



Al-Maslahah

JURNAL ILMU SYARIAH

Volume 19, Nomor 2, (2023)

ISSN: 1907-0233; E-ISSN: 2502-8367

<http://jurnal.iainpontianak.or.id/index.php/Almaslahah>

MODEL AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH INDONESIA

Abdul Rahman

Fakultas Syariah IAIN Pontianak

Email: rahmanoke389@gmail.com

Abstract

This study aims to analyze the *murabahah* financing contract at the Ahmad Yani branch of the Bank Syariah Indonesia in Pontianak City. *Murabahah* is a form of buying and selling goods at a cost and profit taken by the seller must be conveyed to the buyer in detail and clearly. The problem in this study is how the subject and object of the *murabahah* financing contract at Bank Syariah Indonesia. In the study method used is normative legal research method, the data obtained are primary data, secondary data and the results of interviews with bank syariah Indonesia employees and *murabahah* financing contracts. The objects of this study are *murabahah* contracts, Bank Syariah Indonesia employees who know *murabahah* financing products, and regulations related to *murabahah*, whether it is the DSN-MUI fatwa on *murabahah*, as well as the Sharia Economic Law Compilation. The results of the research conducted by the researcher are the subject in the *murabahah* financing contract at the Islamic bank, namely the subject actor from the bank can be done by his staff, namely when doing the *murabahah* contract it can be signed by the marketing staff and the bank leadership is quite knowledgeable. The *murabahah* object in the *murabahah* financing contract at the Syariah Bank is not available at the time of the contract but is only given money, and the *murabahah* object is not fully controlled (not yet available). However, the bank represents the purchase of the *murabahah* object to the customer by means of a *wakalah* agreement to purchase it himself to a third party (supplier), and the bank only approves the customer's submission in the desired *murabahah* object.

Keywords: Contract, Financing, *Murabahah*, Syariah.

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah Indonesia cabang Ahmad Yani di Kota Pontianak. *Murabahah* merupakan bentuk jual beli barang dengan harga pokok dan keuntungan yang diambil penjual harus disampaikan kepada pembeli secara rinci dan jelas. Masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana *subjek dan objek* dalam akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Indonesia. Dalam penelitian metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif empiris, data yang diperoleh adalah data dari akad perjanjian perbankan terkait pembiayaan *murabahah* serta dari keterangan pegawai/marketing bank (keterangan pegawai/marketing diperlukan agar mendapatkan keterangan secara mendalam) Objek penelitian ini yaitu akad-akad *murabahah*, pegawai bank Syariah Indonesia yang mengetahui produk pembiayaan *murabahah*, dan aturan terkait *murabahah* baik itu fatwa DSN-MUI tentang *murabahah*, maupun Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Hasil penelitian yang dilakukan peneliti adalah subjek dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah yaitu pelaku subjek dari pihak bank bisa dilakukan oleh stafnya yaitu pada saat melakukan akad *murabahah* dapat di tanda tangani oleh bagian staf marketing dan pimpinan bank cukup mengetahui. Objek *murabahah* dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah tidak tersedia pada saat akad dilangsungkan melainkan hanya diberikan uang, dan *objek murabahah* tidak dikuasai sepenuhnya (belum tersedia). Namun, pihak bank mewakili pembelian objek *murabahah* kepada nasabah dengan cara akad wakalah untuk membeli sendiri kepada pihak ketiga (suplayer), dan bank hanya menyetujui pengajuan nasabah dalam objek *murabahah* yang diinginkan.

A. Pendahuluan

Jual beli dalam hukum Islam diatur dengan jelas. Aturan Jual-beli ini bertujuan untuk menghindari unsur riba. Jual-beli dan riba dalam al-Qur'an hampir sama. Jual-beli dihalalkan sedangkan riba diharamkan, hal ini sebagaimana firman Allah yang berbunyi "*sesungguhnya jual-beli itu hampir sama dengan riba dan Allah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba*"¹.

Indonesia sebagai negara hukum juga mengatur tata cara jual-beli secara hukum syariah yang diperbolehkan dan yang dibenarkan, aturan tersebut antara lain terdapat pada Peraturan Mahkamah Agung RI No 2 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi syariah selanjutnya akan disebut KHES. Ada beberapa jenis jual-beli di dalam hukum Islam, antara lain adalah jual-beli *murabahah*.

¹ Q.S, Al-Baqarah, 275

Jenis jual-beli *murabahah* tersebut menekankan kepada harga pokok dan keuntungan yang mesti diketahui dan disepakati bersama oleh kedua belah pihak yakni pembeli dan penjual. Konsep jenis jual beli *murabahah* ini menurut Muhammad Syafi'i Antonio adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dalam jual-beli *murabahah* penjual harus memberi tahu harga yang dibeli dan menentukan suatu harga keuntungan untuk tambahan keuntungan².

Dalam KHES, *Murabahah* didefinisikan sebagai pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual-beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-mal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur³.

