

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG AKAD *MURABAHAH*

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan sering kali dipersamakan dengan kredit. Sebagai produk utama bank, kredit dan pembiayaan merupakan sisi aktiva dari neraca bank. Kredit dan pembiayaan merupakan kekayaan bank yang karenanya harus dipelihara dan dijaga supaya tetap sehat. Istilah kredit berasal dari bahasa latin, *credo* yang berarti *I believe, I trust*, (saya percaya, saya menaruh kepercayaan). Perkataan *credo* berasal dari kombinasi perkataan sanksekerta *cred* yang berarti kepercayaan, dan perkataan bahasa latin *do* yang berarti saya menaruh. Istilah kredit juga berasal dari bahasa latin *credera* yang diartikan pula kepercayaan. Dalam Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan pasal 1 ayat 12 yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga, imbalan atau pembagian hasil keuntungan.¹

¹ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Tamwil*, Yogyakarta: UII Pres, 2004, h. 163.

Definisi pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan atau yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak meminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian sejumlah imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan merupakan salah satu tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Menurut Muhammad pembiayaan dalam arti berarti *financing* atau pembiayaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik itu dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam literatur buku lain pembiayaan adalah transaksi penyediaan dana dan atau barang serta fasilitas lainnya kepada mitra yang tidak bertentangan dengan syariah dan Standar Akuntansi Perbankan Syariah.²

Dari definisi diatas penulis menyimpulkan yang dimaksud dengan pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga seperti bank syariah kepada nasabah.

² Adiwarman A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqih dan Keuangan)*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2014, h. 37.

2. Fungsi Pembiayaan

- a. Meningkatkan daya guna, peredaran, dan lalu lintas uang.
- b. Meningkatkan daya guna dan peredaran uang.
- c. Meningkatkan aktivitas investasi dan peredaran barang.
- d. Sebagai aset terbesar yang menjadi sumber *income* terbesar bank.

3. Fasilitas Pembiayaan

Berdasarkan tujuan penggunaannya, fasilitas pembiayaan dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dana usaha bagi pembelian, pengadaan dan penyediaan unsur-unsur barang dalam rangka perputaran usaha.
- b. Pembiayaan investasi, yaitu pembiayaan yang diberikan untuk memenuhi kebutuhan pengadaan sarana/prasarana usaha (aktiva tetap).
- c. Pembiayaan multiguna, yaitu pembiayaan yang dapat digunakan untuk sewa suatu barang, talangan dana, maupun biaya jasa suatu pengurusan dan lain-lain.
- d. Pembiayaan sindikasi, yaitu pembiayaan yang dilakukan secara *musyarakah* dengan lembaga keuangan syariah lainnya kepada mitra yang jumlah kebutuhan pembiayaannya melebihi kemampuan bank.

4. Bentuk Pembiayaan

Bentuk pembiayaan yang diterapkan pada bank syariah adalah;

a. Pembiayaan atas Dasar *Mudharabah*

1) Definisi

Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa.

- a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- b) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* (sewa dan beli) dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit tamlik*.
- c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah, salam, dan istishna*.
- d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
- e) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut

setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujroh*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.³

2) Akad

Akad *Mudharabah* adalah transaksi penanaman dana dari pemilik dana (*shohibul maal*) kepada pengelola dana (*mudharib*) untuk melakukan kegiatan usaha tertentu yang sesuai syariah, dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakata sebelumnya. Dalam aplikasinya akad ini dibedakan menjadi dua yaitu:

a) *Mudharabah Mutlaqah*

Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.

b) *Mudharabah Muqayyadah*

Mudharabah untuk kegiatan usaha yang cakupannya dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis sesuai permintaan pemilik dana.

³ Sumar'in, *Konsep Kelembagaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.82.

b. Pembiayaan atas Dasar Akad *Musyarakah*

Transaksi penanaman dana dari dua atau lebih dana dan barang untuk menjalankan usaha tertentu sesuai syariah dengan pembagian hasil usaha antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang disepakati, sedangkan pembagian kerugian berdasarkan proporsi modal masing-masing.⁴

c. Pembiayaan atas Dasar Akad Jual Beli

1) *Murabahah*

Definisi jual beli *murabahah* adalah si penjual harus memberikan keuntungan atau kelebihan yang diambil dari transaksi jual beli tersebut.

2) *Bai' Salam*

Definisi jual beli *salam* adalah akad jual beli dalam bentuk pesanan dimana dalam transaksi salam barang yang akan dijual belum tersedia, seperti produk pertanian dan *fungible* (barang yang dapat diperkirakan dan diganti sesuai berat ukuran dan jumlahnya).

