

# PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PERSPEKTIF FATWA DSN- MUI

**M. Sholeh Mauluddin, M.Ei.**

*soleh.mauludin@yahoo.co.id*

## **Abstrak:**

*Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji apakah aplikasi pembiayaan murabahah di LKS telah sesuai dengan Fatwa DSN MUI. Hasil penelitian ini secara teoritis juga diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dalam khazanah intelektual Islam. Secara praksis diharapkan mampu memberikan sumbangan pemikiran kepada LKS agar mampu mengaplikasikan pembiayaan mudharabah yang benar-benar bebas bunga.*

*Dalam menganalisa permasalahan diatas, penulis menggunakan metode analitik evaluatif. Jenis penelitian yang digunakan merupakan penelitian yang digunakan merupakan penelitian lapangan. Artinya penelitian diarahkan pada aplikasi murabahah di LKS. Obyek yang dijadikan penelitian adalah BPR Syariah Rossa. Teknis sampel yang digunakan purposive sampling. Pengumpulan data dilakukan dengan teknik wawancara dan dokumentasi.*

*Melalui penelitian yang dilakukan, aplikasi murabahah di BRI Syariah Pare menyimpang dari ketentuan yang ada dalam Fatwa DSN MUI. Penyimpangan murabahah terletak pada akad wakalah yang digunakan dalam pembiayaan murabahah. Akad wakalah ini memosisikan nasabah mewakilkan dirinya sendiri untuk membeli barang yang dibutuhkan. Dalam keadaan seperti ini nasabah mempunyai dua posisi, yakni yang mewakilkan dan yang mewakili. Suatu akad harus dilakukan oleh berbilang pihak. Ada pihak yang mewakilkan dana dan pihak lain yang mewakili. Dengan demikian akad jual beli murabahah di BPR Syariah Rossa tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun akad, serta tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI.*

## **Abstract:**

*This study aims to examine whether the application of murabahah financing at LKS is in line with the MUI DSN Fatwa. The results of this study theoretically are also expected to contribute ideas in the treasures of Islamic intellectuals. Practically, it is expected to be able to contribute ideas to LKS in order to be able to apply mudharabah financing that is truly interest-free.*

*In the process of analyzing the problems, the author uses analytical evaluative methods. The type of research used is the field research. This means that research is directed at murabahah applications on LKS. The object used for the study was BPR Syariah Rossa. The sample technique used was purposive sampling. Data collection is done by interview techniques and documentation.*

*Through the research carried out, murabahah applications at BRI Syariah Pare deviate from the provisions in the MUI DSN Fatwa. Murabahah bias is in the wakalah contract used in murabahah financing. This contract of time positions the customer to represent himself to buy the items needed. In this situation the customer has two positions, namely the representative and the representative. A contract must be carried out by various parties. The parties who give the representation and other parties who represent. Thus, the murabahah sale and purchase contract in BPR Syariah Rossa is invalid because it does not meet the requirements and harmonious contract, and is not in line with the MUI DSN Fatwa.*

**Keywords:** *murabahah, fatwa, wakalah*

## PENDAHULUAN

BPR Syariah Rossa yang berdiri sejak tahun 2004 dan berada di Kecamatan Pare mempunyai beberapa produk pembiayaan, diantaranya adalah pembiayaan *murabahah*. Sebagai lembaga keuangan syari'ah, BPR Syariah Rossa diharapkan menjalankan operasional usahanya sesuai dengan Fatwa DSN MUI sehingga tidak menimbulkan kerugian di natar pihak bank dan nasabah.

Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu produk unggulan yang dimiliki oleh BPR Syariah Rossa karena mempunyai resiko yang kecil dimana bank mendapatkan keuntungan dari margin keuntungan atas barang yang menjadi obyek pembiayaan *murabahah*. Walaupun produk beresiko kecil akan tetapi dalam aplikasinya diindikasikan masih belum sesuai dengan Fatwa DSN MUI. Salah satu indikatornya barang yang menjadi obyek pembiayaan *murabahah* tidak disediakan oleh bank, akan tetapi disediakan oleh pihak ketiga. Maka penelitian ini akan mencoba sejauh mana praktek pembiayaan *murabahah* ditinjau dari Fatwa DSN MUI.

## LANDASAN TEORI

### A. Pembiayaan *Murabahah*.

Secara etimologi kata berasal dari bahasa Arab ربح يربح dengan sighat masdar yang mempunyai arti untung, tambahan atau sesuatu yang tumbuh dalam dagangan.<sup>1</sup> Bagi orang Arab seseorang itu dianggap

<sup>1</sup> Ahmad Warson Munawwir, *al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia* (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), h.463.

beruntung jika aset dagangannya bertambah. Hal ini senada dengan ayat al-Qur'an Surat al-Baqarah ayat 16:

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهَدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ

Artinya: "Mereka Itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, Maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk".

Ibnu Rusyd mengartikan *murabahah* sebagai proses jual beli dimana penjual menjelaskan kepada pembeli tentang harga pokok barang dan keuntungan yang akan diraihinya.<sup>2</sup> Sedangkan menurut Abdu al-Rahman al-Jaziry, *murabahah* adalah penjualan suatu barang dengan menarik margin keuntungan dari modal.<sup>3</sup> Wahbah al-Zuhaili mendefinisikan *murabahah* dengan kata-kata "menjual suatu barang dengan harga pembelian ditambah dengan keuntungan". Ulama Malikiyah menggambarkan *murabahah* sebagai bentuk jual beli dimana pemilik barang menjelaskan kepada pembeli tentang harga pokok pembelian dan keuntungan yang diraihinya. Sedangkan ulama Hanafiah mendefinisikan *murabahah* sebagai perpindahan barang sesuai dengan kontrak dan harga yang disepakati di awal dengan

<sup>2</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz II (Semarang: Toha Putra, tt), h. 161.

