

BAB II
TEORI AKAD
***BAI' AL-MURĀBAḤAH* DALAM FIKIH**

A. Teori Akad

1. Pengertian Akad

Secara etimologis, kata akad berasal dari bahasa Arab ‘*aqd* yang berarti mengikat, menggabungkan, menetapkan, mensahkan.¹ Sedangkan menurut terminologi akad berarti sebagai pertemuan ijab yang diberikan oleh satu pihak dengan qabul yang diterima oleh pihak lainnya secara sah menurut hukum syar’i dan menimbulkan akibat hukum pada obyeknya.² Dapat dikatakan ijab dan qabul merupakan perbuatan yang menunjukkan kepada adanya saling ridā dari pihak terkait melalui proses akad.

Seperti contohnya dalam akad *murābahah* antara BMT dan nasabah berarti bertemunya ijab dari pihak BMT dengan qabul dari pihak nasabah untuk melakukan jual beli barang tertentu dengan harga dan keuntungan yang berdasar kesepakatan kedua belah pihak. Ini dibenarkan oleh al-Qur'an surat an-Nisā' (4) ayat 29 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجْرَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿٢٩﴾

¹ Atabik Ali, *Kamus Kontemporer Arab – Indonesia*, (Yogyakarta: Multi Karya Grafika, 1998), hlm. 1305.

² Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Praktik, Kritik*, (Yogyakarta: Sukses Offset, 2012), hlm. 104.

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.³

2. Asas-asas Akad dalam Hukum Islam

Asas-asas merupakan terjemahan dari bahasa Inggris *principles*, yang artinya dasar-dasar/pokok-pokok ketentuan.⁴

Adapun asas-asas perjanjian dalam hukum Islam adalah :⁵

- a. Asas kebolehan, artinya perjanjian apapun dapat dibuat sejauh tidak ada larangan khusus mengenai perjanjian tersebut.
- b. Asas kebebasan berakad. Asas ini merupakan konkretisasi lebih jauh dan spesifikasi yang lebih tegas terhadap asas kebolehan di atas. Berdasarkan asas ini setiap orang dapat membuat akad jenis apapun tanpa terikat pada nama-nama yang ditentukan dalam undang-undang syariah dan dapat memasuki klausul apapun ke dalam akad yang dibuatnya itu sesuai dengan kepentingannya sejauh tidak berakibat makan harta sesama dengan jalan batil. Asas ini didasarkan pada dalil berikut :

Q.S. al-Māidah (5): 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”⁶

³ Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci al-Qur'an, Depag. RI., 1983), hlm. 122.

⁴ John, M. Echols, *Kamus Inggris Indonesia*, (Jakarta: PT. Gramedia, 1996), hlm. 447.

⁵ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2007), hlm. 83-92.

⁶ Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 156

- c. Asas konsensualisme (*mabda' ar-raḍā'iyah*) artinya bila tercapai kata sepakat di antara pihak, maka terciptalah satu perjanjian. Asas ini didasarkan pada dalil.

1) Q.S. an Nisā' (4) ayat 29 :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”⁷

2) Sabda Nabi SAW :

حدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ ثنا مروان بن محمد ثنا عبد العزيز ابن
محمد، عن داود بن صالح المدني عن ابيه ، قال : سمعت ابا سعيد الخدري
يقول : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : إنما البيع عن تراض.⁸

Artinya : “Mewartakan kepada kami al-Abbās ibn al-Walīd ad-Dimasyqī mewartakan kepada kami Marwān ibn Muḥammad, mewartakan kepada kami ‘Abdul ‘Azīz ibn Muḥammad dari Dāwud ibn Ṣālih al-Madanī, dari ayahnya, dia berkata : aku mendengar Abu Sa’īd al-Khudrī berkata : Rasulullah SAW bersabda : Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.

- d. Asas janji itu mengikat, dasarnya adalah antara lain:

Q.S. al-Māidah (5) ayat 1:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.”⁹

⁷ *Ibid.*, hlm. 122

⁸ Abū ‘Abdillāh Muḥammad ibn Yazīd al-Qazwinī ibn Mājah, *Sunan ibn Mājah*, hadis no. 2185, (Semarang: Toha Putra, t.t.), II: 737.

e. Asas keseimbangan (*al-tawāzun fi al-mu'āwadah*).

Baik keseimbangan antara yang diberikan dan apa yang diterima maupun keseimbangan dalam memikul resiko. Asas keseimbangan dalam transaksi (antara apa yang diberikan dengan apa yang diterima) tercermin pada dibatalkannya suatu akad yang mengalami ketidakseimbangan prestasi yang mencolok.

Asas keseimbangan dalam menanggung risiko tercermin dalam larangan transaksi riba, di mana dalam konsep riba hanya debitur yang memikul segala resiko atas kerugian suatu usaha, sementara kreditur bebas sama sekali dan harus mendapat prosentase tertentu, sekalipun pada saat dananya mengalami kembalikan negatif.

f. Asas kemaslahatan.

Artinya akad yang dibuat oleh para pihak bertujuan untuk mewujudkan kemaslahatan bagi mereka, dan tidak menimbulkan kerugian (*muḍarrat*) atau keadaan memberatkan (*masyaqqah*).

g. Asas amanah.

Artinya masing-masing pihak harus punya i'tikad baik dalam bertransaksi dengan pihak lain. Tidak dibenarkan salah satu pihak mengeksploitasi ketidaktahuan pihak lain. Dalam hukum Islam terdapat konsep akad amanah, yakni salah satu pihak hanya bergantung kepada informasi jujur dari pihak lainnya untuk mengambil keputusan. Di antara

⁹ Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Jakarta: Proyek Pengadaan Kitab Suci al-Qur'an Departemen Agama RI, 1983), hlm. 156.

ketentuannya adalah bahwa kebohongan atau penyembunyian informasi yang semestinya disampaikan dapat menjadi alasan pembatalan bila di kemudian hari ternyata informasi itu tidak benar, contohnya adalah akad *murābahah* dan kemudian meluas pada takaful (asuransi).

h. Asas keadilan

Dasarnya adalah Q.S al-Māidah (5) ayat 8 :

... أَعْدِلُوا هُوَ أَقْرَبُ لِلتَّقْوَىٰ ...