Akad jual-beli *murabahah* saat ini sangat sering diterapkan masyarakat Indonesia, hal ini dapat ditemukan pada dunia perbankan khususnya pada perbankan syariah, jenis akad ini dikenal dengan akad pembiayaan *murabahah*. Salah satu perbankan syariah yang mempraktikkan akad pembiayaan *murabahah* di kota Pontianak adalah Bank Syariah Mandiri (BSM) yang saat ini sudah beralih kepada Bank Syariah Indonesia (BSI). Dengan perkembangan zaman dan ilmu pengetahuan bentuk pembiayaan melalui dunia perbankan semakin meningkat.

Oleh karena itu, perbankan sebagai lembaga keuangan dapat ikut berperan aktif dalam melayani kebutuhan perekonomian masyarakat di sektor usaha, penyediaan modal, simpan pinjam, menyalurkan dana, dan memberikan layanan pembiayaan terhadap masyarakat yang membutuhkan. Layanan perbankan menjadi alternatif pilihan bagi khalayak ramai, dimana bank merupakan lembaga keuangan yang menjadi jembatan untuk

² Muhammad syafi Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek* (Jakarta, Gema Insani, 2001), hlm 21.

³ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008* (Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, Jakarta, 2013).

menyimpan dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat serta memberikan jasa pembiayaan

Produk-produk pembiayaan yang diperkenalkan di lembaga perbankan syariah mempunyai perbedaan dengan bank konvensional, dalam perbankan syariah bunga bank dilarang atau tidak boleh mengambil bunga (riba), ketidakjelasan, (*gharar*), dan judi (*maysir*). Untuk itu, produk-produk pembiayaan perbankan harus sesuai dengan Hukum Islam. Hal ini senada dengan amanah undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang prinsip syariah yaitu⁴;

“Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain pembiayaan yang berdasarkan prinsip bagi hasil (*musyarakah*), prinsip jual-beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank atau pihak lain (*ijarah*).”

Meskipun demikian, pada praktiknya bank syariah menurut Baghya Agung⁵ mempunyai kesamaan terkait syarat- syarat yang perlu dipersiapkan bagi konsumen baik dari prosedur maupun prosesnya, kesamaannya yaitu syarat dan prosedur pengajuan pembiayaan sebagaimana kebiasaan yang telah diterapkan di bank konvensional. Sehingga praktik yang sering terjadi pada bank syariah tidak utuh sebagaimana penjual ataupun penyedia barang seperti pada suplayer yang menjual barang secara langsung kepada pembeli.

Dalam praktiknya, akad *murabahah* di bank syariah melibatkan tiga pihak yakni melibatkan nasabah sebagai pembeli, bank sebagai penjual dan supplier sebagai pemasok barang kepada bank atas permintaan nasabah. Akan tetapi, praktiknya akad *murabahah* menerapkan dengan konsep *murabahah*

⁴ Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Prinsip Syariah, n.d.

⁵ Baghya Agung Prabowo, “Konsep Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah,” *Jurnal Hukum No 1. Vol.*, January 16, 2009, hlm, 6.

bil wakalah yang pada akhirnya bank hanya memberikan kebutuhan pembiayaan nasabah tanpa menghadirkan objek *murabahah*⁶

Untuk itu, akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, yang diberikan kepada nasabah yaitu pemberian uang langsung tanpa menghadirkan objek *murabahah* yang diinginkan nasabah. Maka dari itu, timbul persepsi bagi nasabah yang terbiasa dengan skema kredit konsumtif bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional, sehingga kebutuhan nasabah bukan lagi untuk pembelian barang, akan tetapi untuk kebutuhan uang⁷

Dengan demikian, senada dengan pernyataan Abdul Rachman, dan Widi Astuti⁸ bahwa *murabahah* dalam praktiknya memiliki tiga model pertama sesuai dengan fikih muamalah, kedua mirip dengan model pertama, namun pemindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, kemudian pembayaran dibayar langsung kepada supplier, baru kemudian nasabah menerima barang setelah melakukan perjanjian dengan bank, ketiga pihak bank melakukan perjanjian *murabahah* dengan nasabah, kemudian mewakili (dengan menggunakan akad *wakalah* kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang diperlukan nasabah

Muhammad Yusuf⁹ dalam penelitiannya juga menyatakan bahwa pembelian objek *murabahah* dapat diwakilkan kepada nasabah, objek akad dapat dipesan atas nama bank syariah dengan memberikan uang diawal yang telah disetor oleh pembeli kepada penyedia barang, seperti uang yang diberikan pembeli kepada supplier sebesar Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah), kemudian bank syariah menyerahkan uang tunai kepada nasabah sebesar Rp.100. 000.000 (seratus juta rupiah) yang semula harga pembelian barang sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah).

⁶ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah," *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)-Volume 1, Nomor 2*, July 2016, hlm, 9.

⁷ Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah."...hlm, 9

⁸ Abdul Rahman dan Widi Astuti, Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia, *Jurnal Madani Syariah*, Vol 6 No.1 Feburuari 2023.

⁹ Muhammad Yusuf., "Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Pesanan Dan Tanpa Pesanan Serta Keseuaian Dengan PSAK," *Binus Business Review Vol. 4 No.*, Mei 2013. Hlm, 25.