3) *Istishna'*

Definisi jual beli *istishna* adalah akad jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakat antara

⁴ Sumar'in, *Konsep*, . . .h. 82.

dua belah pihak *mushtasni'* (pembeli) dan *shani'* (penjual). Pada dasarnya, pembiayaan *ishtisna* merupakan transaksi jual beli cicilan seperti seperti halnya transaksi *murabahah muajjal*. namun bedanya dengan jual beli *murabahah* dimana barang diserahkan dimuka sedangkan uangnya dibayar cicilan, dalam jual beli *istishna'* barang diserahkan dibelakang, walaupun uangnya juga sama-sama dibayar secara cicilan. Dalam pengertian lain *ishtisna'* diartikan sebagai bentuk kontrak untuk mendapatkan barang atas nama pihak ketiga dengan harga dibayar lebih dahulu kepada perusahaan manufactur, kemudian barangnya diproduksi dan diserahkan belakngan. Kontrak ini digunakan untuk membuat produk-produk tertentu, seseorang atau suatu perusahaan meminta bank untuk memproduksi barang-barang yang dimaksud, yang disediakan oleh pembuat, dengan harga yang sudah disepakati. Perbedaanya dengan *bai salam* kontrak seperti ini digunakan untuk pembiayaan alat berat seperti pesawat terbang, peralatan pabrik, konstruksi dan barang-barang lain yang membutuhkan proses manufaktur.

4) *Ijarah wa Iqtina/Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Akad *Ijarah wa Iqtina/Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* adalah bentuk akad terusan antara kombinasi sewa menyewa dan jual beli. Dalam hal ini bank membeli barang untuk disewa pada nasabah yang akhir periodenya dibolehkan untuk melunasi suatu barang Laba yang didapatkan melalui akad seperti dihalalkan meskipun tampak sama dengan bunga.

d. Pembiayaan atas Dasar Akad *Ijarah*

Dalam aplikasinya akad *ijarah* ini bisa diaplikasikan dalam dua bentuk produk meliputi:⁵

1) *Ijarah*

Transaksi sewa menyewa barang atau jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

2) *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*

Transaksi sewa menyewa antara pemilik objek sewa dan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakannya dengan opsi perpindahan hak milik objek sewa.

e. Pembiayaan atas Dasar Akad *Qard*

Akad *qord* adalah transaksi pinjam meminjam dana tanpa imbalan dengan kewajiban pihak meminjam

⁵ Sumar'in, *Konsep*, . . . h. 83.

mengembalikan pokok pinjaman secara sekaligus atau cicilan dalam jangka waktu tertentu.

f. Pembiayaan Multijasa

Pembiayaan multijasa adalah pembiayaan yang didasarkan atas dasar memberikan jasa baik berupa sewa barang maupun sewa jasa dimana pihak bank akan memperoleh kompensasi, berupa upah (*ujroh*) atau sewa. Dalam aplikasinya pembiayaan yang menggunakan prinsip multijasa ini menggunakan dua akad meliputi:

1) *Ijarah*

Transaksi sewa menyewa atas suatu barang dengan jasa antara pemilik objek sewa termasuk kepemilikan hak pakai atas objek sewa dengan penyewa untuk mendapatkan imbalan atas objek sewa yang disewakan.

2) *Kafalah*

Transaksi peminjaman yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga atau yang bertanggung (*makful lahu*) untuk memenuhi kewajiban pihak kedua (*makful anhu*).⁶

B. Akad

⁶ Sumar'in, *Konsep*, . . . h. 83.

1. Pengertian akad

Secara *etimologis* akad berarti :

- a. Ikatan, yaitu ikatan antara ujung sesuatu (dua perkara), baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara abstrak, dari suatu sisi atau dari dua sisi.
- b. Sambungan, yaitu sambungan yang memegang kedua tepi dan mengikatnya.
- c. Janji sebagaimana dijelaskan dalam surah Al-Maidah ayat “wahai orang-orang yang beriman, penuhilah janji-janji...”

Menurut *terminology*, akad dapat ditinjau dari dua segi yaitu secara umum dan khusus.

- a. Pengertian umum, yaitu hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa. Menurut ulama Syafiiyah, Malikiyah, dan Hanabilah, akad adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli, gadai, sewa-menyewa, dan perwakilan.
- b. Pengertian khusus, yaitu perikatan ijab dan kabul berdasarkan ketentuan syara yang berdampak pada objeknya.

