

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan Murabahah

Al-Qur'an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, meski ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi dan perdagangan, demikian pula tampaknya tidak ada hadits yang memiliki rujukan langsung kepada murabahah. Al-Kaff, seorang politikus murabahah kontemporer, menyimpulkan bahwa murabahah adalah salah satu jual beli yang tidak di kenal pada zaman Nabi atau para sahabatnya. Menurutnya para ulama juga mulai menyatakan pendapatnya tentang murabahah pada seperempat pertama abad kedua Hijriyah, atau bahkan lebih akhir lagi.¹

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah, secara singkat, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit* (keuntungan yang ingin diperoleh). Karakteristik

¹ Muhamad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2016, h. 152.

murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. misalnya, ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya, begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual. Ulama mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang jual.

Dapat disimpulkan bahwa keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Dan keempat mazhab tersebut juga sepakat tidak boleh membebankan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan oleh penjual.²

Dalam akad murabahah, yang paling penting untuk dinegosiasikan antara nasabah dan bank adalah harga barang dan jangka waktu cicilan, bank syariah dilarang memberikan opsi harga yang berbeda-beda untuk jangka waktu cicilan yang berbeda. Pembiayaan dengan skema murabahah bank syariah yaitu:

1. Jangka waktu pembayaran tidak memengaruhi total harga barang.
2. Apabila terjadi peristiwa *force majeure* yang mengakibatkan keterlambatan pembayaran, tidak ada tambahan bunga. Pengusaha/nasabah hanya diwajibkan untuk menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan harga yang tertera pada akad dan sudah diperjanjikan diawal.³

² Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Edisi Lima, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014, h. 113-114.

³ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syariah*, Bandung: PT Mizan Pustaka, 2011, h. 39-42.

B. Jaminan dalam akad Murabahah

Jaminan adalah unsur terpenting dalam keputusan memberikan pinjaman oleh bank konvensional, secara tidak langsung ini menyatakan bahwa bagi bank Islam jaminan bukanlah soal penting dalam keputusan pembiayaan.

Meminta jaminan atas uang pada dasarnya bukanlah sesuatu yang tercela, demikian menurut al-Qur'an dan Sunnah. Di dalam al-Qur'an memerintahkan umat Islam untuk menulis tagihan utang mereka, dan jika perlu meminta jaminan atas uang itu.⁴

Kontrak-kontrak murabahah bank-bank syariah dan cabang-cabang syariah bank konvensional berisi klausul-klausul yang menekankan pentingnya jaminan. Jaminan-jaminan itu dapat berupa benda bergerak, maupun tidak bergerak, barang-barang murabahah sendiri dipandang pantas untuk dijadikan jaminan, garansi pihak ketiga, pembayaran uang muka, dan surat-surat komersil.

Menurut kontrak bank memilih hak untuk meminta jaminan tambahan kepada nasabah yang jaminan itu dapat diterima oleh bank ketika jaminan yang telah diberikan sebelumnya tidak mencukupi. Jika diminta, maka nasabah

⁴ Muhamad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*, h. 170.

harus memberikan jaminan itu tanpa bantahan atau penundaan. Umumnya jaminan pihak ketiga adalah mutlak.⁵

Pada dasarnya, jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Dalam skema murabahah sederhana (murabahah yang terjadi sehubungan dengan pembelian suatu barang dimana barang dijual oleh bank dengan suatu margin tertentu), yang dijadikan sebagai jaminan pembayaran cicilan nasabah kepada bank biasanya adalah barang yang dijual tersebut.

Namun, tidak menutup kemungkinan pihak bank meminta jaminan tambahan diluar barang yang di-murabahahkan. Pada skema murabahah kompleks (yaitu murabahah yang dijadikan sebagai sarana pembiayaan suatu mega proyek, misalnya pembiayaan konstruksi mall), maka biasanya yang dijadikan sebagai jaminan tidak hanya objek yang diperjanjikan, melainkan bisa juga melibatkan berbagai macam jaminan lain seperti gadai saham, gadai deposito, jaminan perusahaan atau jaminan apapun yang dapat diterima oleh bank.⁶

Dalam buku karangan Muhammad Syafi’I Antonio “Bank Syariah dari Teori ke Praktik” beliau berpendapat bahwa pada dasarnya, Jamainan bukanlah satu rukun atau

⁵ Muhamad, *Sistem Bagi Hasil dan Pricing Bank Syariah*, h. 171.

