko kebakaran, kerugian, gempa bumi, pencurian, atau menutup asuransi lainnya yang diperlukan untuk mengasuransikan pemindahan, penyimpanan, dan pergudangan dari barang dengan nilai asuransi penuh, sesuai dengan ketentuan yang disyaratkan oleh bank.<sup>403</sup> Dari aturan tersebut jelas menunjukkan bahwa ada hubungan hukum yang sangat dekat pihak asuransi dengan nasabah dan bank. Maka peran asuransi harus dimasukkan dalam salah satu syarat dari pembiayaan *murabahah*.

Maka terkait dengan pembiayaan *murabahah* antara nasabah dan bank, harus terang benderang mendapatkan informasi sebelum kontrak disetujui. Informasi yang harus difahami kedua belah pihak yang kemudian dituangkan dalam kontrak tersebut adalah sebagai berikut;

- a) Definisi dan esensi pembiayaan *murabahah*.
- b) Posisi nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual;
- c) Kepemilikan barang oleh bank yang dibuktikan oleh dokumen pendukung, seperti bukti pembelian/surat keterangan kepemilikan barang;
- d) Hak dan kewajiban nasabah dan bank;
- e) Barang yang diperjualbelikan harus merupakan objek nyata (*physical asset*);
- f) Harga pembelian dan margin yang disepakati dan tidak dapat berubah sampai lunas pembayaran;
- g) Jangka waktu pembayaran yang disepakati;
- h) Jaminan yang dijadikan pegangan bank dari nasabah;
- i) Kondisi-kondisi tertentu akan mempengaruhi transaksi jual beli tersebut (*terms and conditions*) antara lain, pelanggaran penerapan *buy back guarantee* dalam perjanjian jual beli, kontrak *murabahah* hanya dapat dijadwal ulang, dan keadaan ketika seorang nasabah yang tidak dapat melunasi kewajibannya

---

<sup>402</sup> M. A. Latifa and M. K. Lewis, *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik, Prospek* (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2004), 48.

<sup>403</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 33.

akibat tidak ada keinginan untuk membayar atau ketidakmampuan untuk membayar.

- j) Definisi atas kondisi *force majeure* yang dapat dijadikan sebagai dasar acuan bahwa bank tidak akan mengalami kerugian (dirugikan) oleh faktor-faktor yang bersifat spesifik; dan
- k) Lembaga yang akan berfungsi untuk menyelesaikan persengketaan antara bank dengan nasabah apabila terjadi sengketa.<sup>404</sup>

Dari beberapa surat perjanjian pembiayaan murabahah pada bank syariah di Aceh sudah memenuhi 11 unsur diatas, namun seringkali nasabah tidak teliti dalam membaca. Maka disini butuh penjelasan dari pegawai bank untuk menjelaskan, sehingga tidak melahirkan kesalahfahaman.

Nasabah, Bank, Supplier dan Perusahaan Ansuransi disyaratkan memiliki komitmen moral etika yang baik, karena jika integritas moral ini tidak ada maka akan memunculkan problem yang serius dalam pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah*. Sebagaimana diungkapkan oleh Ibrahim Warde yang dikutip oleh Rifa'i Hasan bahwa ketidakjujuran sejumlah nasabah atau pegawai dapat membawa kesulitan yang serius, bahkan merusak sebuah institusi keuangan. Institusi keuangan Islam memang menghadapi ambiguitas norma-norma antara logika agama dengan logika ekonomi. Institusi keuangan Islam terbelah antara menjadi perusahaan yang mencari keuntungan atau menjadi lembaga yang memiliki keterikatan dengan kewajiban agama untuk beroperasi atas dasar moral dari pada pertimbangan-pertimbangan ekonomi. Menurutnya kasus-kasus semacam itu terjadi di Iran, Pakistan, dan Arab Saudi dengan dampak-dampak yang merusak terhadap kemandirian sistem tersebut.<sup>405</sup> Dalam konteks ini pula dapat

---

<sup>404</sup> Ascarya, Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara, 236–237.

<sup>405</sup> P.A. Rifa'i Hasan, "M. Dawam Raharjo: Sebuah Penjelajahan Intelektual Yang Tidak Kenal Henti," in *Arsitektur Ekonomi Islam Menuju Kesejahteraan Sosial*, ed. Mohamad Zaelani and Achmad Fawaiz (Bandung: Mizan, 2015), 24.

dipahami dunia perbankan dan keuangan harus diatur dengan regulasi yang sangat ketat.

#### **4.3 Rekonstruksi Aturan Pembelian Objek Pembiayaan *Murabahah***

Fatwa No. 84 tahun 2012 secara jelas menyebutkan bahwa pembiayaan *murabahah* adalah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah---setelah barang menjadi milik LKS---dengan pembayaran secara angsuran.<sup>406</sup> Untuk melaksanakan ketentuan ini pihak LKS dalam hal ini perbankan sangat berpegang pada Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor: 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah. Dalam Pasal 1 ayat (7) secara jelas disebutkan bahwa pembiayaan jual beli adalah pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang melalui transaksi jual beli sesuai dengan perjanjian pembiayaan syariah yang disepakati para pihak. Kemudian pada ayat (11) disebutkan bahwa *murabahah* adalah jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya (harga perolehan) kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih (margin) sebagai laba sesuai dengan kesepakatan para pihak.<sup>407</sup> Namun pada Pasal 12 mengarahkan sistem pembiayaan jual beli hanya pada kendaraan bermotor yang mewajibkan untuk menerapkan ketentuan uang muka (*down payment/urbun*).

Terkait aturan tersebut terdapat kelemahan pada model pembiayaan pemesanan terlebih dahulu, yang berarti nasabah harus menyediakan uang muka antara 20-25 %. Sementara pembiayaan *murabahah* tidak hanya untuk nasabah yang membutuhkan kendaraan bermotor. Secara umum justru pihak bank mengarahkan pola pembiayaan *murabahah* dengan sistem *wakalah* pada nasabah.

---

<sup>406</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan At-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah.*

<sup>407</sup> OJK, *POJK Nomor 31/POJK.05/2014 Tentang Penyelenggaraan Usaha Pembiayaan Syariah*, 2014.

Sehingga pembiayaan *murabahah* tidak memenuhi unsur pihak bank mendapatkan objek terlebih dahulu. Maka dalam hal ini aturan terkait pembiayaan *murabahah* harus dikonstruksi ulang sehingga tidak menghilangkan unsur prinsip tentang barang yang menjadi dasar perolehan keuntungan pihak bank.

Dalam sistem ekonomi Islam memperoleh keuntungan sangat ditekankan atas dasar transaksi uang dengan barang, bukan uang dengan uang. Inilah salah satu ciri keunggulan sistem ekonomi Islam. Transaksi riil bukan rekayasa keuangan seperti dalam sistem kapitalisme. Sebagaimana yang disebutkan oleh Iqbal dan Mirakhor bahwa keberaan pembiayaan syariah ibarat “penumpang gratis” dalam teori keuangan dan instrumen yang dibangun dalam konteks sistem berbasis utang dan bunga konvensional.<sup>408</sup> Karena tanpa ada transaksi riil menurut hukum fikih masuk dalam kategori memperoleh keuntungan secara batil atau riba.

Pembiayaan pada perbankan syariah sebagai bentuk penyediaan dana dengan prinsip jual beli bagi nasabah untuk memiliki barang. Maka pembiayaan *murabahah* bertitik tolak pada barang sebagai objeknya. Jika tanpa barang sungguh tidak berbeda dengan kredit pada perbankan konvensional. Karena kredit merupakan utang yang harus dilunasi berikut bunganya yang timbul dari kegiatan peminjaman uang yang tidak terkait dengan transaksi barang tertentu.<sup>409</sup> Jadi prima kausa dari pembiayaan *murabahah* bukan murni penyediaan dana oleh bank seperti halnya bank konvensional, melainkan wajib ada barang untuk dimiliki secara jual beli.

Bank sebagai perusahaan jasa keuangan tidak memiliki stok barang. Maka konstruksi dari kepemilikan barang oleh bank melalui konsep *wakalah* kepada nasabah tidak memadai meskipun dengan alasan efisiensi. Karena sangat berisiko menyalahi prinsip syariah dalam bentuk duplikasi penyaluran dana pada kredit bank

---

<sup>408</sup> Iqbal dan Mirakhor, Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik, 27.

<sup>409</sup> Herijanto, “Pembiayaan dalam Islam,” 31.

konvensional. Jadiantisipasi kesalahan pengadaan barang dengan mewakilkan pembelian barang kepada nasabah tidak relevan lagi. Meskipun sesuai dengan fatwa DSN-MUI, bahwa bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang. Namun barang yang pembeliannya diwakilkan kepada nasabah tidak dapat dialihkan kepemilikannya secara langsung kepada nasabah, akan tetapi harus menjadi milik bank secara sah untuk kemudian dijual kepada nasabah secara *murabahah*.

Syarat prinsip dari objek yang diperjualbelikan adalah tidak diharamkan sebagaimana disebutkan dalam fatwa bahwa “Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari’ah Islam.”<sup>410</sup> Dalam fatwa tahun 2017 dipertegas lagi bahwa “objek boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk al-tam*). Syarat ini hanya bisa terpenuhi jika bank melakukan transaksi dengan supplier bukan dengan akad *wakalah* kepada nasabah. Sehingga syarat barang sebagai objek akad harus wujud, jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserahkan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli *murabahah* dapat dilaksanakan.”<sup>411</sup> Ketentuan ini jelas mensyaratkan bank harus melakukan pengadaan barang sebelum akad pembiayaan disepakati dengan nasabah untuk menyalurkan dana dengan prinsip jual beli *murabahah*, seperti pengadaan kendaraan, rumah, tanah, toko, dan kebutuhan barang untuk investasi pada pabrik.

Untuk terlaksananya ketentuan prinsip jual beli maka perbankan syariah harus melakukan kerjasama dengan pihak produsen. Hal ini telah dipertegas dalam standar pembiayaan *murabahah* yang buat oleh OJK pada Pasal 36 ayat (1) bahwa perusahaan syariah dapat bekerjasama dengan pihak lain melalui pembiayaan penerusan (*channeling*). Namun aturan *channeling* ini hanya terkait dengan perusahaan syariah yang mengelola modal

---

<sup>410</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

<sup>411</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*.

dari bank syariah, bukan dengan produsen yang akan menjadi agen bagi bank syariah untuk memperoleh barang yang akan dijual kepada nasabah. Maka aturan ini harus ditambahkan bagaimana bank syariah memiliki kerjasama *channeling* dengan perusahaan yang bisa menunjukkan peran pada perdagangan sektor riil.

Hal tersebut penting untuk memastikan adanya transaksi riil bank syariah sehingga dapat menunjukkan keberpihakan pada peningkatan produksi ekonomi riil sebagai salah satu karakteristik perbankan syariah. Sehingga dimensi *masalah* pada perlindungan harta dapat dicapai dengan cara mendapatkan keuntungan jual beli barang bukan dengan pemberian uang dengan pengembalian uang yang lebih. Dengan demikian tidak terjadi penghalang peredaran barang dan uang secara adil, dan mencegah kerusakan ekonomi masyarakat yang tidak saja merugikan individu.<sup>412</sup> Maka aturan penyediaan objek pada akad pembiayaan *murabahah* harus dijalankan sesuai mekanisme prosedural dalam sektor riil melalui kerjasama dengan produsen atau pemasok barang.

#### **4.4 Reorientasi Tujuan Pembiayaan *Murabahah***

Mendapatkan keuntungan merupakan salah satu karakteristik dari pembiayaan *murabahah* melalui penetapan margin atas harga jual barang. hal ini sesuai dengan arti dari *murabahah* yaitu saling memberi keuntungan dengan para pihak. Maka tujuan utama dari pembiayaan *murabahah* tentu saja memperoleh keuntungan bagi bank atas modal investasinya melalui penyaluran dana. Sebagaimana dijelaskan oleh Darsono dkk, bahwa bank mendapatkan profit yaitu margin dari pembiayaan serta mendapatkan *fee based income* (administrasi, komisi asuransi dan komisi notaris). Sedangkan manfaat bagi nasabah adalah sebagai alternatif pendanaan yang memberikan keuntungan dalam bentuk membiayai kebutuhan pengadaan barang konsumsi seperti rumah, kendaraan atau barang produktif seperti mesin

---

<sup>412</sup> Mahmud Abu Saud, *GBEI: Garis-Garis Besar Ekonomi Islam* (Jakarta: Gema Insani Press, 1991), 36.

produksi, pabrik dan lain-lain. Nasabah mendapatkan peluang mengangsur pembayarannya dengan jumlah angsuran tidak berubah selama masa perjanjian.<sup>413</sup> Konsekwensinya bank syariah tidak hanya menunggu keuntungan di dalam ruangan saja, melainkan ikut turun ke pasar membangun kerjasama dengan pihak produsen barang yang dibutuhkan nasabah.

Artinya pembiayaan *murabahah* bukan hanya sekedar berorientasi mendapatkan keuntungan laba dari selisih modal dengan cicilan nasabah saja. Namun orientasi membangun sirkulasi ekonomi yang stabil dalam masyarakat berdasarkan prinsip syariah untuk mendasarkan kemaslahatan yang lebih besar jauh lebih penting dan mulia bagi bank syariah. Orientasi ini tentu akan memberi tanggung jawab kepada bank untuk memilih objek pembiayaan *murabahah* bagi nasabah yang benar-benar membutuhkan barang, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan penyaluran dana. Sehingga tidak ada lagi mendapatkan keuntungan dengan berlindung dibalik jual beli barang yang tidak ada peristiwa jual belinya. Untuk mencapai tujuan ini pihak bank harus proaktif bekerjasama dengan *supplier* dan proaktif melakukan transaksi riil antara *supplier* kembudian menjualnya kepada nasabah. Orientasi memperoleh keuntungan dengan menunggu dibalik meja harus diubah menjadi memperoleh keuntungan dengan pelaku ekonomi sektor riil. Terkait dengan inefisiensi tentu dapat diatasi dengan perangkat teknologi yang ada bisa melakukan komunikasi dengan *supplier* dan melakukan verifikasi dokumen jual beli yang riil yang melibatkan nasabah. Bahwa ada proses pendebitan uang harga modal ke rekening nasabah itu merupakan teknis yang bisa dilakukan di perbankan, namun pemindahan barang dari *supplier* kepada bank dan selanjutnya kepada nasabah harus benar-benar terjadi sebagai peristiwa hukum yang substansial dalam pembiayaan dengan akad jual beli *murabahah*. Sehingga aspek kemaslahatan antara bank untuk mendapatkan keuntungan dari jual beli dan

---

<sup>413</sup> Darsono et al., *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*, 168.

nasabah memperoleh barang yang dibutuhkan benar-benar dapat terjadi secara faktual.

Perubahan orientasi dari sekedar memperoleh margin kepada menciptakan sirkulasi keseimbangan ekonomi sektor riil terkesan merepotkan pihak bank syariah karena harus turun ke pasar menjumpai dan membangun hubungan dengan para supplier. Tentu dari segi efisiensi intermediasi finansial akan terganggu ada biaya dan waktu ekstra bagi pihak bank untuk melakukan hal tersebut. Namun dengan dukungan teknologi akan menemukan jalan menuju efisiensi dengan mobilisasi kemampuan sumberdaya manusia yang semakin faham industri keuangan syariah. Integrasi pasar keuangan dengan pasar barang tidak hanya menciptakan keseimbangan ekonomi yang berkelanjutan, namun juga membawa keberkahan dan kemaslahatan yang lebih besar bagi kesejahteraan masyarakat.

Implikasi dari reorientasi tersebut adalah bank syariah tidak hanya menyalurkan produk pembiayaan dengan skema akad *murabahah* saja, namun juga menggunakan akad-akad lainnya. Artinya akad pembiayaan *murabahah* hanya diberikan kepada nasabah yang membutuhkan aset tertentu saja, sementara untuk kebutuhan dana usaha harus dilakukan dengan skema akad pembiayaan yang menggunakan prinsip *mudharabah* atau *musyarakah*. Dengan demikian metode penetapan margin pembiayaan akad *murabahah* akan lebih adil karena berbasis pada objek yang akan dibiayai oleh perbankan syariah.

