

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Landasan Teori

2.1.1 Konsep Ekonomi Islam

Dalam ekonomi konvensional, motif aktivitas ekonomi mengarah kepada pemenuhan keinginan individu manusia yang tak terbatas dengan menggunakan factor-faktor produksi yang terbatas. Akibatnya masalah utama ekonomi konvensional adalah kelangkaan (*scarcity*) dan pilihan (*choices*). Sedangkan dalam Islam, motif aktivitas ekonomi diarahkan pada pemenuhan kebutuhan dasar yang tentu ada batasnya, meskipun bersifat dinamis sesuai tingkat ekonomi masyarakat pada saat itu. Selain itu kepuasan dalam Islam tidak hanya terbatas pada benda-benda konkret (materi), tetapi juga tergantung pada sesuatu yang bersifat abstrak seperti amal saleh yang dilakukan manusia (Ascarya, 2011).

Ascarya (2011) menyatakan bahwa ekonomi dalam Islam adalah ilmu yang mempelajari segala perilaku manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya dengan tujuan memperoleh falah (kedamaian dan kesejahteraan dunia-akhirat). Akibatnya masalah ekonomi dalam Islam adalah masalah menjamin berputarnya harta diantara manusia agar dapat memaksimalkan fungsi hidupnya sebagai hamba Allah untuk mencapai falah di dunia dan akhirat. Hal ini berarti bahwa aktivitas ekonomi dalam Islam adalah aktivitas kolektif, bukan individual.

Menurut Ascarya (2011) prinsip-prinsip ekonomi Islam yang sering disebut dalam berbagai literatur ekonomi Islam dapat dirangkum menjadi lima hal :

9

1. Hidup hemat dan tidak bermewah-mewah (*abstain from wasteful and luxurious living*).
2. Menjalankan usaha-usaha yang halal (*permissible conduct*).
3. Implementasi zakat (*implementation of zakat*).
4. Penghapusan/pelarangan Riba (*prohibition of riba*), dan
5. Pelarangan *maysir* (judi/spekulasi)

2.1.2 Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)

2.1.2.1 Pengertian Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)

Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga dapat menerima titipan dana zakat, infak, sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh kelompok swadaya masyarakat (Ridwan, 2013) .

Ridwan (2013), menyatakan bahwa BMT memiliki dua fungsi, yaitu :

1. *Bait al-maal* (bait artinya rumah, maal artinya harta) menerima titipan dana zakat, infak, dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.
2. *Bait at-tamwil* (bait artinya rumah, at-tamwil artinya pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil terutama dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya.

Ridwan (2013) menyatakan bahwa, dalam diskursus ekonomi Islam BMT dapat pula dikategorikan dengan koperasi syariah, yaitu lembaga ekonomi yang berfungsi untuk menarik, mengelola, dan menyalurkan dana dari, oleh dan untuk masyarakat. Oleh sebab itu, BMT dapat disebut sebagai lembaga swadaya ekonomi umat yang dibentuk dari, oleh dan untuk masyarakat. BMT dapat didirikan dalam bentuk Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) atau koperasi.

Sebelum menjalankan usahanya, kelompok swadaya masyarakat harus mendapatkan sertifikat operasi dari PINBUK , sedangkan PINBUK harus mendapat pengakuan dari Bank Indonesia (BI) sebagai Lembaga Pengembangan Swadaya Masyarakat (LPSM)

yang mendukung program Proyek Hubungan Bank dengan Kelompok Swadaya Masyarakat yang dikelola oleh Bank Indonesia (PHBK-BI). Selain dengan badan hukum Kelompok Swadaya Masyarakat, BMT juga dapat didirikan dengan menggunakan badan hukum koperasi (Ridwan, 2013).

2.1.2.2 Manfaat dan Keunggulan BMT

Sebagai lembaga pengelola dana masyarakat dalam skala kecil dan menengah, BMT menawarkan pelayanan jasa dalam bentuk kredit dan pembiayaan kepada masyarakat. Beberapa manfaat yang dapat diperoleh dari pelayanan BMT, antara lain (Ridwan, 2013) :

1. Meraih keuntungan bagi hasil dan investasi dengan cara syariah.
2. Pengelolaan dana berdasarkan nilai-nilai kejujuran dan keadilan akan menjadikan setiap simpanan dan pinjaman di BMT aman, baik secara syariah maupun ekonomi.
3. Komitmen pada ekonomi kerakyatan, BMT membuat setiap transaksi keuangan, memperoleh kredit berikut pengelolannya bermanfaat bagi pengembangan ekonomi umat islam.
4. BMT dan masyarakat dapat berperan membangun citra perekonomian yang dikelola umat islam.

5. Menggairahkan usaha-usaha kecil produktif dan membebaskan mereka dari jeritan rentenir.
6. Partisipasi positif bagi kemajuan lembaga-lembaga keuangan dan perbankan Islam termasuk didalamnya BMT.

Selain itu, Ridwan (2013) menyatakan bahwa BMT juga memiliki beberapa keunggulan, yaitu :

1. Adanya jaminan pelayanan jasa keuangan berdasarkan prinsip syariah dan bebas dari praktik riba.
2. Masyarakat dapat memperoleh pelayanan langsung, cepat dan mudah dalam menyimpan atau meminjam dana berdasarkan prinsip bagi hasil.
3. BMT dan nasabah dapat berbagi resiko karena masing-masing memiliki hak dan kewajiban yang sama sesuai dengan proporsinya.
4. Terhindarnya praktik-praktik manipulasi dan monopoli keuangan karena praktisi BMT memegang teguh prinsip amanah, kejujuran dan keadilan.
5. Adanya pemerataan dan keseimbangan dalam perolehan keuntungan bersama.

Manfaat dan keunggulan yang dimiliki BMT tersebut merupakan penjabaran dari sistem ekonomi Islam. Sebagai instrument lembaga keuangan syariah, BMT juga banyak memberikan perhatian pada pengembangan usaha kecil dan

menengah di Indonesia. Khususnya dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat lemah (Ridwan, 2013).

2.1.3 Pembiayaan

2.1.3.1 Pengertian Pembiayaan

Penyaluran dana di bank syariah berbeda dengan kredit di bank konvensional. Bila pembiayaan di bank syariah terikat dengan ketentuan syariah yang memilih dan memilah akad yang sesuai dengan peruntukannya, kredit di bank konvensional tidaklah demikian. Penyaluran dana di bank konvensional, apapun peruntukannya untuk jenis usaha, konsumsi, modal kerja, investasi, ekspor, import, pertanian dan apapun namanya tetap tunggal, yaitu kredit. Maka pengertian kredit yang mengharuskan *debitur* mengembalikan pinjaman dengan pemberian bunga kepada bank, maka pembiayaan berdasarkan prinsip syariah pengembalian pinjaman dengan bagi hasil berdasarkan kesepakatan antara bank dan *debitur*. Misalnya, pembiayaan dengan jual beli ditujukan untuk membeli barang, sedangkan yang menggunakan prinsip sewa ditujukan untuk mendapat jasa. Prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus (Susilo, 2015).

Dalam arti sempit, definisi pembiayaan adalah pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti bank syariah kepada nasabah. Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung

investasi yang telah direncanakan. Baik yang dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain (Susilo, 2015).

Antonio (2001) menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang merupakan *deficit unit*. Dari pengertiannya pembiayaan berbeda dengan kredit yang dilakukan oleh bank konvensional, perbedaan ini terletak pada akad, tujuan maupun substansinya. Bahwa pembiayaan terikat pada prinsip-prinsip syariah dengan memilih dan memilah objek serta tujuan penggunaan dananya.

Setiap orang yang mengajukan pembiayaan di bank syariah mempunyai tujuan penggunaan yang berbeda. Perbedaan penggunaan dana ini akan memunculkan klausul akad yang berbeda. Maka dalam bank syariah dikenal berbagai akad sesuai tujuan penggunaan dananya. Hal ini berbeda dengan kredit, apapun tujuan penggunaan dananya maka akadnya hanya satu yaitu akad kredit. Hal demikian tidak diperbolehkan dalam bank syariah. Kredit yang berarti memberikan kepercayaan pada nasabah untuk menggunakan dana yang diperoleh dari bank mempunyai banyak tujuan. Dalam bank konvensional perbedaan tujuan ini hanya diklasifikasi dengan produk yang berbeda, akan tetapi akadnya tetap satu yaitu akad kredit (Susilo, 2015).

2.1.3.2 Landasan syariah

1. Al – Qur'an

“Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu,”

(QS. An-Nisa : 12)

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh ; dan amat sedikitlah mereka ini.”

(QS. Shad : 24)

2. Al – Hadist

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda :

“Sesungguhnya Allah SWT berfirman : Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyarikat selama salah satunya tidak mengkhianati tempatnya,; (H.R. Abu Dawud No. 2936, dalam kitab Al Buyu dan Hakim).

2.1.3.3 Jenis – jenis Pembiayaan

Secara garis besar, pembiayaan dibagi berdasarkan tujuan penggunaannya dan berdasarkan jangka waktunya. Ini adalah pembagian secara umum yang biasa dipakai oleh bank. Namun masih terdapat jenis-jenis lain dari pembiayaan misalnya berdasarkan wilayah, berdasarkan sektor ekonomi yang dibiayai, berdasarkan pekerjaan nasabah dan lainnya. (Susilo, 2015)

1. Berdasarkan tujuan penggunaan :

a. Pembiayaan Konsumtif.