⁶ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syariah*, h. 54-55.

syarat yang mutlak dipenuhi dalam *bai' al-murabahah*, demikian juga dalam murabahah Kepada Pemesan Pembelian (KPP). Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar pemesan atau nasabah tidak main-main dengan pesanan. Bank dapat meminta kepada nasabah suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.⁷

Begitu juga pada penjelasan Pasal 37 ayat (1) dan Pasal 23 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menegaskan bahwa “penyaluran dana berdasarkan Prinsip Syariah oleh Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) mengandung resiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya sehingga dapat berpengaruh terhadap kesehatan Bank Syariah dan UUS”. Untuk itu Bank Syariah dan atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon nasabah penerima fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan atau UUS menyalurkan dana kepada nasabah penerima fasilitas. Dan untuk memperoleh keyakinan tersebut, Bank Syariah dan atau UUS wajib melakukan penilaian yang

⁷Muhammad Syafi’I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 105

seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon nasabah penerima fasilitas.⁸

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat disimpulkan bahwa:

1. Yang dimaksud dengan jaminan kredit atau pembiayaan adalah keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.
2. Jaminan kredit atau pembiayaan dalam arti luas meliputi watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari nasabah debitur. Dalam arti sempit jaminan kredit atau pembiayaan adalah agunan.
3. Jenis agunan kredit/pembiayaan:
 - a. Agunan pokok yaitu berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan pembiayaan yang bersangkutan.
 - b. Agunan tambahan yaitu berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai.
4. Bank konvensional maupun bank syariah harus memperoleh agunan dari nasabah penerima/debitur fasilitas sebagai jaminan kredit/pembiayaan yang diberikannya. Ketentuan ini bersifat *legal mandatory*, sehingga wajib ditaati.

⁸ Undang-Undang No.21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

5. Fungsi jaminan/agunan kredit/pembiayaan

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

6. Jaminan dalam hukum nasional.

Dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut:

- a. Jaminan yang lahir karena undang-undang dan jaminan yang lahir karena perjanjian.
- b. Dilihat dari sifatnya, jaminan ada yang bersifat kebendaan dan jaminan yang bersifat perorangan.
- c. Dilihat dari wujud objeknya, jaminan ada yang berwujud (*materiil*) dan yang tidak berwujud (*immateriil*).

- d. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan ada yang berupa benda bergerak dan jaminan berupa benda tak bergerak.
- e. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit/pembiayaan, jaminan dalam bentuk agunan ada yang berupa agunan pokok dan agunan tambahan.⁹

C. Landasan Hukum tentang Murabahah.

1. Al-Quran

a. Q.S Al-Baqarah:275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.

b. Q.S Al-Baqarah:280

وَإِنْ كَانَتْ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ

إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.

⁹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, h. 40-41

c. Q.S An-Nisa':29

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

2. Al-Hadits.

a. Hadits nabi SAW dari Said al-Khudri:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ :
 إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ. (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”. (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai sahih oleh Ibnu Hibban).

b. Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقْرَضَةُ،
 وَخَطُّ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِالْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, Muqaradhadh (Mudharabah), dan mencampur gandum dengan

jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib)

c. Hadits Nabi riwayat Tirmidzi:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ
إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

“Perdamaian dapat dilakukan diantara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

d. Hadits Nabi riwayat Nasa’i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad:

لِيُ الْوَادِجِ يُجِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

“Menunda-nunda pembayaran yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.

e. Hadits Nabi riwayat ‘Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّهُ سِئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

“Rasulullah saw, ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.¹⁰

¹⁰ Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010, h. 140-141.

D. Landasan Hukum tentang Jaminan

1. Al-Qur'an

a. Q.S Al-Baqarah:283

﴿ وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَسٌ مَّقْبُوضَةٌ ۖ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُمْ

بَعْضًا

فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ ۖ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ ۗ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ ۗ وَمَنْ

يَكْتُمَهَا

فَأِنَّهُ رِءَاثٌ قَلْبُهُ ۗ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ ﴿۲۸۳﴾

Artinya: jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, Maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. dan Barangsiapa yang menyembunyikannya, Maka Sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan.