Oleh karena itu, peneliti berasumsi bahwa penerapan akad *murabahah* didalam perbankan syariah belum sesuai dengan teori-teori hukum Islam secara keseluruhan, dikarenakan objek barang pada jual-beli *murabahah* tidak tersedia secara langsung ketika melakukan transaksi antara pihak bank syariah dengan nasabah. Padahal didalam hukum Islam dijelaskan bahwa ketika hendak melaksanakan jual-beli *murabahah* maka objek jual-belinya mesti jelas keadaanya dan juga harga pokok beserta keuntungan yang diperoleh dalam jual-beli *murabahah* mesti diketahui oleh kedua belah pihak. Oleh karena itu, akad pembiayaan *murabahah* yang diterapkan pada perbankan syariah mempunyai suatu perbedaan yang dapat menimbulkan persoalan yang perlu diperbaiki agar sesuai dengan aturan jual beli *murabahah* sebagaimana yang dianjurkan dalam hukum Islam.

Berangkat dari hal ini peneliti ingin mengetahui lebih dalam apakah akad pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh pihak bank syariah sudah sesuai dengan aturan hukum Islam atau belum sesuai dengan aturan hukum Islam, seperti yang diterapkan saat ini maraknya bentuk pembiayaan *murabahah* yang di fasilitasi oleh pihak lembaga keuangan syariah, hal ini menjadi penelitian yang penting menurut peneliti untuk dikaji lebih dalam berdasarkan hukum Islam.

B. Metodologi

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif empiris. Sumber hukum yang diperoleh adalah secara primer dan Sumber hukum primer yaitu tentang akad perbankan syariah dalam hal ini seperti draf akad pembiayaan *murabahah* di bank syariaah, kemudian wawancara pegawai atau marketing bank syariah Indonesia, dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang relavan dengan aturan perbankan syariah.

Sedangkan sumber hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum Islam yang merupakan dokumen tidak resmi. Seperti buku-buku hukum ekonomi syariah yang membahas tentang subjek (*subjek*), dan dalam jual beli *murabahah* seperti bahan hukum sekunder yang berasal dari Al-

Qur'an dan Hadist, buku-buku fiqh, ensiklopedi, kompilasi hukum ekonomi syariah, jurnal dan sebagainya¹⁰.

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tinjauan Hukum Islam tentang Akad

Suatu akad merupakan hal yang sangat perlu diperhatikan dalam transaksi jual-beli. Akad merupakan suatu kesepakatan antara kedua belah pihak yang saling mengikatkan diri untuk sesuatu tertentu, kemudian timbulah suatu kewajiban antara keduanya. Gemala Dewi mengistilahkan akad sebagai suatu ikatan, mengikat¹¹. Akad adalah ikatan, keputusan, atau penguatan, atau perjanjian atau kesepakatan atau transaksi yang dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah¹².

Rahmat Syafe'i menyatakan akad adalah ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi dari satu segi maupun dua segi¹³. Di dalam kompilasi hukum ekonomi syariah (KHES), akad diartikan sebagai kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu¹⁴.

2. Syarat dan Rukun Akad

Syarat subjek atau pelaku akad dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dijelaskan harus cakap hukum, berakal, dan *tamyiz*¹⁵. Rahmat Syafe'i menyatakan bahwa yang dimaksud *mumayyiz* adalah anak yang agak besar minimal 7 tahun yang ucapan dan jawabannya yang disampaikan dapat dipaami oleh orang lain¹⁶.

¹⁰ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm, 54.

¹¹ Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, ((Jakarta: Kencana), 2006), hlm, 45.

¹² Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, ((Jakarta: PT Raja Grafindo), 2012), hlm, 35.

¹³ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia), 2001, hlm, 43.

¹⁴ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*, hlm, 10.

¹⁵ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, hlm, 15.

¹⁶ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2001), hlm, 53.

Rukun akad terdiri dari, pihak-pihak yang berakad (subjek), obyek akad; tujuan-pokok akad; dan kesepakatan¹⁷. Artinya akad harus mempunyai tujuan yang jelas dan ada kesepakatan dari kedua belah pihak sehingga jika tidak terjadi kesepakatan dari kedua belah-pihak menjadi tidak sah. Suatu akad harus bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan pengembangan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad sebagaimana pasal 22-23 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah.¹⁸

3. Konsep *Murabahah* dalam Hukum Islam

Murabahah merupakan bentuk jual-beli yang harga asal dan keuntungannya sama-sama diketahui oleh pembeli dan penjual. *Murabahah* secara bahasa adalah *mashdar* dari kata “*al-ribh*” yakni keuntungan. Sedangkan pengertian *murabahah* dalam istilah *fuqaha* adalah menjual barang sesuai harga asal dengan keuntungan tertentu¹⁹

Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *murabahah* diartikan sebagai suatu pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-mal* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual-beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib almal* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur²⁰.

Ulama fikih Wahbah az-Zuhaili juga menyatakan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual barang dengan harga yang jelas, sehingga *murabahah* boleh dipraktikkan dalam transaksi jual beli, dengan demikian jual-beli *murabahah* diperbolehkan oleh syariat Islam²¹.

Dari paparan tersebut di atas, *murabahah* merupakan bentuk jual beli dengan cara terbuka atau transparan satu sama lain yakni dari pihak penjual

¹⁷ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*.

¹⁸ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI.