<sup>3</sup> Abd al-Rahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh 'Ala al-Madzahibi al-'Arba'a*, juz II (Mesir: Tijariya al-Kubro, tt), h. 152.

menambahkan keuntungan yang disepakati. Adapun ulama Syafiiyah dan Hanabilah mengartikan *murabahah* sebagai suatu proses jual beli dengan harga pokok di tambah keuntungan dengan syarat penjual dan pembeli sama-sama mengetahui harga pokok barang.<sup>4</sup>

Dari beberapa pendapat ulama tersebut, dapat ditarik kesimpulan bahwa *murabahah* adalah proses jual beli suatu barang dimana penjual menjelaskan harga pokok dan besarnya keuntungan yang disepakati. Karena dalam definisinya selalu disebut adanya keuntungan yang disepakati maka *murabahah* mempunyai ciri penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menjelaskan jumlah keuntungan yang diambil.

## B. Dasar hukum.

Perjanjian *murabahah* diperbolehkan oleh syara' dan dibenarkan oleh sahabat, *tabiin* dan sebagian besar ulama berbagai madzhab. Beberapa dalil yang memperbolehkannya adalah :

### 1. Al-Qur'an.

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, hanya sejumlah acuan

tentang jual beli, laba, rugi dan perdagangan, yang diantaranya QS al-Baqarah ayat 275 :

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

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

Begitu pula halnya dengan referensi hadits, tidak ditemukan adanya hadits yang menjelaskan secara langsung tentang *murabahah*. Walaupun demikian ada beberapa hadits yang dapat menjadi rujukan, di antaranya adalah :

<sup>4</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*, juz V (Beirut: Dar al-Fikr, 1984), h. 3765.; al-Syarbini al-Khatib, *Mughni al-Muhtaj*, juz II (Mesir: Mustafa al-Baab, 1958), h. 77.

أ- صح ان النبي لما اراد الهجرة ابتاع ابوبكر بعيرين فقاله النبي ولني احدهما فقال هولك بغير شيء فقال عليه الصلاة والسلام اما بغير ثمن

ب- روي عن ابن مسعود رضي الله انه كان لا يرى بأسا بده يازده وده دوازده, أي كل عشرة ربحها درهم, وكل عشرة ربحها درهمان

## 2. *Ijma*.

Transaksi ini lazim digunakan oleh Rasulullah Saw dan para sahabat.<sup>5</sup> Para ulama membenarkan keabsahan murabahah dalam *ijma'* ulama, seperti Ibnu Rusyd (Ulama Malikiyah)<sup>6</sup> yang mengklaim bahwa *murabahah* adalah bentuk jual beli yang dibolehkan (*halal*) oleh mayoritas ulama dalam bentuk *ijma'*.

Di samping itu ada banyak alasan sistem jual beli *murabahah* ini diterima oleh banyak kalangan dan menjadi dominan pada waktu itu, diantaranya adalah karena sistem ini bersifat *amanah*, sehingga pembeli yang kurang memahami spesifikasi barang dan harganya terbantu oleh penjual yang jujur.

## C. Syarat dan Rukun *Murabahah*

*Murabahah* sebagai salah satu proses jual beli mempunyai beberapa syarat sebagai berikut :

1. Mengetahui harga pokok. Dalam *murabahah* disyaratkan harga pokok diketahui oleh pembeli karena merupakan syarat sahnya jual beli.
2. Mengetahui besarnya keuntungan. Margin keuntungan juga harus diketahui oleh si pembeli. Karena margin keuntungan termasuk bagian dari harga. Sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
3. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya, seperti dengan dinar, dirham dan lain-lain.
4. Kontrak *murabahah* harus bebas dari praktek riba. Jika dalam kontrak tersebut terdapat unsur riba, maka keuntungan yang didapat tergolong riba.
5. Kontrak jual beli pertama harus sah secara syara'. Jika kontrak pertama batal atau tidak sah, maka *murabahah* tidak dapat dilaksanakan.<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Adiwarmam Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004), h. 113.

<sup>6</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, h. 161.

<sup>7</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh*, h. 370.

Adapun rukun dalam jual beli *murabahah* sama dengan rukun pada jual beli umumnya, yaitu:<sup>8</sup> 1) Penjual, 2) Pembeli, 3) Barang yang diperjualbelikan, 4) Harga barang, 5) Ijab *qabul*, yaitu pernyataan persetujuan kedua belah pihak. Ijab adalah pernyataan si penjual, sedang *qabul* adalah pernyataan si pembeli.

Menurut madzhab Hanafi, rukun jual beli hanyalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi. Dengan kata lain rukun jual beli ini adalah pekerjaan yang menunjukkan keridhoan atau kerelaan terhadap adanya pertukaran harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Rukun jual beli yang terdiri dari lima unsur di atas, masing-masing mempunyai syarat, yaitu :

#### 1. Syarat orang yang berakad

Para ulama fiqh sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli harus memenuhi syarat-syarat :