Berdasarkan pengertian tersebut, dapat disimpulkan bahwa akad adalah suatu yang sengaja dilakukan oleh kedua belah pihak berdasarkan persetujuan masing-masing.⁷

2. Pembentukan Akad

a. Rukun Akad

- 1) *'Aqid* (orang yang berakad) masing-masing pihak terdiri atas satu orang, dan bisa juga terdiri atas beberapa orang.
- 2) *Ma'qud 'alaih* (sesuatu yang diakadkan), *maqud 'alaih* atau *mahallul 'aqdi* adalah benda yang menjadi objek akad, seperti benda-benda yang dijual dalam akad *bai'* (jual beli) yang dihibahkan dalam akad hibah, yang digadai dalam akad *rahn*, dan lain-lain.
- 3) *Shigat al-'aqad* (ijab dan kabul) ucapan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak.

b. Unsur-unsur Akad

1) *Sighat Al-'aqad*

Sighat Al-'aqad yaitu sesuatu yang disandarkan dari dua belah pihak yang berakad, yang menunjukkan sesuatu yang ada dihati keduanya tentang terjadinya suatu akad. Metode *sighat* atau ijab dan kabul dalam akad dapat dilakukan dengan beberapa cara:

⁷ Siti Nur Fatoni, *Pengantar Ilmu ekonomi*, Bandung:Pustaka Setia, 2014, h.200.

a) Akad dengan *lafadz* (ucapan)

Ijab dan kabul harus jelas pengertiannya, bersesuaian antara ijab dan kabul, dan *sighat* ijab dan kabul harus sungguh-sungguh atau tidak diucapkan secara ragu-ragu.

b) Akad dengan tulisan

Diperbolehkan akad dengan tulisan, baik bagi mereka yang mampu berbicara maupun tidak, dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak, dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak. Ulama Syafiiyah dan Hanabilah berpendapat bahwa akad dengan tulisan adalah sah jika kedua belah pihak yang berakad tidak hadir. Jika yang akad hadir, tidak diperkenankan menggunakan tulisan sebab tulisan tidak dibutuhkan.

c) Akad dengan perbuatan

Dalam akad terkadang tidak digunakan ucapan, tetapi cukup dengan perbuatan yang menunjukkan saling meridhoi. Dalam menanggapi persoalan ini, para ulama berbeda pendapat.

(1) Ulama Hanafiyah dan Hanabilah membolehkan akad dengan perbuatan terhadap barang-barang yang sudah diketahui secara umum oleh manusia. Jika belum

diketahui secara umum, akad seperti itu dianggap batal.

(2) Mazhab Maliki membolehkan akad dengan perbuatan jika jelas menunjukkan kerelaan, baik barang tersebut diketahui secara umum maupun tidak, kecuali dalam pernikahan.

(3) Ulama Syafiiyah, Syiah, dan Dzahiriyyah berpendapat bahwa akad dengan perbuatan tidak dibenarkan karena tidak ada petunjuk yang kuat terhadap akad tersebut. Selain itu keridhaan adalah sesuatu yang samar, yang tidak dapat diketahui, kecuali dengan ucapan.

d) Akad dengan isyarat

Bagi orang yang mampu berbicara, tidak dibenarkan akad dengan isyarat, tetapi harus dengan menggunakan (lisan, tulisan, atau perbuatan). Adapun bagi mereka yang tidak dapat berbicara, boleh menggunakan isyarat. Akan tetapi, jika mampu menulis dengan bagus, dianjurkan atau lebih baik dengan tulisan.

2) *Al-'Aqid* (pelaku)

Yaitu orang yang melakukan akad. Keberadaannya sangat penting, sebab tanpa *'aqid* tidak dapat dikatakan akad. Begitu pula, tidak akan terjadi ijab

dan kabul. Secara umum, ‘*aqid* diisyaratkan harus ahli dan memiliki kemampuan untuk melakukan akad atau mampu menjadi pengganti orang lain jika ia menjadi wakil. Ulama Malikiyah dan Hanafiyah mensyaratkan ‘*aqid* harus berakal, yakni sudah *mumayyiz*, usia minimal 7 tahun, atau anak yang agak besar yang dapat melontarkan jawaban yang dapat dipahami. Adapun ulama Syafiiyah dan Hanabilah mensyaratkan ‘*aqid* harus *baligh*, berakal, mampu memelihara agama, dan hartanya. Dengan demikian seorang anak kecil membeli barang sederhana atas izin walinya.

a) *Al Ma’qud ‘Alaih* (objek akad atau benda-benda yang diakadkan). Para fuqaha menetapkan beberapa syarat dalam objek akad, yaitu:

- (1) *Ma’qud ‘alaih* (barang) harus ada ketika diakadkan.
- (2) *Ma’qud ‘alaih* harus *masyru* (sesuatu dengan ketentuan syara).
- (3) *Ma’qud ‘alaih* dapat diberikan waktu akad
- (4) *Ma’qud ‘alaih* harus diketahui oleh kedua pihak yang akad.
- (5) *Ma’qud’ alaih* harus suci.

3) *Al-Ma'qud 'alaih*

Yaitu obyek akad atau benda-benda yang dijadikan akad, bentuknya harus tampak dan membekas.