#### **4.5 Revitalisasi Metode Penetapan Margin**

Dalam *murabahah*, harga merupakan topik penting yang harus diperhatikan baik oleh penjual maupun pembeli. Hal ini dikarenakan *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli amanah yang mewajibkan penjual memberitahukan secara jujur kepada pembeli semua biaya perolehan dari barang berikut keuntungan yang diinginkannya. Dalam akad pembiayaan *murabahah* penentuan tingkat harga, bank boleh menghitung biaya diluar



barang seperti asuransi untuk dimasukkan ke dalam modal sebagai biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang dari *supplier*. Sebagaimana pendapat Imam Malik “bahwa pemberian laba oleh pembeli hanya didasarkan atas jumlah yang digunakan untuk membeli barang saja, tanpa yang lain.”<sup>414</sup> Harga pokok merupakan harga beli barang yang diperoleh bank dari *supplier*, sedangkan biaya terkait pajak, ongkos kirim, akta notaris, dan biaya lain di luar tanggungan wajar bank, maka tidak boleh dihitung untuk mengambil laba, karena biaya tersebut tidak mempunyai pengaruh terhadap zat barang. Adapun gaji pegawai dan biaya operasional bank juga tidak termasuk biaya pengadaan barang. Selanjutnya, apabila dalam pengadaan barang bank memperoleh diskon dari pemasok, maka harga yang berlaku adalah harga setelah diskon. Sebagaimana telah diatur dalam fatwa DSN-MUI bahwa apabila diskon diberikan setelah akad terlaksana, maka pembagiannya dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian.<sup>415</sup>

Berkenaan dengan keuntungan, selain laba murni yang diinginkan oleh penjual, kemungkinan resiko yang ditanggung oleh bank sebagai penjual selama proses maupun akibat dari jual beli dapat dijadikan pertimbangan penetapan jumlah keuntungan. Kemungkinan resiko yang dimaksud antara lain berkaitan dengan nilai barang, tingkat kesulitan dalam pengadaannya, serta sistem pembayarannya. Menurut al-Mushlih dan ash-Shawi bahwa tidak ada standarisasi keuntungan tertentu yang mengikat para pedagang dalam melakukan berbagai transaksi jual beli mereka. Hal itu dibiarkan sesuai kondisi pedagang dan kondisi komoditi barang dagangan, namun dengan tetap memperhatikan kode etik yang disyariatkan dalam Islam; sikap santun, puas, toleransi, dan simple.<sup>416</sup> Maka dalam akad pembiayaan *murabahah*, penetapan margin perlu direvitalisasi atas dasar obyek *murabahah*, antara

---

<sup>414</sup> Rusyd, *Bidayatul Muftahid Analisa Fiqh Para Muftahid*, Jilid 3, 49.

<sup>415</sup> DSN-MUI, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*.

<sup>416</sup> Al-Mushlih and Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, 85.

lain: harga awal barang, biaya terkait pengadaan barang, serta laba yang didasarkan pada kompensasi resiko dan keuntungan wajar.

Menentukan tingkat margin pada pembiayaan *murabahah* dengan berbasis jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga dapat menyebabkan bank syariah terjebak dengan konsep penentuan bunga kredit pada bank konvensional.<sup>417</sup> Sehingga ciri pembiayaan *murabahah* menjadi hilang. Besaran margin berbanding lurus dengan lamanya waktu yang diambil secara berulang-ulang setiap bulan. Bahkan untuk jangka panjang (10 – 15 tahun), akumulasi margin yang dimintakan kepada nasabah akan berlipat ganda dari harga pokok pembiayaan, sehingga bank syariah akan terjebak pada konsep *time value of money* yang sebenarnya kurang tepat diadopsi sebagai penentuan keuntungan margin pada perbankan syariah. Misalnya untuk membeli rumah senilai Rp. 120 juta, nasabah diminta menyetor dana sebesar Rp. 26 juta sebagai *down payment* (DP), sehingga nasabah mengutang sebesar Rp 84 juta. Kemudian atas hutang ini dikenakan “imbalan” dengan nama “margin”. Menurut Sugeng Widodo walaupun dinamakan margin, namun tidak bisa dipungkiri bahwa realitasnya adalah bunga. Karena imbalan dihitung berdasarkan pokok hutang yang sebesar Rp 84 juta. Contohnya adalah  $10\% \times 10 \text{ tahun} \times \text{Rp } 84 \text{ juta} = \text{Rp } 84 \text{ juta}$ . Padahal margin dalam transaksi jual beli barang sama halnya dengan pembiayaan *murabahah* hanya diambil sekali saja dalam satu transaksi jual beli baik tunai maupun secara kredit (cicilan).<sup>418</sup>

Maka penetapan margin bank syariah yang ditentukan pada pokok pembiayaan harus direvitalisasi yang sejalan dengan rumus harga jual *murabahah* yaitu harga pokok ditambah margin. Sehingga metode penetapan margin harusnya ditentukan pada objek barang yang disesuaikan dengan nilai barang tersebut. Salah

---

<sup>417</sup> Isnaliana, “Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia Dan Bank Aceh Syariah,” *Share: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 4, no. 2 (2015): 229–244.

<sup>418</sup> Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, 93.

satu pertimbangannya sebagaimana dijelaskan Al-Mushlih bahwa keuntungan tidak boleh didapatkan dengan cara-cara kotor seperti perdagangan yang mengandung kecurangan dan manipulasi. Perbedaan komoditi yang dijual memungkinkan keuntungan yang berbeda.<sup>419</sup> Penghitungan margin dengan pola kredit konvensional tidak tepat meskipun proses penghitungannya dipaparkan kepada pembeli karena apabila uang modal dijadikan acuan penetapan margin, yaitu dengan mengurangi harga perolehan dengan uang muka kemudian membaginya melalui sistem prosentase, maka penghitungan yang dilakukan bukan berdasarkan pada biaya perolehan akan tetapi berdasarkan pada jumlah uang yang dipinjamkan, terutama apabila pengadaan barang diwakilkan kepada nasabah.

Menurut analisis Azeemuddin Subhani<sup>420</sup> dalam akad pinjaman berbunga terjadi pertukaran langsung uang dengan uang secara homogenitas dengan eksese kelebihan, sedangkan dalam akad *murabahah* ada dua konstituen pertukaran kebalikannya, yang bersifat heterogenitas: pertama uang untuk barang (antara bank dan pemasok) dan kemudian barang untuk uang (antara bank dan nasabah). Jika dipraktekkan dengan sungguh-sungguh, akad *murabahah* baru benar-benar terdapat prinsip jual beli (*bay'a*). Namun, jika ketentuan penundaan pembayaran (cicilan) dalam akad *murabahah* dengan harga yang berbeda bisa terjebak sebagai *riba an-nasi'a* melalui proses penciptaan *ex-nihilo* (keuntungan tanpa melalui jual beli yang melibatkan barang). Penentuan margin masih identik dengan bunga karena sama-sama dihitung dari modal pokok bank. Sehingga persepsi pembiayaan jual beli *murabahah* sulit dibedakan antara konsep margin dan bunga.<sup>421</sup>

Dalam menghitung perkiraan pengembalian dengan resiko tertentu dapat dibenarkan dari perspektif Syariah karena pemilik

---

<sup>419</sup> Al-Mushlih and Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, 82.

<sup>420</sup> Azeemuddin Subhani, "Divine Law of Riba and Bay: New Critical Theory" (McGill University, 2006), 316.

<sup>421</sup> Alim, *Muhasabah Keuangan Syariah*, 82.

dalam hal ini pihak bank harus menanggung semua risiko yang terkait dengan barangnya, termasuk kerusakan atau kerugian yang terjadi. Sebagai imbalannya, ia diberikan hak eksklusif untuk mengantisipasi dan memperoleh keuntungan dari miliknya. Hal ini sejalan dengan kaidah fiqh “*al-ghurm bi al-ghunm*”, yang berarti hak atas keuntungan dikaitkan dengan asumsi risiko. Dalam transaksi keuangan, risiko tidak terbatas pada nilai, kerusakan, dan keamanan barang sebelum dan sesudah penjualan, tetapi juga mencakup kegagalan pembayaran oleh pembeli.<sup>422</sup>

Revitaliasi pola juga terkait dengan margin lebih tinggi dari bunga bank konvensional. Meskipun dengan alasan bank syariah masih bergantung pada dana mahal yaitu dana pihak ketiga berupa tabungan dan deposito yang menuntut bagi hasil yang tinggi. Maka margin melebihi suku bunga bank konvensional sesuatu yang harus direvisi oleh perbankan syariah, karena tidak sejalan dengan kemaslahatan yang lebih besar yaitu hilangnya reputasi bank dengan prinsip syariah. Dilihat dari sudut *masalah* penetapan margin keuntungan *murabahah* yang lebih tinggi, secara tidak langsung akan menyebabkan inflasi yang lebih besar daripada yang disebabkan oleh suku bunga.

Bank konvensional menentukan bunga kredit berpedoman pada SBI, yaitu suku bunga bank akan turun manakala SBI nya menurun. Situasi ini dari sisi pengumpulan dana bank syariah akan positif karena akan mendorong masyarakat untuk menginvestasikan uangnya ke bank syariah. Kecenderungan ini tentu akan menimbulkan masalah manakala dana pihak ketiga meningkat sementara sektor pembiayaan tumbuh lambat bahkan menurun yang berimplikasi pada kelebihan likuiditas yang biasanya disimpan di BI dalam bentuk Sertifikat Wadi'ah Bank Indonesia (SWBI). Jika kelebihan dana ini berlanjut, ancaman yang muncul adalah

---

<sup>422</sup> Mohd Azmi Omar, Azman Md Noor, and Ahamed Kameel Mydin Meera, *Islamic Pricing Benchmark, International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance Research Paper No 16/2010*, No: 17/2010 (Kuala Lumpur, 2010).

menurunnya tingkat bagi hasil kepada penyimpan sehingga akan mengurangi insentif pada bank syariah.<sup>423</sup> Maka penentuan margin *murabahah* secara proporsional berdasarkan objek barang sejalan dengan prinsip keadilan. Menurut kajian Mohd. Azmi Omar dkk,<sup>424</sup> tolok ukur penetapan harga Islami harus dikaitkan dengan aset dan ekonomi riil. Dengan demikian, tingkat pembiayaan Islam atau biaya modal dari sudut bank setidaknya harus mencerminkan tingkat pengembalian minimum yang diperlukan untuk setiap proyek yang dilakukan, dengan mempertimbangkan semua faktor yang relevan, terutama tingkat risiko bawaan. Patokan Islam didasarkan pada ekonomi riil dan ditentukan secara endogen dalam ekonomi. Oleh karena itu, model yang paling cocok di sini harus serupa dengan *Capital Asset Pricing Model (CAPM)*, yang menghubungkan risiko pasar suatu proyek atau bisnis dengan tingkat pengembalian yang diminta.

Belajar dari sejarah bank Islam Mit Ghamr Bank yang didirikan oleh Ahmad El-Najjar (1964-1967) dengan sumber modalnya dari penghimpunan dana zakat untuk pengembangan masyarakat desa. Setelah sukses berkembang dengan membuka 9 kantor cabang dengan nasabah sekitar satu juta orang harus tutup karena persoalan politik pada pertengahan 1967. Lima belas tahun setelah itu dengan konsep yang mirip berdirilah “Grameen Bank” sebuah bank untuk orang miskin (*bank for the poor*) yang dipelopori oleh seorang cendekiawan Muslim lulusan Universitas Vanderbilt, Amerika Serikat, Muhammad Yunus. Bank ini tidak menghimpun dana dari zakat seperti Mit Gramr Bank meskipun ia didirikan di negeri yang masyarakatnya didominasi Muslim, yaitu Bangladesh. Namun tetap dijalankan dengan sistem konvensional yaitu memakai instrumen bunga. Sehingga Grameen Bank bisa mendapat dukungan internasional untuk bertahan dan berkembang

---

<sup>423</sup> Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, 203.

<sup>424</sup> Mohd Azmi Omar, Azman Md Noor, and Ahamed Kameel Mydin Meera, *Islamic Pricing Benchmark*.

berkat bantuan dana dari lembaga-lembaga internasional, termasuk Bank Dunia. Grameen Bank juga terus bisa beroperasi karena berinduk pada otoritas moneter yaitu bank sentral, yang menyetujui dan mendukung gagasan bank pedesaan. Hal ini berbeda dengan Mit Ghamr Bank yang bagaikan anak ayam tanpa induk. Pelajarannya adalah kehadiran bank syariah memerlukan dukungan dari otoritas moneter yang merupakan bagian dari kekuasaan Negara.<sup>425</sup> Berdasarkan pengalaman tersebut bank syariah membutuhkan dukungan politik pemerintah untuk memperkuatnya baik dari segi regulasi maupun kebijakannya.

Dalam konteks Aceh kerjasama bank syariah dengan baitul mal Aceh perlu dilakukan untuk mengantisipasi penabung rasional yang senantiasa menginginkan bagi hasil tinggi dari tabungannya, namun bank syariah harus menyalurkan pembiayaan yang lebih terjangkau bagi masyarakat kelas bawah dan menengah. Hal ini sangat memungkinkan sebagai diatur dalam pasal 16 Qanun Aceh tentang LKS. Selanjutnya bank syariah melalui Baitul Maal Aceh (BMA) bisa mendapatkan sumber dana murah untuk membantu penyaluran dana yang lebih murah. Kita melihat bahwa Bank Aceh memiliki potensi untuk melakukan pembiayaan yang lebih murah karena sumber dana bank Aceh dari dana pemilik modal yaitu Pemerintah Aceh. Disini dibutuhkan komitmen dari pemerintah Aceh untuk tidak terlalu tinggi menuntut *fee* atau bahkan hadiah-hadiah untuk para pejabat dari pegawai bank. Sumber dana-dana untuk bonus atau bahkan hadiah bagi pemilik modal yang kadangkala mengorbankan prinsip syariah dalam mendapatkan keuntungan dari nasabah melalui pembiayaan *murabahah* oleh pegawai bank. Keterlibatan pemerintah dalam pembiayaan perbankan syariah sangat penting untuk terwujudnya keadilan ekonomi dan perbaikan kondisi pedesaan.<sup>426</sup>

---

<sup>425</sup> Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, 193.

<sup>426</sup> M. Umer Chapra, *Islam Dan Tantangan Ekonomi* (Jakarta: Gema Insani Press, 2000), 252.

Revitalisasi margin pada pembiayaan *murabahah* harus terjangkau oleh masyarakat luas sehingga tidak memberatkan. Sehingga keberadaan pembiayaan *murabahah* menjadi stimulus penggerak ekonomi umat. Perlu dukungan penuh dari pemerintah dan pemilik modal (pemegang saham mayoritas) yang bersedia menjadikan harga jual yang diansur kepada bank akan lebih ringan. Sehingga terdapat unsur pemerataan pendapatan selama masa angsuran, atau disebut sebagai *payment* atau *income smoothing*.<sup>427</sup> Dengan adanya revitalisasi penetapan bargain berbasis asset akan menjadikan pembiayaan *murabahah* bukan akad yang memberikan pinjaman uang semata, melainkan akad penyediaan dana dalam bentuk jual beli barang yang bersifat *tangible*, dengan pembayaran ditunda atau diansur (*bai' bithaman ajil*). Perbedaannya ada pada prima kausa akad yaitu keuntungan dari jual beli barang, bukan dari meminjamkan uang.

Sekali lagi bahwa margin keuntungan adalah perbedaan harga tunai dengan harga angsuran yang berbeda sebagai dasar perbedaan margin yang lebih tinggi atas pembayaran tangguh atau diansur dapat disebut bukan riba jika memiliki dua pertimbangan. Pertama, jual beli suatu barang berdasarkan kesepakatan kedua pihak, pembeli dan penjual; pembeli memperoleh barang yang diperlukan tanpa langsung membayar barang tersebut, sedangkan penjual melepas barangnya tanpa memperoleh pembayaran seketika, tetapi harus menunggu beberapa waktu kemudian. Harga yang lebih tinggi itu dianggap sebagai kompensasi terhadap kemungkinan adanya resiko yang harus dihadapi penjual. Kedua, pembeli menerima barang sebelum membayar merupakan suatu bentuk keuntungan atau *profit opportunity*; perbedaan harga tunai dengan harga kredit merupakan faktor penyeimbang bagi penjual untuk menutupi resiko yang harus ditanggung oleh penjual, mengingat adanya waktu yang lebih lama untuk menunggu

---

<sup>427</sup> Herijanto, "Pembiayaan Dalam Islam," 33.

pembayaran berkala. Keuntungan ini kemudian diansur sejalan dengan ansuran dari harga pokok barang yang dibeli.