- a. Berakal. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan oleh anak kecil yang belum berakal dan orang gila hukumnya tidak sah.<sup>9</sup> Adapun anak kecil yang sudah *mumayyiz*, menurut ulama Hanafiyah, apabila akad

yang dilakukan membawa keuntungan bagi dirinya seperti menerima *hibah*, *shadaqah* dan *wasiat*, maka akadnya sah. Sebaliknya, apabila akad itu membawa kerugian bagi dirinya, seperti meminjamkan hartanya kepada orang lain, mewakafkan atau menghibahkannya, maka tindakan tersebut hukumnya tidak boleh dilaksanakan. Apabila transaksi yang dilakukan anak kecil yang *mumayyiz* mengandung manfaat dan *mudarat* sekaligus, seperti jual beli, sewa menyewa, maka transaksi tersebut hukumnya sah jika walinya mengizinkan. Dalam kaitan ini, wali anak kecil yang *mumayyiz* benar-benar mempertimbangkan kemaslahatan anak kecil itu.<sup>10</sup> Ulama Syafiiyyah berpendapat bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus baligh dan berakal. Apabila orang yang berakad itu masih *mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah walaupun mendapat izin walinya.<sup>11</sup>

<sup>8</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh*, h. 347.

<sup>9</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, jilid 3 (ttp: Dar al-Fikr, 1983), h. 129.

<sup>10</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 355.

<sup>11</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, h. 359.; al-Kasani, *Kitab Bada'i*, h. 202

- b. Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli. Misalnya, Pak Arif menjual sekaligus membeli barangnya sendiri. Jual beli seperti ini tidak sah.<sup>12</sup>
2. Syarat atas barang yang diakadkan.
- Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan, antara lain :
- a. Barang itu harus suci. Oleh karena itu, jual beli barang-barang yang najis, seperti khamr, bangkai dan babi itu diaramkan.<sup>13</sup>
- b. Barang itu harus bermanfaat. Jual beli serangga, ular dan tikus itu tidak boleh kecuali untuk dimanfaatkan. Demikian juga tidak boleh jual beli kucing, lebah, beruang, singa dan binatang lainnya kecuali untuk dimanfaatkan.<sup>14</sup>
- c. Barang itu dapat diserahkan maka tidak boleh dijual, seperti menjual ikan yang masih berada di dalam air, menjual burung yang sedang terbang, dan lain-lain.<sup>15</sup>
- d. Barang itu adalah milik sendiri (penjual). Jika jual beli yang berlangsung sebelum ada izin dari pemilik barang, maka jual beli itu dinamakan *ba'I al-fudulli*, seperti menjual barang milik istrinya tanpa izin dari istrinya.<sup>16</sup>
- e. Barang tersebut ada pada saat akad berlangsung atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk segera mendatangkan barang tersebut. oleh karena itu *ba'i al-ma'dum* (jual beli barang yang belum dimiliki) itu dilarang, seperti menjual janin (hewan) yang masih dalam kandungan induknya, menjual susu yang masih dalam kantungannya.<sup>17</sup>
3. Syarat nilai tukar (harga barang)
- Nilai tukar dari barang yang dijual (untuk sekarang adalah uang) termasuk unsur terpenting dalam perjanjian jual beli. Terkait dengan masalah ini, para ulama fiqh membedakan *al-tsaman* dengan *al-si'r*.

<sup>12</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, h, 383.

<sup>13</sup> Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, III, h. 129; Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 393

<sup>14</sup> Abd al-Rahman al-Jazairi, *Kitab al-Fiqh*, II, h. 150; Ibn Qudamah, *al-Mughni*, V, h. 8

<sup>15</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 385; al-Sayyid sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, III, h. 134

<sup>16</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 383; Ibn al-Qudamah, *al-Mughni*, V, h. 18

<sup>17</sup> Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 385; al-Kasani, *Kitab bada'i*, IV, h. 207

Menurut mereka, *al-tsaman* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara umum. Sedangkan *al-si'r* adalah modal yang seharusnya diterima oleh para pedagang sebelum dijual kepada konsumen.<sup>18</sup> Dengan demikian, harga barang itu ada dua, yaitu harga antar pedagang dan harga pedagang dengan konsumen (harga jual di pasar)

Oleh sebab itu, harga yang dapat dipermainkan para pedagang adalah *al-tsaman*. Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat *al-tsaman* sebagai berikut :

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.<sup>19</sup>
- b. Dapat diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian (berhutang) maka pemabayarannya harus jelas
- c. Dalam jual beli *al-amanah*, baik *ba'i al-murabahah*, *al-tauliyah* dan *al-wadi'ah*, harga beli harus diketahui oleh yang melakukan akad.
- d. Apabila yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka

barang itu boleh langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan bila berupa barang tidak bergerak, maka boleh dikuasai pembeli setelah surat-menyeratnya diselesaikan sesuai urf setempat.<sup>20</sup>

- e. Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al-muqayyadah*), maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara'.

#### 4. Syarat yang terkait dengan *ijab dan qabul*

Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak yang dapat diketahui dari *ijab dan qabul* yang dilangsungkan. Menurut mereka, *ijab qabul* perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual-beli, akad sewa-menyewa dan akad nikah. Terhadap transaksi (*akad*) yang sifatnya mengikat salah satu pihak, seperti wasiat, hibah dan wakaf, tidak perlu *qabul* karena akad ini cukup *ijab* saja. Apabila *ijab dan qabul* telah diucapkan dalam akad jual beli, maka kepemilikan barang atau

<sup>18</sup> Nasrun Haroen, Fiqh Muaammalah, h. 118

<sup>19</sup> Wahbah al-Zuhaili. al-Fiqh al-Islam, IV, h. 386.