3. Syarat-Syarat Akad

Syarat-syarat yang harus terdapat dalam segala macam akad sebagai berikut;

- a. *Ahliyatul 'aqidaini* (kedua pihak yang melakukan akad cakap dalam bertindak atau ahli).
- b. *Qobilyatul mahalil 'aqdi li hukmihi* (yang dijadikan objek akad dapat menerima hukuman).
- c. *Al-wilyatus syariyah fi maudhu'il 'aqdi* (akad itu diizinkan oleh syara dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukan dan melaksanakannya, walaupun bukan pelaku).
- d. *Alla yakunal 'aqdu au madhuuhu mamnu'an binashin syar'iiyyin* (janganlah akad itu yang dilarang syara), seperti *bai' munabadzah*.
- e. *Kaunul 'aqdi mufidin* (akad itu memberikan faedah).
- f. *Baqaul ijabi shalihin ila mauqu'il qabul* (ijab berjalan terus tidak dicabut, sebelum terjadi kabul).
- g. *Ittihadu majalisil 'aqdi* (bertemu di majelis akad).⁸

Kecakapan hukum haruslah dipenuhi oleh para pihak dalam akad jual beli. Sebab para pihak yang berakad akan

⁸ fatoni, *Pengantar*, . . . h. 205.

melakukan suatu perbuatan hukum yang melahirkan adanya kewajiban. Terkait obyek akad dalam hukum positif atau BW disebut dengan “sebab yang halal”. Maka dalam prinsip umum obyek akad haruslah terbebas dari unsur yang dilarang secara syariah maupun hukum positif yaitu unsur *maghrib* (*maysir, gharar, dan riba*). Tujuan pokok suatu akad merupakan suatu hal yang esensial karena akan menentukan sah atau tidaknya suatu akad. Kaidah ulama dalam hukum Islam sebagaimana diterapkan Imam Suyuti dalam kitab *Al Asybah wa an Nazhair* bahwa “segala sesuatu dipertimbangkan menurut tujuannya (*al umuru bimaqashidiha*)”. Dalam kaitanya dengan jual beli dengan pembiayaan *murabahah* ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak Bank (*bai'*) kepada nasabah (*musytari*).⁹

C. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

⁹<http://www.ojk.go.id/en/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/OJK-Launches-Book-on-Standards-of-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah.pdf>. diakses 13 April 2017 pukul 10.32.

Jaminan atau yang lebih dikenal sebagai agunan harta benda milik debitur atau pihak ketiga yang diikat sebagai alat pembayar jika terjadi wanprestasi terhadap pihak ketiga. Jaminan dalam pengertian yang lebih luas tidak hanya harta yang ditanggungkan saja, melainkan hal-hal lain seperti kemampuan hidup usaha yang dikelola oleh debitur. Untuk jaminan jenis ini, diperlukan kemampuan analisis dari *officer* pembiayaan untuk menganalisa *circle live* usaha debitur serta penambahan keyakinan atas kemampuan debitur untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diberikan berdasarkan prinsip-prinsip syariah.¹⁰

2. Fungsi Jaminan

Jaminan dalam pembiayaan memiliki dua fungsi yaitu pertama, untuk pembayaran hutang seandainya terjadi wansprestasi atas pihak ketiga yaitu dengan jalan menguangkan atau menjual jaminan tersebut. Kedua, sebagai akibat dari fungsi pertama, atau sebagai indicator penentuan jumlah pembiayaan yang akan diberikan kepada pihak debitur. Pemberian jumlah pembiayaan tidak boleh melebihi nilai harta yang dijaminakan.

Jaminan secara umum berfungsi sebagai jaminan pelunasan kredit atau pembiayaan. Jaminan pembiayaan

¹⁰ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003, h. 281.

berupa watak, kemampuan, modal, dan proseppek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan immaterial yang berfungsi sebagai *first way out*. Dengan jaminan immaterial tersebut dapat diharapkan debitur dapat mengelola perusahaannya dengan baik sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan sesuai yang diperjanjikan. Jaminan pembiayaan berupa agunan bersifat kebendaan (materiil) berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan atau eksekusi agunan baru dapat dilakukan apabila debitur gagal memnuhi kewajibannya melalui *first way out*.¹¹

Meurut Prof Soebekti jaminan yang baik dapat dilihat dari:¹²

- a. Dapat membantu memperoleh pembiayaan bagi pihak ketiga.
- b. Tidak melemahkan potensi pihak ketiga untuk menerima pembiayaan guna meneruskan usahannya.
- c. Memberikan kepastian kepada bank untuk mengeluarkan pembiayaan dan mudah diuangkan apabila terjadi wanprestasi.

3. Konsep Jaminan dalam Hukum Islam

¹¹ Prof Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, h. 44.