Artinya: "Berlaku adillah, karena adil itu lebih dekat kepada takwa."¹⁰

Keadilan merupakan sendi setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak.

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum.

Demikianlah asas-asas perjanjian dalam Islam yang secara umum spiritnya adalah kebebasan, keadilan, amanah, dan maslahat. Oleh karena itu secara teoritis pengembangan akad termasuk di dalamnya akad *bai' Al-Murābahah* dapat dibenarkan. Hanya saja pengembangan tersebut tetap dalam bingkai muamalah syar'iyah.

3. Rukun dan Syarat Akad

Guna terlaksananya akad perlu dipenuhi rukun dan syarat akad. Rukun adalah unsur-unsur yang membentuk sesuatu sehingga sesuatu itu terwujud karena adanya unsur-unsur tersebut yang membentuknya.¹¹

Adapun rukun terbentuknya akad meliputi :

- a. Para pihak yang membuat akad (*al- 'āqidān*)
- b. Pernyataan kehendak dari para pihak (*ṣigatul- 'aqd*)

¹⁰ Depag RI, *al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 159.

¹¹ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, hlm. 95.

- c. Obyek akad (*maḥallul 'aqd*), dan
- d. Tujuan akad (*mauḍū' al- 'aqd*).¹²

Para pihak yang membuat akad, harus memenuhi dua syarat yaitu mempunyai kecakapan hukum (*tamyīz*), paling tidak menyangkut dua pihak.

Pernyataan kehendak para pihak. Artinya harus ada persesuaian *ījāb* dan *qabūl*, yang berarti adanya persesuaian kehendak, sehingga terwujud kata sepakat kedua belah pihak.

Obyek akad berupa barang atau jasa. Barang dan jasa itu milik pihak penjual dan dapat diserahkan kepada pembeli. Penyerahan barang ini dipersyaratkan :

- a. Tidak menimbulkan kerugian (kualitas barang sesuai pesanan)
- b. Tidak ada unsur *garar* (penipuan).
- c. Tidak adanya syarat-syarat *fāsīd* (misal paksaan)
- d. Tidak ada/bebas dari riba.

Inilah yang disebut syarat-syarat keabsahan akad. Jadi suatu akad itu dikatakan akad yang sah bila telah memenuhi rukun akad, syarat terbentuknya akad dan syarat keabsahan akad.¹³

Tujuan akad adalah terwujudnya akibat hukum yang pokok dari akad, misalnya tujuan akad jual beli adalah memindahkan hak milik atas barang, tujuan akad *ijārah* adalah memindahkan hak manfaat atas barang yang disewa

¹² Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*. hlm. 96.

¹³ *Ibid*, hlm. 100.

dari pemilik barang kepada penyewa, dan lain-lain. Tujuan akad ini tidak boleh bertentangan dengan syara'.¹⁴

Sedangkan syarat adalah rangkaian mutlak yang bagiannya berada di luar sesuatu, tetapi tidak sah sesuatu itu jika ditinggalkan.¹⁵ Adapun syarat-syarat terbentuknya akad yang terkait dengan rukun akad di atas meliputi :

- a. Tamyiz (pintar)
- b. Berbilang pihak (*at-ta'addud*)
- c. Persesuaian ijab dan qobul (kesepakatan)
- d. Kesatuan majelis akad
- e. Obyek akad dapat diserahkan
- f. Obyek akad tertentu atau dapat ditentukan
- g. Obyek akad dapat ditransaksikan (artinya berupa benda bernilai dan dimiliki)
- h. Tujuan akad tidak bertentangan dengan syara'.¹⁶

4. Persaksian di dalam Akad

Dalam pembuatan akad yang ditandatangani oleh kedua belah pihak atau lebih yang bersangkutan, perlu dikuatkan adanya saksi. Jumlah saksi ini berbeda-beda, tetapi untuk saksi dalam urusan jual beli, utang piutang, sewa-menyewa dan lain-lain jumlah saksi dua orang laki-laki. Bila hanya ada satu laki-laki, maka saksinya jadi tiga orang yaitu seorang laki-laki dan dua orang wanita. Hal ini berdasarkan Al-Qur'an Surat Al-Baqarah (2) ayat 282 :

¹⁴ *Ibid*, hlm. 218.

¹⁵ Indrawan W.S., *Kamus Ilmiah Populer*, (Jombang: Lintas Media, 1999), hal. 279

¹⁶ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*. hlm. 98

وَأَسْتَشْهِدُوا شَهِيدَيْنِ مِنْ رِجَالِكُمْ فَإِنْ لَمْ يَكُونَا رَجُلَيْنِ فَرَجُلٌ وَامْرَأَتَانِ
 مِمَّنْ تَرْضَوْنَ مِنَ الشُّهَدَاءِ أَنْ تَضِلَّ إِحْدَاهُمَا فَتُذَكِّرَ إِحْدَاهُمَا الْأُخْرَى

Artinya : Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi dari orang-orang lelaki (di antaramu). jika tak ada dua orang lelaki, maka (boleh) seorang lelaki dan dua orang perempuan dari saksi-saksi yang kamu ridhai, supaya jika seorang lupa maka yang seorang mengingatkannya.¹⁷

As-Sayyid Sābiq dalam memberikan penjelasan tentang ayat ini menyatakan carilah kesaksian dari dua orang lelaki, bila tidak ada dua orang lelaki, maka seorang lelaki dan dua orang perempuan. Yang demikian ini adalah dalam urusan harta benda, seperti jual beli, hutang piutang, sewa menyewa, gadai, pengakuan harta benda dan gasab.¹⁸

Dalam hal saksi ini Hamka menjelaskan : dalam kata *syahid* terkandung makna bahwa kedua saksi itu hendaklah benar-benar mengetahui dan menyaksikan perkara yang tengah dituliskan itu, jangan hanya semata-mata hadir saja, sehingga kalau perlu diminta keterangan dari mereka di belakang hari, mereka sanggup menjelaskan sepanjang yang mereka ketahui. Yang menjadi saksi adalah laki-laki yang disukai/yang dipercaya keadilan dan kejujurannya. Bila tidak ada dua laki-laki, bolehlah seorang laki-laki dan dua orang perempuan

¹⁷ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm 70.