Pembiayaan konsumtif adalah pembiayaan yang dipakai untuk kebutuhan konsumsi misalnya pembiayaan pembelian mobil, motor, rumah, untuk biaya sekolah dan sebagainya. Pembiayaan konsumtif sampai saat ini masih mendominasi di berbagai bank di Indonesia, ini berkaitan dengan kultur masyarakat Indonesia yang memang gemar konsumsi. Pembiayaan jenis ini dipandang oleh dunia perbankan lebih kecil risikonya daripada pembiayaan produktif, karena disamping agunannya biasanya berupa BPKB barangnya, juga bagi pegawai di instansi-instansi atau di sector swasta biasanya langsung dipotong gaji bulanannya.

b. Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang digunakan untuk mendanai usaha produktif atau operasional perusahaan, baik itu untuk ekspansi kapasitas perusahaan ataupun untuk menjaga *cash flow* perusahaan selama periode tertentu, dan menjaga kelangsungan modal kerja perusahaan. Pembiayaan ini dibagi menjadi dua yaitu :

- Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan untuk pengadaan sarana/alat produksi, misalnya untuk pembelian mesin produksi, untuk membangun gedung/pabrik baru.

- Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk pengadaan bahan baku atau barang yang diperdagangkan. Modal kerja adalah modal yang dipakai perusahaan dalam jangka pendek, misalnya di perusahaan dagang dapat berupa persediaan barang dagang, di perusahaan industri dapat berupa pembelian barang baku, untuk menggaji karyawan ataupun menjaga *cash flow* perusahaan dalam satu periode karena ada ekspansi wilayah usaha sehingga diperlukan kesediaan cash karena penjualan dilakukan secara non tunai dan lainnya.

2. Berdasarkan jangka waktu :

a. Jangka Pendek (< 1 tahun)

Pembiayaan dengan jangka waktu satu tahun atau kurang dari itu dikategorikan pembiayaan jangka pendek. Karena satu periode akuntansi adalah satu tahun. Pembiayaan jenis ini pada umumnya berbentuk fasilitas rekening Koran pada bank umum, atau yang paling populer saat ini adalah kartu kredit.

b. Jangka menengah (= 1 tahun)

Pembiayaan jangka menengah biasanya berjangka waktu antara 1 tahun sampai 3 tahun. Pembiayaan jenis ini biasanya untuk pembiayaan modal kerja, ataupun pembiayaan konsumtif. Namun saat ini banyak pembiayaan konsumtif yang berjangka waktu diatas 3 tahun contohnya

pembelian rumah, mobil bahkan sepeda motorpun saat ini banyak yang menggunakan berjangka waktu diatas 3 tahun.

c. Jangka panjang (> 3 tahun)

Pembiayaan berjangka waktu diatas 3 tahun saat ini mendominasi pembiayaan perbankan di Indonesia. Saat ini bank di Indonesia jarang sekali mencairkan pembiayaan berjangka waktu dibawah 3 tahun. Kartu kredit perbankan saat ini dikelola oleh perusahaan lain diluar bank yang menjalin perjanjian dengan bank. Bagi bank, pembiayaan berjangka waktu diatas 3 tahun lebih menguntungkan daripada dibawah 3 tahun. Sedangkan pembiayaan dengan jangka waktu diatas 5 tahun biasanya berupa pembiayaan investasi dan KPR (kredit pemilikan rumah). Untuk KPR bahkan ada yang berjangka waktu hingga 15 tahun sampai 20 tahun. Ini dilakukan oleh bank karena risikonya lebih rendah karena nilai rumah saat ini semakin lama bukan semakin berkurang seperti kendaraan atau mesin, akan tetapi semakin tinggi nilai jualnya. Maka perbankan berani memberikan pembiayaan KPR dengan jangka waktu hingga 20 tahun.

Berdasarkan Undang Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab 1 Ketentuan Umum Pasal 1 ayat 25 mengenai kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh suatu perbankan syariah disebutkan bahwa penyaluran dana

(pembiayaan) yang dapat dilakukan oleh bank syariah adalah melalui (Susilo Edi, 2015) :

1. Transaksi berdasarkan jual beli :
 - a. *Murabahah*
 - b. *Istishna*
 - c. *Salam*
 - d. *Jual beli lainnya*
2. Transaksi berdasarkan prinsip sewa – menyewa :
 - a. *Ijarah*
 - b. *Ijarah muntahiyah bittamlik*
3. Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil :
 - a. *Mudharabah*
 - b. *Musyarakah*
 - c. Bagi hasil lainnya
4. Pembiayaan dengan berdasarkan prinsip jasa :
 - a. *Rahn*
 - b. *Qordh*
 - c. *Hiwalah*
 - d. *Kafalah*

2.1.4 Pembiayaan *Murabahah*

2.1.4.1 Pengertian *Murabahah*

Antonio (2001) menjelaskan bahwa *Bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi

tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp.10.000.000,- kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,-. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran.

Murabahah adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang. Meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut. Dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan (Ascarya, 2011).

Murabahah didefinisikan oleh para *fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murabahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut (Wiroso, 2005).

Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* (DSN,2003) adalah menjual

suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah paragraf 52 dijelaskan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli (Wiroso, 2005).

Dalam beberapa kitab fikih, *murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar). *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjualpun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli yang termasuk amanah adalah jual beli *wadi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian). Jual beli *wadi'ah* terlaksana apabila nilai barang turun dari harga asli. Namun apabila menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian, maka disebut jual beli *tauliyah* (Wiroso, 2005).

2.1.4.2 Landasan Syariah *Murabahah*

a. Al-Qur'an

Jual beli hukumnya *jaiz* (boleh) berdasarkan dalil dari Al-Qur'an, sunnah dan *ijma'*. Adapun dalil Al-Qur'an adalah firman Allah :

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al-Baqarah: 275). *“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli”* (QS. Al-Baqarah 282), dan *“Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu”* (QS. Al-Baqarah 198).

Dalam Islam, jual beli sebagai sarana tolong – menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT. *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka diantara kamu”* (QS An-Nisa (4):29)

b. Al-Hadits

Dalam Islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat Islami. Sebagai contoh setiap pedagang atau penjual harus menyatakan kepada

pembeli bahwa barang atau benda tersebut layak dipakai dan tidak ada cacat. Atau seandainya ada cacat maka itupun harus diungkapkan dengan jelas. Dalam hadist disebutkan :

“Pembeli dan penjual berhak untuk membatalkan perjanjian mereka selama mereka tidak terpisah. Apabila mereka itu berbicara benar dan menjalankannya, maka transaksi itu akan diberkahi, tetapi bila mereka saling menyembunyikan dan berdusta, maka berkah atas transaksi mereka itu akan pupus” (HR Bukhari).

Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah saw.

Bersabda :

“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradhadh (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR Ibnu Majah).

Dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, seperti yang tercantum dalam hadist : *“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka”*(HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah). Apabila pembeli tidak menyukai barang yang akan dibeli, dan pembeli menyatakan batal sebelum

akad *dijabkan*, maka jual beli itu tidak sah dan harus diterima dengan lapang dada oleh masing-masing pihak.

2.1.4.3 Fatwa DSN Tentang Ketentuan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan tentang :

Pertama : ketentuan umum mengenai *murabahah*, dalam Bank Syariah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus

memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, 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 asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset 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 kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) 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. Jika nasabah menjual kembali 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 angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai dengan 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 penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

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.

Fatwa DSN NO: 13/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Uang Muka Dalam *Murabahah* :

Pertama : Ketentuan Umum Uang Muka:

1. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihanannya kepada nasabah.

Kedua : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui

Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ketiga : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO: 16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Dalam *Murabahah* :

Pertama : Ketentuan Umum

1. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qîmah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli murabahah adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
3. Jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (per-setujuan) yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

Kedua : Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Ketiga : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO: 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah* :

Pertama : Ketentuan Umum

1. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Kedua : Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan *Murabahah* (*Khashm Fi Al-Murabahah*)

Pertama : Ketentuan Pemberian Potongan

1. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) *murabahah* yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS.
3. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Kedua : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO. 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar :

Pertama : Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a. Obyek *murabahah* atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- b. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- c. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- d. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- e. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

Kedua : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui

Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO. 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* :

Pertama : Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (rescheduling) tagihan *murabahah* bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
2. Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
3. Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Kedua : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO. 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad *Murabahah* :

Pertama : Ketentuan Konversi Akad

LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan *murabahahnya* sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih *prospektif*, dengan ketentuan:

- a. Akad *murabahah* dihentikan dengan cara:
 - i. Obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
 - ii. Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
 - iii. Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad ijarah atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - iv. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.

- b. LKS dan nasabah *ex-murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
- v. *Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik* atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSNMUI/III/2002 tentang *Al Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*.
 - vi. *Mudharabah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah(Qiradh)*; atau
 - vii. *Musyarakah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.

Kedua : Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

Fatwa DSN NO: 84/DSN-MUIIXII/2012 Tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Al-Tamwil Bi Al-*

Murabahah (Pembiayaan *Murabahah*) Di Lembaga Keuangan Syariah :

Memutuskan :

Menetapkan Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil Bi Al-Murabaha* (Pembiayaan *Murabahah*) di Lembaga Keuangan Syariah Pertama Ketentuan Umum Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan :

1. Metode Proporsional (*Thariqah Mubasyirah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, *tsaman*) yang berhasil ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (*al-atsman al-muhashshalah*);
2. Metode Anuitas (*Thariqah al-Hisab al-Tanazuliyah/Thariqah al-Tanaqushiyyah*) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan persentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (*al-atsman al-mutabaqqiyah*).
3. *Murabahah* adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.

4. *At-Tamwil bi al-Murabahah* (Pembiayaan Murabahah) adalah murabahah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan barang sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS, dengan pembayaran secara angsuran.
5. Harga Jual (tsaman) adalah harga pokok ditambah keuntungan.
6. *Al-Mashlahah (ashlah)* adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan Lembaga Keuangan Syariah yang sehat.

Kedua Ketentuan Hukum :

Metode pengakuan keuntungan *Murabahah* dan Pembiayaan *Murabahah* boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan dalam fatwa ini.

Ketiga Ketentuan Khusus :

1. Pengakuan keuntungan *murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (*al-tujjar*), yaitu secara proporsional boleh dilakukan selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan para pedagang.
2. Pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* dalam bisnis yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan

Syariah (LKS) boleh dilakukan secara Proporsional dan secara Anuitas selama sesuai dengan *'urf* (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS.