¹⁹ Chatibul Umam, *Fikih Empat Mazhab, Bagian Muamalah II*, (Darul Ulum Press: 2001, n.d.), hlm, 199.

²⁰ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*.

²¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5* (Jakarta, Gema Insan, 2011), hlm, 102.

terkait dengan harga pokok pembelian dan keuntungan yang diinginkan oleh kedua belah pihak. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian).

Harga dalam jual beli *murabahah* harus diketahui bersama oleh pihak penjual dan pembeli secara pasti, dengan demikian maka pembeli harus memberi tahu harga yang dibeli penjual kepada nasabah dengan jelas. Hal ini senada dengan pernyataan Wahbah Az-Zuhaili yakni harga harus jelas diketahui sehingga praktik *murabahah* boleh dilakukan dan harga menjadi suatu syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah*²².

Begitupun di dalam fatwa DSN MUI No 4 Tahun 2000 tentang *murabahah* dinyatakan bahwa bank harus menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli beserta keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan²³. Untuk itu, harga dalam jual beli *murabahah* menjadi suatu sangat penting untuk diketahui bersama, sebagaimana yang dijelaskan dalam pasal 116 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah yaitu²⁴;

1. Penjual harus membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yangtelah disepakati spesifikasinya.
2. Penjual harus membeli barang yang diperlukan pembeli atas nama penjualsendiri, dan pembelian ini harus bebas riba.
3. Penjual harus memberi tahu secara jujur tentang harga pokok barang kepada pembeli berikut biaya yang diperlukan.

Dari penjelasan tersebut, seorang penjual dalam hal ini pihak bank harus menjelaskan harga pembeliannya kepada nasabah barulah kemudian bank dan nasabah menentukan harga jual beserta keuntungannya kepada nasabah.

²² Wahbah Az-Zuhaili, hlm, 358.

²³ “Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.” (Jaakrta, 2000).

²⁴ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*.

4. Subjek dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia

Menurut keterangan pegawai bank syariah²⁵ bahwa pada saat subjek melakukan akad terkait dengan barang yang diinginkan nasabah maka yang melaksanakan akad dari pihak nasabah adalah suami dan istri, sedangkan dari pihak bank dilakukan marketing dan persetujuan dari pimpinan bank. Akan tetapi, pimpinan bank hanya hadir untuk menyetujui apa saja yang diajukan oleh nasabah setelah syarat-syarat dalam pemberkasan nasabah sudah mendapatkan persetujuan. Sehingga terkait kontrak perjanjian atau akad dapat dilakukan langsung oleh marketing tanpa pimpinan.

Dari hasil keterangan tersebut, subjek dari pihak bank dalam akad tersebut bisa diwakilkan langsung oleh marketing bank dan juga dapat melalui pimpinan bank. Akan tetapi, pimpinan bank dalam pengakadan hanya sekedar mengetahui. Artinya dalam hal ini marketinglah yang banyak berperan dalam transaksi akad pembiayaan *murabahah*. Dengan demikian, subjek dari pihak bank dalam akad pembiayaan *murabahah* tidak dapat dipastikan dengan jelas dalam kata lain apakah pimpinan bank atau pegawainya.

Oleh karena itu, mestinya pada akad pembiayaan *murabahah* di bank syariah tersebut pihak yang melakukan akad harus jelas supaya pihak pembeli atau penerima pembiayaan tidak ragu-ragu untuk memposisikan subjek sebagaimana yang dimaksud dalam hukum Islam.

Ridwan menerangkan²⁶ sebelum penanda tangan akad, pihak bank menunjukan berkas yang berkaitan dengan ketentuan akad pembiayaan *murabahah* yang telah dibuat, kemudian berkas yang berisi akad diberikan kepada nasabah untuk diperhatikan dan di pahami isinya, setelah membaca nasabah dianggap sudah memahami atau cakap tentang isi dari akad pembiayaan *murabahah* tersebut, untuk itu, memahami atau belum memahami terkait akad pembiayaan *murabahah* itu setelah nasabah membaca

²⁵ Ridwan, "Pihak Bank Syariah, Wawancara, 20-5-2022,"

²⁶ Ridwan.

maka nasabah dianggap sudah paham dan mengerti dengan isi akad *murabahah*.

Menurut keterangan tersebut, bahwa pembeli atau penerima pembiayaan hanya ditunjukkan draf akad sebelum ditandatangani setelah ditunjukkan maka dianggap sudah memahami isi dari akad tersebut. Artinya, paham atau tidak pahamnya setelah draf tersebut dilihatnya dianggap sudah tahu dengan konsekuensinya. Dengan demikian, peneliti berasumsi hal tersebut kurang tepat dan benar bagi pelaku subjek, karena didalam rukun jual-beli diatur dengan jelas bahwa seorang subjek harus cakap hukum dalam arti cakap memahami, dan mengerti dengan apa yang dilakukan sehingga ketika subjek melakukan akad pembiayaan *murabahah* seharusnya memahami apa yang dimaksud dengan akad jual beli *murabahah* agar tidak terjadi kekeliruan dalam memahami isi akad tersebut kemudian dapat membedakan bentuk dari akad jual beli lainnya.