#### **4.6 Rekonstruksi Perbuatan Hukum Pembiayaan *Murabahah***

Pada akad pembiayaan *murabahah* bank membiayai barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabah dengan membeli barang dari *supplier* kemudian menjualnya kepada nasabah pada harga modal plus keuntungan untuk bank. Secara konsep fiqh jual beli *murabahah* hanya ada satu atau dua peristiwa saja yaitu penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli menyerahkan harga kepada penjual melalui ijab dan qabul dan hubungan hukum diantara keduanya selesai. Sementara dalam pembiayaan *murabahah* peristiwa hukum dimulai dari: Pertama, nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank. Peristiwa ini disebutkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pada bagian ketentuan ayat 1 bahwa nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Sesungguhnya ini adalah peristiwa hukum pertama dimana nasabah mengungkapkan tujuan pembiayaannya untuk memiliki aset seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya yang sifatnya konsumtif maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.<sup>428</sup> Maka dalam akad pembiayaan peristiwa nasabah mengajukan permohonan merupakan subatansi yang harus ada. Kalau dalam rukun shalat ini termasuk perbuatan *takbiratul ihram* sebagai salah satu rukunnya.

Peristiwa hukum yang kedua adalah bank menerima dan melakukan pemeriksaan berkas dan pengecekan kelayakan untuk menerima pembiayaan. Hal ini telah disebutkan sebagai salah satu prosedur yang harus dilakukan oleh pihak bank selaku pemberi pembiayaan.<sup>429</sup> Standar OJK menetapkan bahwa calon nasabah harus melewati proses penilaian yang dapat membuktikan bahwa

---

<sup>428</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 22.

<sup>429</sup> Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, 105.



nasabah dapat dikategorikan sebagai nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat.<sup>430</sup> Proses ini tidak mungkin terjadi tanpa ada peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak bank. Dan ini juga harus menjadi perbuatan hukum dari pembiayaan *murabahah* karena jelas menjadi unsur penting dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah*.

Jika hal tersebut telah terpenuhi peristiwa hukum ketiga adalah membuat akad atau perjanjian (kontrak). Perjanjian tersebut dituangkan dalam bentuk kontrak tertulis yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan. Kontrak tersebut memuat klausul-klausul yang berkaitan dengan pembelian obyek pembiayaan seperti mobi. Kemudian bank harus menjelsakan kepada nasabah selaku pembeli seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan yang akan diperjualbelikan. Selanjutnya dalam klausul perjanjian pembiayaan *murabahah* harus tertera dengan jelas bahwa bank membeli dari supplier dan menjual obyek pembiayaan kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan margin. Ketentuan ini telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 111 /DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah ayat 3 bahwa dalam hal perjanjian jual beli *murabahah* dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (*ra's mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*).

Setelah peristiwa persetujuan barulah timbul perbuatan hukum keempat, yaitu pembelian barang kebutuhan nasabah oleh bank dari *supplier*. Dalam praktik penyerahan barang sebagai obyek *murabahah*, di mana bank tidak menyimpan barang yang dijualbelikan secara fisik dan hanya mengambil alih hak kepemilikan barang dari *supplier* pada saat membeli dan menitipkan penyimpanannya kepada *supplier*, maka ketika terjadi akad *murabahah* antara bank dan nasabah, mekanisme serah terima barang hanya dilakukan secara hukum, yaitu dengan pengambil

---

<sup>430</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 28.

alihan hak kepemilikan barang. Selanjutnya, suplier mengirimkan barang tersebut secara langsung kepada nasabah. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Ayat 5 Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Ayat 6 Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Ayat 7 Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka (a) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga. (b) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Selanjutnya peristiwa hukum yang kelima *supplier* menyerahkan barang kepada nasabah atas nama bank, dan perbuatan hukum selanjutnya nasabah menerima barang sesuai yg disebutkan dalam akad harus benar-benar terjadi. Pada tahap selanjutnya baru ada perbuatan hukum nasabah menyerahkan agunan (jaminan) hutang *murabahah*. Semua pembiayaan pada perbankan membutuhkan jaminan untuk meyakinkan bank atas kesanggupan nasabah melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan.<sup>431</sup> Menurut ketentuan OJK obyek pembiayaan *murabahah* boleh dijadikan sebagai jaminan utang. Jika obyek pembiayaan tersebut tidak memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka nasabah boleh memberikan agunan sementara.

---

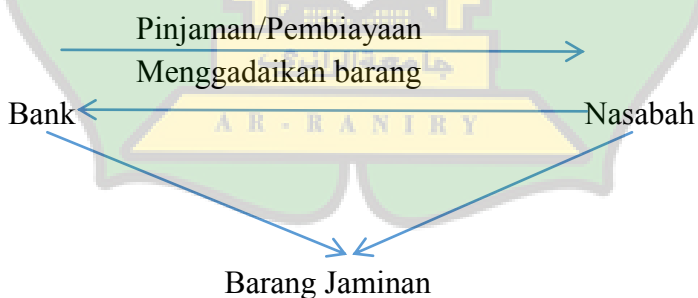
<sup>431</sup> Muhammad Maulana, "Jaminan dalam Pembiayaan pada Perbankan Syariah di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah Dan Mudarabah)," Jurnal Ilmiah Islam Futura 14, no. 1 (2014): 72–93, <https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/islamfutura/article/view/80>.

Ketika obyek pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka nasabah harus melakukan tukar jaminan<sup>432</sup>.

Jaminan atau agunan telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 92 tahun 2014 tentang pembiayaan yang disertai Rahn. Barang jaminan harus berupa harta berharga baik benda bergerak maupun tidak bergerak yang boleh dan dapat diperjualbelikan. Barang jaminan juga boleh diansuransikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku atau kesepakatan bersama. Dengan demikian, adanya fatwa tersebut membuat penerapan akad *murabahah* juga disertai dengan akad Rahn apabila bank mensyaratkan adanya jaminan atau agunan.<sup>433</sup> Maka agunan ini juga menjadi unsur penting dalam pembiayaan *murabahah*, artinya tanpa agunan pembiayaan tidak dapat dilakukan atau batal meskipun telah ditandatangani kontrak *murabahah*.

Keberadaan agunan ini juga dapat dikategorikan sebagai syarat untuk dapat diberikan pembiayaan. Namun syarat ini tidak mutlak harus ada dari awal karena bagi nasabah yang tidak memiliki agunan dari awal dapat juga disetujui pembiayaan yang kemudian objek *murabahah* itu sendiri yang dijadikan agunannya.

### Gambar 9: Skema Pembiayaan yang disertai Rahn



Berdasarkan skema diatas menggambarkan hubungan hukum bank dan nasabah diikat oleh keberadaan barang jaminan. Jika

<sup>432</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 46.

<sup>433</sup> Darsono et al., *Dinamika Produk dan Akad Keuangan Syariah di Indonesia*, 173.

jaminannya hilang maka putuslah kontrak *murabahah*. Ini menunjukkan bahwa barang jaminan menjadi unsur penting dalam pembiayaan *murabahah*.

Peristiwa hukum yang keenam, adalah bank menerima dan menyimpan dokumen agunan dan dapat dijual jika utang *murabahah* tidak dapat dilunasi. Agunan sebagai unsur yang menjadi bagian dari pembiayaan *murabahah* karena ketika nasabah mengalami gagal bayar bank menjadikan jaminan sebagai sumber terakhir yang dijadikan alat pelunasan pembiayaan *murabahah*. Hal ini terjadi apabila nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya.<sup>434</sup>

Selanjutnya terdapat peristiwa hukum yang ketujuh yaitu nasabah membayar asuransi pembiayaan untuk mendapat perlindungan resiko jika terjadi gagal bayar karena meninggal atau bencana. Selanjutnya peristiwa hukum yang kedelapan nasabah membayar utang *murabahah* secara cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Peristiwa hukum ini wajib dilakukan oleh nasabah dengan melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada bank sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran yang telah disepakati dalam akad perjanjian. Pihak bank harus menjelaskan jadwal angsuran kepada nasabah yang mencakup harga pokok dan margin keuntungan untuk bank. Nasabah tidak boleh menunda-nunda membayar cicilan untuk menghindari semakin menumpuknya tagihan. Selain itu penundaan pembayaran cicilan utang dapat dikategorikan perbuatan zalim.<sup>435</sup> Untuk memudahkan pembayaran dapat dilakukan dengan cara menyetor atau mengkredit ke rekening atas nama nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian<sup>436</sup>.

---

<sup>434</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 45.

<sup>435</sup> Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, 63.

<sup>436</sup> OJK, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 41.

Setelah utang pembiayaan *murabahah* maka peristiwa hukum yang kesembilan yaitu “bank mengembalikan jaminan hutang *murabahah* kepada nasabah”. Selama peristiwa hukum tersebut akan lahir hubungan hukum antara nasabah, bank, dan perusahaan asuransi yang saling terikat sampai lunas hutang pembiayaan *murabahah*. Artinya bisa berlangsung selama satu tahun sampai 20 tahun. Semua peristiwa hukum ini harus dijadikan perbuatan hukum akad pembiayaan *murabahah*. Sehingga nama dari produknya tidak perlu lagi dibuat *murabahah bil wakalah* melainkan akad pembiayaan *murabahah*.

Dilihat dari segi sahnya peristiwa hukum (mahkum bih) maka ulama mensyaratkan dua hal<sup>437</sup> yaitu; (1) pelaku (mukallaf) baik bank, nasabah, supplier, dan perusahaan asuransi menegetahui perbuatan yang dilakukan, sehingga tujuannya dapat ditangkap secara jelas dan dapat ia laksanakan. (2) para pihak harus mengetahui sumber *taklif* yaitu tuntutan itu dari Allah. Dalam hal pembiayaan *murabahah* sumber *taklif* adalah aturan hukum yang berlaku berupa fatwa *murabahah*, UU tentang perbankan, SOP pembiayaan *murabahah* dan dokumen perjanjian pembiayaan *murabahah*. Maka jelas landasan hukum pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah* pada perbankan syariah.

#### **4.7 Reposisi Hubungan Hukum Pembiayaan *Murabahah***

Produk pembiayaan dengan prinsip akad *murabahah* telah cukup lama diterapkan di perbankan syariah. Produk ini berdasarkan fatwa DSN-MUI No.4 Tahun 2000 tentang *Murabahah* yang menjadi panduan bank dan nasabah dalam melakukan akad *murabahah* yang bebas riba dan tidak diharamkan oleh syariat terhadap objek *murabahah*. Namun hubungan hukum yang timbul lebih menonjol adalah hubungan hutang yang timbul sebagai akibat dari jual beli *murabahah* secara angsur. Kemudian juga ada hubungan hukum berupa gadai sebagai konsekwensi dari fatwa

---

<sup>437</sup> Rachmat Syafe'i, *Ilmu Ushul Fiqih*, Cet. ke-5. (Jakarta: Pustaka Setia, 2015), 320.

DSN-MUI memperbolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah sebagai bukti keseriusannya. Hubungan hukum akan terus berlangsung sampai hutangnya lunas. Secara teori jual beli hubungan hukum kepemilikan barang selesai manakala nasabah telah menerima barang, sehingga nasabah boleh menjual barang yang dibelinya secara *murabahah* kepada pihak lain. Namun secara pembiayaan, nasabah tetap diwajibkan untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank, peralihan hak tersebut tidak serta merta menggugurkan hutang nasabah.

Akad pembiayaan *murabahah* yang dilaksanakan oleh mayoritas bank syariah merupakan bentuk *murabahah* berdasarkan permintaan pembeli, sehingga dalam pelaksanaannya, penawaran dan kesepakatan tidak dapat dilakukan dalam satu waktu dengan ketentuan bahwa kesepakatan pertama adalah kesanggupan bank untuk membelikan barang yang diminta oleh nasabah, bukan kesepakatan jual beli *murabahah*. Dalam praktiknya, bank dalam memberikan layanan *murabahah* adalah bank mewakili pengadaan obyek *murabahah* kepada nasabah dengan memberikan kesepakatan pembelian dan transaksi *murabahah* di awal kesepakatan. Konsekwensinya efek hukum atas obyek *murabahah* adalah barang yang tidak diketahui kepemilikannya. Dampak hukumnya adalah kedua pihak melakukan jual beli barang yang tidak ada (*bai' al-ma'dum*), yaitu kedua pihak melakukan jual beli barang milik orang lain (*bai' milk al-gair/ bai' al-fudhuli*). Padahal syarat jual beli *murabahah* berupa harga awal diketahui, keuntungan diketahui, dan biaya modal lainnya yang terukur tidak terpenuhi.<sup>438</sup>

Selanjutnya perlu dilakukan reposisi hubungan hukum yang lebih egaliter antara nasabah dengan bank. Posisi bank sebagai penyedia dana tidak lagi memadai, tapi harus lebih maju bergeser kepada penyedia dana yang juga ikut berperan mencari barang

---

<sup>438</sup> Lely Shofa Imama, "Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah," *Iqtishadia* 1, no. 2 (2014): 221–247, <http://www.ejournal.stainpamekasan.ac.id/index.php/iqtishadia/article/view/482>.

yang dibutuhkan nasabah. Sehingga posisi yang dibangun adalah bank sebagai mitra bagi nasabahnya dalam usaha mendapatkan asset yang dibutuhkannya. Sehingga kontribusi positif oleh bank syariah melalui sistem keuangan terhadap proses perkembangan ekonomi akan lebih mendatangkan kemaslahatan. Pelaksanaan sistem keuangan syariah oleh perbankan harus dengan gaya baru yang bercirikan nilai-nilai keIslaman. Gaya sistem finansial tersebut menurut Iqbal dan Mirakhor dipengaruhi oleh faktor yang mengelilinginya seperti tipe institusi intermediasi finansial, sistem legal, sistem regulator dan supervisor, peran kebijakan pemerintah berkaitan dengan penstabilan dan pengontrolan sistem finansial dan, terakhir tingkat perkembangan ekonomi.<sup>439</sup> Untuk mencapai maksud ini peran regulator seperti OJK dan BI sangat penting dalam merumuskan berbagai kebijakan yang mendukung terbangunnya hubungan yang lebih elegan antara bank dengan nasabah sejalan dengan spririt Qanun Aceh tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah.

#### **4.8 Revitalisasi Pembiayaan *Murabahah* sebagai Instrumen Keadilan Distributif Kemajuan Ekonomi di Aceh**

Program akselerasi ekonomi dan keuangan syariah Provinsi Aceh memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat (*social welfare*) berlandaskan prinsip dan nilai-nilai syariah Islam. Strategi untuk mencapai tujuan terbut diantara dengan membangun sistem hukum syariah dalam bidang ekonomi dan keuangan syariah. Lahirnya Qanun Aceh No. 11 tahun 2018 tentang Lembaga Keuangan Syariah merupakan terbukanya pintu gerbang bagi masyarakat Aceh mewujudkan keadilan distributif yang diridhai Allah swt. Selanjutnya cara untuk mencapai tujuan tersebut diantaranya melalui peningkatan aset usaha syariah, peningkatan pembiayaan keuangan syariah. Perbankan syariah di Aceh sebagai lembaga intermediasi keuangan menjalankan

---

<sup>439</sup> Iqbal dan Mirakhor, Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik, 177.

bisnisnya berdasarkan pada nilai-nilai keutamaan (*al khair*) atau berdasarkan nilai sebagaimana dianjurkan dalam QS Ali Imran ayat 104 yang artinya “Dan hendaklah ada di antara kamu segolongan umat yang menyeru kepada kebajikan, menyuruh kepada yang makruf dan mencegah dari yang mungkar. Mereka itulah orang-orang yang beruntung”.<sup>440</sup> Keberadaan perbankan syariah adalah entitas vital dalam mendorong perekonomian masyarakat sejalan dengan prinsip Syariah.

Dalam kehidupan masyarakat sekarang perbankan berperan vital dalam aktifitas ekonomi. Keberadaan bank diibaratkan seperti “nyawa” untuk menggerakkan roda perekonomian suatu negara mulai dari menerbitkan, mengedarkan, dan menyediakan uang guna menunjang kegiatan usaha dan bisnis. Bank juga sebagai tempat mengamankan uang, melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya.<sup>441</sup> Secara lebih spesifik perbankan menjadi salah satu institusi yang mengelola kekayaan masyarakat yaitu memenuhi kebutuhan investasi nasabah, membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan transaksional yang tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan sehari-hari baik berkenaan dengan bisnis maupun personal.<sup>442</sup> Bahkan dalam skala makro perbankan sebagai lembaga keuangan juga berperan penting dalam pembangunan ekonomi dan kesejahteraan umum lewat penyaluran dana kepada masyarakat yang mendorong meningkatnya produksi dan terbukanya lapangan kerja di sejumlah sektor riil.<sup>443</sup>

Instrument margin dan bagi hasil yang berbasis pada asset atau kegiatan bisnis dalam mendapatkan keuntungan dari transaksi keuangan dipastikan dapat menghindari krisis perekonomian. Disini bank memiliki andil yang besar dalam mendorong mejembatani berbagai kesenjangan di tengah masyarakat.