3. Pemilihan metode pengakuan keuntungan *al-Tamwil bi al-Murabahah* pada LKS harus memperhatikan *mashlahah* LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat.
4. Metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas.
5. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan *at-Tamwil bi al-Murabahah* secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran; keuntungan *at-tamwil bi almurabahah* (pembiayaan murabahah) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan *murabahah* berakhir/lunas dibayar.

Keempat Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dandisempumakan sebagaimana mestinya.

2.1.4.4 Ketentuan Fikih *Murabahah*

Wiroso (2005) menjelaskan beberapa ketentuan fikih tentang *murabahah* sebagai berikut :

a. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul* yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan *ijab* dan *qabul* itu. Dengan ungkapan lain rukun ini merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut jumhur ulama ada 4 rukun dalam jual beli, yaitu : orang yang menjual, orang yang membeli, *sighat*, dan barang atau sesuatu yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut jumhur ulama, selain mazhab Hanafi, ada 3 atau 4, yaitu : orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), *sighat* (*ijab* dan *qabul*).

b. Syarat *Murabahah*

Dalam *murabahah* dibutuhkan beberapa syarat, antara lain :

1. Mengetahui harga pertama (Harga Pembelian)

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan *murabahah*, seperti pelimpahan wewenang (*tauliyah*), kerja sama (*isyarak*) dan kerugian (*wadhi'ah*), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya, maka jual beli tidak sah hingga di tempat transaksi. Jika tidak diketahui hingga

keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2. Mengetahui besarnya keuntungan

Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (*tsaman*), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

3. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda yang ditakar, ditimbang dan dihitung.

Syarat ini diperlukan dalam *murabahah* dan *tauliyah*, baik ketika jual beli dilakukan dengan penjual pertama atau orang lain. Serta baik keuntungan dari jenis harga pertama atau bukan, setelah jenis keuntungan disepakati berupa sesuatu yang diketahui ketentuannya, misalkan dirham ataupun yang lainnya. Jika modal dan benda-benda yang tidak memiliki kesamaan, seperti barang dagangan, selain dirham dan dinar, tidak boleh diperjualbelikan dengan cara *murabahah* atau *tauliyah* oleh pihak yang tidak memiliki barang dagangan. Hal ini karena *murabahah* atau *tauliyah* adalah jual beli dengan harga yang sama dengan yang pertama, dengan adanya tambahan keuntungan dalam sistem *murabahah*.

4. Sistem *murabahah* dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap harga pertama

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh

menjualnya dengan sistem *murabahah*. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

5. Transaksi pertama haruslah sah secara syara’

Jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara *murabahah*, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan, dan hak milik jual beli yang tidak ditetapkan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

c. Hal yang Wajib Dijelaskan dalam *Murabahah*

Jual beli secara *murabahah* dan *tauliyah* adalah jual beli secara amanat (kepercayaan) karena pembeli mempercayai perkataan penjual tentang harga pertama tanpa ada bukti dan sumpah, sehingga harus terhindar dari khianat dan prasangka buruk.

Dengan demikian, apabila barang yang berada di tangan penjual atau pembeli itu cacat, lalu ia hendak menjualnya secara *murabahah*, maka ada beberapa hal yang perlu diperhatikan, yaitu :

1. Jika cacat yang ada pada barang terjadi atas kehendak manusia, maka ia diperbolehkan menjualnya dengan harga utuh tanpa menjelaskan bagian yang cacat. Hal ini merupakan pendapat sebagian besar ulama Hanafiyah, karena bagian yang cacat tidak mengurangi harga, jadi seakan-akan ia membayar harga sebagai imbalan terhadap barang yang dibeli pada kondisinya

- semula, sehingga adanya penjelasan tentang cacat atau tidak adanya penjelasan sama saja.
2. Zufar dan sebagian besar ulama mengatakan bahwa barang yang cacat tidak dapat dijual secara *murabahah*, kecuali jika si penjual menjelaskan cacat tersebut untuk mencegah adanya unsur khianat, karena maksud hati masing-masing orang itu berbeda-beda, dan karena cacat yang ada akan mengurangi nilai barang tersebut.
 3. Jika cacat tersebut hasil perbuatan si pembeli atau orang lain, maka tidak boleh dijual *murabahah*, hingga cacat tersebut dijelaskan. Pendapat semacam ini merupakan kesepakatan para ulama.
 4. Jika terdapat unsur tambahan pada barang yang dijual, seperti anak, buah, bulu dan susu, maka tidak boleh menjualnya secara *murabahah* sampai ada penjelasan. Hal ini menurut Ulama Hanafiyah dikarenakan tambahan yang ada dapat dikategorikan sebagai barang dagangan dan tidak mengurangi harga, hanya saja biasanya harga diberitahukan tanpa ada tambahan.
 5. Jika tanah yang akan dijual itu digarap, maka boleh dijual tanpa ada penjelasan, karena unsur tambahan yang bukan pemekaran dari barang tersebut bukan termasuk barang dagangan. Keterangan ini sudah menjadi kesepakatan para ulama.

6. Apabila membeli sesuatu secara angsur seperti membeli baju seharga 10 dirham, maka ia tidak boleh menjualnya secara *murabahah*. Kecuali dengan memberikan penjelasan, karena biasanya sistem kredit menjadi sebab bertambahnya harga, dimana ada perbedaan harga barang antara pembayaran dengan sistem tunai dan kredit.
7. Jika si A membeli dari seseorang dengan piutangnya yang wajib dibayar orang tersebut, maka ia boleh menjualnya secara *murabahah* tanpa harus menjelaskannya, karena ia telah membeli dengan harga yang ada dalam wewenangnya.
8. Apabila barang tersebut hasil dari cara damai atas piutangnya yang harus dibayar orang lain, maka ia tidak boleh menjualnya secara *murabahah* karena secara damai biasanya terdapat pengurangan harga, jadi harus dijelaskan agar pembeli mengetahui bahwa ia setuju atau tidak, sehingga terhindar dari dugaan buruk. Berbeda dengan pembelian pada kondisi pertama karena pembelian tersebut dengan pembelian oleh penurunan harga, jadi tidak membutuhkan penjelasan.
9. Apabila seseorang membeli baju seharga 10 dirham kemudian diberi 'bandrol' lebih tinggi dari harga tersebut ketika nilainya lebih tinggi dari 10, lalu ia menjual secara *murabahah* dengan harga bandrol tanpa penjelasan, diperbolehkan dan bukan termasuk penyelewengan karena ia jujur ketika menyebutkan bandrol, akan tetapi ia tidak berkata "saya membelinya sekian"

karena pada saat itu ia berbohong. Namun manakala pembeli mengetahui bahwa harga beli barang dan bandrol berbeda, dan jika diketahui bahwa keduanya sama, maka masuk dalam kategori penyelewengan, dan ia harus memilih. Begitu juga seandainya ia memiliki harta dari warisan atau pemberian, lalu nilainya ditaksir oleh seseorang yang adil, lalu menjualnya secara *murabahah* dengan harga tersebut, diperbolehkan, karena apa yang disebutkan tidak ada unsur kebohongan.

d. Syarat Wajib Jual Beli

Para ulama fikih berbeda pendapat tentang macam-macam syarat jual beli, maka menurut ulama Hanafiyah ada 23 syarat, menurut ulama Malkiyah ada 11 syarat, menurut ulama Syafi'iyah ada 22 syarat, dalam pandangan Hanabilah ada 11 syarat.

Syarat jual beli menurut Ulama Hanafiyah :

a. Syarat mengadakan akad ada 3 macam, antara lain :

1. Syarat orang yang berakad. Orang yang melakukan akad, baik sebagai penjual maupun pembeli wajib memenuhi 2 syarat :
 - a. Berakal sehat dan sudah *tamyiz*. Sehingga tidak sah akad jual beli yang dilakukan orang gila atau anak kecil yang belum *tamyiz*.
 - b. Berbilang, yaitu yang melaksanakan akad jual beli tidak satu orang. Tetapi harus ada *ijab* dan *qabul* dari orang lainnya. Kecuali seorang ayah, orang yang menerima

wasiatnya, *qadhi* (hakim), seorang utusan dari dua pihak, maka masing-masing boleh bertindak sebagai penjual dan pembeli.

2. Syarat-syarat *sighat*. Dalam *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*, disyaratkan 3 hal :
 - a. *Sighatnya* terdengar, sehingga tidak sah suatu akad kecuali apabila salah satu pihak mendengar apa yang dikatakan pihak lainnya.
 - b. Kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*, yaitu pembeli menerima apa yang *dijabkan* oleh penjual, dengan harga yang *dijabkan*. Apabila *qabul* berbeda dengan *ijab*, maka tidak sah akadnya, kecuali jika perbedaan tersebut adalah untuk kebaikan salah satu pihak. Misalnya pembeli menerima dengan menambah harga melebihi yang *dijabkan* oleh penjual.
 - c. Bersatunya majelis akad, yaitu *ijab* dan *qabul* dalam satu majelis tanpa ada pemisah. Sehingga bila majelisnya berbeda, maka akad jual belinya dianggap tidak sah.
3. Syarat barang yang diakadkan, terdapat 5 syarat dalam barang yang diakadkan, yaitu :
 - a. Barangnya mempunyai harga, yaitu sesuatu yang boleh diambil manfaat secara syara'. Maka tidak sah akad

jual beli arak dan babi, karena secara syara' tidak bisa diambil manfaatnya.