¹² Prof Soebekti, *Jaminan-jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Alumni, h. 29.

Dalam hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal dengan dua istilah yaitu *kafalah* dan *rahn*.

- a. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kaafil*) kepada pihak keiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau kepada yang ditanggung (*makful' anhu*). Menurut bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful 'alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain, dimana pemberi jaminan bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu hutang yang menjadi hak penerima jaminan (*makful*).
- b. Sedangkan *rahn* menurut bahasa berarti *al-tsubut* dan *al-habs*, yaitu penetapan dan penahanan. Adapula yang menjelaskan bahwa *rahn* adalah terkurung atau terjerat.¹³ Secara istilah yaitu, menjadikan barang yang mempunyai nilai menurut ajaran islam sebagai jaminan utang, sehingga orang yang bersngkutan dapat mengambil piutang atau mengambil sebagian manfaat barang itu. Menurut Dewan Syariah Nasional, *rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas hutang.¹⁴ Sedangkan menurut Bank Indonesia, *rahn* adalah penyerahan barang atau

¹³ Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, h. 105.

¹⁴ Fatwa DSN No. 25/DSN-MUI/III/2002.

harta dari nasabah kepada bank sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.

4. Penilaian dan Pengikatan Jaminan

a. Penilaian atau Transaksi (*Appraisal*) Jaminan

Jaminan yang diberikan selanjutnya perlu dilakukan *appraisal* guna mengetahui seberapa besar nilai harta yang dijamin. Penilaian didefinisikan sebagai proses menghitung atau mengestimasi nilai harta jaminan. Proses dalam memberikannya suatu estimasi didasarkan pada nilai ekonomis suatu harta jaminan baik dalam bentuk property berdasarkan hasil analisa fakta-fakta objektif dan relevan dengan menggunakan metode yang berlaku. Barang jaminan dapat dikategorikan menjadi tiga yaitu:

- 1) *Tangible* (berwujud) seperti tanah, kendaraan, mesin, bangunan, dll.
- 2) *Intangible* (tidak berwujud) seperti hak paten, *Franchise*, merk dagang, hak cipta, dll.
- 3) Surat-surat berharga.

Adapun dasar penilaian jaminan didasarkan atas beberapa hal yaitu:

- 1) Nilai pasar (*market value*) yaitu perkiraan jumlah uang yang dapat diperoleh dari transaksi jual beli atau hasil penukaran suatu property pada tanggal penilaian

antara pembeli yang berminat membeli dan penjual yang berminat menjual dalam suatu transaksi bebas ikatan yang penawarannya dilakukan secara layak dimana kedua belah pihak masing-masing mengetahui dan bertindak hati-hati tanpa paksaan.

- 2) Nilai baru (*reproduction*) adalah nilai baru atau biaya penggantian baru adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- 3) Nilai wajar (*depreciated replacement cost*) adalah perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya reproduksi baru dikurangi biaya penyusutan yang terjadi karena kerusakan fisik, kemunduran ekonomis dan fungsional.
- 4) Nilai asuransi adalah nilai perkiraan jumlah uang yang diperoleh dari perhitungan biaya pengganti baru dari bagian-bagian property yang perlu diasuransikan dikurangi penyusutan karena kekurangan fisik.
- 5) Nilai likuidasi adalah jumlah uang yang diperoleh dari transaksi jual beli property di pasar dalam waktu terbatas dimana penjual terpaksa menjual.

6) Nilai buku adalah nilai aktiva yang dicatat dalam pembukuan yang dikurangi dengan akumulasi penyusutan atau pengembalian nilai-niali aktiva.

Kedudukan jaminan atau koleteral bagi pembiayaan memiliki karakteristik khusus. Tidak semua property atau harta dapat dijafikan jaminan pembiayaan, melainkan harus memnuhi unsur MAST yaitu:¹⁵

- 1) *Marketability* yakni adanya pasar yang cukup luas bagi jaminan sehingga tidak sampai melakukan banting harga.
- 2) *Ascertainability of value* yakni jaminan harus memiliki standar harga tertentu.
- 3) *Stability of value* yakni harta yang dijadikan jaminan stabil dalam harga atau tidak menurun nilainya.
- 4) *Tranferability* yaitu harta yang dijaminakan mudah dipindah tangankan baik secara fisik maupun yuridis.
- 5) *Secured* yakni barang yang dijaminakan dapat diadakan pengikatan secara yuridis formal sesuai dengan hukum dan perundang-undangan yang berlaku apabila terjadi wanprestasi.

b. Pengikatan Jaminan

¹⁵ Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi, h. 58.

Selanjutnya jaminan akan diikat dengan hukum pengikatan. Hal ini mengacu pada Surat Edara Bank Indonesia (SE_BI) N0.4/248/UPPK/PK tanggal 16 Maret 1972 disebutkan untuk benda-benda yang tidak bergerak memakai lembaga jaminan hipotik, hak tanggungan dan fiducia.