<sup>20</sup> Wahbah al-Zuhaili. al-Fiqh al-Islam, IV, h. 386.

uang telah berpindah tangan dari pemilik semula.<sup>21</sup>

Para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat *ijab* dan *qabul* antara lain:

- a. Qabul sesuai dengan ijab. Misalnya penjual mengatakan : “ Saya jual buku ini seharga Rp. 30.000,-”. Pembeli menjawab , “saya beli buku ini dengan harga Rp. 30.000,-”. Apabila antara ijab dan qabul tidak sesuai, amak jual beli tidak sah.
- b. *Ijab* dan *qabul* itu dilakukan dalam satu majelis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.<sup>22</sup> Apabila penjual mengerjakan aktivitas lain yang tidak terkait dengan masalah jual beli, kemudian ia mengucapkan *qabul*, maka menurut kesepakatan ulama fiqh, jual beli ini tidak sah, sekalipun mereka berpendirian bahwa ijab tidak harus dijawab langsung dengan *qabul*. Dalam hal ini, ulama Hanafiyah dan Malikiyah mengatakan bahwa antara *ijab* dan *qabul* boleh diselingi waktu yang

diperkirakan bahwa pihak pembeli sempat utnuk berfikir. Namun lama Syafi’iyah dan Hanabilah berpendapat bahwa jarak antara *ijab* dan *qabul* tidak boleh terlalu lama, yang dapat menimbulkan dugaan bahwa obyek pembicaraan telah berubah.<sup>23</sup> Di zaman modern, perubahan ijab dan qabul tidak lagi diucapkan, tapi dilakukan dengan mengambil sikap barang dan membayar uang dari pembeli seta menerima uang dan menyerahkan barang oleh penjual tanpa ucapan apapun. Dalam fiqh Islam, jual beli seperti ini disebut dengan *bai’ al-muth’ah*.<sup>24</sup> Terkait dengan *ijab* dan *qabul* ini adalah jual beli melalui perantara, baik melalui orang yang diutus maupun melalui media cetak, seperti surat-menyurat, dan media elektronik, seperti telepon dan faximile. Para ulama fiqh sepakat menyatakan bahwa jual beli melalui

<sup>21</sup> Nasrun Haroen, Fiqh Muammalah, h. 116.

<sup>22</sup> Wahbah al-Zuhaili. al-Fiqh al-Islam, IV, h. 384; Ali Fikri, al-Muammalah, I, h. 32

<sup>23</sup> Ibn al-Qudamah, al-Mughni, IV, h. 5; Wahbah al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islam, IV, 363

<sup>24</sup> Wahbah al-Zuhaili, al-Fiqh al-Islam, IV, 363; Ali Fikri, al-Muammalah, I, h. 29, *bai al- Muth’ah* ini diwujudkan dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli atas barang yang dijual dan harga barang tanpa ucapan apapun dri kedua belah pihak. Misalnya jual beli yang berlangsung di pasar swalayan.

perantara atau dengan mengutus seseorang dan melalui surat-menyurat adalah sah apabila *ijab* dan *qabul* sejalan.<sup>25</sup> Menurut mereka, satu majelis tidak harus diatikan sama-sama hadir dalam satu tempat secara lahir, tetapi dapat diartikan dengan satu situasi dan kondisi, sekalipun antara keduanya berjauhan, namun topik yang dibicarakan dalam jual beli tersebut.<sup>26</sup>

#### D. Murabahah Dalam Perbankan Syariah

*Murabahah* merupakan salah satu jalan keluar dari terlibat dengan amalan riba pada masa ini. Contoh, seorang yang hendak membeli sebuah rumahseharga 500 juta rupiah, terpaksa meminjam uang dari bank atau lembaga keuangan dengan dikenakan biaya lebih sebanyak 8 % hingga 15 % setahun dalam tempo yang dikenakan lebih dari 2 kali lipat jumlah hutang pokok dan harga tersebut adalah riba. Akan tetapi, melalui Bank Islam membeli rumah yang sama dengan harga 500 juta rupiah tunai kemudian menjual kepada pembeli secara murabahah yaitu 500 juta ditambah biaya 200 juta menjadi harga belinya 700 juta. Pembeli boleh menjual

beli secara hutang dengan Bank Islam sebanyak 700 juta dengan bayaran angsuran selama beberapa tahun yang disepakati dengan pihak bank tanpa dikenakan bunga atas hutang tersebut. Maka terlepaslah pembeli dan bank dari praktek riba.

Dalam perbankan syariah pembiayaan murabahah juga digunakan dalam urusan import melalui L/C dan juga pembiayaan modal melalui pembelian stok, alat ganti, bahan mentah, serta barang setengah jadi.<sup>27</sup>

#### E. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI

##### Pengertian Fatwa.

Fatwa berasal dari bahasa arabal-*fatwa* yang artinya jawaban terhadap sesuatu yang musykil dalam bidang hukum.<sup>28</sup> Menurut Zamakhsary, *al-fatwa* adalah penjelasan hukum syara' tentang suatu masalah atas pertanyaan seseorang mauoun kelompok.<sup>29</sup> Qurais Shihab mengartikan fatwa sebagai penjelasan hukum tentang persoalan yang musykil. Sedangkan fatwa menurut MUI adalah jawaban atau penjelasan dari ulama mengenai masalah keagamaan atau berlaku untuk umum.

<sup>27</sup> Veithzal Rivai, *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 391.

<sup>28</sup> Ali bin Muhammad Abu hasan al-Jurjani, *al-Ta'rifat* (Cet. I; Beirut: Dar al-Kutub al Ilmiah, tt), h. 32

<sup>29</sup> Al-Zamakhsyari, *Tafsir al-Kasasyaf*, jilid I, (Kairo), h. 305

<sup>25</sup> Al-Sayyid Sabiq, *Fiqh al-Sunnah*, III, h. 128; Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam*, IV, h. 365

<sup>26</sup> Ali Fikri, *al-Muammalah*, I, h. 33

Dari beberapa definisi yang dikemukakan di atas dapat disimpulkan bahwa fatwa adalah jawaban dari suatu pertanyaan atau penjelasan hukum tentang persoalan yang musykil, yang diberikan seseorang atau lembaga yang diakui kredibilitasnya secara umum, di mana fatwa tersebut merupakan hasil ijtihad mufti.