- b. Barangnya berupa harta, maksudnya bahwa segala sesuatu yang mungkin untuk dimanfaatkan sesuai kebiasaan yang berlaku di masyarakat. Sehingga tidak dianggap sah akad jual beli bangkai dan barang yang sedikit, seperti contoh : satu biji gandum, bangkai dan darah.
- c. Barangnya dimiliki sendiri, artinya terjaga. Tidak boleh melakukan jual beli barang yang tidak dimiliki oleh seseorang, contoh : jual beli sumber air yang tidak diberi perlindungan dan penjagaan, jual beli kayu, rumput dan hewan yang berkeliaran ditempat liar dan tidak dilindungi.
- d. Barang ada sewaktu akad, tidak sah melakukan akad jual beli bila barang tidak ada, meskipun barang tersebut telah dimiliki oleh si penjual, contoh : anaknya binatang (masih dalam bentuk janin).
- e. Barangnya bisa diserahkan sewaktu akad, tidak sah akad jual beli ikan di dalam air, atau burung yang terbang di udara.

b. Syarat sahnya jual beli

Ada 2 bagian, umum dan khusus yaitu sebagai berikut :

1. Syarat umum adalah syarat yang berhubungan dengan semua macam jual beli, yaitu semua syarat mengadakan akad yang telah disebut tadi, ditambah empat syarat :
 - a. Barang diketahui dan juga harganya jelas diketahui sehingga mencegah adanya perselisihan.
 - b. Jual belinya tidak diberi batasan waktu, apabila membatasi dengan waktu tertentu, maka akadnya tidak sah. Karena yang dituntut dalam jual beli adalah pemindahan hak milik pada barang dan harga selamanya.
 - c. Jual belinya memberi manfaat, sehingga tidak sah menjual dirham dengan dirham yang sama.
 - d. Terhindar dari syarat yang merusak. Maksud syarat yang merusak adalah setiap syarat yang menyebabkan adanya tambahan manfaat bagi salah satu pihak tetapi tidak ditetapkan oleh syariah, serta tidak sesuai dengan tuntutan akad. Seperti persyaratan hendaknya hewannya hamil, atau mengambil manfaat dari barang yang telah dijual, dan pembeli memberi pinjaman uang kepada penjual.
2. Adapun syarat khusus yang berlaku pada beberapa jenis jual beli ada 5, yaitu :

- a. Menahan, pada jual beli barang yang pindah atau rumah yang dikhawtirkan rusaknya. Dengan demikian apabila seseorang membeli barang, maka jual belinya tidak sah bagi orang lain, sebelum barangnya bisa ditahan.
- b. Harga barang pertama jelas dalam jual beli system amanah, seperti *murabahah*, *tawliyah* dan *wadhi'ah*.
- c. Sama-sama bisa ditahan pada dua barang yang sejenis dan keduanya termasuk barang yang dapat ditakar dan ditimbang. Syarat ini berlaku yang dapat ditakar dan ditimbang. Syarat ini berlaku pada jual beli barang riba.
- d. Lengkapnya syarat *salam*, seperti menahan semua modal *salam* di majelis akad.
- e. salah satu barang ganti tidak berupa hutang dalam jual beli hutang kepada bukan orang yang berhutang.

c. Syarat Pelaksanaan ada 2 yaitu :

- 1) Barangnya dimiliki oleh penjual atau ia punya kekuasaan atas barang itu. Oleh karena itu, tidak sah jual beli barang yang tidak dimiliki oleh penjual, misalnya jual beli barang milik orang lain, atau jual beli seorang calo. Kecuali dalam akad, *salam*, sehingga sah hukumnya jual beli barang yang akan dimiliki setelah akad.

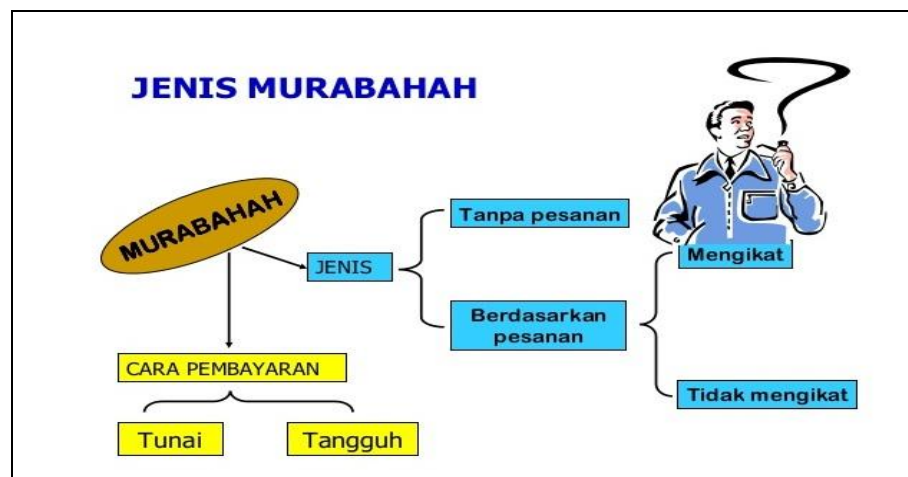
2) Dalam barang itu hanya ada hak penjual. Sehingga tidak sah jual beli barang yang digadaikan atau barang yang disewakan, karena meskipun barang itu dimiliki oleh si penjual namun ada orang lain yang memiliki hak atas barang itu.

- d. Adapun yang disyaratkan pada wajibnya akad hanya satu, yaitu jual beli terhindar dari *khiyar*. Sehingga tidak wajib jual beli yang meliputi *khiyar* dan boleh membatalkannya.

2.1.4.5 Jenis Murabahah

Secara konsep bank syariah dapat menjalankan usaha supermarket atau perdagangan yang dijalankan dengan prinsip *murabahah*. Untuk memberikan gambaran yang jelas tentang cakupan transaksi *murabahah* dapat dilihat dalam gambaran berikut

Gambar 2. 1 Jenis Murabahah



Sumber : Jual Beli Murabahah (Wirosa, 2005).

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu (Wirosa, 2005) :

1) ***Murabahah tanpa pesanan***, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

Gambar 2. 2 Alur *Murabahah Tanpa Pesanan*

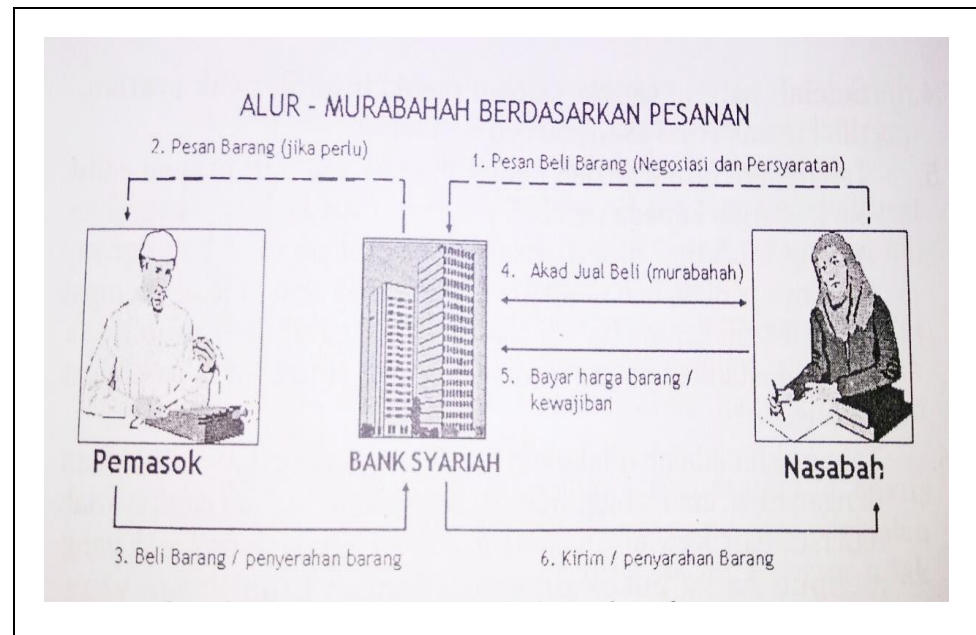


Sumber : Jual Beli Murabahah (Wirosa, 2005).

2) ***Murabahah berdasarkan pesanan***, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan. Pada *murabahah* ini,

pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Gambar 2. 3 Alur Murabahah Berdasarkan Pesanan



Sumber : Jual Beli Murabahah (Wiroso, 2005).

Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi :

- Murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat, maksudnya apabila telah pesan harus dibeli.
- Murabahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Janji pemesan untuk membeli barang dalam *bai' al-murabahah* bisa merupakan janji yang mengikat, bisa juga tidak mengikat. Para ulama syariah terdahulu bersepakat bahwa pemesan

tidak boleh diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan itu. Dewasa ini, *The Islamic Fiqih Academy* juga menetapkan hukum yang sama. Alasannya, pembeli barang pada saat awal telah memberikan pilihan kepada pemesan untuk tetap membeli barang itu atau menolaknya (Antonio, 2001).

Penawaran untuk nantinya tetap membeli atau menolak dilakukan karena pada saat transaksi awal orang tersebut tidak memiliki barang yang hendak dijualnya. Menjual barang yang tidak dimiliki adalah tindakan yang dilarang syariah karena termasuk *bai' al-fudhuli*. Para ulama syariah terdahulu telah memberikan alasan secara rinci mengenai pelarangan tersebut. Akan tetapi, beberapa ulama syariah modern menunjukkan bahwa konteks jual beli *murabahah* jenis ini dimana “belum ada barang” berbeda dengan “menjual tanpa kepemilikan barang”. Mereka berpendapat bahwa janji untuk bisa “pergi” begitu saja akan sangat merugikan pihak bank atau penyedia barang. Barang sah dibeli sesuai dengan pesannya, tetapi ia meninggalkan begitu saja. Oleh karena itu, para ekonom dan ulama kontemporer menetapkan bahwa si nasabah terikat hukumnya. Hal ini demi menghindari “kemudharatan” (Antonio, 2001).

Sedangkan jika dilihat dari cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau dengan pembayaran tangguh. Yang banyak dijalankan oleh bank syariah saat

ini adalah *Murabahah* berdasarkan pesanan dengan sifatnya mengikat dan cara pembayarannya tangguh (Wiroso, 2005).