- 1) Hipotik adalah hak kebendaan atas benda tetap tertentu milik orang lain yang secara khusus diperikatkan untuk memberikan suatu tagihan, hak untuk didahulukan di dalam mengambil pelunasan eksekusi atas barang tersebut. Dasar hukum pengikatan ini adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 11162. Pengikatan hipotik akibat perikatan pokok dapat berakhir apabila, pertama karena pembayaran, kedua penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan dan penitipan, ketiga pembaruan hutang, keempat kompensasi, kelima pencampuran hutang, keenam pembebasan hutang, ketujuh musnahnya barang yang terhutang, kedelapan pembatalan, kesembilan berlakunya suatu syarat batal, kesepuluh lewat batas waktu. Hapusnya hipotik akibat perikatan pokok dilakukan oleh kantor pertanahan atas permintaan dbitur yang biasa disebut dengan roya. Selain itu hipotik dapat berakhir bila

penetapan hakim dan pelepasan hipotik oleh si penghutang.

- 2) Hak Tanggungan adalah jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lain. Hak tanggungan memberikan hak *preference* pada pemegang terhadap krediturnya yang lain yaitu diutamakan dalam pengambilan hutangnya dari peneualan barang harta jaminan yang dilelang. Dasar hukum pengikatan ini adalah UU No 4 Tahun 1996 tanggal 9 april 1996 mengenai hak tanggungan. Hapusnya hak tanggungan sesuai dengan pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan, dilepasnya hak tanggungan oleh pemegang hak tanggungan, pembersihan hak tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh ketua pengadilan negeri. hapusnya hak tanah yang dibebani oleh hak tanggungan.
- 3) Pengikatan yang lain adalah fidusia. Fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan bahwa benda yang dimilikinya tersebut dalam kepemilikan benda. Hal ini sesuai dengan Undang-Undang NO 42 tahun 1999. Pemasangan

fidusia hanya bisa dilakukan oleh pemilik barang bergerak yang dijadikan jaminan yang dilakukan dihadapan notaris. Apabila dibuat dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk mengikat barang jaminan. Akta fidusia didaftarkan di kantot kanwil kehakiman setempat dan dapat digunakan untuk mengajukan permohonan eksekusi. Fidusia ada beberapa unsur anantara lain:

- a) Hak jaminan.
- b) Benda bergerak.
- c) Benda tidak bergerak khususnya bangunan.
- d) Tidak bisa dibebani hak tanggungan.
- e) Sebagai agunan.
- f) Untuk pelunasan hutang.

Sedangkan hapusnya fidusia disebabkan oleh hapusnya perikatan pokok yaitu perjanjian atau pengakuan hutang yang mendahuluinya antara lain hapusnya hutang, pelepasan hak atas jaminan fidusia dan musnahnya barang yang menjadi objek jaminan fidusia.

D. Murabahah

1. Pengertian *Murabahah*

Murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) dari kata *ribh* yang artinya keuntungan, yakni pertambahan nilai modal (jadi artinya, saling mendapatkan keuntungan). Menurut terminology ilmu fikih arti *murabahah* adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas. Jadi *murabahah* adalah salah satu bentuk afliaktif dari jual beli pada umumnya. sehingga *murabahah* adalah bisnis yang halal dengan segala syarat yang menjadikanya jual beli halal, dan menjadi haram karena adanya unsur-unsur yang menjadikan jual beli haram.¹⁶ Dalam fiqh *murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.¹⁷ Udovitch menyatakan bahwa *murabahah* adalah suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana sipembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika sipembeli tidak

¹⁶ Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Ma La Yasa' at-Tajira Jabluhu (Fikih Ekonomi Keuangan Islam)*, Jakarta; Darul Haq, 2011, h 194.

¹⁷ Muhammad, *Model-Model, ...*h. 57.

mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara.¹⁸

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai keuntungannya. *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan dan disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembelian. Dalam kitab *Al-Umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-amir bi al-syira*. Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan dapat memesan kepada seseorang (sebut saja pembeli) untuk membelikan barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga. Setelah itu, kedua pihak menyepakati keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antara kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.¹⁹ Selanjutnya dijelaskan bahwa yang membedakan *murabahah* dengan jenis jual-beli yang lain adalah dalam *Murabahah* si penjual harus secara tegas menjelaskan kepada

¹⁸ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah (Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis)*, Jakarta: Paramadina, 2004, h. 119.

¹⁹ Fatoni, *Pengantar*, ...h. 209.

si pembeli berapa besar harga kulakannya dan berapa besar keuntungan yang ditambahkannya. karenanya murabahah adalah “*cost plus concept*”.²⁰

Dari beberapa pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa akad *murabahah* adalah akad jual beli atas suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperoleh.