2. Al-Hadits.

a. Dari Aisyah r.a:

عَنْ عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهَا أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

”Nabi SAW, pernah membeli bahan makanan dari seorang yahudi dengan utang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan”. (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa’i).¹¹

E. Rukun dan Syarat Pembiayaan Murabahah.

1. Rukun pembiayaan murabahah

Rukun dari akad muarabahah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

a. Pelaku akad

Yaitu *ba’i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan membeli barang.

b. Objek akad

Yaitu *mabi’* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)

c. Shighah

Yaitu *Ijab* dan *Qabul*¹²

2. Syarat pembiayaan murabahah

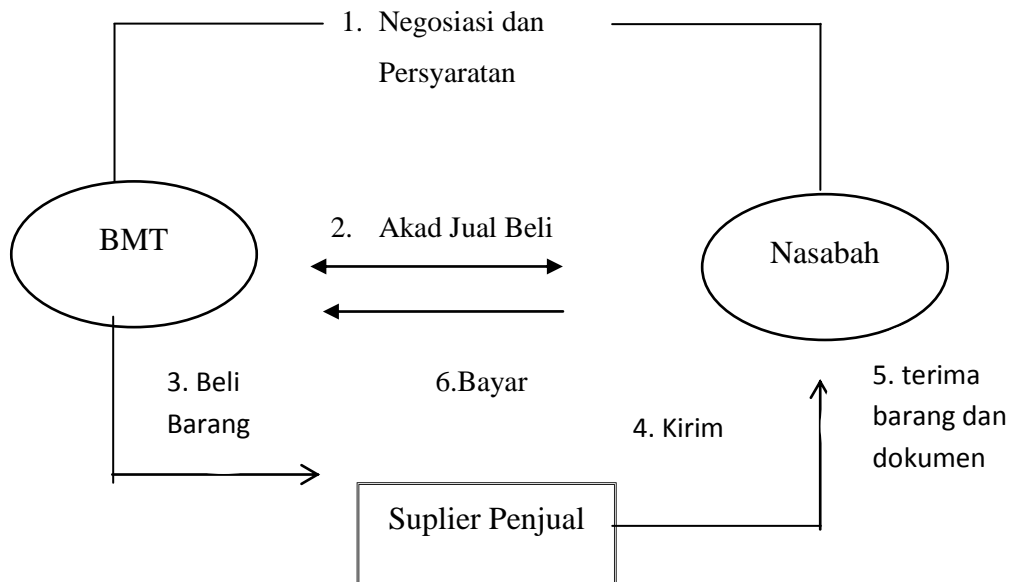
a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.

¹¹ Herry Sutanto, Khaerul Umam, *Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2013, h. 182.

¹² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, cet 4, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, h. 82

- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.¹³

F. Skema Aplikasi Pembiayaan Murabahah



¹³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 102.

Keterangan:

- a. BMT dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan akad murabahah.
- b. Setelah kedua belah pihak bernegosiasi dan setuju atas persyaratan yang ada di bank dan nasabah melakukan akad jual beli.
- c. BMT memesan barang yang telah dipesan nasabah kepada pemasok atau penjual utama.
- d. Setelah barang dipesan, *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah.
- e. Nasabah menerima barang pesanan barang dan dokumen yang diperlukan dari *supplier*.
- f. Nasabah membayar pembelian barang dagangan kepada BMT sesuai kesepakatan, secara tunai atau tangguh, lama pembayaran, dan sebagainya.¹⁴

G. Manfaat Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. Murabahah memberikan banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli penjual dengan harga jual

¹⁴ Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, Cet 1, Bandung: PT. Remaja Rosda Karya, 2015, h. 15.

kepada nasabah. Selain itu, sistem murabahah juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di perbankan syariah.

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

1. *Default* atau kelalaian: nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
2. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak mengubah harga jual beli tersebut.
3. Penolakan nasabah: barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Oleh karena itu, biasanya barang sudah dilindungi dengan asuransi.
4. Dijual: karena muarabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya kembali.¹⁵

H. Pokok-Pokok yang Diatur Dalam Akad Murabahah.

1. Subjek perjanjian

¹⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, h. 106-107.

Dalam akad murabahah, bank bertindak sebagai selaku penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli.

2. Hal spesifik yang harus dipenuhi dalam akad murabahah:
 - a. Barang telah dimiliki oleh penjual dan barang yang diperjual-belikan tersebut bukan merupakan barang yang diharamkan oleh syariat islam.
 - b. Keuntungan dan resiko ditangan penjual.
 - c. Harus ada informasi harga dan biaya yang wajar.
 - d. Informasi keuntungan yang jelas.
 - e. Bank maupun nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba
3. Unsur kesepakatan

Dalam akad harus ada pernyataan yang tegas mengenai:

- a. Harga barang, yang terdiri dari harga beli bank, keuntungan (*margin*) yang diambil oleh bank dan harga jual dari bank.
- b. Cara pembayaran, apakah tunai ataukah dengan cicilan.
- c. Jika dilakukan dengan cara cicilan, harus diperhitungkan jangka waktu pembayarannya.
- d. Apabila terjadi kegagalan pembayaran (*event of default*), harus ditetapkan mengenai:
 - Apakah yang menyebabkan kegagalan tersebut. apabila karena *force majeure*, biasanya akan dilakukan penjadwalan ulang untuk melunasinya.