2.1.4.6 Nilai Harga Perolehan Barang

Dalam transaksi jual beli *murabahah* yang diperjualbelikan adalah barang, maka bank syariah harus membeli barang atas nama sendiri dan secara sah sehingga mengetahui dengan jelas dan tepat harga perolehan barang yang diperjualbelikan. Dalam melakukan jual beli *murabahah*, bank syariah sebagai penjual harus memberitahukan secara jujur kepada pembeli (nasabah) harga perolehan barang yaitu harga pokok barang berikut biaya yang dikeluarkan. Hal tersebut jelas dan tegas tercantum dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*, ketentuan pertama butir 5 dan 6 yaitu (Wiroso, 2005) :

1. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
2. 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.

Bank syariah Amanah dan salah satu perusahaan tekstil “Sandang Murah” di Bogor sepakat untuk melakukan jual beli bahan baku kain mori dari Cina sebanyak 1.000 ton dengan harga USD

1.500 per ton kurs Rp. 8.000,00. Beban lain yang dikeluarkan oleh bank syariah sehubungan dengan pembelian mesin tekstil tersebut adalah :

- Membayar bea masuk sebesar Rp. 100.000.000,00
- Membayar transport dari pelabuhan sampai pabrik sebesar Rp. 150.000.000,00
- Beban asuransi sebesar Rp. 50.000.000,00

Dari contoh ilustrasi tersebut yang dikategorikan sebagai harga perolehan kain tekstil oleh penjual (bank syariah) adalah :

Harga kain mori : $1.000 \times 1.500 \times \text{Rp. } 8.000,00 = \text{Rp. } 12.000.000.000,00$

Beban – beban yang harus dikeluarkan :

- Bea masuk Rp. 100.000.000,00
- Transportasi Rp. 150.000.000,00
- Beban Asuransi RP. 50.000.000,00

Jumlah beban tambahan = Rp. 300.000.000,00

Total harga perolehan kain mori = Rp. 12.300.000.000,00

Misalnya dari ilustrasi tersebut diatas, nasabah membatalkan pembelian kain mori dan oleh bank syariah disimpan dalam gudang bank syariah sebagai persediaan. Pada waktu yang berbeda ada nasabah lain yang berminat untuk membeli kain mori tersebut, pada saat nasabah kedua menginginkan kain mori tersebut

harga pasar kain mori naik menjadi USD 2.000 per ton (harga belinya USD 1.500 per ton).

Berkaitan dengan penyampaian harga perolehan secara jujur dan transparan oleh bank syariah, kain mori yang harus diberitahukan kepada nasabah adalah sebesar USD 1.500 per ton bukan USD 2.000 per ton ditambah biaya riil penyimpanan barang digudang, jika ada. Jika bank syariah memberitahukan harga perolehan sebesar USD 2.000 per ton, maka selisih harga USD 500 per ton itulah yang sebenar-benarnya riba, karena menaikkan harga dan juga melakukan penipuan dan tidak jujur kepada nasabah.

2.1.4.7 Pengadaan Barang Diwakilkan kepada Nasabah

Banyak bank syariah yang melakukan transaksi *murabahah* dan menyerahkan uang kepada nasabah (bukan barang) dengan alasan bank syariah memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barangnya, dan hal ini merupakan salah satu alasan masyarakat yang mengatakan bahwa bank syariah tidak berbeda dengan bank konvensional (Wiroso, 2005).

Dalam ketentuan Dewan Syariah Nasional Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*, ketentuan pertama butir 9 disebutkan bahwa “Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang dibeli, jadi secara prinsip barang tersebut 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 untuk melakukan akad *murabahah* jika tidak ada barangnya (Wirosa, 2005).

2.1.4.8 Diskon dari pemasok

Salah satu cara pengadaan barang yang akan diperjualbelikan oleh bank syariah, melakukan pembelian kepada pemasok atau supplier. Dalam pembelian ini dimungkinkan supplier memberikan potongan atau diskon atas pembelian barang. Pada prinsipnya diskon adalah milik nasabah atau mengurangi harga pokok barang dan bank syariah tidak diperkenankan mengakui sebagai pendapatan (Wirosa, 2005).

Dalam fatwa DSN Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*, ketentuannya adalah sebagai berikut (Wirosa, 2005):

1. Harga dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
2. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan, ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.

3. Jika dalam jual beli *murabahah* mendapat diskon dari supplier, maka harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu diskon adalah hak nasabah.
4. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad.
5. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditanda tangani.

Sesuai ketentuan tersebut maka yang tercatat dalam pembukuan bank adalah sebesar harga bersihnya saja. Jika kemudian hari bank syariah melakukan transaksi jual beli *murabahah*, maka sesuai dengan ketentuan fatwa yang ada, bank syariah harus memberitahukan secara jujur harga perolehan barang, yaitu harga barang dikurangi dengan potongan/diskon tersebut.

Apabila potongan barang tersebut tidak diketahui siapa nasabahnya, maka diskon tersebut hendaknya dijadikan dana kebajikan. Karena pada prinsipnya diskon dari pemasok adalah milik nasabah, sehingga apabila bank syariah memperoleh diskon atau potongan atau apapun nama dan bentuknya yang dapat dipersamakan dengan diskon itu bukan hak bank syariah (Wiroso, 2005).

2.1.4.9 Uang Muka Murabahah

Bank syariah menjalankan salah satu jenis *murabahah* yaitu *murabahah* berdasarkan pesanan yang sifatnya mengikat. Bagaimana caranya supaya transaksi *murabahah* bersifat mengikat nasabah?.

Salah satu cara yang dapat dilakukan adalah dengan meminta uang muka harga barang dari nasabah (Wiroso, 2005).

Pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia menjelaskan bahwa uang muka harus dibayarkan oleh nasabah kepada Bank Syariah, bukan kepada pemasok (PAPSI,2003). Dalam fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, disebutkan ketentuan yang berkaitan dengan uang muka *murabahah* sebagai berikut (Wiroso, 2005) :

1. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
2. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
3. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
4. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Selain ditentukan dalam fatwa DSN tentang *Murabahah*, DSN juga mengeluarkan fatwa khusus yang membahas uang muka yaitu fatwa DSN Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang uang muka dalam *Murabahah* (DSN, 2000: 86) yang berisi ketentuan sebagai berikut (Wirosa, 2005):

1. Dalam pembiayaan *murabahah*, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
2. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
3. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut,
4. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
5. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian LKS harus mengembalikannya kepada nasabah.

Contoh ilustrasi uang muka ini sebagai berikut :

Tuan Abdullah sepakat membeli mobil antik dengan bank syariah :

- | | |
|------------------------------|--------------------------|
| - Harga perolehan sebesar | Rp. 130.000.000,00 |
| - Keuntungan yang disepakati | <u>Rp. 20.000.000,00</u> |
| - Harga jual yang disepakati | Rp. 150.000.000,00 |

Sebagai tanda keseriusan Tuan Abdullah menyerahkan uang muka kepada bank syariah sebesar Rp. 30.000.000,00

Atas pesanan Tuan Abdullah tersebut bank syariah memesan kepada sebuah dealer mobil antik dan disepakati dengan harga jual dealer sebesar Rp. 130.000.000,00 dan sebagai tanda keseriusan atas pesanan tersebut bank syariah memberikan uang muka kepada dealer sebesar Rp. 25.000.000,00 dengan aturan apabila pesanan dibatalkan, maka uang muka tersebut dipotong oleh dealer sebesar 50%. Atas mobil itu, bank syariah diberitahukan kepada tuan Abdullah, termasuk harga barang atau mobil antik tersebut.

1. Jika nasabah membatalkan pesannya maka bank syariah mengalami kerugian.

Karena suatu hal Tuan Abdullah membatalkan pesanan mobil antiknya kepada bank syariah sehingga bank syariah membatalkan pesanan kepada dealer dan mengalami kerugian sebesar 50% dari uang muka yang disepakati yaitu Rp. 12.500.000,- (uang muka bank syariah dipotong 50% dari Rp. 25.000.000,00). Atas kerugian tersebut bank syariah meminta ganti pada nasabah, yaitu dengan cara memotong uang muka yang diterima dari nasabah sebesar kerugian riil yang dialami oleh bank syariah yaitu Rp. 12.500.000,00. Apabila terdapat kelebihan harus dikembalikan kepada nasabah, dan jika kurang tetap menjadi tanggungan nasabah :

- a. Apabila uang muka yang diterima dari nasabah tersebut lebih besar dari kerugian yang dialami oleh bank syariah, maka kelebihan uang muka harus diserahkan

kembali kepada nasabah. Dalam hal Tuan Abdullah karena uang muka lebih besar dari kerugian riil bank syariah yaitu sebesar Rp. 30.000.000,00 sehingga kelebihannya yang Rp. 17.500.000,00 harus dikembalikan pada nasabah.

- b. Sebaliknya apabila uang muka dari nasabah ternyata kurang atau lebih kecil dari kerugian yang dialami oleh bank syariah maka kekurangan kerugian tersebut dapat dimintakan kembali kepada nasabah.

2. Apabila nasabah membatalkan pesannya, dan bank syariah tidak mengalami kerugian.

Dalam hal Tuan Abdullah membatalkan pesanan mobil antik pada bank syariah, tetapi bank syariah tidak membatalkan pesanan mobil antiknya pada dealer, sehingga bank syariah tidak mengalami kerugian atas pemotongan uang muka, maka tidak ada yang harus dipotong dari uang muka. Uang muka tuan Abdullah dikembalikan penuh sebesar RP. 30.000.000,00, yang diperkenankan untuk dipotong dari uang muka adalah riil kerugian yang dialami oleh bank syariah.