Modal Pembiayaan *Murabahah* adalah salah satu modal yang sangat populer penggunaannya tidak hanya di Indonesia saja, tetapi juga di negara-negara lain. Menurut Utsmani (2002: 104): “*Originally, murabahah is a particular type of sale and not a mode of financing*”. Selanjutnya dia menambahkan bahwa pembiayaan yang ideal berdasarkan syariah Islam adalah *mudharabah* dan *musyarakah*. Para ulama kontemporer memperkenankan penggunaan *murabahah* sebagai instrument pembiayaan ada dua syarat.

- a. *Murabahah* asalnya bukan instrument pembiayaan maka penggunaan *murabahah* hanyalah sebagai sarana untuk menjauhi bunga” (*It is only device to escape from*

²⁰ Sugeng Widodo, *Modal Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, h. 409.

interest), dan bukanlah instrument 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.

- b. Penggunaan *murabahah* bukanlah sekedar mengganti kata “bunga” dengan “margin’ atau “*mark-up*”, namun menjadikanya sangat terang tentang perbedaan antara “pinjaman atau utang berdasarkan bunga” dengan transaksi *murabahah*”.²¹

2. Landasan Hukum Syariah

Al Quran bagaimanapun juga, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, meski disana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba rugi, dan perdagangan. Demikian pula tampaknya tidak ada hadist yang memiliki rujukan langsung kepada *murabahah*.²² Landasan hukum seperti yang diungkapkan di beberapa literature buku antara lain:

²¹ Widodo, Modal,... h 410-411.

²² Adullah Saeed, *Islamic Banking and Invest*, Jakarta: Paramadina, 2014, h. 119.

- a. Al-Quran Surah Al-Baqarah [2]: 275

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... 

..... padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. ...²³

- b. Hadist Riwayat Ahmad nomor 15276.

عَنْ جُمَيْعِ بْنِ عُمَيْرٍ عَنْ خَالِهِ قَالَ سَأَلَ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
عَنْ أَفْضَلِ الْكَسْبِ فَقَالَ بَيْعُ مَبْرُورٍ وَعَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ

“Dari Juain bin Umair dari pamannya Nabi SAW ditanya tentang penghasilan yang paling utama. Beliau bersabda: “Sebaik-baik penghasilan adalah jual beli yang sah, tidak terdapat unsur penipuan dan usaha seseorang dengan tanganya”.

- c. Hadist Riwayat Ibnu Majah

ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَحَلِّهِ، وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلَطَ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ
لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

“Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, pertama jual beli secara tangguh (*murabahah*), kedua *muqadaradah*, (*mudharabah*), dan ketiga mencampur gandum dengan untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.

²³ Departemen Agama RI, Alqur'an dan Terjemahnya, Jakarta: PPPA Daarul Qur'an, 2010, h. 47.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Adapun rukun dan syarat *murabahah* adalah sebagai berikut:

a. Rukun *Murabahah*

- 1) *Bai'u* (penjual).
- 2) *Musytari* (pembeli).
- 3) *Mabi'* (barang yang diperjual belikan).
- 4) *Tsaman* (harga barang).
- 5) *Ijab qabul* (pernyataan serah terima).

b. Syarat *Murabahah*

- 1) Syarat yang berakad (*bai'u dan musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- 2) Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas.
- 3) Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas).
- 4) Pernyataan serah terima (*ijab qobul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.

Menurut Siti Nur Fatoni, syarat *murabahah* adalah;²⁴

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak, pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- 3) Kontrak harus bebas dan riba
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli apabila terjadi cacat atas barang setelah pembelian.
- 5) Penjual harus mneyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, mislanya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4), atau (5) tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan, yaitu:

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya;
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- 3) Membatalkan kontrak.

E. Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional adalah lembaga yang didirikan pada tahun, 1997 yang mrupakan lembaga otonom dibawah majelis ulama Indonesia, yang ketua dan skretaris umumnya *ex officio* dijabat oleh ketua dan sekretaris majelis ulama Indonesia. Adapun tugas dari Dewan Syariah Nasional sebagai berikut:

²⁴ Fatoni, *Pengantar*, ... h. 209.

1. Mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah, seperti bank syariah, asuransi, reksadana syariah, modal ventura, dan lain-lain.
2. Meneliti dan memberi fatwa terhadap produk-produk yang akan dikembangkan pada bank-bank syariah yang diajukan oleh manajemen bank yang bersangkutan setelah mendapat rekomendasi dari dewan pengawas syariah.
3. Mengeluarkan pedoman yang akan dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syariah dalam mengawasi bank-bank syariah.
4. Merekomendasikan para ulama yang akan ditugaskan menjadi Dewan Pengawas Syariah.