¹⁸As- Sayyid Sābiq, *Fikih Sunnah*, terj. Mudzakir, (Bandung: PT. Al-Ma'arif, 1987), XIV:71.

yang disukai, supaya jika seorang di antara keduanya (perempuan) itu keliru, diperingatkan oleh yang seorang lagi.¹⁹

5. Jenis-jenis Akad.

Jenis-jenis akad dapat digolongkan sebagai berikut :²⁰

a. Dilihat dari segi ada atau tidaknya *qismah*, akad dapat dibagi :

- 1) '*Uqūd musammāh*, yaitu: akad-akad yang telah ditetapkan namanya oleh syara' dan diberikan hukum-hukumnya, seperti jual beli, hibah, ijarah, syirkah dan lain-lain.
- 2) '*Uqūd gairu musammāh*, yaitu: akad-akad yang belum diberi istilah-istilah (nama) dan belum ditetapkan hukum-hukumnya.

b. Dilihat dari segi disyari'atkannya akad atau tidaknya, akad dibagi menjadi :

- 1) '*Uqūd musyarra'ah* yaitu: akad-akad yang dibenarkan syara' dan diizinkan, umpamanya jual beli, jual harta yang ada harganya dan termasuk juga hibah, dan rahn (gadai).
- 2) '*Uqūdun mamnū'ah* yaitu : akad-akad yang dilarang syara' seperti menjual anak binatang yang masih dalam kandungan yang dalam bahasa Arab dikatakan *bai' malaqih* atau *bai' maḍāmin*, yang dikenal di masa jahiliyah.

c. Dilihat dari segi sah tidaknya akad, akad dibagi menjadi :

¹⁹ Hamka, *Tafsir Al-Azhar*, (Jakarta: PT. Pustaka Panjimas, 1983), III: 82-83.

²⁰Penjelasan tentang jenis-jenis akad ini dikutip dari Muḥammad Ḥasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muāmalah*, (Semarang: PT. Pustaka Rizki Putra, 2001), hlm. 109-115.

- 1) *'Uqūd Ṣaḥīḥah*, yaitu: yang cukup syarat, baik syarat-syarat yang bersifat umum, maupun syarat-syarat yang khusus, baik pada pokoknya, maupun pada cabang-cabangnya.
 - 2) *'Uqūd fasīdah*, yaitu : akad-akad yang cedera yang tidak sempurna, yakni terdapat padanya sebagian syarat yang berpautan dengan bukan hukum pokok.
- d. Dilihat dari sifat bendanya, akad dibagi :
- 1) *'Uqūd 'ainiyyah*, yakni yang disyaratkan untuk kesempurnaannya dengan menyerahkan barang-barang yang dilakukan akad terhadapnya.
 - 2) *'Uqūd gairu 'ainiyah*, yaitu akad-akad dianggap sah dengan semata-mata dilakukannya akad.
- e. Dilihat dari bentuk atau cara melakukan akad, akad dibagi menjadi :
- 1) Akad-akad yang harus dilaksanakan dengan upacara tertentu, yaitu ada saksi, seperti pernikahan.
 - 2) *'Uqūd raḍā'iyyah*, yakni: akad-akad yang tidak memerlukan upacara yang apabila terjadi persetujuan kedua belah pihak telah menghasilkan akad, seperti kebanyakan akad.
- f. Dilihat dari berlaku tidaknya akad, akad dibagi menjadi :
- 1) *'Uqūd nāfi'ah*, yaitu: terlepas dari suatu penghalangannya akad.
 - 2) *'Uqūd mauqūfah*, yaitu: akad-akad yang berpautan dengan persetujuan, seperti akad *fuḍulī*.

Akad *fuḍulī* ini adalah akad-akad mauquf, karena berlakunya akad ini adalah setelah disetujui oleh yang bersangkutan sendiri (si pemilik harta).

g. Dilihat dari *luzūm* dan dapat difasakhkannya akad maka, akad dibagi :

- 1) '*Uqūd lāzim, biḥaqqi aṭ-ṭarafaini*. Akad ini tidak dapat difasakh dengan jalan *iqālah*.
- 2) '*Uqūd lāzimah bi haqqi aṭ-ṭarafaini*, yaitu akad dapat difasakh dengan *iqalah*, atas persetujuan kedua belah pihak, seperti jual beli, *ṣulḥ* dan akad-akad yang lain.
- 3) "*Uqūdun lāzimah biḥaqqi aḥadi aṭ-ṭarafaini*, seperti *rahn*, *kafalah*.
- 4) '*Uqūdun lāzimah biḥaqqi lā aṭ-ṭarafaini*, yaitu : yang boleh ditarik kembali oleh masing-masing pihak tanpa menunggu persetujuan pihak yang kedua, yaitu seperti: '*āriah* dan wakalah.

h. Dilihat dari segi tukar menukar hak, akad dapat dibagi :