3. Apabila nasabah jadi melaksanakan/membeli barang tersebut.
 - a. Keuntungan dihitung dari harga barang setelah dikurangi dengan uang muka. Apabila pesanan tersebut jadi dilaksanakan oleh Tuan Abdullah, maka uang muka tersebut diperlakukan sebagai pembayaran sebagian harga mobil antik tersebut, sehingga

perhitungan keuntungan yang dilakukan oleh bank syariah, seharusnya sebesar harga mobil antik yang dibiayai oleh bank syariah sendiri, yaitu harga perolehan barang setelah dikurangi dengan uang muka dari nasabah. Dalam ilustrasi ini, keuntungan yang diperhitungkan oleh bank syariah sebesar Rp. 20.000.000,00 diperhitungkan dari harga barang setelah dikurangi dengan uang muka yaitu : Rp. 130.000.000,00 – Rp. 30.000.000,00 = Rp. 100.000.000,00.

b. Uang muka sebagai pengurang hutang nasabah. Dalam pedoman akuntansi perbankan syariah Indonesia dijelaskan bahwa apabila nasabah memberikan uang muka dan transaksi jual beli *murabahah* jadi dilaksanakan maka uang muka (urbun) menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah* (tidak diperkenankan sebagai pembayaran angsuran). Bagi nasabah uang muka itu akan mengurangi hutang, dan bagi bank syariah akan mengurangi piutang *murabahah* pada porsi harga pokok barang.

Dari ilustrasi tersebut, apabila pembayaran dilakukan secara tangguh atau angsuran, maka hutang Tuan Abdullah adalah :

- Harga barang sebesar	RP. 130.000.000,00
- Keuntungan yang disepakati	Rp. 20.000.000,00
- Harga jual barang	Rp. 150.000.000,00
- Pembayaran uang muka sebesar	<u>(Rp. 30.000.000,00)</u>
Hutang Tuan Abdullah sebesar	Rp. 120.000.000,00

Sedangkan perhitungan uang muka tersebut oleh bank syariah adalah :

- Harga barang sebesar	Rp. 130.000.000,00
- Pembayaran uang muka sebesar	Rp. (30.000.000,00)
- Porsi harga pokok	Rp. 100.000.000,00
- Keuntungan yang disepakati	<u>Rp. 20.000.000,00</u>
Hutang Tuan Abdullah	Rp. 120.000.000,00

2.1.4.10 Potongan Pembayaran Pelunasan

Secara prinsip apabila nasabah melakukan pelunasan hutangnya lebih awal dari waktu yang ditentukan, maka kewajibannya tetap sebesar sisa hutangnya, tetapi bank syariah diperkenankan untuk memberikan potongan pembayaran atas nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal. Berapa besarnya potongan yang diberikan oleh bank syariah sangat tergantung dengan kebijakan bank syariah tersebut dan atas potongan tersebut tidak boleh diperjanjikan (Wiroso, 2005).

Berkaitan dengan potongan pembayaran pelunasan awal ini, Dewan Syariah Nasional mengeluarkan fatwa Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 Tanggal 28 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*, yaitu sebagai berikut (Wiroso, 2005):

- a. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, LKS boleh memberikan potongan

dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

- b. Besarnya potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Telah dijelaskan diatas bahwa secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut, artinya setelah akad ditandatangani kemudian nasabah ingin melakukan pelunasan hutangnya, maka yang terhutang tetap sebesar harga jual barang tersebut.

2.1.4.11 Sanksi/Denda

Dalam kenyataannya nasabah sering melakukan ingkar janji, walaupun yang bersangkutan memiliki kemampuan untuk membayar kewajibannya. Oleh karena itu untuk kepentingan mendidik nasabah dan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional, bank syariah dapat mengenakan denda kepada nasabah, dimana dana atas denda yang diterima diserahkan sebagai dana kebajikan (Wirosa, 2005).

Apabila nasabah tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan, bank berhak mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa nasabah tidak mampu melunasi. Denda diterapkan bagi nasabah mampu yang menunda pembayaran. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk

membuat nasabah lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial (*qardhul hasan*) (Wiroso, 2005).

Dalam fatwa DSN Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*, ketentuan kelima (DSN, 2000:28) sebagai berikut (Wiroso, 2005):

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 penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

2.1.4.12 Jaminan Murabahah

Jaminan merupakan salah satu cara mengurangi resiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan tersebut merupakan *second way out* apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara menjual jaminan tersebut untuk memenuhi kewajibannya (Wiroso, 2005).

Beberapa landasan syariah yang mendasari bank syariah meminta jaminan antara lain adalah (Wiroso, 2005) :

“jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh 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 dia bertaqwa kepada Allah, Tuhannya... (QS. Al Baqarah (2) : 283)

Dari Aisyah bahwasanya Nabi SAW pernah membeli bahan makanan dari seorang Yahudi dengan hutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai jaminan (HR. Bukhari, Muslim dan Nasa'i)

Dalam fatwa DSN dijelaskan bahwa jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dalam pelaksanaan antara bank syariah yang satu dengan yang lain belum tentu sama, masing-masing bank syariah membuat aturan tentang jenis jaminan yang dapat dipergunakan termasuk aspek pengikatannya atau legalitasnya dan besarnya jaminan yang disiapkan oleh calon nasabah.

2.1.4.13 Akuntansi Murabahah

Dalam PSAK Nomor 59 tentang Akuntansi Bank Syariah, dijelaskan beberapa pernyataan yang berkaitan dengan Akuntansi *Murabahah* adalah sebagai berikut (Wiroso, 2005) :

2.1.4.13.1 Bank sebagai Penjual

1. Pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva *murabahah* sebesar biaya perolehan (paragraf 61)

2. Pengukuran aktiva *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut :
 - a) Aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan mengikat :
 - i) Dinilai sebesar biaya perolehan, dan
 - ii) Jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva.
 - b) Apabila dalam *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi, maka aktivitas *murabahah* :
 - i) Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah, dan
 - ii) Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian (paragraf 62).
3. Potongan pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurangan biaya perolehan aktiva *murabahah* (paragraf 63).
4. Pada saat akad, piutang *murabahah* diakui sebesar biaya perolehan aktiva *murabahah* ditambah keuntungan yang disepakati. Pada akhir periode laporan keuangan, piutang *murabahah* dinilai sebesar nilai bersih yang dapat

direalisasi, yaitu jumlah piutang jatuh tempo dikurangi penyisihan piutang diragukan (paragraf 64).

5. Keuntungan *murabahah* diakui :
 - a. Pada periode terjadinya, apabila akad berakhir pada periode laporan keuangan yang sama atau
 - b. Selama periode akad secara proporsional, apabila akad melampaui satu periode laporan keuangan (paragraf 65).
6. Potongan pelunasan dini diakui dengan menggunakan salah satu metode berikut :
 - a. Jika potongan pelunasan diberikan pada saat penyelesaian, bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*, atau
 - b. Jika potongan pelunasan diberikan setelah penyelesaian, bank terlebih dahulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah* (paragraf 66).
7. Denda dikenakan apabila nasabah lalai dalam melakukan kewajibannya sesuai dengan akad. Pada saat diterima, denda diakui sebagai bagian dana sosial (paragraf 67).
8. Pengakuan dan pengukuran *urbun* (uang muka) adalah sebagai berikut :
 - a. *Urbun* diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima bank pada saat diterima.

- b. Pada saat barang jadi dibeli oleh nasabah, maka *urbun* diakui sebagai pembayaran piutang, dan
- c. Jika barang batal dibeli oleh nasabah, maka *urbun* dikembalikannya kepada nasabah setelah diperhitungkan dengan biaya-biaya yang telah dikeluarkan bank (paragraf 68).

2.1.4.13.2 Pengungkapan

Pengukuran dan pengakuan aktiva *murabahah* diatur dalam PSAK 59 tentang Akuntansi Perbankan Syariah, paragraf 61 dan 62 yang menjelaskan sebagai berikut :

1. Pada saat perolehan, aktiva yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dalam *murabahah* diakui sebagai aktiva *murabahah* sebesar biaya perolehan (paragraf 61).
2. Pengukuran aktiva *murabahah* setelah perolehan adalah sebagai berikut :
 - a) Aktiva tersedia untuk dijual dalam *murabahah* pesanan singkat :
 - i. Dinilai sebesar biaya perolehan.
 - ii. Jika terjadi penurunan nilai aktiva karena usang, rusak atau kondisi lainnya, penurunan nilai tersebut diakui sebagai beban dan mengurangi nilai aktiva.

- b) Apabila dalam *murabahah* tanpa pesanan atau *murabahah* pesanan tidak mengikat terdapat indikasi kuat pembeli batal melakukan transaksi, maka aktiva *murabahah* :
- i. Dinilai berdasarkan biaya perolehan atau nilai bersih yang dapat direalisasi, mana yang lebih rendah dan
 - ii. Jika nilai bersih yang dapat direalisasi lebih rendah dari biaya perolehan, maka selisihnya diakui sebagai kerugian (paragraf 62).
3. Potongan pembelian dari pemasok diakui sebagai pengurang biaya perolehan aktiva *murabahah* (paragraf 63).

2.1.4.14 Manfaat dan Risiko *Bai' al-Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga risiko yang harus diantisipasi. *Bai' al-murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah (Antonio, 2001).

Diantara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut :

- a. *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak dapat mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah, barang yang dikirim dapat saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual : karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap asset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

2.2 Penelitian Terdahulu

Dalam studi literatur ini, peneliti mencantumkan beberapa penelitian yang telah dilakukan oleh pihak lain sebagai referensi dan berhubungan dengan penelitian ini antara lain.

Muhammad Pisol B Mat Isa dkk (2011) dalam penelitian yang berjudul, *Shariah on Direct and Indirect Cost in Murabahah* menyatakan bahwa, Dalam akuntansi konvensional, berdasarkan sifat dari biaya, biaya produk adalah biaya yang dapat diidentifikasi dengan barang yang diproduksi atau dibeli untuk dijual kembali dan diklasifikasikan sebagai biaya langsung atau tidak langsung. Di sisi lain, biaya periode akan dianggap sebagai beban untuk periode dan dipotong dari laba kotor. Dari sudut pandang syariah, mereka menemukan bahwa para ahli hukum sepakat pada biaya langsung yang dikeluarkan dan bahwa biaya ini dapat dimasukkan sebagai biaya *murabahah*. Namun ada perbedaan pendapat antara para ahli dalam akuntansi untuk biaya tidak langsung. Mayoritas ahli sepakat bahwa biaya tidak langsung harus dikeluarkan dalam pembiayaan *murabahah*. Maksud dari penelitian ini adalah bahwa biaya tidak langsung dapat dimasukkan dalam perhitungan biaya *murabahah* ketika biaya diuraikan dengan tepat dan metode penugasan dirumuskan.