---

<sup>440</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, 64.

<sup>441</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cet. ke-14. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 3.

<sup>442</sup> Ubaidillah Nugraha, *Wealth Management*, Cet ke-2. (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2008), 57.

<sup>443</sup> Chapra, *Sistem Moneter Islam*, 115.



Penelitian menunjukkan bahwa nilai positif pembiayaan bank syariah bagi pertumbuhan ekonomi nasional di Negara-Negara anggota OKI lebih stabil dibandingkan kredit pada bank konvensional. Namun karena perbankan syariah masih bagian kecil dari ekonomi dari ukuran total sistem keuangan global sehingga belum sampai pada tingkat di mana ia dapat mencapai manfaat skala ekonomi yang lebih besar.<sup>444</sup> Analisis Ali dan Azmi tersebut menunjukkan bahwa perbankan syariah masih hanya melengkapi perbankan konvensional di Negara-negara anggota OKI.

Maka pembiayaan *murabahah* yang berbasis sektor riil dapat memberikan alternatif yang lebih baik bagi nasabah. Dengan memanfaatkan fasilitas *murabahah* pada bank syariah pada prinsipnya adalah untuk menghindari jeratan riba, sehingga menjamin kesejahteraan spiritual dan material mereka di dunia dan di akhirat.<sup>445</sup> Tujuan yang hendak dicapai dari pembiayaan *murabahah* adalah nasabah bertambah asetnya bukan hanya bertambah hutang uang pada perbankan sebagaimana kredit bank konvensional. Oleh karena itu pihak bank harus melakukan upaya mendapatkan barang sehingga nasabah mendapatkan asset dengan harga sebesar harga pokok ditambah besarnya keuntungan yang dikehendaki oleh bank dengan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>446</sup> Maka prinsip pembiayaan akad *murabahah* adalah penyediaan dana oleh bank untuk membeli suatu objek berupa barang yang dibutuhkan nasabah. Mekanisme dapat dilakukan bank dengan membeli barang dari pihak ketiga (supplier) dan menjual kembali pada nasabah dengan harga modal ditambah margin keuntungan yang disepakati dengan pelunasannya secara cicilan yang diikat

---

<sup>444</sup> Mohsin Ali and Wajahat Azmi Azmi, "Impact of Islamic Banking on Economic Growth and Volatility: Evidence from the OIC Member Countries," in *Islamic Banking Growth, Stability and Inclusion*, ed. Nafis Alam and Syed Aun R. Rizvi (Selangor: Palgrave CIBFR Studies in Islamic Finance, 2017), 15–32.

<sup>445</sup> Muhammad Abdurrahman Sadique, "Issues in The Application of Murabahah Sale in Banking: Financing Consumer Goods and Trade," *International Journal of Accounting, Finance and Business* 3, no. 15 (2018): 13–24.

<sup>446</sup> Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, 139.

dengan jaminan dan melibatkan perusahaan asuransi sebagai penanggung resiko *force mayor*. Ini perlu direaktualisasikan sehingga *maqashid* akad jual beli untuk memiliki barang dan jasa bagi nasabah dapat tercapai.<sup>447</sup> Revitalisasi pembiayaan *murabahah* dapat menjamin terwujudnya keadilan distribusi ekonomi melalui lalu-lintas peredaran uang yang menggerakkan kehidupan ekonomi masyarakat dalam berbagai kegiatan bisnis dan perdagangan. Sehingga akan tercipta keseimbangan antara pasar uang dengan pasar barang.

Sebagai lembaga intermediasi, perbankan syariah menjembatani pihak yang berkelebihan dengan pihak yang kekurangan dana dengan karakteristik yang mencerminkan nilai-nilai ekonomi Islam. Yaitu menjalankan usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang sesuai prinsip syariat Islam.<sup>448</sup> Sehingga unsur yang diharamkan dalam transaksi keuangan seperti riba, zalim, judi, dan lainnya yang bertentangan dengan prinsip syariat Islam benar-benar dapat dihilangkan.

Untuk mewujudkan Bank Syariah yang berkarakter Islam di Aceh tentu tidak cukup hanya pada tampilan akad dan busana para pegawai bank syariah, namun jauh lebih harus merefleksikan keadilan ekonomi yang menggerakkan sektor riil. Sejalan dengan tawaran Raharjo bahwa esensi bank sosial Islam adalah integrasi antara sektor finansial dan sektor riil atau antara lembaga pembiayaan perkembangan sektor riil dan sektor sosial yang didasarkan pada pemenuhan kebutuhan sosial.<sup>449</sup> Di Provinsi Aceh upaya menyeimbangkan bisnis dan sosial oleh lembaga keuangan telah diatur dalam Qanun Aceh tentang LKS pada pasal 14 ayat (3) Bank Syariah wajib melaksanakan pengaturan tentang pencapaian rasio pembiayaan kepada usaha mikro, kecil dan menengah dalam

---

<sup>447</sup> Sahroni and Karim, *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih Dan Ekonomi*, 137.

<sup>448</sup> Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, 2.

<sup>449</sup> Rahardjo, *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*, 276.

rangka peningkatan pembangunan perekonomian masyarakat Aceh.<sup>450</sup> Pemberdayaan sektor riil merupakan kunci pembangunan ekonomi dan kesejahteraan di Aceh yang memiliki sumberdaya ekonomi seperti kelautan dan pertanian yang belum maksimal diberdayakan yang terlihat dari belum optimalnya rasio FDR perbankan. Sehingga pembiayaan perbankan syariah yang berlandaskan nilai-nilai syariat Islam diharapkan menjadi pendorong perekonomian sektor riil di Aceh.

Pembiayaan perbankan syariah memiliki pengaruh positif terhadap pertumbuhan ekonomi sektor riil yang artinya semakin besar pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah menyebabkan pertumbuhan ekonomi sektor riil semakin meningkat.<sup>451</sup> Ada banyak sumberdaya ekonomi Aceh berbasis keunggulan lokal yang menjadi peluang pembiayaan dari perbankan syariah syariah. Keunggulan lokal ekonomi Aceh seperti peternakan sapi, pengolahan ikan, kopi dan lainnya membutuhkan dukungan pembiayaan untuk pengadaan alat-alat produksi. Sesungguhnya pembiayaan perbankan syariah akan menciptakan iklim perekonomian syariah yang mendukung lahirnya wirausaha baru lewat fungsi intermediasinya.

Maka optimalisasi penyaluran pembiayaan *murabahah* berbasis pertumbuhan aset bagi masyarakat Aceh sangat penting. Selanjutnya menghapus pembiayaan berbasis hutang yang tidak ada asetnya. Sehingga secara parallel akan melahirkan wirausaha baru dengan skema kerjasama antara perbankan dengan pelaku usaha yang lain (misal untuk mendukung distribusi, pemasaran, produksi, dan sebagainya). Secara regulasi optimalisasi pembiayaan berbasis aset dan perberdayaan ekonomi Aceh telah diformulasi dalam Qanun Aceh tentang LKS pasal 29 bahwa “lembaga / perusahaan pembiayaan Syariah wajib melakukan

---

<sup>450</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*.

<sup>451</sup> Linda Tamim Umairoh Hasyim, “Peran Perbankan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Sektor Riil di Indonesia,” *AKRUAL: Jurnal Akuntansi* 8, no. 1 (2016): 11–27, <http://journal.unesa.ac.id/index.php/aj>.

kegiatan usaha berdasarkan prinsip Syariah”. Dan pada pasal 14 ayat (3) dan (4) mewajibkan Bank Syariah untuk menyalurkan pembiayaan kepada usaha mikro, kecil dan menengah minimal 30% pada tahun 2020 dan 40% pada tahun 2022.<sup>452</sup>

Ketentuan dalam Qanun LKS tersebut memiliki semangat agar Bank Syariah tidak hanya fokus pada produk dan layanan berbasis utang seperti *murabahah* yang tidak ada *channeling* dengan sektor riil. Ini diperkuat dengan ketentuan pada keharusan pembiayaan berbasis ekuitas seperti *Mudarabah* dan *Musyarakah* akan lebih populer di masa depan. Sebagaimana Pasal 14 ayat (7) bahwa akad berbasis bagi hasil dilakukan secara bertahap yaitu; tahun 2020 paling sedikit 10 %, tahun 2022 paling sedikit 20 %, dan tahun 2024 paling sedikit 40 %. Ketentuan ini untuk memompa denyut jantung keuangan Islam pada pembiayaan yang berbasis berbagi hasil dan risiko. Oleh karena itu, bank syariah harus mengurangi layanan pembiayaan berbasis utang yang berlebihan, dan harus beralih ke produk dan layanan berbasis ekuitas yang lebih banyak.<sup>453</sup> Meskipun demikian produk pembiayaan *murabahah* sebagai instrument keuangan tetap sah, namun perlu dikanalisis pada pembiayaan sektor pembiayaan perumahan, pembiayaan kendaraan, pembiayaan alat-alat teknologi pertanian dan perikanan, serta pembiayaan mesin-mesin produksi industri halal di Aceh. Sehingga melalui pembiayaan *murabahah* berkontribusi menumbuhkan sentra-sentra produksi, perdagangan, industri halal yang kreatif dan kompetitif di Aceh.

Pembiayaan *murabahah* yang berbasis hutang tanpa kepemilikan aset tidak akan pernah bisa membawa manfaat nyata dalam perspektif sistem ekonomi Islam, karena hasil bersihnya

---

<sup>452</sup> Pemerintah Aceh, *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*.

<sup>453</sup> Buerhan Saiti, Hishamuddin Abdul Wahab, and Ahmad Khaliq, “Contracts, Structures, and Computation Mechanisms of Islamic Bank Retail Financing Products: A Critical Assessment,” in *Islamic Banking: Growth, Stability and Inclusion* (Selangor: Palgrave CIBFR Studies in Islamic Finance, 2017), 81–125.

tidak berbeda secara material dari transaksi berbasis bunga.<sup>454</sup> Oleh karena itu pembiayaan dengan prinsip jual beli *murabahah* harus dibatasi pada kasus tidak memungkinkan penerapan *musyarakah/mudharabah*. Selanjutnya penggunaan akad *murabahah* di semua bidang pembiayaan harus dibatasi pada sektor-sektor berikut.

#### **4.8.1 Pembiayaan *Murabahah* Sektor Perumahan**

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia yang harus dipenuhi oleh setiap orang terutama yang sudah berkeluarga. Sehingga pembiayaan untuk membantu masyarakat untuk memiliki rumah menjadi salah satu dari realisasi *Maqasid Syariah*. Yaitu memenuhi kebutuhan dasar atau *basic need* bagi manusia. Sebagaimana disebutkan dalam Al-Quran Surah An-Nahl ayat 80 menjelaskan pentingnya tempat berteduh bagi manusia.

Meskipun rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar kehidupan manusia, namun banyak orang tidak mampu membeli rumah secara tunai. Oleh karena itu, mereka membutuhkan jasa perbankan berupa dana untuk membeli rumah. Karena Islam melarang pinjaman dengan sistem bunga (*riba*), maka pembiayaan dengan akad *murabahah* menjadi salah satu solusi untuk memiliki rumah sendiri. Keberadaan perbankan syariah menjadi penting untuk menjembatani kepentingan masyarakat guna memiliki rumah sendiri.

Pembiayaan *murabahah* pada sektor perumahan bagi masyarakat akan mendorong pertumbuhan ekonomi yang sejalan dengan program prioritas Pemerintah Aceh yang dikenal dengan sebutan “Aceh Seuninya” yaitu tersedianya perumahan bagi masyarakat miskin secara bertahap dan penyediaan skema perumahan murah bagi pasangan muda yang kurang mampu. Dengan akad pembiayaan *murabahah* nasabah bisa menentukan rumah yang diinginkan untuk dibeli dan bank membeli rumah dari

---

<sup>454</sup> Sadique, “Issues in The Application of Murabahah Sale in Banking: Financing Consumer Goods and Trade.”

developer/pengembang dengan harga normal secara tunai, dan menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang lebih tinggi. Nasabah kemudian dapat melunasi rumah tersebut kepada bank secara cicilan. Secara ekonomi nilai rumah (tanah dan bangunan) di pasar properti terus bertambah, namun bank syariah dapat menetapkan harga berdasarkan persetujuan atau kesepakatan kedua belah pihak dalam kondisi wajar. Nasabah dan bank mempunyai tenggang waktu yang cukup atas properti yang diperjualbelikan. Kepemilikan rumah melalui pembiayaan *murabahah* akan menciptakan lingkungan yang nyaman dan aman sebagai tempat tinggal.

Meskipun nilai rumah berdasarkan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah lebih tinggi namun jika dilakukan dengan sistem jual beli akan mendatangkan kemaslahatan bagi kedua belah pihak. Hal ini berdasarkan penelitian sebelumnya menunjukkan bahwa pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Mandiri jika dibandingkan dengan kredit perumahan konvensional dengan tenor pembiayaan 5 tahun lebih tinggi 0.9% – 1.9% lebih tinggi. Dan untuk tenor pembiayaan 8 tahun, nilai rumah berdasarkan pembiayaan *murabahah* lebih tinggi 5% dibandingkan nilai rumah berdasarkan kredit konvensional. Sedangkan selisih nilai rumah berdasarkan pembiayaan *murabahah* di Bank BRI Syariah jika dibandingkan dengan kredit perumahan berdasarkan suku bunga konvensional dengan tenor pembiayaan 5 tahun yakni sekitar 0.6% – 1.8% .<sup>455</sup> Namun nasabah masih lebih nyaman dengan pola pembiayaan *murabahah* karena sudah diberitahukan harga total rumah yang harus dibayar sampai lunas. Selama ini perbankan syariah sudah menjalankan produk pembiayaan perumahan yang sudah bagus seperti pembiayaan Griya BSM untuk pembiayaan rumah dengan cicilan tetap, pembiayaan Griya BSM Optima untuk pembiayaan rumah yang disertai dengan fasilitas pembiayaan

---

<sup>455</sup> Sahlan Hasbi dan Kuncoro Hadi, "Evaluasi Pembiayaan Perumahan Akad Murabahah Versus Kredit Konvensional Berdasarkan Volatilitas Harga," Jurnal Akuntansi & Investasi 17, no. 1 (2016): 22–41.

tambahan untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan lainnya, dan pembiayaan Griya BSM bersubsidi untuk pembiayaan pembelian rumah sederhana sehat (RHS) yang disubsidi oleh pemerintah dengan cicilan tetap, dan pembiayaan Griya BSM DP 0% untuk pembiayaan rumah dengan cicilan tetap tanpa memerlukan uang muka.<sup>456</sup>

Produk pembiayaan perumahan dengan akad *murabahah* perlu dikembangkan pada aspek pelaksanaan yang bersentuhan dengan pelaku pasar, bukan hanya dengan nasabah saja. Pelaksanaannya harus benar-benar mengikuti prosedur jual beli, bukan sekedar transfer dana ke rekening nasabah dengan akad *wakalah*. Maka pola pembiayaan *murabahah* untuk pembelian rumah dimana bank hanya memberikan pinjaman (loan) dan tidak melakukan transaksi jual beli secara murni harus dihentikan. Karena akan mereduksi nilai-nilai keadilan sistem syariah dalam bentuk duplikasi pinjaman kredit bank konvensional. Bank hanya memberikan pinjaman dan nasabah harus mengembalikan pinjaman kepada bank ditambah dengan pembayaran bunga.<sup>457</sup>

Maka pelaksanaan pembiayaan *murabahah* dengan objek perumahan memungkinkan dilaksanakan tanpa *wakalah* kepada nasabah. Jika pihak bank syariah membeli rumah langsung dari *developer*, maka perjanjian *wakalah* tidak diperlukan. Bagian paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan rumah harus berada di tangan bank terlebih dahulu. Barulah dapat dikatakan bahwa pembiayaan *murabahah* berbeda dengan kredit kepemilikan rumah berbasis bunga.

---

<sup>456</sup> Moh Ansyar, “Analisis Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Palu Tadulako,” *e-Jurnal Katalogis* 3, no. 10 (2015): 96–104.

<sup>457</sup> Abdullah, “Peranan Pembiayaan Murabahah Dalam Pengembangan Usaha Pada PT Bank Muamalat.”