- 1) '*Uqūdun mu'āwaḍah*, yaitu : akad-akad yang berlaku atas dasar timbal balik, seperti jual beli, sewa menyewa, *ṣulḥ* dengan harta, atau *ṣulḥ* terhadap harta dengan harta.
- 2) '*Uqūd tabarru'āt*, yaitu : akad-akad yang berdasarkan pemberian dan pertolongan, seperti hibah dan '*āriah*.
- 3) '*Uqūd* yang mengandung *tabarru'* pada permulaannya tetapi menjadi *mu'āwaḍah* pada akhirnya, seperti *qarḍ* dan *kafalah*.

i. Dilihat kepada harus dibayar ganti dan tidaknya, akad dibagi :

- 1) '*Uqūd ḍaman*, barang menjadi tanggungjawab pihak ke dua sesudah barang-barang itu diterimanya. Seperti jual beli, iqalah, qismah, *qarḍ*.
 - 2) '*Uqūd amānah*, yaitu : tanggungjawab dipikul oleh yang empunya, bukan oleh yang memegang barang misalnya: '*āriyah*, *syirkah* dan *wakālah* .
 - 3) '*Uqūd* yang dipengaruhi oleh beberapa unsur, dari satu segi yang mengharuskan *ḍaman*, dari segi yang lain merupakan amanah, yaitu : *ijārah* dan *rahn*.
- j. Dilihat dari segi tujuannya, akad dibagi :
- 1) Yang tujuannya atau *gayahnya tamlik*, seperti *bai'*, *hibah*, *waṣiyyah*, *ijārah* dan '*āriyah*.
 - 2) Yang tujuannya perkongsian seperti *syirkah* dan *muḍārabah*.
 - 3) Yang tujuannya mengokohkan/menambah kepercayaan si dain.
 - 4) Yang tujuannya menyerahkan kekuasaan, seperti wakalah.
 - 5) Yang tujuannya, pemeliharaan.
- k. Dilihat dari segi terus-menerus berlakunya, akad dibagi :
- 1) '*Uqūd fauriyah*, yaitu akad-akad yang pelaksanaannya tidak memerlukan waktu yang lama, tetapi sebentar waktu saja, yaitu pada saat terjadinya akad.
 - 2) '*Uqūd mustamirrah*, yaitu: akad-akad yang pelaksanaannya memerlukan waktu yang menjadi unsur asasi dalam pelaksanaannya. Karena itu aqad *mustamirrah* ini dinamakan juga '*uqūd zamaniyyah*.

Contohnya: *ijārah*, *wakalah* dan *syirkah*.

1. Dilihat dari *aşliyyah* dan *tābi'iyah*, akad terbagi menjadi :
 - 1) '*Uqūd aşliyyah*, yaitu: segala akad yang berdiri sendiri, tidak memerlukan kepada adanya sesuatu urusan lain. seperti: jual beli dan *ijārah*.
 - 2) '*Uqūd tābi'iyah*, yaitu: segala akad yang berpautan wujudnya pada adanya sesuatu yang lain, seperti : *rahn* dan *kafālah*.

6. Berakhirnya akad

Akad dapat berakhir dengan pembatalan, meninggal dunia. Adapun pembatalan akad bisa disebabkan :

- a. Ketika akad rusak
- b. Adanya khiyar
- c. Pembatalan akad
- d. Tidak mungkin melaksanakan akad
- e. Masa akad berakhir.²¹

B. Bai' al-Murābahah

1. Pengertian *bai' al-Murābahah*

Murābahah adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh lembaga keuangan syariah. Produk ini didasarkan pada prinsip jual beli yang dalam istilah fiqh Islam disebut *bai' al-Murābahah*.

Secara etimologi *murābahah* berasal dari kata *rābaḥa-yurābiḥu-murābaḥatan* yang artinya saling mendapatkan keuntungan.²² Sedangkan

²¹ Raḥmat Syafi'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2001), hlm. 70.

secara istilah atau terminologi, pada dasarnya terdapat kesepakatan para ulama dalam subtansi pengertian *murābahah*, hanya saja terdapat beberapa variasi bahasa yang mereka gunakan dalam mengungkapkannya. Di antaranya menurut Ibn Rusyd menjelaskan *murābahah* adalah :

المراجحة هي ان يذكر البائع للمشتري الثمن الذي اشترى به السلعة ويشترط عليه ربحا ما للدينار او الدرهم.

Yang artinya : *murābahah* adalah jual beli di mana penjual memberitahukan kepada pembelinya harga pokok barang yang dibeli dan menjualnya dengan menambahkan sejumlah keuntungan baik dinar maupun dinar berdasarkan jumlah yang disepakati antara pembeli dan penjual.²³

Al-Imām Abu Ishāq Ibrāhīm as-Syairāzi dalam kitabnya *al-Muhazzab fi fiqhi al-Imām as-Syāfi’ī juz 1* menjelaskan :

ويجوز ان يبيعها مارجحة وهو ان يبين رأس المال وقدر الربح بان يقول ثمنها مائة وقد بعته برأس مالها وربح درهم في كل عشرة .

Yang artinya : “Dan dibolehkan oleh syara’ menjual barang dengan cara *murābahah* yaitu si penjual barang menjelaskan/menyebutkan harga pokok pembelian barang dimaksud dan memungut sekedar keuntungan, misalnya mengatakan harga pokok barang ini seratus dan aku jual kepadamu dengan menambahkan keuntungan satu dirham untuk tiap sepuluh dirham dan pihak pembeli menyepakatinya.²⁴

Syafe’i Antonio memberikan definisi : *bai’ al-Murābahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Pihak penjual harus memberitahukan harga pokok barang yang dibeli kepada

²² Mahmud Yunus, *Kamus Arab Indonesia*, (Jakarta: Yayasan Penyelenggaraan Penterjemah atau Penafsir al-Qur’an, 1973), hlm. 136.