Shofawati (2014) dalam penelitian yang berjudul *Murabahah Financing in Islamic Banking: Case Study in Indonesia* menyatakan bahwa, beberapa aspek Fatwa dari DSN NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah* telah dilaksanakan oleh Bank Islam di Indonesia, tetapi hanya sedikit aspek Fatwa dari DSN NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *Murabahah* yang belum sepenuhnya dilaksanakan oleh Bank Islam di Indonesia. Oleh karena itu pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia dapat memenuhi syariah sesuai dengan fatwa dari DSN, Fatwa dari DSN NO: 04 / DSN-MUI / IV / 2000 tentang *murabahah*. Sementara pembiayaan pelaksanaan *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia berdasarkan ulasan dari yurisprudensi, fiqh atau

praktek klasik menurut penelitian dari Buchori, et al. (2004) menunjukkan diferensiasi dalam beberapa aspek meliputi : Tujuan dari transaksi, Tahap transaksi, Proses transaksi, Status kepemilikan barang pada saat kontrak, Perhitungan tingkat margin, Sifat barang oleh pelanggan memesan Metode pembayaran transaksi, dan Jaminan. Walaupun perbandingan ini menunjukkan kesamaan dalam satu aspek yang menjelaskan pengungkapan biaya barang dan margin yang harus transparan antara praktik klasik dan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah di Indonesia.

Wardah Yuspin (2007), yang meneliti tentang penerapan prinsip syariah dalam pelaksanaan akad *murabahah* menyatakan bahwa, salah satu ciri bank syariah adalah dalam menjalankan kegiatan operasionalnya tidak menggunakan bunga akan tetapi menggunakan mekanisme bagi hasil dan selalu diawasi oleh Dewan Pengawas Syariah dalam setiap kegiatan operasionalnya, sehingga diharapkan bank syariah tersebut akan selalu berada dalam koridor hukum Islam. Selain itu, juga tidak boleh mengandung unsur-unsur yang dilarang oleh syara' yakni, *maisir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan) dan *bathil* (ketidakadilan).

Hal itu dapat dihindari dengan adanya akad *murabahah* atau jual beli, yaitu jual beli barang dengan harga jual terdiri dari harga beli ditambah keuntungan yang disepakati. Pembayaran angsuran pada *murabahah* tersebut tetap terus sampai pada akhir akad karena tidak terpengaruh pada fluktuasi tingkat suku bunga di pasaran. Karena itulah terdapat kejelasan dan keadilan dalam akad *murabahah*.

Akhmad Faozan (2009) yang meneliti tentang *Murabahah* dalam Hukum Islam dan Praktik Perbankan Syari'ah Serta Permasalahannya menyatakan bahwa Aplikasi pembiayaan *murabahah* pada bank syari'ah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh. Transaksi *murabahah* yang begitu mendominasi penyaluran dana pada bank syari'ah yang jumlahnya hampir mencapai tujuh puluh lima persen dari total pembiayaan dan adanya kesan bahwa semua transaksi penyaluran dana bank syari'ah *dimurabahahkan*, kemungkinan untuk menekan seminimal mungkin resiko yang akan menimpa bank dalam setiap penyaluran dananya. Selain itu, dibandingkan dengan mekanisme-mekanisme pembiayaan yang lain, *murabahah* adalah yang paling menguntungkan dan paling sedikit risikonya terhadap bank syari'ah. Bank-bank Islam beranggapan bahwa Al Qur'an menghalalkan perdagangan, yaitu jual beli dengan laba, dan *murabahah* termasuk jual beli dengan laba. Mengingat tidak ada pembatasan dalam jumlah tertentu atas keuntungan yang diperoleh dari suatu perdagangan, maka bank-bank syari'ah secara teori dengan bebas menentukan berapapun mark-up (keuntungan) dari kontrak *murabahah*.

Fanny Yunita Sri Rejeki (2013) yang meneliti tentang akad pembiayaan *murabahah* dan praktiknya pada PT BANK SYARIAH MANDIRI Cabang Manado menyatakan bahwa, prosedur dan persyaratan dalam penyaluran dana berupa Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, tidak hanya dilakukan berdasarkan ketentuan Hukum Islam, melainkan juga berdasarkan ketentuan Hukum Perbankan Syariah, serta ketentuan khusus yang diterapkan di PT. Bank Syariah Mandiri, yakni negosiasi Pembiayaan

Murabahah antara calon nasabah dengan Bank Syariah, kemudian dilanjutkan dengan pemenuhan kelengkapan dokumen yang diperlukan yang meliputi : Dokumen Pribadi, Legalitas Usaha, dan Dokumen Pendukung Usaha, yang kesemuanya telah ditentukan secara khusus dalam Standar Operasional Prosedur (SOP) PT. Bank Syariah Mandiri.

Akibat hukum para pihak dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* di PT. Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, merupakan akibat hukum yang timbul dari suatu hubungan hukum, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, maka di sini terjadi akibat hukum berupa pemenuhan kewajiban tersebut. Apabila terjadi wanprestasi atau kegagalan membayar angsuran di PT. Bank Syariah Mandiri, maka penyelesaian sengketa tersebut harus berdasarkan pada isi akad, yang jika di dalam isi akad menentukan klausul penyelesaian sengketa tertentu, maka klausul dalam isi akad itulah yang menentukan kesepakatan para pihak untuk menyelesaikan dengan cara tertentu seperti melalui penyelesaian sengketa melalui peradilan atau di luar peradilan. PT. Bank Syariah Mandiri menerapkan klausul penyelesaiannya dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, apabila cara seperti itu tidak dapat mencapai kesepakatan, barulah upaya terakhir diselesaikan melalui Pengadilan Negeri setempat.

Diah Putri Pravita Sari & Sri Herianingrum (2014) dalam penelitian yang berjudul Analisis Penerapan Pembiayaan *Murabahah* Pada Fatwa No. 84/DSN-MUI/XII/2012 BANK MUAMALAT Kantor Cabang Darmo Surabaya menyatakan bahwa, *Murabahah* adalah adalah akad jual beli yang harga jualnya telah diketahui oleh penjual dan pembeli sebelum perjanjian akad. Bank disini bukan membelikan barang, melainkan menguasai/mewakilkkan pada nasabah

untuk membelinya, sehingga hal tersebut masih belum sesuai dengan fatwa no 84. Metode pengakuan keuntungan pada Bank Muamalat menggunakan Metode Anuitas, sehingga hal tersebut sesuai dengan fatwa no 84 yang menyatakan bahwa Metode pengakuan keuntungan *at- tanwil bi al-Murabahah* yang *ashlah* dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode Anuitas.

Zulia Hanum (2014), yang meneliti tentang analisis penerapan transaksi *Murabahah* pada PT. BANK PEMBIAYAAN RAKYAT (BPR) SYARIAH Gebu Prima Medan menyatakan bahwa sistem pembiayaan transaksi *murabahah* serta pengukuran pendapatan transaksi *murabahah* yang di terapkan oleh PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan sesuai dengan PSAK No. 102. Dalam memberikan pembiayaan *murabahah* kepada nasabah, PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan telah menerapkannya sesuai dengan prosedur-prosedur yang berlaku dalam PSAK No.102. Dalam perlakuan akuntansi *murabahah* yang dilaksanakan PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan menunjukkan bahwa pengakuan dan pengukuran yang dilakukan PT. BPR Syariah Gebu Prima Medan sesuai dengan PSAK No.102.

Mahbub & Abdi Fauzi Hadiono (2015), yang meneliti tentang analisis penerapan *murabahah* sebagai bentuk pembiayaan pada Bank Syariah Mandiri KCP Rogojampi Banyuwangi menyampaikan bahwa, Bentuk perjanjian (akad) pembiayaan *murabahah* dan hal-hal yang tidak boleh di abaikan dalam pembuatan perjanjian (akad) pembiayaan *murabahah* adalah, harus memenuhi syarat- syarat *murabahah*, harus memenuhi rukun *Murabahah* terlebih dahulu, apa bila syarat dan rukun sudah dipenuhi selanjutnya, isi Akad perjanjian Pembiayaan *Murabahah*. Perjanjian pembiayaan *murabahah* pada bank syariah mandiri kantor

cabang rogojampi sangat sesuai dengan Undang- undang dan sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSNMUI/ IV/2000 tanggal 1 April 2000.

Yunita (2015) yang meneliti tentang kajian akad pembiayaan *murabahah* terhadap penerapan prinsip syariah pada bank syariah di Indonesia menyatakan bahwa akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah khususnya Bank Syariah Mandiri cabang Yogyakarta belum memenuhi prinsip syariah sebagaimana yang telah ditentukan dalam kaidah hukum Islam. Hal ini dikarenakan ada beberapa syarat *murabahah* yang belum memenuhi ketentuan prinsip syariah karena ditemukannya unsur *gharar*, *riba*, dan *zalim* diantaranya adalah sebagai berikut:

Pertama, berkaitan dengan objek atau barang yang diperjualbelikan pada pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri cabang Yogyakarta terdapat unsur *gharar* dalam pembelian barang sehingga bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini dikarenakan proses transaksi beralih antara *musytari* dengan pemasok sehingga bukan pihak *ba'i* yang secara langsung membeli barang tetapi malah justru *musytarinya* sendiri yang membeli barang dari pemasok. Hal ini bertentangan dengan Hadits Riwayat Muslim, Hadits Riwayat Ahmad dan Muslim, Hadist Riwayat Ibnu Majjah, Hadist Riwayat Bukhary dan Muslim dan Pasal 24 ayat (1) huruf a dan Pasal 24 ayat (2) huruf a dan Pasal 25 huruf a Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan.

