

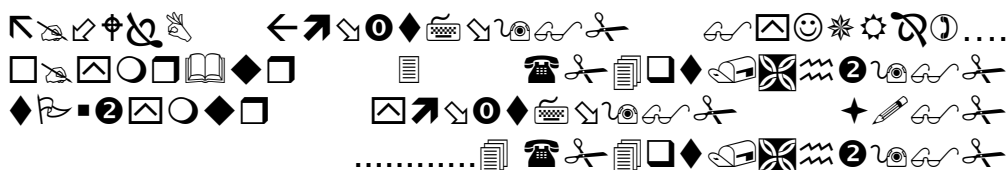
## BAB II

### PEMBAHASAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN FATWA DSN–MUI TENTANG MURABAHAH

#### A. Tinjauan Umum Tentang Akad Murabahah

Bentuk-bentuk akad jual-beli yang telah dibahas para ulama dalam fiqih muamalah Islam terbilang sangat banyak. Walaupun demikian, dari sekian banyak ini ada tiga jenis jual-beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja investasi dalam perbankan syariah, yaitu *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam*, dan *bai' al-istishna*.<sup>1</sup>

Jual-beli merupakan kebutuhan *dhoruri* dalam kehidupan manusia, artinya manusia tidak dapat hidup tanpa kegiatan jual beli, maka Islam menetapkan kebolehan nya sebagaimana dinyatakan dalam Al Qur'an dan hadist Nabi.<sup>2</sup> Dalam firman Allah SWT surat *Al Baqarah* ayat 275



Artinya: “*Sesungguhnya jualbeli sama dengan riba. padahal Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba...*” (Q.S Al Baqarah: 275)<sup>3</sup>

Ayat tersebut menerangkan bahwa transaksi jual beli dengan riba hampir terjadi kemiripan. Oleh karena itu manusia dihimbau untuk berhati-

<sup>1</sup> Muhamad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 101.

<sup>2</sup> Ghufiron A. Masadi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 120.

<sup>3</sup> Departemen Agama, *Al Qur'an dan Terjemah*, Solo: CV. Pustaka Mantiq, 1997, h. 36.

hati dalam segala transaksi. Kemudian Allah meghalalkan jual beli dan melarang bertransaksi dengan adanya riba.

Ada sebuah perbedaan yang begitu signifikan mengenai jual beli dan riba, karakteristik ini kemudian bahwa jual beli yang disyariatkan islam adalah dengan nisbah bagi hasil, sedangkan riba cenderung berorientasi pada bunga. Perbedaanya dalam bagi termuat asumsi:

1. Penentuan besarnya laba bagi hasil dibuat pada waktu akad dengan pedoman pada untung dan rugi
2. Besarnya rasio bagi hasil berdasarkan pada jumlah keuntungan yang diperoleh.
3. Bagi hasil tergantung pada keuntungan proyek yang dijalankan. Apabila rugi, akan ditanggung oleh kedua belah pihak.
4. Jumlah pembagian laba meningkat sesuai dengan peningkatan jumlah pendapatan.
5. Tidak ada yang meragukan keabsahan bagi hasil.

Sedangkan dalam bunga termuat asumsi:

1. Penentuan bunga dibuat pada waktu akad berorientasi selalu mengejar keuntungan.
2. Besarnya presentase keuntungan tergantung pada uang atau modal yang dipinjamkan.
3. Pembayaran bunga tetap seperti yang dijamjikan tanpa pertimbangan apakah proyek yang dijalankan oleh pihak peminjam untung atau rugi.

4. Jumlah pembayaran bunga tidak meningkat sekalipun jumlah keuntungan berlipat atau keadaan ekonomi sedang naik.
5. Keberadaan bungan dalam perekonomian diragukan oleh semua agama termasuk Islam.<sup>4</sup>

Dalam hadis yang diriwayatkan oleh Rifa'ah bin Rafi' juga dijelaskan keutamaan jual-beli, yaitu :

رُويَ عَنْ رِفَاعَةَ ابْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللهُ عَنْهُ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ سُئِلَ : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ . [رواه البزار وصححه الحاكم عن رفاعه ابن الرافع]