²³ Muhammad ibn Ahmad ibn Rusyd al-Qurṭubī, *Bidāyah al-Mujtahid wa an-Nihāyah al-Muqtaṣid*, (Beirut: Dār al-Kitābah al-Islāmiyah, 1994), II: 161.

²⁴ Al-Imām Abū Ishāq Ibrāhīm ibn ‘Alī ibn Yūsuf as-Syairāzi, *Al-Muhazzab fi Fiqhi al-Imām as-Syāfi’ī*, (Semarang: Toha Putra, t.t.), I: 288.

pembeli, dan kemudian menentukan suatu tingkat keuntungan yang disepakati kedua belah pihak sebagai tambahannya.²⁵

Berdasarkan dari beberapa definisi di atas dapat disimpulkan beberapa hal pokok tentang *bai' al-Murābahah* :

- a. Pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan.
- b. Barang yang dibeli menggunakan harga asal.
- c. Terdapat tambahan keuntungan (*mark up* harga, laba) dari harga asal yang telah disepakati.
- d. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak bank/LKS dan nasabah) atau dengan kata lain, adanya kerelaan di antara keduanya.
- e. Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (memberi tahu harga pokok).

2. Dasar Hukum *bai' al-Murābahah*

a. al-Qur'an

- 1) Surat al-Baqarah (2) ayat 275 :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.²⁶

- 2) Surat an-Nisā' (4) ayat 29 :

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا

²⁵ Muḥammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm.101.

²⁶ Depag RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, hlm. 69.

Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.²⁷

- 3) Surat al-Māidah (5) ayat 1 :

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.²⁸

- 4) Surat al-Baqarah (2) ayat 280 :

وَإِنْ كَانَتْ ذُوْ عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan.²⁹

Substansi ayat tersebut menjelaskan bahwa jual beli dan riba adalah berbeda. Jual beli adalah transaksi yang menguntungkan kedua belah pihak, secara umum ayat di atas juga mengandung kebolehan akad *murābahah*, sebagai upaya untuk melakukan suatu usaha secara halal. Ayat di atas juga mengandung makna larangan melakukan transaksi yang *batil* seperti riba, jual beli yang mengandung penipuan, dan keharusan adanya kerelaan kedua belah pihak dalam mengadakan transaksi jual beli.³⁰

b. Al -Hadiś

²⁷ *Ibid.*, hlm. 122)

²⁸ *Ibid.*, hlm, 156.

²⁹ *Ibid.*, hlm. 70.

³⁰ M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Miṣbah (pesan, kesan dan keserasian al-Qur'an)*, Vol. I, (Jakarta: Lentera Hati, 2000), hlm. 393

Dasar hukum jual beli *murābahah* dalam hadis adalah:

1) Hadis Nabi SAW riwayat ibn Mājah:

حدَّثنا الحسن بن علي الخلال حدَّثنا يشر بن ثابت البزَّار حدَّثنا نصر بن القاسم
عن عبد الرحمن (عبد الرحيم) بن داود عن
صالح صهيب عن ابيه قال: قال رسول الله صلى الله عليه وسلم
: ثلاث فيهنَّ البركة البيع الى اجل والمقارضة واخلاق البر
با لشعير للبيت لا للبيع³¹

Ḥasan ibn 'Alī al-Khallāl memberitahukan kepada kami, Yasyr ibn Sābit al-Bazzār menceritakan kepada kami, Nasr ibn al-Qāsim meriwayatkan kepada kami dari 'Abdurrahmān ('Abduraḥīm) ibn Dāwud dari Sāliḥ ibn Ṣuḥaib dari ayahnya, dia berkata: Rasulullah SAW bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqāraḍah* (*muḍārabah*), dan mencampur gandum dengan tepung keperluan rumah, bukan untuk dijual.

حدَّثنا العباس بن الوليد الدمشقي ثنا مروان بن محمد ثنا عبد العزيز ابن
محمد، عن داود بن صالح المدني عن ابيه ، قال : سمعت ابا سعيد الخدرى
يقول : قال رسول الله صلى الله عليه وسلم : إنما البيع عن تراض.³²

Artinya : “Mewartakan kepada kami al-Abbās ibn al-Walīd ad-Dimasyqī mewartakan kepada kami Marwan ibn Muḥammad, mewartakan kepada kami ‘Abdul ‘Azīz ibn Muḥammad dari Dāwud ibn Ṣāliḥ al-Madanī, dari ayahnya, dia berkata : aku mendengar Abū Sa‘īd al-Khudrī berkata : Rasulullah SAW bersabda : Sesungguhnya jual beli itu atas dasar suka sama suka.

c. Ijma’ (Kesepakatan Ulama)

Mayoritas ulama telah membolehkan jual beli dengan cara *murābahah*

Seperti: Ibn Rusyd dalam kitabnya *Bidāyah al-Mujtahid* menjelaskan

اجمع جمهور العلماء على ان البيع صنفان : مساومة ومراجعة،³³

³¹ Abū ‘Abdillāh Muḥammad ibn Yazīd al-Qazwinī ibn Mājah. *Sunan ibn Mājah*, hadith no. 2289, II: 768.

³² *Ibid.*, hadith no. 2185, hlm. 737.

³³ Ibn Rusyd, *Bidāyah al-Mujtahid*, hlm. 161.

Yang artinya para ulama telah sepakat bahwa jual beli itu terbagi menjadi dua bagian yaitu jual beli musawamah dan jual beli *murābahah*.

Imam Malik membolehkan *bai'al- murābahah* dengan acuan pada praktek penduduk Madinah. Demikian juga Imam as-Syāfi'i menyatakan pendapatnya bahwa jika seseorang menunjukkan sebuah komodite kepada seseorang dan berkata belilah sesuatu untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian, dan orang itu kemudian membelikan sesuatu itu untuknya, maka transaksi demikian itu adalah sah.³⁴

Adanya fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 M tentang *murābahah* yang intinya membolehkan jual beli dengan cara *murābahah*, dan memberikan fatwa ketentuan pelaksanaannya.³⁵

d. Kaidah Fiqih.