Maka dari itu, hukum syariah mengatur bagaimana tentang kecakapan subjek agar dapat dipahami dan dapat membedakan jenis-jenis akad jual beli lainnya dalam Hukum Islam, sehingga ketika melakukan transaksi jual-beli dapat memahami dan menjelaskan satu sama lainnya terkait bentuk akad jual beli yang digunakan berikut konsekuensinya.

Menurut ridwan²⁷ pembelian objek *murabahah* setelah pihak nasabah setuju dengan ketentuan pihak bank maka pembelian objek akad (barang) diwakilkan kepada nasabah langsung, pembelian objek akad sesuai dengan keinginan nasabah. Misalnya, objek yang diinginkan bahan untuk renovasi bangunan rumah maka pembelianya langsung diwakilkan kepada nasabah. Apabila barang berupa kendaraan seperti mobil, motor, akad dapat dilangsungkan oleh pihak bank dan pihak nasabah, akad ini dilakukan jika mobilnya sudah tersedia di bank. Akan tetapi, apabila mobil yang diajukan nasabah tidak tersedia di bank maka pembelian mobil langsung dilakukan oleh nasabah.

²⁷ Ridwan.

Begitupun di dalam akad pembiayaan *murabahah* bank syariah, pada pasal 4 ayat (1) dan (2) bagian wakalah di jelaskan bahwa penunjukan nasabah sebagai kuasa bank dinyatakan bahwa “*bank dengan ini memberi kuasa kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli obyek murabahah sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh bank*”²⁸.

Dari uraian di atas, dapat dikatakan bahwa akad yang dilakukan oleh subjek akad tidak konsisten sebagaimana ketentuan akad *murabahah* yaitu pihak yang berakad (subjek) penjual dan pembeli langsung serta pemasok dan objek akad *murabahah* mesti ada wujud barang yang diperjualbelikan sebagaimana dalam beserta harga barang pasal 22 KHES berikut fatwa DSN.No.04/DSN-MUI/2000 tentang *murabahah*. Sedangkan akad dalam pembiayaan *murabahah* terhadap renovasi rumah dalam draf akad perjanjian *murabahah* tersebut dapat diwakilkan kepada nasabah setelah disetujui pembiayaan tersebut dari pihak bank, sedangkan akad dalam pembiayaan mobil baru dapat dilakukan langsung oleh bank dengan nasabah. Akad dalam pembiayaan mobil inipun jika mobil yang diinginkan nasabah sesuai dengan yang telah disiapkan bank. Artinya, jika mobil yang menjadi permintaan nasabah tidak sesuai dengan persediaan di bank, maka pembelian mobil yang diinginkan nasabah juga diwakilkan langsung ke nasabah.

Dengan demikian, peneliti berasumsi bahwa sistem pada subjek yang berlaku di bank syariah masih jauh dari teori jual-beli yang dijelaskan dalam Hukum Islam sebagaimana yang diatur dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah maupun fikih muamalah, di dalam fikih muamalah diatur dengan jelas bagaimana seorang pelaku akad (subjek) dalam jual beli. Bahwa subjek dalam hukum Islam mempunyai syarat yang harus dipenuhi. syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebut diantaranya; cakap hukum, (mengerti apa yang dilakukan), baliqh, mumayyiz, penjual dan pembeli melakukan atas dasar suka sama suka atau saling merelakan sebagaimana dalam QS. An-Nisa: 29.

²⁸ Data ini diperoleh dari akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah.

Cakap hukum yang dimaksud peneliti dalam hal ini adalah pelaku akad mesti mengerti dengan prosedur dan konsekuensi yang akan dilakukan, misalnya sebagai pihak bank dan nasabah menurut acuan syarat jual beli dalam hukum Islam mesti memahami keseluruhan terkait prosedur tentang yang diperjual belikan atau pembiayaan. Dengan mengetahui prosedur tentang suatu yang dilakukan maka akan mempermudah dalam menjalankan suatu aktivitasnya, baik dalam transaksi jual beli maupun dalam perjanjian lainnya. Sehingga dengan memahami aturan dan tata cara jual-beli secara hukum Islam, kecil kemungkinan timbul persengketaan antara pihak penjual dan pembeli.

Hal ini senada dengan pernyataan Rachmat Syafe'i²⁹ bahwa pada umumnya, seorang pelaku akad (subjek) di beri syarat sebagai ahli dan memiliki *al-wilayah* untuk melakukan akad atau mampu menjadi pengganti atau ketika mewakili orang lain. ahli secara etimologi diartikan sebagai suatu kepatutan, kepantasan atau kelayakan. Sedangkan secara terminologi ahli yaitu kepantasan seseorang untuk menentukan hak yang telah ditentukan porsinya dan pantas untuk mengoprasikan atas barang yang telah ditetntukan.

Al-wilayah merupakan penguasaan pada suatu urusan dan mampu menegakkannya. Secara istilah *al-wilayah* adalah kekuasaan seseorang berdasarkan syara' yang menjadikannya mampu untuk melakukan akad dan *tasharruf*. *Al-wilayah* dibagi menjadi dua macam. Pertama asli (*al-asliyah*), orang yang berakad memiliki kekuasaan berakad untuk dirinya. Dengan demikian, orang tersebut disyaratkan harus berakal, baligh, dan normal. Kedua pengganti (*an-niyabah*), yakni seseorang yang telah diberikan kekuasaan oleh orang lain.