Artinya: “diriwayatkan dari Rifa'ah bin Rafi', nabi Muhammad SAW pernah ditanya : pekerjaan apakah yang baik? Beliau menjawab: pekerjaan seseorang dengan tanganya sendiri dan setiap jual-beli yang terpuji” (H.R Al-Bazzar, Al hakim menyahihkannya dari Rifa'ah Ibn Rafi')<sup>5</sup>

Jual-beli dalam definisi menurut beberapa ulama antara lain:

1. Menurut ulama Hanafiyah:

مُبَادَلَةُ مَالٍ بِمَالٍ عَلَى وَجْهِ مَخْصُوصٍ

Artinya: “Pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang diperbolehkan)”.

2. Menurut imam Nawawi:

مُقَابَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِيكًا

Artinya: “pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan”.

3. Menurut Ibnu Qudamah:

مُبَادَلَةُ الْمَالِ بِالْمَالِ تَمْلِيكًا وَتَمْلُكًا

Artinya: “pertukaran harta dengan harta, unuk saling menjadikan milik”.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008. H. 113.

<sup>5</sup> Syekh Abdurrahman as-Sa'di et al., *Fiqh Jual-Beli panduan praktis bisnis syariah*, Jakarta: Senayan Publishing, 2008, h. 261.

<sup>6</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung: Pustaka Setia, 2001, h. 74.

Dalam bukunya Sayyid Sabiq, dikatakan bahwa jual-beli adalah pertukaran harta tertentu dengan harta lain berdasarkan kerelaan antara keduanya, atau pemindahan hak milik dengan hak milik lain berdasarkan persetujuan dan hitungan materi.<sup>7</sup>

Dari beberapa definisi di atas dapat dipahami bahwa inti jual-beli adalah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima barang dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.<sup>8</sup>

Adapun rukun jual-beli menurut jumhur ulama ada empat yaitu:

1. *Bai'* (penjual)
2. *Mustari* (pembeli)
3. *Shighat* (ijab dan qabul)
4. *Ma'qud 'alaih* (benda atau barang)<sup>9</sup>

Dalam jual-beli terdapat pula syaratnya antara lain:

1. Syarat terjadinya akad (*in'iqad*)
2. Syarat syahnya akad
3. Syarat terlaksananya akad (*nafadz*)
4. Syarat *lujum*<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunah*, Jakarta: Pena Pundit Aksara, 1997, h. 120.

<sup>8</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2002, hlm. 69.

<sup>9</sup> Rachmat Syafei, *op. cit.*, h.76.

<sup>10</sup> *Ibid.*

Dari rukun syarat jual beli di atas selalu disertai akad. Jumhur ulama mendefinisikan akad adalah pertalian antara ijab dan qabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya.<sup>11</sup>

Dari definisi tersebut dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut:

a. Pertalian ijab dan qobul

Ijab adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujiib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Sedangkan qobul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujiib* tersebut oleh pihak lainnya (*qaabil*). Ijab dan qobul ini harus ada dalam melaksanakan suatu perikatan (akad).

b. Dibenarkan oleh syara'

Akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syari'ah atau hal-hal yang di atur oleh Allah SWT dalam Al Qur'an dan Nabi Muhammad SAW dalam Al Hadist. Pelaksanaan akad, tujuan akad, maupun obyek akad tidak boleh bertentangan dengan syari'ah. Jika bertentangan, akan mengakibatkan akad itu tidak sah. Sebagai contoh suatu perikatan (akad) yang mengandung riba atau obyek perikatan yang tidak halal (seperti minuman keras ) mengakibatkan tidak sahnya suatu perikatan menurut hukum Islam.

c. Mempunyai akibat hukum terhadap obyeknya.

---

<sup>11</sup> Ghufron A. Masadi, *op. cit.* h. 76.

Akad merupakan salah satu dari tindakan hukum (*tasharruf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap obyek hukum yang diperjanjikan oleh para pihak dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.<sup>12</sup>

*Murabahah* adalah salah satu bentuk jual-beli yang digunakan dalam produk pembiayaan di perbankan Syariah. Menurut Adiwarmanto A. Karim, salah satu *skim* fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah *skim* jual-beli *murabahah*. Dominannya pembiayaan *murabahah* terjadi karena pembiayaan ini cenderung memiliki risiko yang lebih kecil.<sup>13</sup>

*Murabahah* yang berasal dari kata ”الرَّيْحُ” (keuntungan), adalah transaksi jual-beli dimana bank menyebutkan jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati<sup>14</sup>.