Kedua, Dengan beralihnya pembelian barang dari *ba'i* kepada *musytari* maka *ba'i* dalam hal ini hanya sebagai pemberi modal/dana bukan sebagai penjual/pemilik barang. *Ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* hanya memberikan dana kepada *musytari* guna pembelian objek *murabahah* sehingga *musytari* berhutang kepada *ba'i*. Dengan demikian, keuntungan yang diperoleh *ba'i* atas

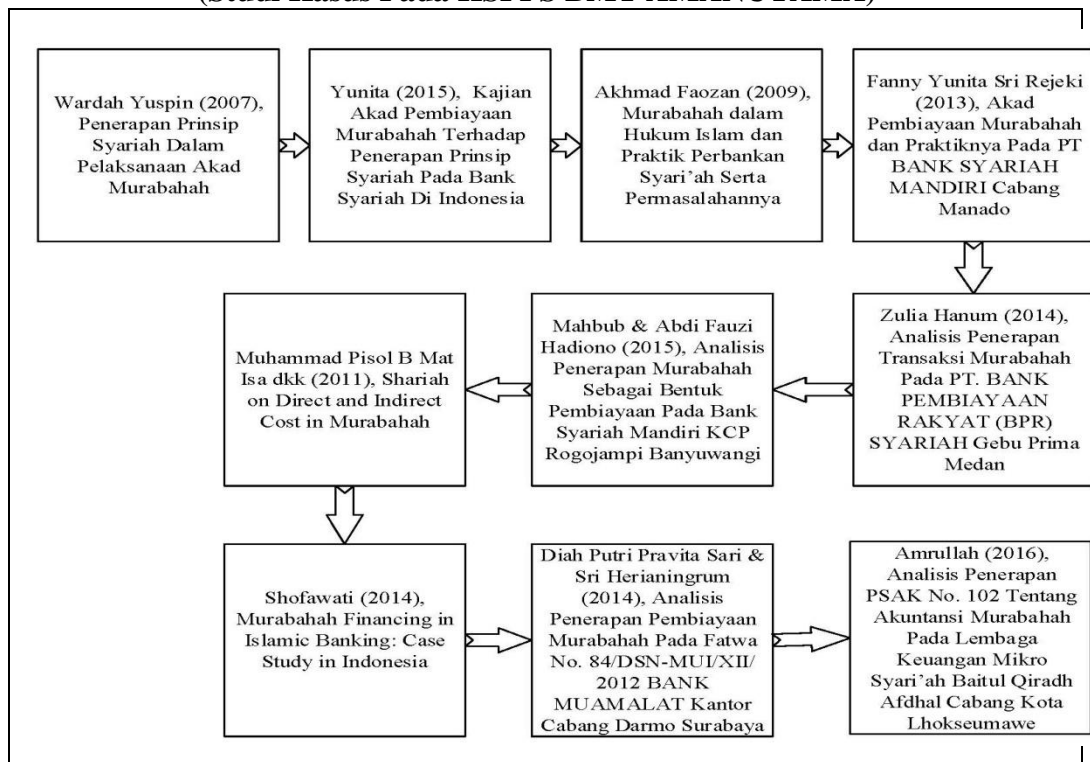
hutang tersebut termasuk riba. Hal ini bertentangan dengan Al-Baqarah ayat (275), Al-Imron ayat (130) dan An-Nisa ayat (29), dan Ketentuan pertama butir 1 Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Ketiga, Penentuan harga barang dan persentase margin keuntungan berdasarkan tingkat plafon pembiayaan yang dilakukan oleh *ba'i* menjadikan *musytari* tidak bisa bebas melakukan negosiasi terkait dengan harga dan margin keuntungan yang harus dibayarkan oleh *musytari* kepada pihak *ba'i* karena penentuan harga dan margin keuntungan barang hanya ditentukan oleh *ba'i* sehingga menimbulkan unsur kedzaliman yang bertentangan dengan prinsip syariah. Hal ini tentunya bertentangan dengan An-nisa ayat (29), Al Maidah ayat (1), Hadits Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majjah serta Ketentuan pertama butir 5 Fatwa DSN-MUI Nomor.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Amrullah (2016) yang meneliti tentang analisis penerapan psak no. 102 tentang akuntansi *murabahah* pada Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah Baitul Qiradh Afdhal Cabang Kota Lhokseumawe menyatakan bahwa, konsep atau kriteria *murabahah* pada perusahaan diterapkan dalam transaksi sejalan ketentuan-ketentuan yang berlaku sesuai dengan PSAK No. 102 tentang akuntansi *murabahah*. Aset *murabahah* yang berupa logam mulia(emas) sebagai objek *murabahah* tidak diakui sebagai persediaan, dalam pengakuan dan pengukuran *murabahah* sesuai dengan PSAK No. 102 yang harus diakui sebagai persediaan. Denda dan keuntungan yang dilakukan oleh Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah Baitul Qiradh Afdhal Cabang Kota Lhokseumawe telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam PSAK No. 102.

Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah Baitul Qiradh Afdhal Cabang Kota Lhokseumawe memberlakukan denda pemutusan kerjasama kedepannya pada nasabah yang tidak melaksanakan kewajibannya dan keuntungan diakui pada saat transaksi terjadi. Pada penyajian transaksi *murabahah*, Lembaga Keuangan Mikro Syari'ah Baitul Qiradh Afdhal Cabang Kota Lhokseumawe telah sesuai dengan PSAK No.102 mengenai piutang *murabahah* disajikan sebesar nilai bersih dan margin tanggahan disajikan sebagai pengurang piutang murabahah.

Gambar 2. 4 State Of The Art Analisis Pembiayaan Murabahah Pada BMT (Studi Kasus Pada KSPPS BMT AMANUTAMA)



Sumber : Olah Data Penelitian Murabahah (2016)

2.3 Kerangka Pemikiran Teoritis

2.3.1 Konsep Ekonomi Islam

Dalam ekonomi konvensional, motif aktivitas ekonomi mengarah kepada pemenuhan keinginan individu manusia yang tak terbatas dengan menggunakan faktor-faktor produksi yang terbatas. Akibatnya masalah utama ekonomi konvensional adalah kelangkaan (*scarcity*) dan pilihan (*choices*). Sedangkan dalam Islam, motif aktivitas ekonomi diarahkan pada pemenuhan kebutuhan dasar yang tentu ada batasnya, meskipun bersifat dinamis sesuai tingkat ekonomi masyarakat pada saat itu. Selain itu kepuasan dalam Islam tidak hanya terbatas pada benda-benda konkret (materi), tetapi juga tergantung pada sesuatu yang bersifat abstrak seperti amal saleh yang dilakukan manusia (Ascarya, 2011).

Menurut Ascarya (2011) prinsip-prinsip ekonomi Islam yang sering disebut dalam berbagai literatur ekonomi Islam dapat dirangkum menjadi lima hal :

1. Hidup hemat dan tidak bermewah-mewah (*abstain from wasteful and luxurious living*).
2. Menjalankan usaha-usaha yang halal (*permissible conduct*).
3. Implementasi zakat (*implementation of zakat*).
4. Penghapusan/pelarangan Riba (*prohibition of riba*), dan \
5. Pelarangan *maysir* (judi/spekulasi)

2.3.2 Pengertian Baitul Maal Wa Tamwil (BMT)

Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya berintikan *bayt al-mal wa at-tamwil* dengan kegiatan

mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, BMT juga dapat menerima titipan dana zakat, infak, sedekah, serta menyalurkannya sesuai dengan peraturan dan amanatnya. BMT merupakan lembaga ekonomi atau lembaga keuangan syariah nonperbankan yang bersifat informal karena lembaga ini didirikan oleh kelompok swadaya masyarakat (Ridwan, 2013).

Menurut Ahmad Hasan Ridwaan (2013), secara konseptual BMT memiliki dua fungsi, yaitu :

1. *Bait at-tamwil* (bait artinya rumah, at-tamwil artinya pengembangan harta) melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil terutama dengan mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonominya.
2. *Bait al-mal* (bait artinya rumah, maal artinya harta) menerima titipan dana zakat, infak, dan sedekah serta mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya.

2.3.3 Pembiayaan

Menurut Antonio (2001) menjelaskan bahwa pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank yaitu pemberian fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak yang merupakan *deficit unit*. Dari pengertiannya pembiayaan berbeda dengan kredit yang dilakukan oleh bank

konvensional, perbedaan ini terletak pada akad, tujuan maupun substansinya. Bahwa pembiayaan terikat pada prinsip-prinsip syariah dengan memilih dan memilah objek serta tujuan penggunaan dananya.

Setiap orang yang mengajukan pembiayaan di bank syariah mempunyai tujuan penggunaan yang berbeda. Perbedaan penggunaan dana ini akan memunculkan klausul akad yang berbeda. Maka dalam bank syariah dikenal berbagai akad sesuai tujuan penggunaan dananya. Hal ini berbeda dengan kredit, apapun tujuan penggunaan dananya maka akadnya hanya satu yaitu akad kredit. Hal demikian tidak diperbolehkan dalam bank syariah. Kredit yang berarti memberikan kepercayaan pada nasabah untuk menggunakan dana yang diperoleh dari bank mempunyai banyak tujuan. Dalam bank konvensional perbedaan tujuan ini hanya diklasifikasi dengan produk yang berbeda, akan tetapi akadnya tetap satu yaitu akad kredit (Susilo, 2015).

2.3.4 Pembiayaan Murabahah

Bai' al-murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya pedagang eceran membeli komputer dari grosir dengan harga Rp.10.000.000,- kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp. 750.000,- dan ia menjual kepada si pembeli dengan harga Rp. 10.750.000,-. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan memesan dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang

akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan dibayar secara angsuran (Antonio, 2001).

2.3.5 Fatwa DSN Tentang Ketentuan *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut (Susilo, 2015) :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset 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 kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka: (1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau (2) 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.