Sulaiman Rasjid menyatakan bahwa syarat subjek adalah sebagai berikut³⁰:

1. Berakal.

²⁹ Rahmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, hlm,46.

³⁰ Sulaiman Rasjid, *Fikih Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2013), hlm, 13.

2. Kehendak sendiri (bukan dipaksa). Sebagaimana firman Allah surah an-Nisa ayat : 29 yakni:

“Janganlah kamu saling memakan harta sesama dengan jalan batil kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu” (QS. An-Nisa : 29).

3. Tidak mubazzir (pemboros).

“Dan janganlah kamu serahkan kepada orang-orang yang belum sempurna akalnya, harta (mereka yang ada dalam kekuasaanmu) yang dijadikan Allah sebagai pokok kehidupanmu, berilah mereka belanja.” (QS. An-Nisa : 5)

4. Baligh. Jadi anak kecil tidak sah jual-belinya. Akan tetapi anak kecil yang sudah mengerti tetapi belum cukup umur menurut pendapat beberapa ulama diperbolehkan melakukan jual-beli barang-barang yang harganya ringan.

Menurut uraian diatas, bahwa seorang pelaku akad harus mempunyai kriteria dan mempunyai keahlian untuk melakukan jual-beli serta mempunyai pemahaman untuk melaksanakan sesuatu yang dikerjakan. Maka dari itu, seorang yang melakukan suatu urusan terkait jual-beli *murabahah* harus memenuhi syarat-syarat tersebut, agar suatu jual-beli sesuai dengan aturan hukum Islam. Oleh karena itu, peneliti berpendapat bahwa sebagai seorang marketing, staf atau perwakilan dari pihak bank mesti paham dan mengetahui suatu aturan secara hukum Islam tentang subjek dalam jual beli *murabahah*, sehingga sesuatu yang dilakukan dalam jual beli *murabahah* sejalan dengan aturan dan tata cara hukum Islam.

Keuntungan dalam akad pembiayaan *murabahah* langsung dijelaskan oleh pihak bank melalui pada rincian didalam draf akad yang telah dibuat pihak bank mulai dari harga pokok, modal awal dan berikut keuntungannya yang diperoleh bank. Namun, dari harga dan keuntungan yang telah ditetapkan bank tidak dapat lagi untuk dikurangi atau diturunkan karena sudah menjadi sitem dari bank³¹.

“BANK dengan ini menyediakan fasilitas Pembiayaan kepada NASABAH yang akan digunakan untuk membeli Obyek

³¹ Badrun, “Pegawai Bank Syariah, Wawancara: 20 2-2022,” n.d.

Murabahah, dan NASABAH dengan ini menerima penyediaan fasilitas Pembiayaan tersebut dari BANK sejumlah Rp 21651263695 (Dua Ratus Enam Belas Juta Lima Ratus Dua Belas Ribu Enam Ratus Tiga Puluh Enam Rupiah Sembilan Puluh Lima Sen)". Sebagai Harga Jual yang berasal dari³²:

Harga Beli	: Rp 108.000.000,00 (Limit
Pembiayaan)	
Margin.	: Rp 108.512.636.95 (+)
Harga Jual	: Rp 216.512.636.95
Jumlah Kewajiban	: Rp 216.512.63635
Angsuran perbulan	: Rp 1.244.325,50

Mengacu kepada keterangan pihak bank dalm rincian akad pembiayaan *murabahah* tersebut di atas, suatu harga awal, harga jual dan keuntungan yang telah ditetapkan pihak bank tidak dapat di tawar atau dikurangi lagi harganya. Dengan demikian, peneliti berpendapat bahwa harga dan keuntungan dalam akad pembiayaan *murabahah* yang telah ditetapkan pihak bank syariah tidak berdasarkan pada kesepakatan berikut harga awal yang dibeli pihak bank tidak dijelaskan kepada nasabah, akan tetapi pihak bank sudah menetapkan harga sesuai dengan kemauanya yang telah ditentukan. Padahal didalam fatwa fatwa dewan syari'ah nasional (DSN) no: 04/DSN-MUI/IV/2000 pihak penjualan dalam jual beli *murabahah* harus menjelaskan sedetil detilnya. Begitupun dalam dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah. Oleh karena itu, seharusnya keuntungan dalam *murabahah* harus diketahui dengan jelas karena keuntungan merupakan bagian dari harga sedangkan harga barang merupakan syarat sahnya jual beli³³.