### **Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI**

Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang dibentuk oleh MUI, yang memunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas lembaga keuangan syariah. Salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam (syariah) dalam bentuk fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Melalui Dewan Pengawas Syariah, DSN melakukan pengawasan terhadap penerapan prinsip syariah dalam sistem dan manajemen LKS. DSN diharapkan dapat berfungsi untuk mendorong penerapan ajaran Islam dalam kehidupan ekonomi. DSN berperan secara pro-aktif dalam menanggapi perkembangan masyarakat Indonesia yang dinamis dalam bidang ekonomi dan keuangan.

Struktur organisasi DSN terdiri dari Pengurus Pleno (56 anggota) dan Badan Pelaksana Harian (17 orang anggota). Ketua DSN MUI dijabat Ex Officio Ketua Umum MUI dan sekretaris DSN MUI dijabat Ex Officio Sekretaris Umum MUI. Keanggotaan DSN diambil dari pengurus MUI, Komisi Fatwa MUI, ormas Islam, Perguruan Tinggi Islam, Pesantren dan para praktisi perekonomian syariah yang memenuhi kriteria dan diusulkan oleh Badan Pelaksana Harian DSN yang mana keanggotaan baru DSN ditetapkan oleh Rapat Pleno DSN MUI.<sup>30</sup>

### **Tugas dan Wewenang DSN**

Berdasarkan keputusan MUI, Dewan Syariah Nasional bertugas :

1. Menumbuh-kembangkan penerapan nilai-nilai syariah dalam kegiatan perekonomian pada umumnya dan keuangan pada khususnya.
2. Mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan.
3. Mengeluarkan fatwa atas produk dan jasa keuangan syariah.
4. Mengawasi penerapan fatwa yang telah dikeluarkan.

Sedangkan wewenang DSN adalah:

---

<sup>30</sup> Muh. Ghafur, Dinamika fatwa-fatwa MUI di bidang ekonomi keuangan dan impiksainya terhadap kehidupan umat Islam, dalam *Asy-Syir'ah*, vol. 41. No 1 (Yogyakarta: Fak. Syari'ah UIN Kalijaga, 2007), h. 33

1. Mengeluarkan fatwa yang mengikat Dewan Pengawas Syariah di masing-masing lembaga keuangan syariah dan menjadi dasar tindakan hukum pihak terkait.
2. Mengeluarkan fatwa yang menjadi landasan bagi ketentuan/peraturan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang, seperti Kementerian Keuangan dan Bank Indonesia.
3. Memberikan rekomendasi dan/atau mencabut rekomendasi nama-nama yang akan duduk pada suatu lembaga keuangan syariah.
4. Mengundang para ahli untuk menjelaskan suatu masalah yang diperlukan dalam pembahasan ekonomi syariah, termasuk otoritas moneter/lembaga keuangan dalam maupun luar negeri.
5. Memberikan peringatan kepada lembaga keuangan syariah untuk menghentikan penyimpangan dari fatwa yang telah dikeluarkan oleh DSN.
6. Mengusulkan kepada instansi yang berwenang untuk mengambil tindakan apabila peringatan tidak diindahkan.<sup>31</sup>

#### F. Mekanisme penetapan fatwa di MUI

Seperti telah disebutkan diatas, fatwa adalah jawaban atas penjelasan

dari ulama mengenai masalah keagamaan dan berlaku untuk umum. Pembahasan atas suatu masalah di MUI dilaksanakan oleh Komisi Fatwa. Sidang komisi diadakan jika ada (a) permintaan atau pertanyaan dari masyarakat yang oleh Dewan Pimpinan MUI dianggap perlu untuk dibahas dan diberikan fatwanya, (b) permintaan atau pertanyaan dari pemerintah, lembaga sosial kemasyarakatan, atau MUI sendiri.

Adapun dasar-dasar umum penetapan fatwa adalah:

1. Setiap keputusan Fatwa harus mempunyai dasar atas *kitabullah* dan sunnah rsul yang *mu'tabarah*, serta tidak bertentangan dengan kemaslahatan umat.
2. Jika tidak terdapat dalam *kitabullah* dan sunnah rasul sebagaimana ditentukan pada pasal 2 ayat 1, keputusan fatwa hendaklah tidak bertentangan dengan *ijma' qiyas* dan *mu'tabar* dan dalil-dalil hukum yang lain, seperti *istihsan*, *masalah mursalah*, *sadd al-dzari'ah*.
3. Sebelum pengambilan keputusan fatwa, hendaklah meninjau pendapat-pendapat para ulama tentang dalil-dalil hukum maupun yang berhubungan dengan dalil yang dipergunakan oleh pihak yang berbeda pendapat.

