



## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **A. Penelitian Terdahulu**

Penelitian terdahulu yang memiliki tema hampir sama dengan tema yang diangkat oleh peneliti saat ini telah pernah dilakukan oleh para peneliti sebelumnya diantara penelitian tersebut adalah:

1. Penelitian yang dilakukan oleh EVI NORMAH WATI pada tahun 2010 yang berjudul "*Praktik Denda Pada Pembiayaan Murâbahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 43*".<sup>8</sup>Dari hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik denda di KJKS Maslahat Umat Semarang

---

<sup>8</sup>Evi Normah Wati, "*Praktik Denda Pada Pembiayaan Murâbahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 43*" *Skripsi*, (Semarang: Institut Agama Islam Negeri Walisongo, 2010).

terdapat 180 anggota yang mengalami keterlambatan tanggal angsuran, tetapi yang terealisasi sekitar 80 anggota, bagi anggota yang melakukan akad ulang dan terkena denda ada 20 orang, serta anggota yang terkena akad ulang tanpa denda 6 anggota. dengan alasan yang berbeda-beda. Ada sebagian anggota yang menunda pembayaran angsuran dikarenakan anggota mengalami penurunan usahanya (bangkrut), ada sebagian anggota menunda pembayaran dikarenakan anggota mengalami musibah dan ada juga anggota menunda pembayaran dengan unsur kesengajaan. Dan Respon para anggota yang dikenakan denda karena mengalami keterlambatan pembayaran tanggal angsuran, para anggota banyak yang komplain, meminta adanya keringanan, meminta perpanjangan waktu dengan tanpa denda, meminta penjelasan kenapa sampai adanya denda, meminta penghitungan denda serta meminta diskon adanya denda. Untuk itu Pihak Koperasi Jasa Keuangan Syariah dalam menyikapi para anggota yang mengalami keterlambatan tanggal angsuran tersebut, Pihak Koperasi Jasa Koperasi Syariah memberikan keringanan, bisa dikurangi bisa juga dikenakan denda melihat dari para anggotanya juga. Namun anggota yang diberikan keringan hanya sebagian kecil saja yaitu anggota yang benar-bener tidak mampu membayarnya. Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 43 bahwa ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan kerugian pada pihak lain. Berarti praktik di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Maslahat

Ummat tidak sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 43.

Dari penelitian diatas dengan penelitian yang sekarang terdapat perbedaan dan opsamaan penelitian. Adapun persamaannya adalah terletak pada akad yang diteliti sama- sama meneliti tentang akad *murâbahah* . Sedangkan yang membedahkan adalah penelitian yang diatas objek yang diteliti hanya sebatas pelaksanaan penerapan praktik denda pada pembiayaan *murâbahah* , sedangkan penelitian sekarang lebih fokus ke pembahasan tentang praktik *murâbahah* dan bagaimana penerapannya yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.

2. Penelitian yang dilakukan oleh Ani Chanifah pada tahun 2010 yang berjudul “*Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Utang Murâbahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak)*”<sup>9</sup>. Dari hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak mampu membayar dalam produk murâbahah di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah produk murâbahah yang dikembangkan di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang, dilakukan dengan sistem penyelesaian secara kekeluargaan terlebih dahulu, jika cara ini belum dapat menyelesaikan permasalahan maka dilakukan kesepakatan baru penjadwalan pembayaran

---

<sup>9</sup>Ani Chanifah, “*Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Utang Murâbahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak)* Skripsi, (Semarang: Institut Agama Islam NegeriWalisongo, 2010).

dengan besarnya ditentukan jangka waktu maksimal 12 bulan, jika masih belum mampu juga maka ditarik barang dari jual beli murâbahah tersebut.

Tinjauan hukum Islam tentang bentuk penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak bisa membayar dalam produk murâbahah di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah produk murâbahah yang dikembangkan di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak pada dasarnya adalah sah karena melalui kesepakatan bersama antara pihak pemberi dana yaitu Baitul Mal Wat Tamwil dan pihak penerima dana yaitu anggota, sistem kekeluargaan yang diterapkan akan menolong pihak anggota, sedangkan ketidakbolehan hukum Islam jika terjadi denda karena terlambat mengangsur diluar kesepakatan yang memberatkan anggota, denda itu akan mendekati dengan riba.

Dari penelitian diatas dengan penelitian yang sekarang terdapat perbedaan dan opsamaan penelitian. Adapun persamaannya adalah terletak pada akad yang diteliti sama- sama meneliti tentang akad *murâbahah* . Sedangkan yang membedakan adalah penelitian yang diatas objek yang diteliti tentang pelaksanaan penerapan praktik penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak mampu membayar pada pembiayaan *murâbahah* , sedangkan penelitian sekarang lebih fokus ke pembahasan tentang praktik *murâbahah* dan bagaimana penerapannya yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.