#### 4.8.2 Pembiayaan *Murabahah* Sektor Kepemilikan Kendaraan

Kebutuhan kendaraan sebagai alat transportasi pribadi semakin meningkat. Sejalan dengan pertumbuhan ekonomi, masyarakat semakin berkeinginan memiliki alat transportasi pribadi. Akad pembiayaan *murabahah* pada sektor ini sangat sejalan dengan aturan yang ada mengingat pemerintah juga dapat mengusulkan relaksasi pajak pembelian mobil baru sebesar 0 persen atau pemangkasan pajak kendaraan bermotor (PKB). Upaya ini diharapkan dapat mendorong pertumbuhan sektor otomotif serta dapat memperkuat kembali industri keuangan, khususnya untuk *multi finance* dan perbankan karena akan membuat permintaan atas pembiayaan kendaraan bermotor yang lebih tinggi.<sup>458</sup>

Dari segi kemaslahatan kepemilikan kendaraan roda empat secara pribadi yang memiliki anggota keluarga lebih dari tiga orang adalah sudah bersifat *dharuriyah* setelah kepemilikan rumah. Dengan adanya mobil pribadi tingkat perlindungan jiwa lebih baik dibandingkan kendaraan roda dua. Namun kepemilikan kendaraan untuk tujuan bekerja dan antar jemput keluarga seiring dengan jarak tempat tinggal yang semakin berkembang, yaitu tidak lagi di tengah kota. Maka produk pembiayaan kendaraan pribadi menjadi prioritas bagi nasabah. Melalui pembiayaan *murabahah* dengan agunan nasabah dapat memiliki kendaraan pribadi. Secara umum kendaraan dapat dikategorikan dalam fasilitas pembiayaan konsumtif maupun produktif, karena dengan kepemilikan kendaraan mobil dan motor bisa digunakan untuk usaha transportasi seperti taksi yang memakai aplikasi gojek atau grab.

Melalui pembiayaan sektor transportasi bank syariah dapat berperan dalam pertumbuhan ekonomi dengan memberikan layanan pembiayaan kendaraan bagi konsumen dengan skema *murabahah*, cicilan tetap, dengan margin yang wajar. Ini merupakan produk yang termasuk ke dalam perlindungan agama

---

<sup>458</sup> Nadhiva Amru et al., *Outlook Perbankan Syariah 2021* (Jakarta: KARIM Consulting Indonesia, 2021), 61.



yaitu dengan kendaraan pribadi akan mudah menjalankan ibadah tepat waktu, juga perlindungan jiwa, akal dan keluarga, yaitu dengan kendaraan dapat lebih aman bagi anggota keluarga dalam perjalanan antar jemput di sekolah. Secara umum pula, kendaraan yang dapat memberi perlindungan terhadap harta yaitu kepemilikan asset bagi masyarakat secara prinsip syariah.

Secara logis konsep pembiayaan dengan akad *murabahah* lebih mudah dilaksanakan dan tidak melanggar prinsip-prinsip jual beli. Dalam hal ini pihak perbankan syariah dapat melakukan kerjasama dengan produsen mobil. Sehingga kepemilikan barang sebagai salah satu rukun pembiayaan *murabahah* lebih mudah dipenuhi oleh pihak bank.

#### **4.8.3 Pembiayaan *Murabahah* Sektor Pertanian dan Perikanan**

Bank syariah dengan akad pembiayaan *murabahah* akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah yang bergerak dalam sektor pertanian dan perikanan. Pelaku ekonomi dalam sektor pertanian dan perikanan dapat memiliki asset dengan membayar sesuai dengan kemampuan berdasarkan kesepakatan. Barang-barang yang dibutuhkan pada sektor pertanian adalah alat dan mesin pertanian, seperti *hand tractor*, pompa air, dan *powerthresher*, *rice milling* unit. Kemudian barang-barang dibutuhkan pada sektor perikanan adalah mesin pompa air dan lain-lain. Melalui pola pembiayaan *murabahah* sangat prospektif untuk diimplementasikan di sektor pertanian dan perikanan. Hal ini juga mendukung salah satu misi program prioritas pemerintah Aceh untuk mewujudkan “Aceh Troe” yaitu pemenuhan bahan pangan dan gizi bagi seluruh rakyat Aceh secara mandiri. Melalui slogan “Aceh Meugoe” dan “Meulaot” yaitu perbankan syariah dapat mempercepat melaksanakan pembangunan pertanian dan ekonomi maritim melalui pembiayaan *murabahah* pembelian alat dan mesin pertanian maupun perikanan. Hal ini juga sejalan dengan penelitian Muhd. Asaad yang mendorong perbankan syariah untuk bersinergi dengan pelaku usaha pertanian. Yaitu dengan

meningkatkan peranan bank syariah untuk memberikan pembiayaan pada sejumlah usaha pertanian dengan empat strategi: Pertama, membuka kantor bank syariah pada daerah pertanian. Kedua, menyalurkan pembiayaan syariah yang lebih besar kepada usaha pertanian. Ketiga, memaksimalkan pemasaran produk pembiayaan bank syariah kepada usaha pertanian. Keempat, bank syariah memberikan pembiayaan yang sesuai dengan usaha pertanian secara penuh, agar potensi kegagalan panen dapat diminimalisir.<sup>459</sup>

Pembiayaan perbankan syariah perlu memberikan perhatian pada sektor pertanian dan perikanan. Hal ini untuk mempertegas misi dan karakteristik perbankan syariah pada pemberdayaan ekonomi ummat yang berbasis kearifan lokal yaitu sektor pertanian dan perikanan. Sehingga perbankan syariah ikut mendorong produksi bisnis pertanian dan perikanan sebagai salah satu keunggulan kompetitif ekonomi masyarakat Aceh. Dan ini telah didukung secara kebijakan regulasi dengan lahirnya Qanun Aceh tentang LKS untuk memberikan pembiayaan pada UMKM.

#### **4.8.4 Pembiayaan *Murabahah* Sektor Industri Halal**

Provinsi Aceh memiliki potensi sektor industri halal yang perlu dikembangkan sehingga menjadi unggulan di Aceh yang meliputi makanan-minuman halal dan pariwisata ramah Muslim. Untuk mengembangkan sektor ini peran pembiayaan bank syariah sangat dinantikan. Misalkan industri makanan dan minuman halal dapat disokong oleh besarnya potensi bahan baku keduanya, seperti hasil pertanian, kehutanan, dan perikanan, yang berkontribusi sebesar 29.6 persen terhadap PDR. Tentunya dibutuhkan alat-alat produksi baik perorangan atau badan hukum yang mengelola bisnis produksi bahan baku tersebut. Hal ini sejalan dengan strategi untuk mencapai visi Aceh sebagai pusat ekonomi syariah terkemuka di

---

<sup>459</sup> Mhd. Asaad, "Peningkatan Peranan Perbankan Syariah Untuk Pembiayaan Usaha Pertanian," *MIQOT: Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 35, no. 1 (2011): 113–127.

Indonesia. Disinilah peran perbankan syariah dapat memperkuat rantai nilai halal (halal value chain). Di dalamnya terdapat sejumlah industri yang berkaitan dengan kebutuhan produk dan jasa halal, seperti makanan dan minuman alias kuliner, pariwisata, serta fesyen busana sopan/syar'i.<sup>460</sup> Dalam pengembangan industri halal itulah diperlukan pembiayaan *murabahah* untuk menambah aset infrastruktur pendukung seperti kawasan industri, laboratorium, pelabuhan, teknologi digital, dan sarana infrastruktur pendukung lainnya. Pembiayaan bank syariah akan memberikan kemudahan bagi kegiatan industri dalam melakukan proses produksinya secara terintegrasi dalam satu kawasan yang memenuhi persyaratan halal.

Maka peran serta perbankan syariah melalui akad pembiayaan *murabahah* menjadi instrument distribusi keadilan ekonomi melalui penguatan serta pemberdayaan sektor UMKM halal yang akan secara langsung memperkuat industri halal dan sejalan dengan ekspansi sektor pariwisata ramah muslim yang menjadi penopang neraca perdagangan jasa Indonesia. Bank syariah perlu membuat kerjasama dengan produsen/supplier untuk pembiayaan barang-barang produksi yang bisa mendorong terciptanya wirausaha dan semangat kewirausahaan bagi generasi muda Aceh. Melalui mekanisme pembiayaan *murabahah* secara bersamaan mengupayakan adanya kerjasama/linkage antara lembaga keuangan syariah dan pelaku usaha, baik di pelaku berskala mikro, kecil, menengah, maupun besar.

Pembiayaan *murabahah* kemudian akan memperkuat perekonomian berbasis syariah pada sektor industri halal. Yaitu pembiayaan bidang logistik, transportasi, sarana penunjang ekspor lainnya. Infrastruktur lainnya yang perlu mendapatkan pembiayaan dengan skema *murabahah* adalah pada pertumbuhan sektor pertanian dan perikanan yang menjadi mata rantai industri halal di Aceh. Pembiayaan *murabahah* pada sektor industri halal ini akan mendukung misi pemerintah Aceh dalam mewujudkan “Aceh

---

<sup>460</sup> Muhammad Quraisy et al., *Laporan Perkembangan Ekonomi Syariah Daerah 2019-2020* (Jakarta, 2020), 43.

Kaya” yaitu menstimulus tumbuhnya entrepreneur muda yang ditunjang dengan kemudahan akses terhadap modal. Sehingga visi “Aceh Kreatif” untuk mendorong tumbuhnya industri sesuai dengan potensi sumberdaya daerah akan mendorong mata rantai bisnis industri halal di Aceh.

#### **4.9 Nilai-Nilai *Mashlahah* Dalam Pembiayaan *Murabahah***

Secara umum konsep pembiayaan *murabahah* sebagaimana telah dijelaskan di atas telah menunjukkan karakteristik pembiayaan keuangan Islam. Yaitu keselarasan antara *maslahat* individu dengan *maslahat* umum dan antara *maslahat* mikro dengan *maslahat* makro. Pembiayaan *murabahah* yang sejalan dengan dengan ketentuan fatwa, peraturan perundang-undangan dan POJK telah dapat mencapai *maslahat* secara mikro. Kemudian pembiayaan *murabahah* yang dapat mencapai tujuan perbankan syariah untuk mendorong pertumbuhan ekonomi sektor riil telah mencapai *maslahat* makro. Yaitu mencapai tujuan pembangunan nasional dalam meningkatkan pemerataan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat secara material dan spiritual. Tujuan perbankan dengan prinsip *maslahah* tersebut didasarkan pada “pertimbangan kepentingan masyarakat” yang merupakan “kepentingan umum”.<sup>461</sup>

Nilai-nilai *maslahat* dalam pembiayaan *murabahah* pada sektor pembiayaan perumahan, pembiayaan kendaraan, pembiayaan alat-alat produksi pertanian, perikanan, dan industri halal sejalan dengan pesan Alquran sebagaimana secara tersirat terdapat dalam Alquran Surah Albaqarah ayat 265

ومثل الذين ينفقون اموالهم ابتغاء مرضات الله وتثبيتنا من انفسهم كمثل جنة  
بربوة اصابها وابل فانت اكلها ضعفين فان لم يصبها وابل فطل والله بما تعملون بصير

---

<sup>461</sup> Atsar, “Implementation of Fiqh Based on the *Maslahah* in *Murabahah* Financing in Sharia Banking.”

“Dan perumpamaan orang-orang yang membelanjakan hartanya karena mencari keridhaan Allah dan untuk keteguhan jiwa mereka, seperti sebuah kebun yang terletak di dataran tinggi yang disiram oleh hujan lebat, maka kebun itu menghasilkan buahnya dua kali lipat. Jika hujan lebat tidak menyiraminya, maka hujan gerimis pun memadai. Dan Allah maha melihat apa yang kamu perbuat”.<sup>462</sup>

Ayat tersebut mengilustrasikan bahwa setiap pengeluaran atau perbelanjaan harta harus mendatangkan kemaslahatan bagi setiap pihak khususnya dan kemaslahatan publik umumnya. Bagi pihak bank telah dapat mencapai kemaslahatan bagi perusahaan yaitu menyangkut kesejahteraan pegawai, nasabah penabung, pemegang saham dan nasabah penerima pembiayaan. Pihak bank secara *maslahat* mikro berusaha menutup segala resiko, dimana sebelum bank mengadakan barang yang dimaksud, bank telah membuat kesepakatan jual beli dengan segala ketentuannya terhadap nasabah. *Masalah* ini dapat dicapai ketika bank menyalurkan pembiayaan kepada nasabah dengan prinsip jual beli yang berbasis asset yang diusahakan kepemilikannya terlebih dahulu dengan membuat kerjasama dengan supplier atau produsen.

Pembiayaan *murabahah* yang fokus pada sektor riil sebagaimana telah dijelaskan diatas dapat menghindari menjual barang yang belum dia miliki sesuai hadis Rasulullah saw berikut ini.

“Barang siapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah dia menjualnya kembali hingga dia selesai menerimanya. Ibnu Abbas (perawi) berkata, “dan saya berpendapat, bahwa segala sesuatu hukumnya seperti bahan makanan” (Muttafaqun ‘alaih).

Pemahaman Ibnu Abbas ini didukung oleh riwayat Umar sebagaimana berikut:

حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ عَوْفٍ الطَّائِيُّ حَدَّثَنَا أَحْمَدُ بْنُ خَالِدٍ الْوُهَيْيُّ حَدَّثَنَا مُحَمَّدُ بْنُ إِسْحَقَ عَنْ أَبِي الزِّنَادِ عَنْ عُبَيْدِ بْنِ حُنَيْنٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ قَالَ ابْتِغَتْ زَيْتًا فِي

---

<sup>462</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*, 46.

السُّوقِ فَلَمَّا اسْتَوْجِبْتُهُ لِنَفْسِي لَقِيَنِي رَجُلٌ فَأَعْطَانِي بِهِ رِبْحًا حَسَنًا فَأَرَدْتُ أَنْ  
 أَضْرِبَ عَلَى يَدِهِ فَأَخَذَ رَجُلٌ مِنْ خَلْفِي بِدِرَاعِي فَالْتَفْتُ فَإِذَا زَيْدُ بْنُ ثَابِتٍ  
 فَقَالَ لَا تَبِعْهُ حَيْثُ ابْتَعْتَهُ حَتَّى تُحَوِّزَهُ إِلَى رَحْلِكَ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ  
 وَسَلَّمَ نَهَى أَنْ تُبَاعَ السِّلْعُ حَيْثُ تُبْتَاعُ حَتَّى يَحْوِزَهَا التُّجَّارُ إِلَى رِحَالِهِمْ<sup>٤٦٣</sup>

“Pada suatu saat (Ibnu Umar) saya membeli minyak di pasar. Ketika saya telah selesai membelinya, ada seorang lelaki yang menemuiku dan menawarkan minyak tersebut, kemudian dia memberiku keuntungan yang cukup banyak. Akupun hendak melayani tangannya (guna menerima tawaran orang tersebut, tiba-tiba ada seseorang dari belakangku yang memegang lenganku. Maka aku menoleh, dan ternyata dia adalah Zaid bin Tsabit, kemudian dia berkata, ‘Janganlah engkau jual minyak itu di tempat engkau membelinya, hingga engkau pindahkan ke tempatmu, karena Rasulullah saw melarang dari menjual kembali barang di tempat barang tersebut dibeli, hingga barang itu dipindahkan oleh para pedagang ke tempat mereka masing-masing.” (HR. Abu Daud dan al-Hakim).

Kemaslahatan pembiayaan *murabahah* yang bertumpu pada kepemilikan asset riil bersifat *dharuri* (mendesak) untuk dipenuhi oleh Bank syariah, meskipun harus menambah biaya atau petugas lapangan untuk terlibat dalam perekonomian sektor riil. Namun dengan berpegang pada prinsip tauhid dan prinsip keadilan, sungguh keberkahan adalah lebih baik daripada keuntungan yang diperoleh dengan rekayasa jual beli semu. Dengan semangat dan motivasi keimanan akan membuat para praktisi senantiasa merasa bahwa aktivitasnya tidak semata-mata untuk merealisasikan keuntungan duniawi namun juga mencapai kemenangan akhirat. Karena mewujudkan kemaslahatan merupakan salah satu cara jihad dalam memikul beban risalah dan penyelamatan umat dari amalan-amalan yang mengabaikan kaidah-kaidah dasar Islam. Kegiatan

<sup>463</sup> Imam Abi Daud, *Sunan Abu Daud, Jilid 5* (Beirut: Dar al-Ta’shil, 2015), 525.

perbankan syariah dilakukan atas dasar ibadah dan taqwa yang akan diberi pahala oleh Allah dengan pahala dan sekaligus memperoleh keuntungan berupa materi duniawi.<sup>464</sup>

Secara lebih spesifik nilai-nilai *masalahah* dalam pembiayaan *murabahah* dapat dilihat dari lima dimensi *dharuriyah* yaitu memelihara agama, memelihara jiwa, memelihara akal, memelihara keturunan/keluarga, dan memelihara harta. Pertama pada dimensi pemeliharaan agama berupa tercapainya aspek peningkatan kualitas ketaqwaan dan keimanan baik bagi nasabah, karyawan bank, dan seluruh stakeholder lainnya. Bagi nasabah fasilitas pembiayaan *murabahah* dapat meningkatkan nilai keimanan melalui pelaksanaan ibadah yang semakin baik, misalnya dengan adanya mobil yang dibiayai secara *murabahah* akan memudahkan menjalankan ibadah lima waktu ke masjid, tersambungny silaturahmi yang semakin baik diantara kerabat dan lain sebagainya. Sementara bagi perusahaan perbankan, pihak karyawan akan mendapatkan margin keuntungan *murabahah* sehingga kegiatan ibadanya semakin berkualitas seperti menunaikan ibadah haji, menunaikan zakat setelah mampu melakukan pemenuhan kebutuhan pokok yang semakin baik seperti pakaian, rumah, dan lain sebagainya.