<sup>31</sup> Tim Penulis Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa DSN MUI* (Jakarta: Intermedia, 2003), h, 283

4. Pandangan tenaga ahli dalam bidang masalah yang akan diambil keputusan fatwanya dipertimbangkan.
5. Setiap masalah yang disampaikan kepada komisi hendaklah terlebih dahulu dipelajari dengns seksama oleh para anggota komisi atau tim khusus sekurang-kurangnya seminggu sebelum disidangkan. Mengenai masalah yang telah jelas hukumnya (*qat'iy*) hendaklah komisi menyampaikan sebagaimana adanya. Dalam masalah yang terjadi *khilafiyah* di kalangan madzhab, maka yang difatwakan adalah hasil tarjih, setelah memperhtikan *fiqih muqaran* (perbandingan) dengan menggunakan kaidah-kaidah ushul *fiqh muqaran* yang berhubungan dengan pen-tarjih-an. Setelah melakukan pembahasan secara mendalam dan komprehensif serta memperhatikan pendapat dan pandangan yang berkembang dalam sidang, komisi menetapkan keputusan fatwa.

Setiap Keputusan Fatwa harus di-*tanfiz*-kan setelah ditandatangani oleh dewan pimpinan dalam bentuk Surat Keputusan Fatwa (SKF). SKF harus dirumuskan dengan bahasa yang dapat dipahami dengan mudah oleh masyarakat luas. Dalam SKF harus dicantumkan dasar-dasarnya disertai

uraian dan analisa secara ringkas, serta sumber pengambilannya. Setiap SKF sedapat mungkin disertai dengan rumusan tindak lanjut dan rekomendasi dan/atau jalan keluar yang diperlukan sebagai konsekuensi dari SKF tersebut. Setelah SKF dikeluarkan, maka dilakukanlah sosialisasi fatwa tersebut kepada masyarakat. Sehubungan dengan semakin berkembangnya lembaga keuangan syariah di Indonesia, MUI membentuk DSN yang secara khusus menangani permasalahan yang dihadapi lembaga keuangan syariah tersebut.

### Teori Akad

1. Syarat terbentuknya akad :

Dalam hukum Islam, syarat-syarat yang terkait dengan rukun akad disebut syarat terbentuknya akad dan jumlahnya ada delapan yaitu :<sup>32</sup>

- a. *Tamyiz*: Dalam semua akad disyaratkan bahwa kedua belah pihak bukan termasuk anak-anak.
- b. Berbilang pihak: dalam akad tersebut terdapat dua pihak.
- c. Persesuaian ijab dan kabul: tanda tangan kedua belah pihak menunjukkan adanya kesepakatan atau ijab kabul. Menurut fatwa DSN, persesuaian ijab kabul didokumentasikan lewat tulisan.<sup>33</sup>

<sup>32</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo, 2007 ), h. 98

<sup>33</sup> Fatwa DSN NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang PEMBIAYAAN MUSYARAKAH.

d. Kesatuan majlis akad: yang dimaksud adalah penutupan akad harus terjadi dalam satu majelis yang sama.<sup>34</sup> Umumnya, suatu akad yang ditandatangani oleh kedua pihak dan di saksikan oleh para saksi, dilakukan dalam satu waktu dan tempat.

e. Objek dapat diserahkan: objek akad disyaratkan harus dapat diserahkan apabila objek tersebut berupa barang seperti dalam akad jual beli, atau dapat diambil manfaatnya apabila objek itu berupa manfaat benda seperti dalam sewa menyewa benda.<sup>35</sup>

f. Objek akad tertentu atau dapat ditentukan: objek akad tertentu artinya diketahui dengan jelas oleh para pihak sedemikian rupa sehingga tidak menimbulkan sengketa.<sup>36</sup>

g. Objek dapat ditransaksikan: suatu objek dapat ditransaksikan dalam hukum Islam apabila memenuhi kriteria-kriteria berikut:

1) Tujuan objek tersebut tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat

ditransaksikan apabila transaksi tersebut bertentangan dengan tujuan yang ditentukan untuk sesuatu tersebut.

2) Sifat atau hakikat dari objek tersebut tidak bertentangan dengan transaksi, dengan kata lain sesuatu tidak dapat ditransaksikan apabila sifat atau hakikat sesuatu itu tidak memungkinkan transaksi.

3) Objek tersebut tidak bertentangan dengan ketertiban umum.<sup>37</sup>

h. Tujuan akad tidak bertentangan dengan *syara'*: tujuan akad adalah mewujudkan akibat hukum yang pokok dari akad.<sup>38</sup>

## 2. Syarat keabsahan akad.

Untuk sahnya suatu akad, maka rukun dan syarat terbentuknya akad tersebut memerlukan unsur-unsur penyempurna yang menjadikan suatu akad sah. Unsur-unsur penyempurna ini disebut syarat keabsahan akad. Syarat keabsahan ini dibedakan menjadi dua macam, yaitu syarat-syarat keabsahan umum yang berlaku terhadap semua akad atau paling tidak berlaku terhadap kebanyakan akad, dan syarat-syarat

<sup>34</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 146

<sup>35</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 191.

<sup>36</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 202.

<sup>37</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 205

<sup>38</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 218.

keabsahan khusus yang berlaku bagi masing-masing aneka akad khusus.<sup>39</sup>

a. Syarat-syarat keabsahan umum meliputi :

- 1) Tidak ada paksaan: syarat keabsahan ini merupakan penyempurna dari syarat terbentuknya akad yang berupa persesuaian ijab dan kabul.
- 2) Tidak menimbulkan kerugian: merupakan penyempurna dari “objek akad dapat diserahkan”.
- 3) Tidak mengandung *gharar*: merupakan penyempurna dari “objek akad tertentu”
- 4) Bebas dari syarat-syarat *fasid*: merupakan penyempurna dari “objek akad harus dapat ditransaksikan”.
- 5) Bebas dari riba.