Tabel 1  
 Penelitian Terdahulu

No.	Nama, Tahun, dan PT	Judul	Jenis Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Evi Normah Wati, 2010, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.	Praktik Denda Pada Pembiayaan Murâbahah di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 43	Jenis Penelitian ini adalah penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) yang menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif	Dari hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa dalam praktik denda di KJKS Maslahat Umat Semarang terdapat 180 anggota yang mengalami keterlambatan tanggal angsuran, tetapi yang terealisasi sekitar 80 anggota, bagi anggota yang melakukan akad ulang dan terkena denda ada 20 orang, serta anggota yang terkena akad ulang tanpa denda 6 anggota. dengan alasan yang berbeda-beda. Ada sebagian anggota yang menunda pembayaran angsuran dikarenakan anggota mengalami penurunan usahanya (bangkrut), ada sebagian anggota menunda pembayaran dikarenakan anggota mengalami musibah dan ada juga anggota menunda pembayaran dengan unsur kesengajaan. Dan Respon para anggota yang dikenakan denda karena mengalami keterlambatan pembayaran tanggal angsuran, para anggota banyak yang komplain, meminta adanya keringanan, meminta perpanjangan waktu dengan tanpa denda, meminta penjelasan kenapa sampai adanya denda, meminta penghitungan denda serta meminta diskon adanya denda. Untuk itu Pihak Koperasi Jasa Keuangan Syariah dalam menyikapi para anggota yang mengalami keterlambatan tanggal angsuran tersebut, Pihak Koperasi Jasa Koperasi Syariah memberikan keringanan, bisa dikurangi bisa juga dikenakan denda melihat dari para anggotanya juga. Namun anggota yang diberikan keringan hanya sebagian kecil saja yaitu anggota yang benar-bener tidak mampu membayarnya.

				<p>Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 43 bahwa ganti rugi (ta'widh) hanya boleh dikenakan atas pihak yang dengan sengaja atau karena kelalaian melakukan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan akad dan kerugian pada pihak lain. Berarti praktik di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Masalah Ummat tidak sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No. 43.</p>
2.	<p>Ani Chanifah, 2010, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.</p>	<p>Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Utang Murâbahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak)</p>	<p>Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan (<i>field research</i>) dan menggunakan metode analisis deskriptif</p>	<p>Dari hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa bentuk penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak mampu membayar dalam produk murâbahah di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah produk murâbahah yang dikembangkan di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang, dilakukan dengan sistem penyelesaian secara kekeluargaan terlebih dahulu, jika cara ini belum dapat menyelesaikan permasalahan maka dilakukan kesepakatan baru penjadwalan pembayaran dengan besarnya ditentukan jangka waktu maksimal 12 bulan, jika masih belum mampu juga maka ditarik barang dari jual beli murâbahah tersebut.</p> <p>Tinjauan hukum Islam tentang bentuk penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak bisa membayar dalam produk murâbahah di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah produk murâbahah yang dikembangkan di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak pada dasarnya adalah sah karena melalui kesepakatan bersama antara pihak pemberi dana yaitu Baitul Mal Wat Tamwil dan pihak penerima dana yaitu anggota, sistem kekeluargaan yang diterapkan akan menolong pihak anggota, sedangkan ketidakbolean hukum Islam jika terjadi denda karena terlambat mengangsur diluar kesepakatan yang memberatkan anggota, denda itu</p>

				akan mendekati dengan riba.
3.	Andri Susila, 2012, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Jogjakarta.	Praktik <i>Murâbahah</i> dan Akad Ijarah di BMT Hanifa Berbah dalam Perspektif Fikih Muamalat	Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah penelitian lapangan ( <i>field research</i> ) dan sifat penelitian ini adalah <i>deskripsi-analisis</i> yaitu menggambarkan bagaimana praktik akad <i>murâbahah</i> dan akad ijarah di BMT Hanifa.	<p>Dari hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan akad ijarah di BMT Hanifa belum sesuai dengan fikih muamalat, karena masih mengandung unsur gharar, sebab apabila dilihat kembali proses akad ijarah di BMT Hanifa Berbah yaitu akad penitipan uang, akad wakalah, dan akad ijarah dibuat dalam waktu, hari dan tanggal yang sama. Sehingga konsep satu akad ijarah (transaksi) berisi tiga akad tersebut, juga menimbulkan ketidakjelasan.</li> <li>2. Dalam akad ijarah di BMT Hanifa Berbah pada potensi wanprestasi di antaranya: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Adanya nasabah yang cidera janji</li> <li>b. Dalam akad pemesanan barang belum dicantumkan tentang umur dan pihak-pihak.</li> </ol> </li> <li>2. Penyelesaian terhadap wanprestasi pada akad akad ijarah di BMT Hanifa diselesaikan dengan cara musyawarah dan mufakat, akan tetapi belum ditempuh menurut Dewan Syariah Nasional, sehingga hasil penyelesaian konflik oleh BMT tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum yang pasti artinya tidak dapat dieksekusi.</li> </ol>