الاصل في العقود والمعاملة الصّحّة حتّى يقوم دليل علي البطلان والتحرّيم.

Artinya pokok hukum terhadap akad dan muamalah-muamalah ialah sah sehingga ada dalil yang membatalkan dan mengharamkan.³⁶

3. Rukun dan Syarat *Murābahah*

³⁴ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah, Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 120.

³⁵Yeni Salma Berlinti, *Kedudukan Fatwa DSN dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia*, (Jakarta: Badan Litbang dan Diklat Kementerian Agama RI, 2010), hlm. 246.

³⁶ Muḥammad Ḥasbi Ash Shiddiqy, *Pengantar Hukum Islam*, hlm. 120.

a. Rukun *Murābahah*

Secara bahasa rukun adalah sesuatu yang dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.³⁷ Sedangkan menurut fiqih rukun ialah merupakan suatu sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum.³⁸ Dengan demikian, suatu akad dipandang batal/tidak sah jika tidak memenuhi hal-hal yang menjadi rukun-rukunnya. Jadi dalam konteks ini, rukun merupakan unsur mutlak yang harus ada dalam suatu hal, peristiwa ataupun tindakan.

Adapun rukun *bai' al-murābahah* pada prinsipnya sama dengan rukun transaksi jual beli (*buyū'*), ditambah satu rukun sehingga menjadi :

- 1) Adanya Penjual (*bai'*) dianalogikan sebagai bank/LKS.
- 2) Adanya Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
- 3) Adanya barang yang diperjualbelikan (*mabī'*).
- 4) Adanya ijab qabul dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.
- 5) Adanya harga yang disepakati (*šaman*), yang terdiri dari harga pokok pembelian ditambah dengan sejumlah keuntungan tertentu yang disepakati kedua belah pihak.³⁹

b. Syarat *Bai' al-Murābahah*

Syarat adalah rangkaian mutlak yang bagiannya berada di luar sesuatu, tetapi tidak sah sesuatu itu jika ditinggalkan.⁴⁰ Menurut Ḥasbi ash-Shiddieqy, syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh suatu akad adalah sebagai berikut:

³⁷ Depdiknas, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), hlm. 966.

³⁸ Abdul Aziz Dahlan, *Ensiklopedi Hukum Islam*, (Jakarta: Ikhtiar Baru Van Hoeve, 1996), V: 1692.

³⁹ Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 88

⁴⁰ Indrawan W.S., *Kamus Ilmiah Populer*, (Jombang: Lintas Media, 1999), hal. 279

- 1) Kedua belah pihak cakap berbuat
- 2) Objek akad dapat menerima hukumnya.
- 3) Akad itu diizinkan syara', dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya dan melaksanakannya walaupun dia bukan si aqid sendiri,
- 4) Akad itu tidak dilarang oleh syara'.
- 5) Akad itu memberi faedah.
- 6) Ijab itu berjalan terus, tidak dicabut sebelum terjadi kabul.
- 7) Bertemu di majelis akad).⁴¹

Khusus mengenai barang, dipersyaratkan barang yang dijual harus milik si penjual, tidak boleh menjual barang yang bukan/belum menjadi miliknya berdasarkan sabda Nabi saw :

حدثنا عبد الله بن مسلمة حدثنا مالك عن نافع عن ابن عمر رضی الله عنهما ان
النبي صلى الله عليه وسلم قال من ابتاع طعاما فلا يبيعه حتى يستوفيه⁴²

Artinya : Diceritakan kepada kami dari ‘Abdullāh ibn Musallamah dari Mālik dari Nāfi’ dari ibn ‘Umar r.a. Bahwasanya Nabi Muḥammad SAW bersabda barang siapa yang membeli bahan makanan, maka janganlah menjual kembali sebelum selesai (timbang terima) jual beli itu.

Sabdanya lagi:

حدثنا مسدد، حدثنا ابو عوانة عن ابي بشر، عن يوسف بن ماهك، عن حكيم بن
حزام قال : يا رسول الله يأتيني الرجل فيريد مني البيع ليس عندي، أفأبتاعه له من
السوق؟ فقال : لا تبع ما ليس عندك.⁴³

Artinya : Menceritakan kepada kami Musaddad dari Abū ‘Awānah dari Abī Bisri dari Yūsuf ibn Mahak, dari Ḥakīm ibn Hizām yang berkata : Wahai Rasulullah telah datang kepadaku seorang laki-laki yang ingin membeli dariku barang yang tidak ada padaku. Rasulullah menjawab: Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak ada padamu.

⁴¹ Muḥammad Ḥasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, hlm. 34.

⁴² Abū ‘Abdillāh Muḥammad Ismā‘īl ibn Ibrāhīm ibn Muḡīrah ibn Bardazibah al-Bukhārī, *Ṣaḥīḥ al-Bukhārī*, (Mesir: Bahiyyah, 1349 H), II: 10.

⁴³ Abū Dāwud Sulaimān ibn As’as as-Sijistāni, *Sunan Abī Dāwud*, hadis no. 3503, (Semarang: Toha Putra, t.t.), II: 151.

4. Pedoman Tehnis Aplikasi Akad *Murābahah* di LKS

Aplikasi akad *Bai' al-Murābahah* di Lembaga Keuangan Syariah pada umumnya berpedoman pada :

- a. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* yang memuat : ⁴⁴

Pertama, Ketentuan Umum *murābahah* dalam Bank Syariah/ LKS :

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

Kedua: Ketentuan *murābahah* kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

⁴⁴ Isi fatwa penulis kutip dari buku Zainudin Ali, *Hukum Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 160-162.

- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

*Ketiga: Jaminan dalam *muābahah* :*

- 1) Jaminan dalam *muābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan Jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat: Utang dalam *muābahah* :*

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

*Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *muābahah* :*

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

Keenam: Bangkrut dalam murābahah :

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

b. Peraturan Bank Indonesia tentang *Bai' al-Murābahah*

Sesuai dengan isi Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang

Perbankan Syariah menyebutkan :

- 1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah dan LKS wajib tunduk kepada prinsip syariah.
- 2) Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) difatwakan oleh Majelis Ulama Indonesia.
- 3) Fatwa sebagaimana dimaksud ayat (2) dituangkan dalam peraturan Bank Indonesia (PBI).⁴⁵

Jadi sumber materi peraturan Bank Indonesia adalah dari fatwa DSN-MUI. Dengan kata lain fatwa DSN-MUI itu sifatnya informatif ketentuan Allah yang menuntut bagi orang Islam untuk melaksanakan atau hanya sekedar kebolehan.⁴⁶ Fatwa DSN-MUI ini baru mempunyai kekuatan mengikat Bank Syariah atau LKS, bila telah ditetapkan oleh Bank Indonesia dalam Peraturan Bank Indonesia.

Adapun fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* seperti tersebut di atas, oleh Bank Indonesia telah

⁴⁵ Undang-Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 25.

⁴⁶ Yeni Salma Berlinti, *Kedudukan Fatwa DSN dalam Sistik Hukum Nasional di Indonesia*, hlm. 104.

dituangkan ke dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor : 7/46/PBI/2005, pasal 9 dan pasal 10 sebagai berikut : ⁴⁷

Pasal 9

- 1) Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan *murābahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
 - a) Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan jual beli barang.
 - b) Jangka waktu pembayaran, harga barang oleh nasabah kepada Bank/LKS ditentukan berdasarkan kesepakatan bank/LKS dan nasabah.
 - c) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualitasnya.
 - d) Dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank/LKS. Wakalah harus dibuatkan akad secara terpisah dari akad *murābahah*.
 - e) Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka/urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
 - f) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank/LKS.
- 2) Dalam hal bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, maka berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - a) Dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang, setelah membayar uang muka maka biaya riil bank harus dibayar dari yang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka lebih kecil dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh bank, maka bank/LKS dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - b) Dalam hal urbun, jika nasabah batal membeli barang, maka urbun yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik bank, maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika urbun tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Pasal 10

- 1) Dalam pembiayaan *murābahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu

⁴⁷ Bank Indonesia, Peraturan BI No. 07/46/PBI/2005, tentang *Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, (Jakarta: Bank Indonesia, 2005), hlm. 11-13.

dan atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran (yang terkena dampak bencana alam / krisis perekonomian yang resmi ditetapkan oleh pemerintah).

- 2) Besar potongan *murābahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad, dan diserahkan kepada kebijakan bank/LKS.

Dari pedoman teknis aplikasi akad *murābahah* fatwa DSN-MUI dan PBI No. 7/46/PBI/2005 tersebut di atas, dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Jual beli dengan sistim *murābahah* menurut syariah dibolehkan.
- 2) Dalam akad *murābahah* harus bebas dari adanya unsur riba, serta barang yang diperjualbelikan harus barang yang halal.
- 3) Barang yang diperjualbelikan secara prinsip menjadi milik bank/LKS, dan dapat diserahkan kepada pembeli.
- 4) Harus adanya kejujuran dan keridaan kedua belah pihak. Mulai dari informasi keadaan barang, harga beli pihak penjual kepada pembeli dan kesepakatan tingkat besarnya margin yang diambil oleh pihak penjual. Demikian juga tentang beban-beban biaya yang harus dikeluarkan.
- 5) Untuk menjamin keseriusan pihak pembeli dan menjamin hak penjual, pihak penjual dapat meminta adanya yang muka dan jaminan berupa barang yang dapat dipegang.
- 6) Pihak nasabah/pembeli yang mampu tidak dibenarkan menunda pembayaran.
- 7) Apabila nasabah menolak/batal membeli barang, maka semua biaya riil/kerugian bank/LKS harus ditanggung nasabah.

- 8) Bank/LKS dengan kebijakannya dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah yang pembayaran angsurannya tepat waktu/nasabah yang terkena dampak bencana alam/krisis ekonomi yang diumumkan pemerintah.
- 9) Apabila nasabah pailit, sehingga tidak mampu membayar kewajibannya, maka pihak penjual harus menunda tagihan piutangnya, sampai mempunyai kemampuan untuk memenuhi kewajibannya, ataupun berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.
- 10) Setiap terjadi perbedaan pendapat/persengketaan yang terjadi anatra kedua belah pihak, sedapat mungkin diselesaikan dengan musyawarah untuk mufakat, dan bila tidak tercapai kata mufakat, akan diselesaikan melalui Badan Arbitrasi Syariah Nasional atau Peradilan Agama setempat.