Akad yang telah terpenuhi rukunnya, syarat terbentuknya dan syarat keabsahannya dinyatakan sebagai akad yang sah. Jika syarat-syarat keabsahan diatas tidak terpenuhi, maka akad tersebut tidak sah dan disebut dengan akad *fasid*. Menurut para ahli hukum Hanafi, akad *fasid* adalah akad yang menurut syara' sah pokoknya, tetapi tidak sah sifatnya.<sup>40</sup>

<sup>39</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h.99.

<sup>40</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h.100

b. Syarat-syarat keabsahan khusus meliputi :

- 1) Aspek kontrak atau akad.
- 2) Aspek pelaku akad.
- 3) Aspek modal dan keuntungan.
- 4) Aspek barang jaminan.<sup>41</sup>

3. Syarat berlakunya akibat hukum

Apabila telah memenuhi rukun-rukunnya, syarat-syarat terbentuknya, dan syarat-syarat keabsahannya, maka suatu akad dinyatakan sah. Akan tetapi meskipun sudah sah, ada kemungkinan bahwa akibat-akibat hukum tersebut belum dapat dilaksanakan. Untuk dapat dilaksanakan akibat hukumnya, akad yang sudah sah itu harus memenuhi dua syarat berlakunya akibat hukum yaitu:

- a. Adanya kewenangan sempurna atas objek akad.
- b. Adanya kewenangan atas tindakan hukum yang dilakukan.<sup>42</sup>

4. Syarat mengikatnya akad.

Pada dasarnya, akad yang telah terpenuhi rukunnya, syarat terbentuknya, syarat keabsahannya serta syarat berlakunya akibat hukum – yang karena itu akad tersebut sah dan dapat dilaksanakan akibat hukumnya – adalah mengikat para pihak dan tidak boleh salah satu pihak menarik kembali persetujuannya secara sepihak tanpa

<sup>41</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h.84

<sup>42</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h.101

kesepakatan pihak lain. Namun ada beberapa akad yang menyimpang dari asas ini dan tidak serta merta mengikat meskipun rukun dan semua syaratnya telah terpenuhi. Hal itu disebabkan oleh sifat akad itu sendiri atau oleh adanya hak khiyar pada salah satu pihak.<sup>43</sup>

## PEMBAHASAN

Dalam menyalurkan pembiayaan *murabahah*, BPR Syariah Rossa melakukannya dengan cara akad *wakalah*. Pihak BPR Syariah Rossa mewakili langsung kepada nasabah untuk membeli barang yang akan dibelinya. Kemudian nasabah menyerahkan nota pembelian barang kepada pihak BPR Syariah Rossa.

Sebagai contoh, Pak Rudi yang merupakan salah satu nasabah, mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada BPR Syariah Rossa guna membeli laptop Axioo seharga 5 juta. BPR Syariah Rossa dan Pak Rudi sepakat untuk melakukan akad pembiayaan *murabahah* sebesar 6 juta dengan perincian 5 juta untuk biaya laptop Axioo dan 1 juta sebagai margin keuntungan. Pak Rudi harus mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu 1 tahun. Setelah kesepakatan selesai, BPR Syariah Rossa mewakili kepada Pak Rudi untuk membeli barang tersebut. Setelah barang dibeli dan dilakukan survei oleh pihak BPR Syariah Rossa untuk memastikan kebenaran pembelian tersebut, Pak Rudi

menyerahkan nota pembelian kepada pihak BPR Syariah Rossa.

Untuk menganalisa apakah akad *murabahah* di BPR Syariah Rossa sesuai atau tidak dengan Fatwa DSN MUI N0 4 Tentang *Murabahah*, maka dapat dianalisa sebagai berikut:

*Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah*

1. *Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.*
2. *Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.*
3. *Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.*
4. *Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba*
5. *Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara 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.*

<sup>43</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h.104

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.

Dalam Fatwa DSN tersebut dikatakan bahwa barang tidak diharamkan oleh syariat. Ini dapat dipahami bahwa yang dimaksud adalah tidak haram dari sisi dzat maupun cara perolehannya. Maka tidak diperbolehkan akad murabahah dengan obyek akad berupa hewan yang najis, misalnya babi atau anjing. Demikian juga bila barang tersebut barang curian. Jika nasabah mengetahui hal tersebut tetapi tetap meneruskan akadnya, maka akad tersebut batal. Dalam Pasal 2 akad jual beli murabahah disebutkan bahwa barang yang diperjualbelikan atau yang menjadi obyek akad adalah sebuah laptop Axioo. Secara dzat, barang tersebut tidak dilarang oleh syariat. Dari Pasal 2 tersebut juga dapat dipahami bahwa BPR Syariah Rossa membiayai seluruh harga pembelian laptop Axioo seharga 5 juta.

Dalam hal BPR Syariah Rossa mewakilkan pembelian barang yang menjadi obyek akad kepada nasabah. Praktek ini belum memenuhi rukun jual beli *murabahah* karena secara prinsip barang belum menjadi

milik BPR Syariah Rossa. Ketentuan murabahah nomer 4 dalam Fatwa DSN MUI berbunyi “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian harus sah dan bebas riba”. Dari ketentuan ini dapat disimpulkan bahwa ketika akad *murabahah* dilaksanakan barang sebagai obyek akad harus sudah menjadi milik penyedia dan atau bank.

Dalam jual beli *murabahah*, BPR Syariah Rossa tidak menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, akan tetapi BPR Syariah Rossa mewakilkan kepada nasabah itu sendiri untuk membeli barang yang dibutuhkan. Hal ini dikarenakan agar nasabah lebih leluasa memilih barang yang dibutuhkan.