Karena dalam definisinya keuntungan yang disepakati, maka karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Barang yang dibutuhkan nasabah maupun tambahan biaya yang akan menjadi imbalan bagi bank, dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan.

---

<sup>12</sup> *Ibid* h. 77.

<sup>13</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan keuangan)*, Ed. 4 Cet. 7, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010. h.113.

<sup>14</sup> *Ibid.*, h. 98.

Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) secara mencicil. Pemilikan dari aset tersebut dialihkan kepada nasabah secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi.<sup>15</sup>

Para ulama berpendapat mengenai biaya apa saja yang dapat dibebankan pada harga jual barang tersebut.

Madzhab Imam Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual-beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Ulama madzhab Syafi'i membolehkan biaya yang timbul dalam suatu transaksi jual-beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini tidak termasuk dalam keuntungannya.

Ulama madzhab Hanafi membolehkan membebankan biaya yang timbul secara umum timbul dalam suatu transaksi jual-beli.

Ulama madzhab Hanbali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan pada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.<sup>16</sup>

Dari keempat madzhab tersebut memperbolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan pada pihak ketiga. Keempat madzhab

---

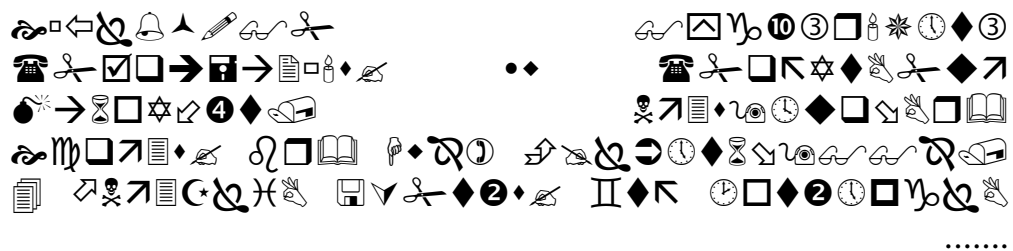
<sup>15</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Cet III, Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2007, h. 65.

<sup>16</sup> Adiarman A. Karim, *op. cit.*, h. 114.

sepakat tidak membolehkan pembebanan pembiayaan langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan oleh penjual maupun pembiayaan langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.<sup>17</sup>

Dasar *murabahah* adalah sebagai berikut:

Firman Allah dalam surat *An Nisa'* ayat 29:



Artinya: “*Hai orang – orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kamu.....*”. (Q.S *An Nisa'*: 29)<sup>18</sup>

Dalam hadis Nabi yang diriwayatkan Ibnu Majah:

عَنْ ابْنِ مَجَّاهٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ، أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ  
الْبَرَكَاتُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَاضَاةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِأَلِ الْبَيْعِ  
[رواه ابن ماجه عن صهيب]

Artinya: *Dari Ibnu Majjah, Sesungguhnya Rasulullah SAW bersabda “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual”*(HR Ibnu Majah)<sup>19</sup>

Dari kalimat (الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ) di atas dapat memiliki arti yang sama pada definisi *murabahah* yaitu “jual-beli secara tangguh”. *Ijma'* mayoritas ulama memperbolehkan jual-beli dengan cara *murabahah*.

Kemudian menurut kaidah fiqih dikatakan

<sup>17</sup> *Ibid.*

<sup>18</sup> Departemen Agama, *Op.Cit.* h. 38.

<sup>19</sup> Ibnu Hajar al-‘isqolani, *Bulughul Maram*, Surabaya: Al-hidayah h. 165.



الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها.

Artinya: Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.<sup>20</sup>

Dalam transaksi *murabahah* terdapat adanya rukun yang menaungi pembiayaan tersebut yaitu seorang penjual (*bai'*) dan pembeli (*musytari*), keduanya menjadi awal rukun terjadinya akad *murabahah*. Karena apabila salah satu tidak ada maka akad tersebut tidak akan berjalan.