5. Jenis-jenis *Murābahah*

Bai' al-murābahah dapat dibedakan menjadi dua yaitu :⁴⁸

- a. *Murābahah* tanpa pesanan
- b. *Murābahah* berdasarkan pesanan

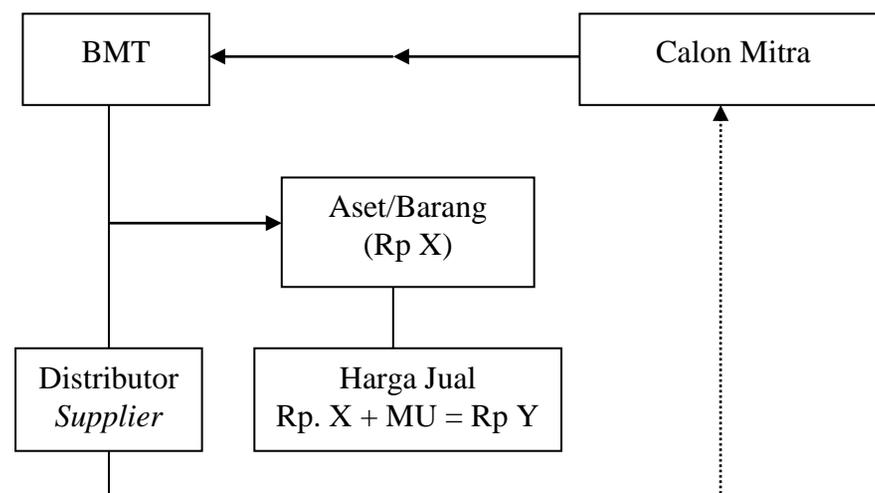
Murābahah tanpa pesanan ialah bank/LKS baik ada yang pesan maupun tidak tetap menyediakan barang dagangannya di dalam toko yang dimilikinya. Pembayaran oleh nasabah bisa dilakukan tunai bisa tangguh.

⁴⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 37.

Murābahah berdasarkan pesanan, yaitu pihak bank/LKS baru akan melakukan pembelian barang bila ada pesanan dari nasabah. Cara pembayarannya dapat tunai dapat juga tangguh. *Murābahah* jenis ini dibedakan ke dalam dua jenis yaitu :

- a. Bersifat mengikat, apabila telah memesan barang harus dibeli. Tidak boleh dibatalkan sepanjang kualitas barang sesuai dengan pesanan.
- b. Bersifat tidak mengikat, artinya nasabah yang telah memesan barang ia tidak terikat untuk harus membelinya, bisa saja membatalkan pesannya. Tetapi dia harus menanggung kerugian pesanan itu, berupa sejumlah biaya yang telah dikeluarkan oleh bank/LKS dalam rangka pembelian barang tersebut. Oleh karena itu biasanya kepada pemesan jenis ini diminta membayar uang muka.

Adapun skema *bai' al-murābahah* berdasar pesanan ini sebagai berikut:



Keterangan :

- 1) Calon mitra memesan barang kepada BMT dengan

menyebutkan spesifikasinya, baik jenis, kualitas dan kuantitasnya.

2) BMT kemudian membelikan barang pesanannya kepada *Supplier* secara tunai.

3) BMT dengan nasabah mengadakan perjanjian dengan kesepakatan harga jual yaitu harga pokok di tambah *margin* keuntungan

Rp y = Harga Jual

Rp x = Harga Pokok

MU = *Margin* Keuntungan

4) Distributor/*Supplier* mengirim ke nasabah.⁴⁹

Demikian jenis *bai' al-murābahah* yang ada. Adapun jenis *bai' al-murābahah* yang saat ini dijalankan oleh BMT Dana Mentari dan BMT El-Mentari adalah jenis *murābahah* berdasarkan pesanan yang sifatnya mengikat dan pembayarannya dilakukan secara tangguh.

6. Hikmah Jual Beli *bai' al-Murābahah*

Islam mensyariatkan dan membolehkan setiap bentuk perdagangan, salah satu di antaranya adalah jual beli *murābahah*. Jual beli *murābahah* dibolehkan selama tidak ada unsur pemaksaan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah Islam.

⁴⁹ Muḥamad Ridwan, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Jogjakarta: U.I.I. Press., 2000), hlm. 104.

Umumnya, orang yang membeli suatu barang secara *murābahah*, menunjukkan bahwa orang tersebut sangat membutuhkan barang tersebut. Sementara ia tidak memiliki uang untuk membayar harganya secara tunai. Adapun hikmah dan transaksi *murābahah* adalah:

- a. Bagi BMT akan memperoleh keuntungan yang di dapat dari selisih harga dan dari ongkos pengiriman barang.
- b. Pembiayaan yang diberikan BMT kepada nasabah berupa komoditi (barang) bukan uang, sehingga nasabah dapat membayarnya dengan cara tangguh/dengan cara cicilan.
- c. BMT tidak perlu menganalisis secara mendalam, tetapi cukup secara singkat karena hubungan antara BMT dan nasabah adalah hubungan hutang piutang. Sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjualbelikan.
- d. Pembeli dapat mengetahui semua biaya yang semestinya, mengetahui harga pokok barang dan besarnya keuntungan. Terbina adanya transparansi dan saling menyepakati (*riḍa*).
- e. Dengan adanya transaksi *murābahah* nasabah dengan cepat dapat memahami dan mengimplementasikan, karena para pelaku BMT menyamakan *murābahah* dengan kredit investasi konsumtif seperti kredit kendaraan bermotor, kredit pemilik rumah.⁵⁰

7. Risiko *bai' al-murābahah*.

⁵⁰ Muḥammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, hlm. 106.

Terdapat beberapa resiko yang harus diantisipasi oleh bank/LKS adalah :⁵¹

- a. Adanya 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 bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah. Barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab, misalnya : karena rusak dalam perjalanan, karena itu sebaiknya barang diasuransikan.
- d. Dijual, karena *bai' al-murābahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian risiko untuk kalalaian akan besar.

Demikian hasil uraian tentang *bai' al-murābahah* secara normatif, baik yang bersumber dari tulisan dalam kitab-kitab fiqih maupun dari fatwa DSN MUI seperti tersebut di atas.

Selanjutnya di dalam bab berikutnya yaitu bab III, penulis akan memaparkan perihal pelaksanaan *bai' al-murābahah* di BMT-BMT se-Kecamatan Purwokerto Utara, yaitu BMT Dana Mentari Cabang Karangwangkal dan BMT El-Mentari Purwanegara.

⁵¹ *Ibid* , hlm. 107.