3 ³²Data ini sebagai mana dalam isi akad pembiayaan murabahah yang tertuang dalam Pasal

³³ Wahbah Az-Zuhaili, Fikih Islam..., 359

5. Subjek dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Syariah Indonesia

Meurut keterangan Ridwan³⁴ pembiayaan *murabahah* terhadap barang-barang yang diinginkan nasabah hanya diperuntukan bagi seorang pegawai negeri sipil, selanjutnya disebut PNS dan para pensiunan dari PNS dikarenakan sudah menjadi ketetapan dari Bank. Produk akad pembiayaan *murabahah* diberikan pada pembiayaan renovasi rumah, griya (KPR), dan kendaraan seperti mobil serta consumer (konsumtif). Akan tetapi, akad pembiayaan *murabahah* yang sering dilakukan dan yang tersedia yaitu pembiayaan terhadap renovasi bangunan rumah, pembiayaan ini diutamakan kepada nasabah yang mempunyai pekerjaan sebagai PNS. Begitupun, dengan akad pembiayaan *murabahah* jenis konsumtif juga diutamakan kepada pensiunan pegawai negeri sipil.

Menurut keterangan tersebut, bahwa untuk mendapatkan pembiayaan melalui akad *murabahah* ke bank diutamakan nasabah yang berstatus sebagai PNS, dan pengajuan itupun dengan jaminan surat keterangan pegawainya. Artinya nasabah yang tidak berstatus sebagai PNS tidak dapat pembiayaan *murabahah* seperti calon nasabah yang berstatus PNS, sehingga menjadi seorang PNS seolah-olah menjadi suatu syarat yang sangat utama untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah* di bank syariah.

Dengan demikian, peneliti berpendapat bahwa ketentuan yang diberika hanya kepada seorang PNS menjadi suatu hal yang kurang tepat secara hukum Islam, dikarenakan syarat seperti ini bukan menjadi suatu persyaratan dan ketentuan yang diatur di dalam hukum Islam, fatwa Dewan Syariah Nasional, dan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, penjual dan pembeli mengetahui harga awal, jumlah keuntungan diambil penjual, dan mengetahui modal yang dikeluarkan dan tidak mengndung unsur riba.

Objek *murabahah* dalam akad pembiayaan *murabahah* tidak tersedia barangnya, setelah bank menyetujui pengajuan dan nasabah menyepakati ketentuan yang diberikan oleh bank barulah objek yang di ajukan nasabah

³⁴ Ridwan, "Pihak Bank Syariah, Wawancara, 20-5-2022."

dicarikan oleh pihak bank³⁵. Misalnya, pembiayaan mobil dimana mobil yang diinginkan nasabah harus sesuai dengan kriteria yang telah disediakan bank, jika mobil yang diajukan tidak sesuai dengan persediaan di bank, maka nasabah tidak memperoleh persetujuan. Hal ini seperti juga penjelasan di dalam isi akad pembiayaan *murabahah* pasal 4 bahwa “bank dengan ini memberi kuasa kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli obyek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi serta harga yang disetujui oleh bank”.

Berdasarkan keterangan di atas, nasabah harus menyetujui terlebih dahulu terkait objek yang diinginkan seperti apa, barulah kemudian bank mencarikan barang tersebut, selain dari pada itu, objek *murabahah* tidak ada ketika proses berakad sehingga pihak bank mesti mencarikan objeknya atau mewakilkan kepada nasabah langsung untuk membelinya.

Untuk itu, peneliti berpendapat bahwa sistem akad pembiayaan yang seperti ini kurang sesuai dengan prinsip jual beli *murabahah* yang diatur dalam hukum Islam karena di dalam jual beli pihak penjual harus menguasai barang yang menjadi objek akad tanpa harus mencari lagi. Jika objek akad masih perlu dicari setelah membuat kesepakatan maka jual beli ini bukan jual beli *murabahah* melainkan jual beli salam atau jual beli istishna. Hal ini senada dengan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) yang terdapat pada Pasal 76 bahwa syarat-syarat objek dalam jual beli harus memenuhi³⁶:

1. barang yang dijual belikan harus sudah ada.
2. barang yang dijual belikan harus dapat diserahkan.
3. barang yang dijualbelikan harus berupa barang yang memiliki nilai/harga tertentu.
4. barang yang dijualbelikan harus halal.
5. barang yang dijualbelikan harus diketahui oleh pembeli.
6. kekhususan barang yang dijualbelikan harus diketahui.
7. penunjukkan dianggap memenuhi syarat kekhususan barang
8. yang dijualbelikan jika barang itu ada di tempat jual beli.

³⁵ Albadrun, wawancara 20-2-2022

³⁶ Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*, hlm, 76.

9. sifat barang yang dapat diketahui secara langsung oleh pembeli tidak memerlukan penjelasan lebih lanjut.

10. barang yang dijual harus ditentukan secara pasti pada waktu akad.

Fatwa DSN_MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* bagian kedua juga menjelaskan bahwa jika bank menerima permohonan dari nasabah kemudian bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang setelah itu bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli³⁷.

Berdasarkan aturan dalam jual beli tersebut, objek yang diperjual belikan harus diketahui dengan jelas bagi seorang pembeli, agar jual beli tidak mengandung *gharar* dan jual beli menjadi sah. Kemudian objek *murabahah* yang diperjual belikan mesti dikuasai pihak penjual. Sehingga objek *murabahah* dimiliki seutuhnya secara hukum, dengan demikian jual beli akad pembiayaan *murabahah* sesuai dengan aturan hukum Islam.