Selanjutnya adalah *ma'qud 'alaih* yang menjadi obyek atas akad *murabahah*, obyek tersebut adalah barang (*mabi'*) yang diminta oleh nasabah. Serta harga (*tsaman*) dalam akad pembiayaan *murabahah*.

Kemudian ijab qabul antara penjual (bank) dan pembeli (nasabah).<sup>21</sup> Ijab dan qabul juga sebagai penunjuk pertukaran barang secara *ridho*, baik dengan ucapan maupun perbuatan.

Adapun Syarat *murabahah* antara lain:

1. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
2. Kontrak pertama harus syah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan dengan cara utang.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayah Al Mujtahid*, juz 2, h. 161.

<sup>21</sup> Muhammad, *Model – Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009, h. 58.

<sup>22</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit*, h. 102.

Dalam transaksi *murabahah* ada ketentuan-ketentuan yang berlaku di dalamnya, antara lain:

1. Jaminan

Pada dasarnya jaminan bukanlah rukun atau syarat mutlak dipenuhi dalam *bai' al murabahah*. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesannya. Bahkan dalam fatwa DSN-MUI No.04 tahun 2000 tentang *murabahah*, bank boleh meminta jaminan kepada nasabah. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran utang.

Jaminan juga diperlukan untuk memperkecil risiko-risiko yang merugikan bank dan untuk melihat kemampuan nasabah dalam menanggung pembayaran kembali atas utang yang diterima dari bank.<sup>23</sup>

2. Pembayaran dalam *murabahah*

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda.

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian utangnya dalam *al murabahah* ini bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan

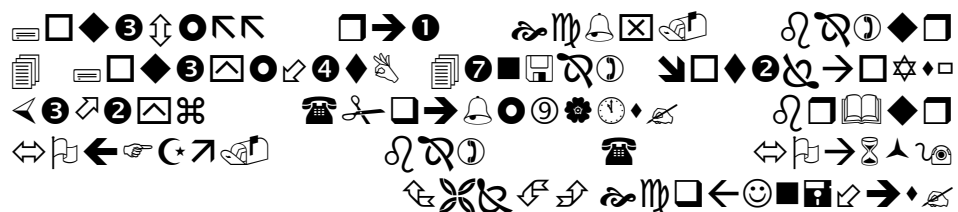
---

<sup>23</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*, h. 105.

kembali utang itu dan mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan.<sup>24</sup>

### 3. Bangkrut

Jika pemesan yang berutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, kreditor harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali.<sup>25</sup> Dalam hal ini Allah SWT telah berfirman pada surat *Al Baqarah* ayat 280.



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”. (Q.S Al-Baqarah: 280)<sup>26</sup>

Ayat di atas memberikan sebuah arti bahwa ketika seorang dalam keadaan berhutang dan tidak sanggup membayar, maka memberi waktu yang panjang sampai ia dapat melunasinya. Adapun ketika tidak mampu lagi setelah mendapat kelonggaran waktu, maka menyedekahkan adalah jalan yang lebih baik. Dalam penjelasan fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005 juga dijelaskan, bahwa dalam hal nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah.<sup>27</sup>

<sup>24</sup> Muhammad, *op.cit*, h. 60

<sup>25</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit*, h. 106.

<sup>26</sup> Departemen Agama, *Loc.Cit*, h. 37.

<sup>27</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendekiawan*, Jakarta: Gema Insani Press, 1999, hlm. 125-126.

*Murabahah* umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Skema ini paling banyak dilakukan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Pembiayaan *murabahah* dapat terjadi berawal dari nasabah mengajukan permohonan kepada pihak lembaga keuangan syariah, apabila bank menyetujui, maka diadakan perundingan antara pihak bank dengan nasabah terkait harga, keuntungan serta persyaratan lainnya. Kemudian bank membelikan barang pesanan nasabah pada pemasok kemudian menjualnya pada nasabah. Setelah itu nasabah membayar barang kepada bank dengan cara cicilan atau tunai sesuai akad persyaratan yang telah dibuat kedua belah pihak.<sup>28</sup>

Agar transaksi pembiayaan *murabahah* sah menurut hukum, bank harus menandatangani dua perjanjian yang terpisah. Perjanjian yang pertama dengan pemasok barang dan perjanjian yang kedua dengan nasabah.