Dalam melaksanakan fungsinya Dewan Syariah Nasional dapat memberikan teguran kepada lembaga keuangan syariah yang bersangkutan apabila lembaga-lembaga tersebut menyimpang dari garis panduan yang ditetapkan.²⁵

F. Fatwa DSN tentang *Murabahah*

Dalam Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Dalam Fatwa DSN ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

Pertama; Ketentuan Umum bagi Bank Syariah

²⁵ Andrean Sutedi, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, h. 125.

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membelikan 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 berhutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah 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 berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (akad *wakalah*), akad jual

beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua: ketentuan *Murabahah* kepada nasabah.

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesanya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika 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 *urbum* 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.

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: Hutang dalam *Murabahah*

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

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan hutangnya.

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

G. Karakteristik *Murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam *murabahah*, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah

Murabahah berdasarkan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset *murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murabahah* pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada

pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

1. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang *murabahah*, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari bank,
2. Bank dapat meminta kepada nasabah urbun sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.²⁶

H. Fitur dan Persyaratan *Murabahah*

1. *Murabahah* harus didasarkan pada penjualan dan tidak digunakan untuk tujuan pendanaan. Tipe transaksi ini tidak dapat dipakai dalam kasus dimana klien ingin mendapatkan

²⁶ Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-dasar dan Dinamika Perkembangannya Indonesia*, Jakarta: Erlangga, 2012, h. 58.

dana untuk tujuan selain pembelian produk, seperti modal kerja, pembayaran upah dan honor atau penyelesaian masalah pembayaran. Untuk menjadikan kontrak tersebut transaksi penjualan yang sah, syariah mengharuskan item yang dijual benar-benar dibeli oleh penyanggah dana yang mengambil kepemilikan dan penguasaannya.

2. Jika terjadi *default* oleh pengguna akhir, penyanggah dana hanya dapat menuntut pembayaran atau item yang didanai dan tidak boleh ada tambahan pembebanan *mark-up* atau denda lebih jauh.
3. Penyanggah dana diizinkan meminta jaminan keamanan untuk melindungi diri sendiri dari kondisi gagal bayar di masa mendatang.
4. Tingkat yang dibebankan oleh penyanggah dana dipengaruhi oleh tipe produk yang didanai, tipe jaminan dan agunan, kelayakan kredit klien, dan perkiraan waktu pendanaan tersebut berlangsung.
5. Fitur khas lainnya adalah klaim keuangan yang dihasilkan mirip dengan jaminan utang konvensional yang ditandai dengan pembayaran yang telah ditentukan di muka.

Walaupun pendanaan *mrabahah* diperkenankan oleh syariah Islam, ada semacam kesalahan konsepsi tentang instrument tersebut di kalangan mereka yang tidak memahami kontrak tersebut secara penuh. Kesalahpahaman tersebut

bersumber dari pertanyaan antara *mark-up* dan bunga karena *murabahah* menghasilkan klaim *financial* seperti obligasi *zero-coupon* dengan tingkat suku bunga tetap. Dalam membedakan antara *murabahah* dengan pinjaman, dijelaskan bahwa dalam kasus *murabahah* tidak ada uang yang dipinjamkan. Yang ada hanyalah aset tertentu yang dibeli untuk klien demi menegaskan bahwa pendanaan tersebut berhubungan dengan aset. Sebagai tambahan, dalam kasus meminjamkan uang, penyandang dana hanya terkena resiko kredit saja. Dalam kasus *murabahah* penyandang dana, pertama tama, bisa terkena harga ketika mendapatkan produk untuk klien dan sebelum klien memutuskan untuk membeli. Klien tetap memiliki opsi untuk menolak penyerahan produk. Jadi, dapat dikatakan bahwa melaksanakan pembelian dan penjualan produk, bank tersebut membuka dirinya sendiri terhadap beberapa resiko sekaligus mengarah kepada perdagangan aset riil, karena itu, transaksi *murabahah* ini berbeda dari pinjaman biasa.²⁷

I. Alur Transaksi *Murabahah*

1. Pertama, dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah menegosiasikan harga barang,

²⁷ Zamir Iqbal dan Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana, 2008, h 114-115.

margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran perbulan.

2. Kedua, bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang *murabahah*. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati, oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad *murabahah*. Isi akad *murabahah* setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun *murabahah* dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.
3. Ketiga, Setelah akad disepakati pada *murabahah* dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian kepada pemasok. Akan tetapi, pada *murabahah* tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada pemasok dalam *murabahah* diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank.
4. Keempat, barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah membeli.
5. Kelima, setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada

bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang dispekati.²⁸

²⁸ Rizal Yaya, et al, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, Jakarta: Selemba, 2014, h. 162-163.