Untuk itu, supaya menjamin terlaksananya pembiayaan *murabahah* sesuai dengan konsep Islam maka diperlukan evaluasi dari internal perbankan dan Dewan Pengawas Syariah secara terus menerus dan dapat memberikan fatwa yang tidak menimbulkan perdebatan sehingga memberikan kepastian hukum terhadap masyarakat khususnya masyarakat muslim terhadap pelaksanaan jual beli atau pembiayaan *murbah ah*, sehingga jual beli *murabahah* yang diterapkan mempunyai kepastian sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana yang telah difatwakan oleh DSN-MUI (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia) dan aturan Hukum Islam. Karena hal ini menjadi tugas dan kewajiban dewan pengawa syariah untuk menindak lanjuti suatu jual beli yang tidak sesuai dengan syariah, agar produk bank syariah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Dengan demikian, tidak ada lagi opini masyarakat yang menyamakan pembiayaan *murabahah* bank syariah dengan pembiayaan dari bank

³⁷ “Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.”

konvensional. Karena hal ini telah menjadi tugas dewan pengawas syariah yang dijelaskan sebagai berikut³⁸;

1. Memberikan nasihat dan saran kepada pemimpin perusahaan mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah.
2. Melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan fatwa DSN serta memberikan pengarahan/pengawasan produk/jasa pengelolaan kekayaan dan kewajiban, praktik, pemasaran, dan kegiatan usaha agar sesuai dengan prinsip syariah.
3. Merumuskan permasalahan-permasalahan yang memerlukan pembahasan DSN
4. Sebagai mediator antara perusahaan Asuransi Syariah dengan DSN dalam mengkomunikasikan usul dan saran pengembangan produk dan jasa dari lembaga keuangan syariah yang memerlukan kajian dan fatwa dari DSN

Melaporkan hasil pengawasan perusahaan kepada OJK (Otoritas Jasa keuangan) sekurang-kurangnya 1 (satu) tahun sekali dan ke DSN sekurang-kurangnya 2 (dua) kali dalam setahun.

D. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian di atas, dapat peneliti simpulkan bahwa subjek dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank syariah adalah pelaku subjek dari pihak bank tidak konsiten yakni akad pembiayaan *murabahah* pada saat melakukan kesepakatan dapat ditandatangani oleh marketing dan kemudian mengetahui pimpinan bank. Sedangkan Objek *murabahah* dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Syariah tidak tersedia secara langsung di bank dan *objek murabahah* tidak dikuasai sepenuhnya oleh pihak bank melainkan bank mewakalahkan kepada nasabah dengan cara mewakilkan untuk mencari sendiri kepada pihak ketiga sesuai barang yang di inginkan nasabah setelah akad perjanjian disepakati bersama antara nasabah dan bank baik dari objek maupun nilai uangnya. Untuk itu, evaluasi dari

³⁸ Asep Sopyan, "Mengenal-Peran-Dan-Fungsi-Dewan-Pengawas-Syariah, <https://myallisyia.com/> Diakses Pada 27-2-2022.," n.d.

pihak internal bank maupun kepada Dewan Syariah Nasional sangat diperlukan, agar penerapan pembiayaan murabahah sesuai dengan konsep hukum Islam.

Daftar Pustaka

- Afrida, Yenti. "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah." *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*-Volume 1, Nomor 2, July 2016, 12.
- Ascarya. *Akad & Produk Bank Syariah*,. (Jakarta: PT Raja Grafindo), 2012.
- Asep Sopyan, "Mengenal-Peran-Dan-Fungsi-Dewan-Pengawas-Syariah, <https://myallisy.com/> Diakses Pada 27-2-2022.,” n.d.
- Ashshofa, Burhan. *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Rineka Cipta, 1996.
- Abdul Rahman dan Widi Astuti, Model Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Perbankan Syariah di Indonesia, *Jurnal Madani Syariah*, Vol 6 No.1 Februari 2023.
- Albadrun. "Pegawai Bank Syariah, Wawancara: 20 2-2022,” n.d.
- Baghya Agung Prabowo. "Konsep Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah." *Jurnal Hukum No 1. Vol.*, January 16, 2009.
- Chatibul Umam. *Fikih Empat Mazhab, Bagian Muamalah II*,. Darul Ulum Press: 2001, n.d.
- Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2008*. Ditjen Badilag Mahkamah Agung RI: Jakarta, 2013.
- "Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah." Jaakarta, 2000.
- Gemala Dewi. *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*. (Jakarta: Kencana), 2006.
- Muhammad syafi Antonio. *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*. Jakarta, Gema Insani, 2001.
- Muhammad Yusuf., "Analisis Penerapan Pembiayaan Murabahah Berdasarkan Pesanan Dan Tanpa Pesanan Serta Keseuaian Dengan PSAK." *Binus Business Review Vol. 4 No.*, Mei 2013.
- Rahmat Syafe'i. *Fiqih Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia, 2001.
- Ridwan. "Pihak Bank Syariah, Wawancara, 20-5-2022,” n.d.
- Sulaiman Rasjid. *Fikih Islam*. Bandung: Sinar Baru Algensindo, 2013.
- Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Prinsip Syariah*, n.d.

Wahbah Az-Zuhaili. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu Jilid 5*. Jakarta, Gema Insan, 2011.

Zainudin Ali. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2015.