Di samping harus ada dua perjanjian terpisah sebagaimana dikemukakan di atas, bank harus tetap bertanggung jawab sampai barang tersebut benar-benar diserahkan kepada nasabah, sesuai dengan spesifikasi dan syarat-syarat perjanjian. Adapun ketika nasabah telah melakukan pembayaran cicilan dengan tepat waktu, maka ia dapat diberi penghargaan

---

<sup>28</sup> Makhalul Ismi, *Teori & praktek lembaga mikro keuangan syariah*, Yogyakarta: UII press, 2002 h. 38.

berupa potongan pembayaran yang di atur dalam fatwa DSN-MUI no. 46 tahun 2005.<sup>29</sup>

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *murabahah* secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja<sup>30</sup>, padahal *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad.<sup>31</sup> Pembiayaan modal kerja bisa dikategorikan pada akad *mudharabah* atau *musyarakah*.

Perbankan syariah membutuhkan fatwa dari Dewan Syariah Nasional dari Majelis Ulama Indonesia atau yang biasa dikenal dengan Fatwa DSN-MUI yang berkaitan dengan produk pembiayaan *murabahah*. Fatwa itu di atur dalam DSN-MUI no. 04 tahun 2000 tentang *Murabahah*.

## B. DSN-MUI

Fatwa merupakan hukum positif yang mengikat dalam hukum Islam untuk memberikan jawaban dan solusi terhadap masalah yang dihadapi umat Islam. Bahkan umat Islam pada umumnya menjadikan fatwa sebagai rujukan di dalam bersikap dan bertingkah laku. Fatwa DSN menjadi rujukan yang mengikat bagi lembaga-lembaga keuangan syariah yang ada di tanah air, demikian pula mengikat pada masyarakat yang berinteraksi dengan perbankan syariah.<sup>32</sup>

Dalam buku karangan Muhammad Syafi'i Antonio yang berjudul Bank Syariah dari teory ke praktik dijelaskan bahwa Dewan Syariah Nasional

---

<sup>29</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *op.cit*, h. 76.

<sup>30</sup> Pembiayaan modal kerja yang dimaksud dalam buku Muhammad Syafi'i Antonio adlah pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan: (a) peningkatan produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan (b) untuk keperluan perdagangan atau peningkatan dari suatu barang.

<sup>31</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*, h. 106

<sup>32</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *loc.cit*, h. 46.

di bentuk pada tahun 1997 dan merupakan hasil rekomendasi Lokakarya Reksadana Syariah pada bulan Juli tahun yang sama. Lembaga ini merupakan lembaga otonom di bawah Majelis Ulama Indonesia.<sup>33</sup>

Tugas DSN-MUI pada sektor keuangan dan perbankan merupakan satu-satunya badan otoritas yang memberikan saran kepada institusi terkait dengan operasi perbankan syariah atau lembaga keuangan syariah, mengoordinasi isu-isu syariah tentang keuangan dan perbankan syariah, dan menganalisis serta mengevaluasi aspek-aspek syariah dari skim atau produk baru yang diajukan oleh institusi perbankan dan lembaga keuangan syariah lainnya.<sup>34</sup>

Fungsi utama Dewan Syariah Nasional adalah mengawasi produk-produk lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan syariah Islam. Dewan bukan hanya mengawasi bank syariah, tetapi juga lembaga-lembaga lain seperti asuransi, *reksadana*, modal *ventura*, dan sebagainya. Fungsi lain dari Dewan Syariah Nasional adalah meneliti dan memberi fatwa bagi produk-produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Produk-produk baru tersebut harus diajukan oleh manajemen setelah direkomendasikan oleh Dewan Pengawas Syariah pada lembaga yang bersangkutan.<sup>35</sup>

### C. Ketentuan fatwa tentang *murabahah*

Ketentuan fatwa tentang *murabahah* di atur pada Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000

---

<sup>33</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teory ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001. h. 32.