Praktek murabahah seperti di atas dapat diartikan bahwa jual beli tersebut dilakukan dengan cara nasabah mewakilkan dirinya sendiri untuk membel barang yang dibutuhkan. Dalam keadaan seperti ini nasabah mempunyai dua posisi, yakni yang mewakilkan dan yang mewakili. Suatu akad harus dilakukan oleh berbilang pihak. Ada pihak yang mewakilkan dan ada pihak lain yang mewakili. Dengan demikian akad jual beli *murabahah* di BPR Syariah Rossa tersebut tidak sah karena tidak memenuhi syarat dan rukun akad, serta tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI, khususnya ketentuan *murabahah* nomor 4 dan nomor 9.

Pasal 4 dalam contoh akad *murabahah* mengatakan bahwa nasabah membayar

obyek akad dengan harga Rp. 6.000.000 dengan cara diangsur selama 12 bulan. Margin keuntungan yang didapatkan BPR Syariah Rossa sebesar satu juta dengan harga pembelian 5 juta. Dengan demikian sudah sesuai dengan Ketentuan Umum *Murabahah* nomor 7 dan no 5 dalam Fatwa DSN MUI.

Dari tinjauan akad, contoh pembiayaan jual beli murabahah sudah memenuhi syarat terbentuknya akad, yaitu: *tamyiz*, berbilang pihak, persesuaian ijab dan kabul, kesatuan majlis akad, objek dapat diserahkan, objek akad tertentu atau dapat ditentukan, objek dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki / *mutaqawwim* dan *mamluk*) dan tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.<sup>44</sup> Demikian juga sudah memenuhi syarat keabsahan umum. Hanya dalam syarat keabsahan khusus yang tidak terpenuhi. Dalam akad murabahah disyaratkan bahwa barang yang menjadi obyek akad harus sudah menjadi milik LKS. Namun dalam contoh akad yang ada, syarat itu tidak terpenuhi seperti penjelasan di atas.

*Kedua:* Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu

aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

3. Bank kemudian menawarkan asset 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.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternative 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.

<sup>44</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, h. 98

Di dalam contoh akad jual beli murabahah yang ada, tidak terdapat pasal-pasal yang mengatur proses sebelum tercapainya kesepakatan akad murabahah. Menurut Bapak Rudi, pihak bank tidak mensyaratkan adanya kesepakatan awal.<sup>45</sup> Seharusnya BPR Syariah Rossa dalam menyalurkan pembiayaan ini menerapkan prinsip kehati-hatian. Penerapan prinsip kehati-hatian oleh LKS dalam penyaluran pembiayaan dilakukan dengan melakukan analisa pembiayaan. Beberapa prinsip yang dapat dijadikan panduan dalam analisa pembiayaan adalah prinsip 5 C (*character, capacity, collateral* dan *condition*). Dengan adanya kesepakatan ini akan meminimalkan ketidakjujuran nasabah.

*Ketiga* :Jaminan dalam Murabahah:

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

*Keempat*:Utang dalam Murabahah:

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

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

*Kelima*: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam*:Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utangs ampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Hukum Islam mengakui kebebasan berakad, yaitu suatu prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat kepada nama-nama yang telah ditentukan

<sup>45</sup> Wawancara dengan Bapak Rudi, selaku nasabah pembiayaan murabahah BPR Syariah Rosa pada tanggal 7 Mei 2018.

syariat dan memasukkan klausul apa saja ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil.<sup>46</sup> Bila jaminan bertujuan untuk memberikan rasa aman bagi kedua belah pihak, maka jaminan dapat dijadikan klausul dalam kontrak murabahah tersebut. Pasal 6 dan 8 dalam contoh akad *murabahah* mengatur kesepakatan tentang jaminan. Nasabah diharuskan menyediakan jaminan dan dilarang memindahtangankan jamianaan tersebut. Jaminan tersebut akan menjadi milik BPR Syariah Rossa selama nasabah tidak mampu menyelesaikan kewajibannya baik disebabkan kelalaian maupun bencana alam.

## DAFTAR PUSTAKA

- Al-Jaziri, Abd al-Rahman, *Kitab al-Fiqh 'Ala al-Madzahibi al-'Arba'ah*, (Mesir: Tijariya al-Kubro, tt).
- Al-Jurjani, Ali bin Muhammmad Abu hasan, al-Ta'rifat, (Cet. 1; Beirut: Dar al-Kutub al Ilmiyah, tt)..
- al-Syarbini al-Khatib, *Mughni al-Muhtaj* (Mesir: Mustafa al-Baab, 1958).
- Al-zamakhsyari, Tafsir al-Kasysyaf, jilid I, Kairo,
- al-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*, (Beirut: Dar al-Fikr, 1984).
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syari'ah, Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, (Jakarta : PT. Rajagrafindo, 2007).
- Fatwa DSN NO: 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang PEMBIAYAAN MUSYARAKAH
- Ghafur, Muh, Dinamika fatwa-fatwa MUI di bidang ekonomi keuangan dan impiksainya terhadap kehidupan umat Islam, dalam *Asy-Syir'ah*, vol. 41. No 1 (Yogyakarta: Fak. Syari'ah UIN Kalijaga: 2007).
- Karim, Adiwarmar, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan* (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004).
- Munawwir, Ahmad Warson, *al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997).
- Rivai, Veithzal, *Islamic Banking: Sebuah teori, konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010).
- Rusyd, Ibnu, *Bidayah al-Mujtahid* (Semarang : Toha Putra, tt).
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh al-Sunnah*, jilid 3, (ttp: Dar al-Fikr, 1983).
- Tim Penulis Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa DSN MUI*, (Jakarta: Intermedia, 2003).

<sup>46</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syari'ah*, hal 84