Kedua, pemeliharaan jiwa dalam pembiayaan *murabahah* dapat dicapai dengan semakin terjaganya kesehatan sehingga harapan hidup yang semakin lama dapat menentramkan jiwa baik bagi nasabah maupun karyawan perusahaan perbankan. Bertambahnya asset melalui pembiayaan *murabahah* akan berimplikasi pada semakin baiknya kualitas kesehatan baik secara jasmani maupun rohani, sehingga harapan hidup akan semakin meningkat.

Ketiga, pemeliharaan akal yang dapat dipenuhi melalui pembiayaan *murabahah* akan menambah asset baik itu rumah, kendaraan, alat-alat produksi. Dampaknya adalah terpenuhinya

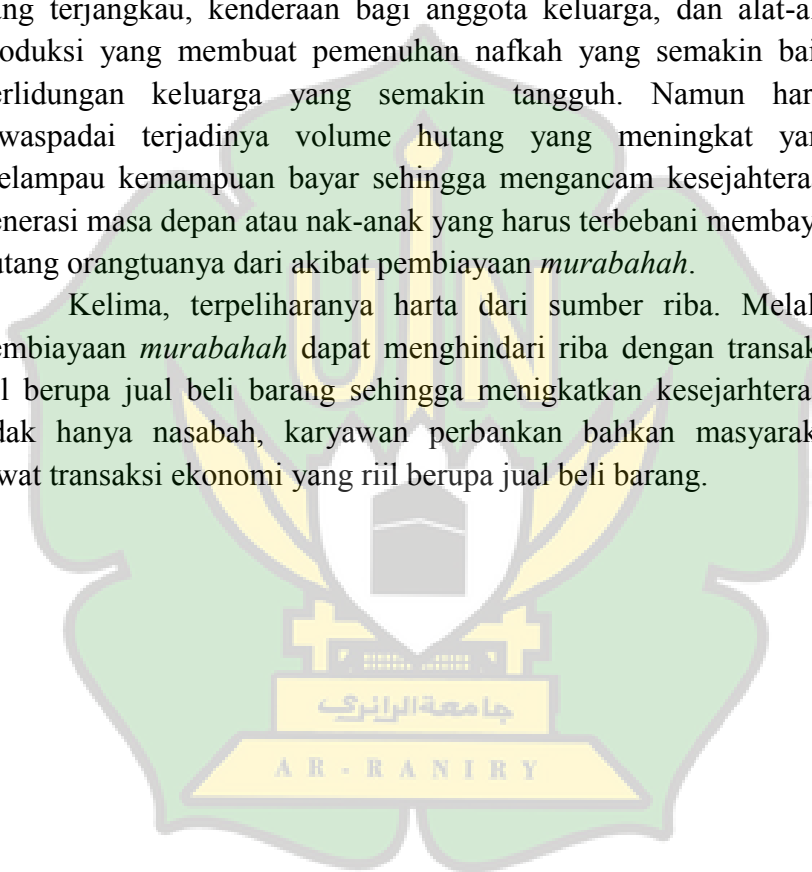
---

<sup>464</sup> Atsar, "Implementation of Fiqh Based on the Maslahah in Murabahah Financing in Sharia Banking."

kebutuhan akal seperti pendidikan melalui akses pengetahuan yang semakin mudah baik akses pada sumber pengetahuan seperti buku, sekolah, perguruan tinggi dan lainnya.

Keempat, terpeliharanya keturunan dan keluarga. Melalui fasilitas pembiayaan *murabahah* para pihak akan semakin mampu menjaga keharmonisan rumah tangga dengan adanya hunian rumah yang terjangkau, kendaraan bagi anggota keluarga, dan alat-alat produksi yang membuat pemenuhan nafkah yang semakin baik, perlindungan keluarga yang semakin tangguh. Namun harus diwaspadai terjadinya volume hutang yang meningkat yang melampaui kemampuan bayar sehingga mengancam kesejahteraan generasi masa depan atau nak-anak yang harus terbebani membayar hutang orangtuanya dari akibat pembiayaan *murabahah*.

Kelima, terpeliharanya harta dari sumber riba. Melalui pembiayaan *murabahah* dapat menghindari riba dengan transaksi riil berupa jual beli barang sehingga meningkatkan kesejahteraan tidak hanya nasabah, karyawan perbankan bahkan masyarakat lewat transaksi ekonomi yang riil berupa jual beli barang.





## BAB V PENUTUP

### 5.1 Kesimpulan

- 5.1.1 Esensi dari jual beli *murabahah* adalah pada keterbukaan informasi modal barang yang diperjual belikan dan keuntungan yang diinginkan oleh penjual pada pembeli. Titik tolaknya pada barang yang diperjual belikan, tanpa barang maka ia bukan jual beli, tanpa keterbukaan informasi terkait barang dan modalnya serta keuntungannya maka bukan *murabahah*. Aktifitas jual beli *murabahah* mampu menciptakan kesejahteraan masyarakat dengan menggerakkan sejumlah sumberdaya manusia untuk terlibat di dalamnya, sehingga akan membuka alur pemerataan pendapatan yang adil dan menciptakan kesejahteraan.
- 5.1.2 Akad pembiayaan *murabahah* merupakan penyediaan uang dari bank sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan prinsip jual beli amanah yang mekanismenya melibatkan *supplier* guna membeli asset oleh bank yang selanjutnya dijual kepada nasabah pada harga pokok dan margin keuntungan. Regulasi yang ada mulai UU Perbankan Syariah, Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah, Peraturan Jasa Keuangan Syariah masih memberi ruang kepada pihak bank untuk tidak melakukan jual beli yang riil dengan nasabah dalam bentuk “akad wakalah”. Dengan adanya *wakalah* telah menyebabkan karakteristik pembiayaan yang berprinsip syariah menjadi kabur dan *absurd*. Sehingga bank belum terkoneksi dengan pasar barang seperti pengadaan kendaraan, rumah, tempat usaha dan berbagai kebutuhan barang modal seperti mesin, pabrik dan sejenisnya.
- 5.1.3 Hubungan hukum dalam pembiayaan *murābahah* bukan lagi hubungan antara penjual dengan pembeli melainkan menjadi hubungan yang kompleks antara bank, nasabah,

ansuransi, dan supplier dan memiliki proses yang kompleks dan multi-tahap dibandingkan dengan model *murabahah* sebagai jual beli dalam konsep fiqh klasik. Baik dilihat dari segi pelaku akad, perbuatan hukumnya, bahkan hubungan hukum di antara para pihak. Namun berdasarkan alur dan proses prosedur yang dilakukan oleh perbankan syariah belum sepenuhnya sejalan dengan prinsip-prinsip syariah dalam *murabahah* khususnya terkait rukun dan syarat barang sebagai objeknya. Proses pembiayaan *murabahah* yang diatur dalam berbagai regulasi yang ada lebih menunjukkan peristiwa hukum transaksi uang dengan nasabah lewat akad *wakalah* untuk membeli barang dan tidak ada sama sekali keterlibatan pihak *supplier* sebagaimana skema pembiayaan yang digambarkan oleh para ahli perbankan syariah.

- 5.1.4 Rekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang merefleksikan nilai-nilai *maslahah* yang berbasas pada prinsip tauhid, kekhelifahan, keadilan, amanah, musyawarah, saling tolong menolong dan saling kenal mengenal untuk mencapai kesejahteraan ummat. Manifestasi dari prinsip tersebut membentuk pola pembiayaan yang memiliki *legal standing* dan hubungan hukum yang setara antara para pelaku pembiayaan yaitu bank, nasabah, supplier/produsen, dan asuransi. Rekonstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang tersusun dari sejumlah perbuatan hukum akan melahirkan komitmen masing-masing pihak untuk melaksanakan perbuatan hukum yang menunjukkan pada hak dan kewajiban yang sejalan prinsip syariah. Selanjutnya orientasi pembiayaan *murabahah* harus dibatasi kepada nasabah yang membutuhkan asset saja, sehingga menciptakan akad pembiayaan *murabahah* sebagai aktifitas muamalah yang memenuhi unsur etis, bermoral, juga menyentuh aspek sosial, dan juga spiritual

dalam upaya meningkatkan keadilan dan pembangunan masyarakat secara keseluruhan.

- 5.1.5 Pembiayaan *murabahah* dengan konstruksi baru akan terbangun hubungan hukum yang lebih elegan antara nasabah dan bank. Sehingga perbankan syariah tidak hanya menyediakan dana namun ikut membantu masyarakat untuk memiliki asset kebutuhan *dharuriyah* berupa rumah, kendaraan, alat-alat produksi yang mendorong terciptanya iklim perekonomian syariah di Aceh dan menstimulus lahirnya wirausaha baru lewat fungsi intermediasinya. Dengan dukungan pemerintah dan baitul mal tentu saja bank syariah bisa fokus pada penyaluran dana dengan skema akad pembiayaan *murabahah* pada sektor perumahan, transportasi, pertanian/perikanan dan sektor industri halal dengan tingkat margin yang bisa menjangkau semua lapisan masyarakat. Sehingga Perbankan Syariah di Aceh akan menjadi model dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat Aceh dengan prinsip-prinsip syariah yang humanis. Akad pembiayaan *murabahah* yang bernilai *maslahah* dibatasi pada sektor yang memungkinkan bank dapat melakukan pembelian asset kepada nasabah, sementara nasabah yang membutuhkan modal bisnis harus menggunakan akad pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* sebagai diatur dalam Qanun Aceh tentang Lembaga Keuangan Syariah.

## 5.2 Saran-Saran

- 5.2.1 Akad pembiayaan *murabahah* dapat menjadi instrument distribusi keadilan ekonomi oleh perbankan syariah di Aceh dengan menjalankannya sesuai prinsip jual beli secara riil. Regulasi yang ada masih perlu penyempurnaan untuk merefleksikan nilai keadilan ekonomi. DSN-MUI bersama Otoritas Jasa Keuangan perlu memberikan ketegasan kepada perbankan syariah untuk membuat

kerjasama dengan supplier/produsen guna memenuhi prinsip syariah dalam operasional pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah.

- 5.2.2 Pihak perbankan perlu memasukkan klausul bahwa bank akan membeli barang kebutuhan nasabah melalui supplier sebagai bentuk komitmennya dalam pembiayaan *murabahah*. Hal ini penting untuk menunjukkan peran serta bank syariah dalam penguatan pemberdayaan sektor riil khususnya UMKM yang secara langsung memperkuat industri halal di Aceh. Dengan demikian akan terbangun kerjasama (*channeling*) antara bank syariah dan pelaku usaha, baik pelaku berskala mikro, kecil, menengah, maupun besar sehingga tercapai *maqashid syariah* dalam pembiayaan *murabahah*.
- 5.2.3 Penelitian ini terbatas pada kajian literatur dan bahan hukum yang ada. Penelitian yang lebih luas secara empiris sangat diperlukan untuk mengkaji berbagai tantangan yang dihadapi perbankan dan nasabah khususnya pelaku UMKM untuk memperoleh pembiayaan dalam bentuk akad *murabahah*.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku/Kitab

A. Wahid, Nazaruddin. *Paradigma Ekonomi Islam (Konsep Dasar, Pelaksanaan Dan Kebijakan)*. Edited by Abd. Wahid. Banda Aceh: SEARFIQH, 2013.

Abdullah, Boedi, and Beni Ahmad Saebani. *Metode Penelitian Ekonomi Islam (Muamalah)*. Cet. ke-1. Bandung: Pustaka Setia, 2014.

Abi Daud, Imam. *Sunan Abu Daud, Jilid 5*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2015.

———. *Sunan Abu Daud, Kitab Al-Aqdiyah, Bab Fi Al-Sulh*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2015.

Abu Saud, Mahmud. *GBEI: Garis-Garis Besar Ekonomi Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, 1991.

Abubakar, Alyasa'. *Metode Istislahiah: Pemanfaatan Ilmu Pengetahuan Dalam Ushul Fiqh*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.

Ahmad, Mustaq. *Etika Bisnis Dalam Islam*. Jakarta: Pustaka Al-Kautsar, 2006.

Al-'Amiri, Abdallah M. Al-Husayn. *Dekonstruksi Sumber Hukum Islam Pemikiran Hukum Najm Ad-Din Thufi*. Terjemahan. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2004.

Al-Bukhari, Abi Abd Allah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim. *Sahih Al-Bukhari*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2012.

Al-Ghazali, Abu Hamid. *Al-Mustasfa*. Damascus: Dar al-Fikr, n.d.

Al-Haritsi, Jaribah bin Ahmad. *Fikih Ekonomi Umar Bin Al-Khathab*. Edited by Muhammad Ihsan. Terjemah. Jakarta: Khalifa, 2003.

- Al-Hijaj, Imam Abi Husein Muslim bin. *Sahih Muslim, Jilid 4*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2014.
- Al-Id, Ibnu Daqiq. *Ihkamul Ahkam Syarh Umdatul Ahkam, Jilid 2*. Jakarta: Pustaka Azzam, 2012.
- al-Kāsānī, al-Imām 'Alā 'id-Dīn Abī Abu Bakr Ibn Mas'ūd. *Badā'i' Al-Ṣanā'i' Fī Tartīb Al-Syarā'i' Jilid V*. Beirut: Darul Fikri, 1996.
- Al-Mushlih, Abdullah, and Shalah Ash-Shawi. *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Al-Qazwini, Abi Abd Allah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah. *Sunan Ibnu Majah*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2014.
- Al-Sarakhsi, Syamsuddin. *Kitabul Al-Mabsuth*. Beirut: Dar al-Ma'rifah, n.d.
- Al-Shatibi, Abu Ishaq. *Al-Muwafaqat*. Edited by Abdallah Darraz. Beirut: Dar al-Ma'rifah, n.d.
- Al-Syarbaini, Syekh Syamsuddin Muhammad al-Khatib. *Mughni Al-Muhtaj*. Jilid 2. Beirut: Darul Kutub Ilmiah, 1994.
- Al-Tirmidzi, Muhammad bin 'Isa. *Sunan At-Tirmidzi, Jilid 3*. Beirut: Dar al-Ta'shil, 2016.
- Alim, Muhammad Nizarul. *Muhasabah Keuangan Syariah*. Edited by Fahrur Mu'is. Solo: Aqwam, 2011.
- Amru, Nadhiva, Nafah Rizali, Rati Saktia, Rifal Nuralam, and Fikry Musthafa. *Outlook Perbankan Syariah 2021*. Jakarta: KARIM Consulting Indonesia, 2021.
- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah: Dari Teori Ke Praktik*. Cet. I. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.

- Anwar, Syamsul. *Hukum Perjanjian Syariah Studi Tentang Teori Akad Dalam Fikih Muamalat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2007.
- Aravik, Havis. *Sejarah Pemikiran Ekonomi Islam Kontemporer*. Depok: Kencana, 2017.
- Ascarya. *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara*. Jakarta: Bank Indonesia, 2006.
- Ash-Shiddieqy, M. Hasbi. *Filsafat Hukum Islam*. Jakarta: Bulan Bintang, 1975.
- Ash-Shiddieqy, Teungku Muhammad Hasbi. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Edited by Fuad Hasbi Ash Shiddieqy. Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999.
- Asiyah, Binti Nur. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*. Edited by Lantip Susilowati. Yogyakarta: KALIMEDIA, 2015.
- Asro, Muhamad, and Muhamad Kholid. *Fiqh Perbankan*. Edited by Maman Abd. Djaliel and Beni Ahmad Saebani. Cet. 1. Bandung: Pustaka Setia, 2011.
- Asshiddiqie, Jimly. *Perihal Undang-Undang*. Cetakan ke. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Asy-Syafi'i, Al Imam Abu Abdillah Muhammad bin Idris. *Al-Umm Jilid 3*. Beirut: Dar al-Fikr, 1990.
- Badri, Muhammad Arifin. *Riba & Perbankan Syariah: Definisi, Fatwa, Hukum Dan Solusi*. Ke-1. Gresik-Jawa Timur: Yayasan Al-Furqon Al-Islami, 2015.
- Badroen, Faisal. *Etika Bisnis Dalam Islam*. Jakarta: Prenada Media Group, 2007.
- Chapra, M. Umer. *Islam Dan Tantangan Ekonomi*. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.