<sup>34</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008. H. 207

<sup>35</sup> *Ibid.*

Pertama : Ketentuan umum *murabahah* yang terdapat 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 dengan cara berhutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan 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.<sup>36</sup>

Apabila diperhatikan ketentuan fatwa Dewan Syariah Nasional No.4/DSNMUI/IV/2000 tentang Murabahah, ketentuan pertama, poin 9 disebutkan bahwa “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank”. Dari ketentuan tersebut jelas bahwa akad murabahah dapat dilakukan jika barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank jadi harus ada barangnya dahulu baru dilakukan akad murabahah, tidak diperkenankan melakukan akad murabahah jika tidak ada barangnya.

Dari fatwa tentang *murabahah* di atas obyek yang diperjualbelikan adalah barang dalam jangka waktu yang pendek dengan sekali akad.

---

<sup>36</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010. h. 141.

Kedua : Ketentuan *murabahah* kepada nasabah :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, bank 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 yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan 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 kerugian kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasinya.<sup>37</sup>

Ketentuan fatwa *murabahah* kedua menjelaskan tentang mekanisme atau prosedur pembiayaan *murabahah*. Pada poin 2 dijelaskan bank harus membeli terlebih dahulu barang yang dipesan nasabah, kemudian nasabah baru membelinya. Artinya bank tidak boleh melakukan akad ketika barang belum ada, karena *murabahah* adalah jual beli maka karakteristik obyeknya harus ada.

Ketiga : Jaminan dalam *murabahah*

1. Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> *Ibid.* h. 142

<sup>38</sup> *Ibid.*



Dalam fatwa DSN MUI ketiga ini diterangkan bahwa jaminan tidak diwajibkan, adapun ketika bank meminta jaminan agar terjalin kepercayaan dalam transaksi *murabahah*.

Keempat : Hutang dalam *murabahah* :

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitanya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, nasabah tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Nasabah tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu di perhitungkan.<sup>39</sup>

Karena karakteristik *murabahah* pada nasabah adalah jual beli, maka nasabah ketika menerima barang dari lembaga secara otomatis barang tersebut sudah menjadi milik nasabah dan tidak ada sangkut pautnya dengan pihak ketiga (pedagang). Maka dalam ketentuan keempat dijelaskan ketika nasabah telah menjual barang tersebut serta terdapat kerugian atau keuntungan penjualan barang oleh nasabah, maka nasabah wajib melanjutkan cicilan kepada bank. Bahkan nasabah tidak boleh memperlambat/ menunda pembayaran dengan alasan kerugian tersebut.

Kelima : Penundaan pembayaran dalam *murabahah* :

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibanya, maka penyelesaiannya dilakukan

---

<sup>39</sup> *Ibid.* h. 143

melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>40</sup>

Pada ketentuan kelima poin 1 terdapat dua faktor yang menjadi penyebab nasabah menunda pembayarannya. *Pertama* karena faktor internal, faktor ini terjadi karena kesalahan dari nasabah dimungkinkan karena terjadi kelemahan kelemahan dalam kebijakan penjualan dan pembelian oleh nasabah dan faktor ini tidak boleh menjadi alasan nasabah menunda pembayarannya. *Kedua* faktor eksternal, faktor ini yang kadang tidak bisa diduga-duga. Yaitu karena terjadi bencana alam, sehingga mengakibatkan nasabah menunda pembayarannya. Dengan alasan inilah nasabah boleh menunda pembayarannya, selama ada perundingan dengan bank.

Keenam : Bangkrut dalam *murabahah* :

Jika nasabah telah dinyatakan *pailit* dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>41</sup>

Dalam ketentuan keenam ini diterangkan ketika nasabah terjadi bankrut, sesuai dengan firman Allah dalam surat Al Baqarah ayat 285 bahwa diberi kelonggaran dalam pembayaran. Adapun ketika tidak mampu lagi setelah mendapat kelonggaran waktu, maka menyedekahkan adalah jalan yang lebih baik. Dalam penjelasan fatwa DSN-MUI no. 47 tahun 2005 juga dijelaskan, bahwa dalam hal nasabah tidak mampu membayar, maka diselesaikan dengan prinsip-prinsip syariah

---

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> *Ibid.*