Apabila karena kelalian nasabah, bank berhak mengenakan *pinalti* sebagai “hukuman yang mendidik” bagi nasabah yang bersangkutan.

- Jika memang sudah macet sepenuhnya, harus ditentukan tata cara pengembalian modal yang sudah dikeluarkan oleh bank.¹⁶

I. Definisi dan Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah.¹⁷

	Fatwa DSN-MUI	PBI dan SEBI
Definisi	Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sebagai laba. (Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000)	Pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah. (PBI 10/16/PBI/2008)
Landasan Hukum	a. No. 04/DSN-MUI/IV/2000,	a. PBI 9/19/PBI/2007

¹⁶ Irma Devita Purnamasari, Suswinarno, *Akad Syariah*, h. 50-52.

¹⁷ Adiwarmar Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, h. 494-497.

	<p>Tanggal 1 April 2000, tentang murabahah.</p> <p>b. No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang uang muka dalam murabahah.</p> <p>c. No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang diskon dalam murabahah.</p> <p>d. No. 17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran.</p> <p>e. No. 43/DSN-MUI/VIII/2004,</p>	<p>tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.</p> <p>b. PBI 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas PBI 9/19/PBI/2007.</p> <p>c. SEBI 14/10/DPbS tanggal 17 Maret 2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana bank syariah.</p>
--	--	--

	Tanggal 11 Agustus 2004, tentang ganti rugi (ta'widh).	
--	--	--

J. Pokok-Pokok Aturan Pembiayaan Murabahah.

	Fatwa DSN-MUI	SEBI 10/14/2008
Pelaku	<p>a. Bank membeli barang yang di-perlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:4)</p> <p>b. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps</p>	<p>a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang. (III.3.1a)</p>

	1:6)	
Objek	<p>a. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syariah. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:2.</p> <p>b. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian yang telah disepakati kualifikasinya. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:3)</p>	<p>a. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya. (III.3.1.b)</p> <p>b. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. (III.3.1.e)</p> <p>c. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan</p>

		penyedia barang yang dipesan nasabah
Harga	<p>a. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli dan keuntungannya (Fatwa No. 04/IV/2000 Ps 1:6)</p> <p>b. Harga jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan</p>	<p>a. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar murabahah dan tidak berubah selama periode pembiayaan.</p>

	keepakatan (Fatwa No.16/IX/2000 Ps 1:2)	
Jangka Waktu	Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. (Fatwa No.04/IX/2000, Ps 1:7)	Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah (III.3.1.i)
Akad	<p>a. Jika Bank menerima permohonan nasabah, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang (Fatwa No. 04/2000 Ps 2:2)</p> <p>b. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada</p>	<p>a. Bank nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa akad pembiayaan atas dasar murabahah.</p>

	<p>nasabah harus menerimanya (membelinya) sesuai dengan perjanjian yang disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat: kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 2:9)</p> <p>c. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 1:9)</p>	(III.3.1.h)
--	---	-------------

Uang Muka	Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 3:1)	
Jaminan	Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesanannya. (Fatwa No.04/IV/2000 Ps 3:1)	
Diskon	a. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena diskon itu	a. Bank dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa di perjanjikan di

	<p>adalah hak nasabah. (Fatwa No.16/IX/2000, Ps 1:3)</p> <p>b. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad. (Fatwa No. 16/IX/2000, Ps 1:4)</p>	muka. (III.3.2)
Pelunasan Dini	<p>a. Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban</p>	

	<p>pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam awal akad. (Fatwa No.23/III/2002 Ps 1:1)</p> <p>b. Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS. (Fatwa No.23/III/2002 Ps 1:2)</p>	
Denda/ Sanksi	<p>a. Nasabah mampu yang menunda pembayaran atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar utangnya boleh dikenakan sanksi.</p> <p>b. Sanksi didasarkan pada prinsip <i>ta'zir</i> yaitu bertujuan agar</p>	

	<p>nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.</p> <p>c. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.</p> <p>d. Dana yang berasal dari denda diperuntukan sebagai dana sosial.</p> <p>e. (Fatwa No.17/IX/2002 Ps 1:3-6)</p>	
--	---	--