- Chapra, Muhammad Umer. *Sistem Moneter Islam*. Jakarta: Gema Insani Press, 2000.
- Chaudhry, Muhammad Sharif. *Sistem Ekonomi Islam; Prinsip Dasar*. Jakarta: Kencana, 2012.
- Darsono, Ali Sakti, Ascarya, and dkk. *Perbankan Syariah Di Indonesia Kelembagaan Dan Kebijakan Serta Tantangan Ke Depan*. Edited by Muhammad Syafi'i Antonio. Depok: RajaGrafindo Persada, 2017.
- Darsono, Ali Sakti, Siti Astiyah, Androecia Darwis, and Enny Tin Suryanti. *Dinamika Produk Dan Akad Keuangan Syariah Di Indonesia*. Edited by Muhammad Syafi'i Antonio. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017.
- Departemen Agama RI. *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*. Jakarta: CV Penerbit J-ART, 2004.
- Dewi, Gemala. *Aspek-Aspek Hukum Dalam Perbankan Dan Perasuransian Syariah Di Indonesia*. Edited by Muhammad Nauval Omar. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006.
- Dusuki, Asyraf Wajdi, and Nurdianawati Irwani Abdullah. *Fundamentals of Islamic Banking*. Edited by Aliza bin Elias and Khamsiah bt Mohd Ishak. Kuala Lumpur: IBFIM, 2011. [www.ibfim.com](http://www.ibfim.com).
- Ebrahim, Ahmed Fazel. *Pricing Mechanisms in Muraabahah (Sales at a Profit) and Semi-Barter Transactions*. Johannesburg, 2015.
- Fauzia, Ika Yunia, and Abdul Kadir Riyadi. *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid Al-Syari'ah*. Cet. ke-1. Jakarta: Prenadamedia Group, 2014.
- Furqani, Hafas. *Metodologi Ekonomi Islam: Membangun Paradigma Dan Format Keilmuan*. Edited by Muhammad Zulhildi. Banda Aceh: Naskah Aceh (NASA) & Pascasarjana UIN Ar-Raniry, 2018.



- . “Theory of Distributive Justice in Islamic Perspective: A Conceptual Exploration.” In *Building an Islamic Case for Open Markets: History, Theory & Practice*, edited by Ali Salman and Husnul Amin, 187–216. Islamabad: IRD & ILN, 2019.
- Ghofur, Abdul. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*. Yogyakarta: Citra Media, 2006.
- Hanbal, Abu Abd Allah Ahmad bin Muhammad bin. *Musnad Al-Imam Ahmad Bin Hanbal*. Muassisah al-Risalah, 2001.
- Haq, Abdul, Ahmad Mubarak, and Agus Ro’uf. *Formulasi Nalar Fiqh: Telaah Kaidah Fiqh Konseptual Buku Dua*. Edited by Syahrowardi and M. Imdad Robani. Cet. V. Surabaya: Khalista, 2009.
- Haroen, Nasrun. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000.
- . *Ushul Fiqh I*. Cetakan II. Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 2001.
- Hasan, P.A. Rifa’i. “M. Dawam Raharjo: Sebuah Penjelajahan Intelektual Yang Tidak Kenal Henti.” In *Arsitektur Ekonomi Islam Menuju Kesejahteraan Sosial*, edited by Mohamad Zaelani and Achmad Fawaiz, 11–29. Bandung: Mizan, 2015.
- Herijanto, Hendy. “Pembiayaan Dalam Islam.” In *Ekonomi Dan Bisnis Islam: Seri Konsep Dan Aplikasi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, edited by Ahim Abdurahim, Ahmad Djalaluddin, Aji Dedi Mulawarman, Ambo W. Nusantara, Amelia Indah Kusdewanti, and Ari Kamayanti, 3–70. Depok: Rajawali Pers, 2017.
- Hernoko, Agus Yudha. *Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Surabaya, 2007.
- . *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersil*. Cet. ke-2. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011.

- Hirsanudin. *Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia Pembiayaan Bisnis Dengan Prinsip Kemitraan*. Yogyakarta: Genta Press, 2008.
- Ibn Abidin. *Raddu Al-Muhtar 'ala Al-Duril Mukhtar Syarah Tanwiril Abshar*. Riyadh: Daru 'Alamil Kutub, 2003.
- Ibnu Qudamah. *Al-Mughni Wa Syarahul Kabiir "Ala Matan Al-Muqni."* Beirut: Dar al-Fikr, 1994.
- Ilyas, Hamim. *Fikih Akbar; Prinsip-Prinsip Teologis Islam Rahmatan Lil'Alamin*. Edited by M. Iqbal Dawami. Cetakan 1. Jakarta: Pustaka Alvabet, 2018.
- Iqbal, Zamir, and Abbas Mirakhor. *Pengantar Keuangan Islam: Teori Dan Praktik*. Cet. ke-2. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Ismail. *Perbankan Syariah*. Cet. ke 5. Jakarta: Kencana, 2017.
- ISRA. *Islamic Finacial System: Principles & Operation*. Edited by Asyraf Wajdi Dusuki. Kuala Lumpur: International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance, 2011.
- Izzan, Ahmad, and Syahri Tanjung. *Ayat-Ayat Al-Qur'an Yang Berdimensi Ekonomi*. Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2006.
- Juliandi, Budi. *Fiqh Kontemporer*. Edited by Akmaluddin Syahputra. Bandung: Citapustaka Media Perintis, 2011.
- Karim, Adiwarmarman Azwar. *Bank Islam: Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Edited by Asep Gunawan. Jakarta: The International Institute of Islamic Thought Indonesia, 2003.
- Karim, Adiwarmarman Azwar, and Oni Sahroni. *Riba, Gharar Dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih & Ekonomi*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.

- Kasmir. *Bank Dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Cet. ke-11. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- . *Dasar-Dasar Perbankan*. Cet. ke-14. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Khallaf, Abdul Wahhab. *Kaidah-Kaidah Hukum Islam (Ilmu Ushulul Fiqh)*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Latifa, M. A., and M. K. Lewis. *Perbankan Syariah; Prinsip, Praktik, Prospek*. Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2004.
- Mannan, Muhammad Abdul. *Teori Dan Praktek Ekonomi Islam*. Edited by Sonhadji, Karnaen Parwataatmadja, Muhammad Syafi'i Antonio, and Murwanto Sigit. Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa, 1997.
- Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*. Jakarta: Kencana, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. 4. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Masse, Rahman Ambo, and Muhammad Rusli. *Arbitrase Syariah: Formalisasi Hukum Islam Dalam Ranah Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Secara Non Litigasi*. Makassar: Pribadi, 2017.
- Mirawati. *Persepsi Dan Perilaku Masyarakat Terhadap Pembiayaan Murabahah*. Edited by Ahmad Rodoni and Khamami Azda. Jakarta: Lembaga Studi Islam Progresif, 2011.
- Mohd Azmi Omar, Azman Md Noor, and Ahamed Kameel Mydin Meera. *Islamic Pricing Benchmark. International Shari'ah Research Academy for Islamic Finance Research Paper No 16/2010, No: 17/2010*. Kuala Lumpur, 2010.
- Muhammad. *Ekonomi Mikro Dalam Perspektif Islam*. 2004/2005. Yogyakarta: BPFE-Yogyakarta, 2004.
- . *Manajemen Dana Bank Syariah*. Cet. ke-2. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.

- Mujahidin, Akhmad. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Munawir, Ahmad Wanson. *Al-Munawir; Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progresif, 1997.
- Muslich. *Etika Bisnis Islami: Landasan Filosofis, Normatif Dan Subtansi Implementatif*. Pertama. Yogyakarta: Ekonisia Fakultas Ekonomi UII, 2004.
- Nugraha, Ubaidillah. *Wealth Management*. Cet ke-2. Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2008.
- OJK. *Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2019 Sinergi Membangun Ekonomi Dan Keuangan Syariah*. Jakarta, 2019.
- . *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Edited by Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Prabowo, Bagya Agung. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2012.
- Qaradhawi, Yusuf. *Fatwa-Fatwa Kontemporer Jilid 3*. Jakarta: Gema Insani Press, 2002.
- Quraisy, Muhammad, Citra Atrina Sari, Nadiah Hidayati, and Ginanjar Dewandaru. *Laporan Perkembangan Ekonomi Syariah Daerah 2019-2020*. Jakarta, 2020.
- Rab, Hifzur. *Economic Justice in Islam Monetary Justice and the Way Out of Interest (Riba)*. Kuala Lumpur: A.S Noordeen, 2006.
- Rahardjo, M. Dawam. *Arsitektur Ekonomi Islam: Menuju Kesejahteraan Sosial*. Edited by Mohamad Zaelani and Achmad Fawaiz. Bandung: Mizan, 2015.

- Rosly, Saiful Azhar. *Critical Issues on Islamic Banking and Financial Markets Islamic Economics, Banking & Finance, Investments, Takaful and Financial Planning*. Kuala Lumpur: Dinamas Publishing, 2010.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip Dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*. Depok: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Rusyd, Ibnu. *Bidayatul Mujtahid Analisa Fiqh Para Mujtahid, Jilid 3*. Jakarta: Pustaka Amani, 2007.
- Sabiq, Sayyid. *Fiqh Sunnah*. Jilid 4. Jakarta: Insan Kamil, 2000.
- Saeed, Abdullah. *Bank Islam Dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba Dan Interpretasi Kontemporer*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Sahroni, Oni, and Adiwarmanto A. Karim. *Maqashid Bisnis & Keuangan Islam; Sintesis Fikih Dan Ekonomi*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Saiti, Buerhan, Hishamuddin Abdul Wahab, and Ahmad Khaliq. "Contracts, Structures, and Computation Mechanisms of Islamic Bank Retail Financing Products: A Critical Assessment." In *Islamic Banking; Growth, Stability and Inclusion*, 81–125. Selangor: Palgrave CIBFR Studies in Islamic Finance, 2017.
- Shihab, M. Quraish. *Berbisnis Dengan Allah: Tips Jitu Jadi Pebisnis Sukses Dunia-Akhirat*. Jakarta: Lentera Hati, 2008.
- . *Tafsir Al-Misbah; Pesan, Kesan Dan Kerahasiaan Al-Qur'an*. Cet II. Jakarta: Lentera Hati, 2004.
- Simorangkir, O.P. *Lembaga Keuangan Bank & Nonbank*. Bogor Selatan: Ghalia Indonesia, 2004.
- Soebekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia, 1979.

- Suadi, Amran. *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan Dan Kaidah Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- Subhani, Azeemuddin. "Divine Law of Riba and Bay: New Critical Theory." McGill University, 2006.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2002.
- Susanto, Burhanuddin. *Hukum Kontrak Syariah*. Yogyakarta: BPFE UII, 2009.
- Susilo, Edi. *Analisis Pembiayaan Dan Resiko Perbankan Syari'ah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017.
- Syafe'i, Rachmat. *Ilmu Ushul Fiqih*. Cet. ke-5. Jakarta: Pustaka Setia, 2015.
- Syarifuddin, Amir. *Ushul Fiqh Jilid 2*. Cet. 2. Jakarta: Logos Wacana Ilmu, 2001.
- Tarigan, Azhari Akmal. *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Al-Qur'an Sebuah Eksplorasi Melalui Kata-Kata Kunci*. Medan: Ciptapustaka Media Perintis, 2014.
- . *Teologi Ekonomi: Upaya Internalisasi Nilai-Nilai Tauhid Dalam Aktifitas Ekonomi Dan Bisnis Islam*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Tim Panca Aksara. *Kamus Lengkap Istilah Ekonomi*. Yogyakarta: Indoliterasi, 2017.
- Triono, Dwi Condro. *Ekonomi Islam Madzhab Hamfara*. Cet. 2. Yogyakarta: Irtikaz, 2017.
- Usanti, Trisadini P., and Abd. Shomad. *Hukum Perbankan*. Depok: Kencana, 2017.
- Veithzal, Rivai, and Arviyan Arifin. *Islamic Banking*. Jakarta: Bumi Aksara, 2010.

Wangsawidjaja Z. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012.

Wibowo, Thoriq Adi. “Peran Asuransi Dalam Pembiayaan Murabahah Di BNI Syari’ah Cabang Semarang.” IAIN Walisongo, 2008.

Widodo, Sugeng. *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*. Edited by Marwini. Yogyakarta: Kaukaba, 2014.

Wiroso. *Jual Beli Murabahah*. Edited by Rifki Muhammad. Yogyakarta: UII Press, 2005.

Yaacob, Abdul Aziz bin Mohd. “Islamic Banking and Economic Development.” University of Maryland, 1986.

Zainal, Veithzal Rivai, Nurul Huda, Ratna Ekawati, and Sri Vandayuli Riorini. *Ekonomi Mikro Islam*. Edited by Retno Ayu Kusumaningtyas. Jakarta: Bumi Aksara, 2018.

### **Jurnal Ilmiah**

Abdullah, Rudi. “Peranan Pembiayaan Murabahah Dalam Pengembangan Usaha Pada PT Bank Muamalat.” *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* 1, no. 1 (2017): 52–67. <http://journal.uhamka.ac.id/index.php/al-urban>.

Adib, Noval, and A.K. Siti Nabihah. “Straddling between Regulation and Innovation: A Case Study of an Islamic Bank in Indonesia.” *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah* 16, no. 1 (January 28, 2016): 89–96.

Adnan, Muhammad Akhyar. “Dari Murabahah Menuju Musyarakah, Upaya Mendorong Optimalisasi Sektor Riel.” *Jurnal Akuntansi dan Auditing Indonesia* 9, no. 2 (2005): 159–169.

Ahmad Syah, Israk. “Credit Creation and Control in the Banking System from an Islamic Perspective.” *Media Syari’ah: Wahana Kajian Hukum Islam dan Pranata Sosial* IV, no. 8 (2002): 9–16.

- Al-Hakim, Sofyan. "Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah Di Indonesia." *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 13, no. 1 (2013): 15.
- Andalusi, Zainul Arif. "Future Package Financing Products With Akad Murabahah in the Perspective of Sharia Economic Law." *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah* 19, no. 2 (December 30, 2019): 373–390.
- Ansyar, Moh. "Analisis Pembiayaan Murabahah Pada PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu (KCP) Palu Tadulako." *e-Jurnal Katalogis* 3, no. 10 (2015): 96–104.
- Asaad, Mhd. "Peningkatan Peranan Perbankan Syariah Untuk Pembiayaan Usaha Pertanian." *MIQOT: Jurnal Ilmu-ilmu Keislaman* 35, no. 1 (2011): 113–127.
- Atsar, Abdul. "Implementation of Fiqh Based on the Maslahah in Murabahah Financing in Sharia Banking." *Ijtihad: Jurnal Wacana Hukum Islam dan Kemanusiaan* 18, no. 1 (2018): 119–136.
- Borhan, Joni Tamkin. "Bay' Al-Murabahah in Islamic Commercial Law." *Jurnal Syariah* 6 (1998): 53–58.
- Dayyan, Muhammad. "Resistensi Masyarakat Terhadap Perbankan Syari'ah Di Kota Langsa." *Esensi: Jurnal Bisnis dan Manajemen* 6, no. 2 (2016): 247–258.
- Dusuki, Asyraf Wajdi. "Commodity Murabahah Programme (CMP): An Innovative Approach to Liquidity Management." *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance* 3, no. 1 (2007): 1–23.
- Faisal. "Metode Anuitas Dan Proporsional Murabahah Sebagai Bentuk Transparansi Dan Publikasi Laporan Bank." *Mimbar Hukum - Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada* 26, no. 3 (2015): 382–394.
- Faozan, Akhmad. "Murabahah Dalam Hukum Islam Dan Praktik Perbankan Syari'ah Serta Permasalahannya." *Jurnal Asy-Syir'ah* 43, no. I (2009): 23–43.



- Fathoni, Nur. “Konsep Jual Beli Dalam Fatwa DSN-MUI.” *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* IV, no. 1 (2013): 51–82.
- Fitriani, Nur. “Addendum Akad Murabahah Berdasar Peraturan Bank Indonesia Nomor 10 Tahun 2008 Tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah Dan Unit Usaha Syariah (Studi Di BRI Syariah Kantor Cabang Malang).” *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 8, no. 2 (2017): 142–158.
- Ghozali, Mohammad; Roficoh, Luluk Wahyu. “Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia.” *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 6, no. 1 (2019): 25–26.
- Guney, Necmeddin. “Murābahah Financing Revisited: The Contemporary Debate on Its Use in Islamic Banks.” *Intellectual Discourse* 23, no. Special Issue (2015): 495–506.
- Hasanah, Uswatun. “Implikasi Perubahan Kebijakan Pola Pelunasan Pembiayaan Murabahah Pada PT.Bank Aceh Syariah Capem Sigli.” *Share: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 2, no. 1 (2013): 63–89.
- Hasbi, Sahlan, and Kuncoro Hadi. “Evaluasi Pembiayaan Perumahan Akad Murabahah Versus Kredit Konvensional Berdasarkan Volatilitas Harga.” *Jurnal Akuntansi & Investasi* 17, no. 1 (2016): 22–41.
- Hardi, Eja Armaz. “Fatwa DSN MUI Dan Perkembangan Produk Perbankan Syariah Di Indonesia.” *An-Nisbah: Jurnal Ekonomi Syariah* 05, no. 02 (2019): 57–81.
- Hasyim, Linda Tamim Umairoh. “Peran Perbankan Syariah Terhadap Pertumbuhan Ekonomi Sektor Riil Di Indonesia.” *AKRUAL: Jurnal Akuntansi* 8, no. 1 (2016): 11–27. <http://journal.unesa.ac.id/index.php/aj>.
- Husain, Sri Apriyanti, Unti Ludigdo, and Noval Adib. “Mengungkap Moral Hazard Pada Akad Murabahah Al-Wakalah Di Sebuah Bank Syariah Di Provinsi Gorontalo.” *Media Trend: Berkala Kajian Ekonomi & Studi Pembangunan* 12, no. 2 (2017): 108–126.

- Ibrahim, Azharsyah, and Abdul Jalil Salam. "A Comparative Analysis of DSN-MUI Fatwas Regarding Murabahah Contract and the Real Context Application (A Study at Islamic Banking in Aceh)." *Samarah: Jurnal Hukum Keluarga dan Hukum Islam* 5, no. 1 (2021): 372–401. <http://jurnal.arraniry.ac.id/index.php/samarah372>.
- Imama, Lely Shofa. "Konsep Dan Implementasi Murabahah Ada Produk Pembiayaan Bank Syariah." *Iqtishadia* 1, no. 2 (2014): 221–247. <http://www.ejournal.stainpamekasan.ac.id/index.php/iqtishadia/article/view/482>.
- Imaniyati, Neni Sri. "Perkembangan Regulasi Perbankan Syariah Di Indonesia : Peluang Dan Tantangan." *Syiar Hukum - Jurnal Ilmu Hukum* 11, no. 1 (2009): 21–38.
- Iska, Syukri. "Dilema Skim Murâbahah Pada Perbankan Syariah." *MIQOT: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman XXXV*, no. 2 (2011): 331–349.
- Iskandar, Azwar, Hendra Wijaya, and Khaerul Aqbar. "Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah Lil Aamir Bisyy-Syiraa' Pada Bank Syariah Di Indonesia." *Media Syari'ah* 22, no. 2 (2020): 114–127. <https://jurnal.arraniry.ac.id/index.php/medsyar/article/view/8029>.
- Isnaliana. "Penetapan Margin Keuntungan Murabahah: Analisis Komparatif Bank Muamalat Indonesia Dan Bank Aceh Syariah." *Share: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam* 4, no. 2 (2015): 229–244.
- Jamilah, Lina. "Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Standar Baku." *Syiar Hukum - Jurnal Ilmu Hukum XIII*, no. 8 (2012): 227–243.
- Jusoh, Mansor, Mohd Azlan Shah Zaidi, Tamat Sarmidi, and Mohd Adib Ismail. "Al-Murabahah : Implikasi Terhadap Kestabilan Kewangan Dan Model Kewangan Islam." *Islamiyyat* 35, no. 2 (2013): 47–55.

- Kalsum, Ummi, and Eka Rizky Saputra. "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari)." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. 1 (2016): 1–21.
- Kamaliyah, Fithrah. "The Influence of Margin Murabaha Recognition Method on Islamic Banking Sustainability." *EAJ (Economic and Accounting Journal)* 1, no. 3 (2018): 206–214.
- Maulana, Muhammad. "Jaminan Dalam Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia (Analisis Jaminan Pembiayaan Musyarakah Dan Mudarabah)." *Jurnal Ilmiah Islam Futura* 14, no. 1 (2014): 72–93. <https://jurnal.ar-raniry.ac.id/index.php/islamfutura/article/view/80>.
- Maulidizen, Ahmad. "Literature Study on Murābahah Financing in Islamic Banking in Indonesia." *Economica: Jurnal Ekonomi Islam* 9, no. 1 (2018): 25–49. <http://journal.walisongo.ac.id/index.php/economica>.
- . "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Denda Penjadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah Di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau." *Jurnal Penelitian* 12, no. 2 (2018): 241–285.
- Mauluddin, M. Sholeh. "Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI." *Qawānīn: Journal of Economic Syariah Law* 2, no. 1 (2018): 1–19.
- Muhammad, Danang Wahyu, and Erika Vivin Setyoningsih. "Kajian Terhadap Akad Murabahah Dengan Kuasa Membeli Dalam Praktek Bank Syariah." *Jurnal Media Hukum* 2, no. 1 (2018): 93–101.
- Peter. "Penerapan Prinsip Murabahah Sebagai Keunggulan Kompetitif Dan Strategi Unit Bisnis Baru Bank Konvensional." *Jurnal Manajemen* 10, no. 1 (2010): 41–50.
- Rahman, Muh. Fudhail, and Aida Humaira. "Position and Role of Sharia Banks on Murabahah Contract Implementation." *Madania: Jurnal Kajian Keislaman* 23, no. 2 (2019): 213–222.

- Rahim, Abdul. "Konsep Bunga Dan Prinsip Ekonomi Islam Dalam Perbankan Syariah." *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 2, no. 2 (2015): 1–15. <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/humanfalah/article/view/184>.
- Rakhmah, Pedagogita. "Penerapan Akad Murabahah Dengan Tambahan Denda Pada Kelompok UKM Binaan Di Bank Tabungan Pensiunan Nasional (BTPN) Syariah Surabaya Dalam Tinjauan Hukum Islam." *Maliyah* 5, no. 1 (2015): 110–128.
- Riadi, M. Erfan. "Kedudukan Fatwa Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Hukum Positif (Analisis Yuridis Normatif)." *Ulumuddin: Journal of Islamic Legal Studies* VI, no. IV (2010): 471–472. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/ulum/article/view/1305>.
- Rumasukun, Muhammad Alfian, and Mohammad Ghazali. "Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah Di Indonesia." *Islamic Economics Journal* 2, no. 1 (2016): 37–51. <https://ejournal.unida.gontor.ac.id/index.php/JEI>.
- Sadique, Muhammad Abdurrahman. "Issues in The Application of Murabahah Sale in Banking: Financing Consumer Goods and Trade." *International Journal of Accounting, Finance and Business* 3, no. 15 (2018): 13–24.
- Salam, Abdul, and Syaiful Muhammad Irsyad. "Peranan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) Sebagai Lembaga Muhtasib Dalam Industri Keuangan Syariah Di Indonesia." *JESI (Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia)* 9, no. 2 (2020): 73–85. <https://ejournal.almaata.ac.id/index.php/JESI/article/view/1216>.
- Shomad, Abd. "Tajdid Pada Akad Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah." *Masalah-Masalah Hukum* 40, no. 1 (2011): 1–9.
- Suprihatin. "Otentisitas Konsep Al-Murabahah Di Bank Syariah." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* XV, no. 1 (2015): 73–80.

- Syakir, Ahmad. "Peran Account Officer Dan Perkembangan Pembiayaan Pada Perbankan Syariah." *Madania: Jurnal Kajian Keislaman* 18, no. 1 (June 2014): 87–96.
- Syu'aibun. "Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah." *Human Falah: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam* 1, no. 2 (2014): 24–40.
- Tamrin, Muhammad Ali, and Dedi Suselo. "Implementasi Akad Murabahah Dalam Penentuan Harga Dan Margin Pembiayaan Pada BMT Di Tulungagung." *Jurnal Iqtisaduna* 4, no. 1 (2018): 12–29.
- Tiyasasih, Devitha Angesti, Rachmad Safa'at, and Chusen Bisri. "Perbedaan Penafsiran Dalam Implementasi Fatwa Nomor 23/2002 Tentang Potongan Pelunasan Pada Akad Murabahah (Studi Perbandingan Lembaga Bank Di Kota Malang)." *Jurisdictie: Jurnal Hukum dan Syariah* 8, no. 1 (2017): 1–20. <http://journals.usm.ac.id/index.php/jdsb>.
- Wahid, Soleh Hasan. "Pola Transformasi Fatwa Ekonomi Syariah DSN-MUI Dalam Peraturan Perundang-Undangan Di Indonesia." *Ahkam: Jurnal Hukum Islam* 4, no. 2 (2016): 171–198.
- Waluyo, Agus. "Kepatuhan Bank Syariah Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional Pasca Transformasi Ke Dalam Hukum Positif." *Inferensi: Jurnal Penelitian Sosial Keagamaan* 10, no. 2 (2016): 517–538.
- Wardi, Jeni, and Gusmarila Eka Putri. "Analisis Perlakuan Akuntansi Syariah Untuk Pembiayaan Murabahah, Mudharabah, Serta Kesesuaiannya Dengan PSAK No. 102, Dan 105." *Jurnal Pendidikan Ekonomi dan Bisnis* 3, no. 01 (2011): 447–455.
- Wulandari, Permata, Niken Iwani Surya Putri, Salina Kassim, and Liyu Adikasari Akasari Sulung. "Contract Agreement Model for Murabahah Financing in Indonesia Islamic Banking." *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management* 9, no. 2 (2016): 190–204. <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/IMEF-M-01-2015-0001/full/html>.

Yusup, Deni K. “Peran Notaris Dalam Praktik Perjanjian Bisnis Di Perbankan Syariah (Tinjauan Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah).” *Al-’Adalah* XII, no. 4 (2015): 701–714.

Zainuddin, Muhadi. “Bank Islam Harapan Umat (Studi Atas Kelebihan Bank Islam).” *Al-Mawarid Journal of Islamic Law* X (2003): 106–127.

Zandi, Gholamreza, Noraini Mohd. Arifin, and Shahabi Alireza. “Some Issues on Murabahah Practices in Iran and Malaysian Islamic Banks.” *African Journal of Business Management* 6, no. 24 (2012): 7066–7073.  
<http://www.academicjournals.org/AJBM>.

**Artikel dari Newsletter**

Agha, Syed Ehsanullah. “Credit Financing in Islamic Financial Institutions : A Shariah Review of Murabahah Transactions.” *Islamic Finance News*. Kuala Lumpur, May 2015.

**Fatwa, UU, Qanun, PBI, POJK**

Bank Indonesia. *Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*. Bank Indonesia, 2005.

Mahkamah Agung. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*. Jakarta, Republik Indonesia: Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, 2013.

MUI. *Fatwa Majelis Ulama Indonesia Nomor 1 Tahun 2004 Tentang Bunga (Interest /Fa’idah)*, 2004.

DSN-MUI. *Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah*, 2017.

———. *Fatwa Dewan Syariah Nasional N0: 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-Nunda Pembayaran*, 2000.

- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah*, 2000.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah*, 2000.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 90/DSN-MUI/XII/2013 Tentang Pengalihan Pembiayaan Murabahah Antar Lembaga Keuangan Syariah (LKS)*, 2013.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah)*, 2005.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar*, 2005.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah*, 2005.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah*, 2005.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan At-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) Di Lembaga Keuangan Syariah*, 2012.
- . *Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam Murabahah*, 2000.
- OJK. *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Edited by Setiawan Budi Utomo. Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Pemerintah Aceh. *Qanun Aceh Nomor 11 Tahun 2018 Tentang Lembaga Keuangan Syariah*, 2018.
- Pemerintah Indonesia. *UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan*. Republik Indonesia, 1998.

———. *UU No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. Republik Indonesia, 2008.

———. *UU No. 42 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ketiga Atas UU No. 8 Tahun 1983 Tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*. Indonesia, 2009.

### **Surat Edaran dan Akta Perjanjian**

Bank Indonesia. *Surat Edaran Bank Indonesia Nomor 15/26/DPbS Tentang Pelaksanaan Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia*, 2013.

PT. Bank Muamalah Indonesia. *Surat Edaran Direksi Nomor : CPD.SDS.011.2016 Tentang Penyempurnaan Skema Pembiayaan Murabahah PT. Bank Muamalat Indonesia, Tbk*, 2016.

PT. Bank Aceh Syariah. *Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer*, 2018.

PT. Bank Muamalat Indonesia Tbk. *Akad Pembiayaan Murabahah*, 2020.

PT.BPRS Hikmah Wakilah. *Standar Operasional Prosedur Pembiayaan Murabahah (Sertifikasi Guru, Pembelian Rumah & Mobil)*, 2018.



KEPUTUSAN DIREKTUR PASCASARJANA UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

Nomor: 361/Un.08/ Ps /12/2019

Tentang:

PENUNJUKAN PROMOTOR DISERTASI MAHASISWA

DIREKTUR PASCASARJANA UIN AR-RANIRY BANDA ACEH

- Menimbang : 1. bahwa untuk menjamin kelancaran penyelesaian studi pada Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh dipandang perlu menunjuk Promotor Disertasi bagi mahasiswa;
2. bahwa mereka yang namanya tercantum dalam Keputusan ini, dipandang cakap dan memenuhi syarat untuk diangkat sebagai Promotor Disertasi.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2003 tentang Sistem Pendidikan Nasional;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Pendidikan Tinggi dan Pengelolaan Perguruan Tinggi;
3. Keputusan Menteri Agama Nomor 156 Tahun 2004 tentang Pedoman/Pengawasan, Pengendalian dan Pembinaan Diploma, Sarjana, Pascasarjana Pada Perguruan Tinggi Agama;
4. Keputusan Menteri Agama Nomor 21 Tahun 2015 tentang STATUTA UIN Ar-Raniry;
5. Keputusan Dirjen Binbaga Islam Departemen Agama R.I. Nomor 40/E/1988 tentang Penyelenggaraan Program Pascasarjana IAIN Ar-Raniry di Banda Aceh;
6. Surat Keputusan Rektor UIN Ar-Raniry Nomor 01 Tahun 2015 tanggal 2 Januari 2015 tentang Pemberian Kuasa dan Pendelegasian Wewenang kepada Dekan dan Direktur Pascasarjana dalam lingkungan UIN Ar-Raniry Banda Aceh;
- Memperhatikan : 1. Hasil Seminar Proposal Disertasi semester Ganjil Tahun Akademik 2019/2020, pada Hari Senin Tanggal 23 September 2019
2. Keputusan Rapat Pimpinan Pascasarjana UIN Ar-Raniry Banda Aceh pada hari Kamis Tanggal 29 November 2019
- Menetapkan Kesatu : **MEMUTUSKAN:**
- Menunjuk:
1. Prof. Dr. Syahrizal Abbas, MA
2. Dr. Hafas Furqani, M. Ec
- Sebagai Promotor Disertasi yang diajukan oleh:
- N a m a** : Muhammad Dayyan
- Nomor Induk** : 30183847
- Prodi** : Fiqh Modern
- Judul** : Rekontruksi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Aceh
- Kedua : Promotor Disertasi bertugas untuk mengarahkan, memberikan kritik konstruktif dan bimbingan Disertasi sehingga dianggap memenuhi standar untuk memperoleh gelar Doktor.
- Ketiga : Kepada Promotor Disertasi yang namanya tersebut di atas diberikan honorarium sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- Keempat : Keputusan ini disampaikan kepada yang bersangkutan untuk dilaksanakan.
- Kelima : Keputusan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan dan berakhir pada tanggal 31 Agustus 2025 dengan ketentuan bahwa segala sesuatu akan diperbaiki kembali sebagaimana mestinya, apabila kemudian ternyata terdapat kekeliruan dalam penetapan ini.

Ditetapkan di Banda Aceh  
Pada tanggal 03 Desember 2019

Direktur,



Mukhsin Nyak Umar