Tabel 2

## Perbedaan dan Persamaan Penelitian Terdahulu dengan Penelitian Sekarang

No.	Nama, Tahun, dan PT	Judul	Persamaan	Perbedaan
1.	Evi Normah Wati, 2010, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang	Praktik Denda Pada Pembiayaan <i>murâbahah</i> di Koperasi Jasa Keuangan Syariah Maslahat Ummat Semarang dalam Perspektif Fatwa DSN-MAJELIS ULAMA INDONESIA NO. 43	Terletak pada akad yang diteliti sama-sama meneliti tentang akad <i>murâbahah</i> .	Penelitian ini objek yang diteliti hanya sebatas pelaksanaan penerapan praktik denda pada pembiayaan <i>murâbahah</i> , sedangkan penelitian sekarang lebih fokus ke pembahasan tentang praktik <i>murâbahah</i> dan bagaimana penerapannya yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.
2.	Ani Chanifah, 2010, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang.	Analisis Hukum Islam terhadap Penyelesaian Utang <i>murâbahah</i> Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Studi Kasus di Baitul Mal Wat Tamwil Al-Hidayah Bonang Demak)	Terletak pada akad yang diteliti sama-sama meneliti tentang akad <i>murâbahah</i>	penelitian ini objek yang diteliti tentang pelaksanaan penerapan praktik penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak mampu membayar pada pembiayaan <i>murâbahah</i> , sedangkan penelitian sekarang lebih fokus ke pembahasan tentang praktik <i>murâbahah</i> dan bagaimana penerapannya yang sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional.
3.	Andri Susila, 2012, Universitas	Praktik <i>Murâbahah</i> dan Akad	Akad yang diteliti sama-sama tentang	Penelitian ini menganalisis akadnya dalam perspektif fikih muamalat, sedangkan dalam penelitian sekarang lebih fokus pada

	Islam Negeri Sunan Kalijaga, Jogjakarta.	Ijarah di BMT Hanifa Berbah dalam Perspektif Fikih Muamalat	<i>murâbahah</i> .	perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 4 tahun 2000 tentang <i>murâbahah</i> .
--	--	---	--------------------	---

## B. Kajian Teori

### 1. Pengertian *Murâbahah*

*Murâbahah* adalah prinsip bai' (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (*ribh*) yang disepakati. Pada *murâbahah*, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh, ataupun dicicil.<sup>10</sup>

*Murâbahah* didefinisikan oleh para *fuqaha'* sebagai penjualan barang seharga biaya pokok barang tersebut ditambah *mark-up* atau *margin* keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murâbahah* adalah bahwa penjual harus memberitahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.<sup>11</sup>

Dalam beberapa kitab fikih, *murâbahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* (tawar menawar). *Murâbahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui

<sup>10</sup>Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta : Zikrul Hakim, 2007), 40.

<sup>11</sup>Wiroso, *Jual Beli Murâbahah*, (Yogyakarta : UII Press Yogyakarta, 2005), 13.

oleh pembeli dan keuntungan penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli yang juga termasuk amanah adalah jual beli *wadhi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian). Jual beli *wadhi'ah* terlaksana apabila nilai barang turun dari harga asli. Namun apabila menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian, maka disebut jual beli *tauliyah*.<sup>12</sup>

Menurut pendapat dari M. Umar Chapra bahwa *murâbahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi tanggung jawab pemodal sampai penguasaan atas barang telah dialihkan kepada nasabah. Agar transaksi yang demikian itu sah secara hukum, bank harus menandatangani 2 perjanjian terpisah. Perjanjian yang satu dengan pemasok barang dan perjanjian yang lain dengan nasabah. Adalah tidak sah bagi bank untuk hanya memiliki satu perjanjian saja, yaitu dengan pemasok saja, di mana bank hanya bertindak sebagai pembayar harga barang kepada pemasok barang untuk dan atas nama pembeli atau nasabah. Bila transaksi dilakukan seperti itu, maka menurut Chapra, transaksi tersebut tidak berbeda dengan suatu transaksi yang didasarkan atas bunga (yang dilarang oleh Islam).<sup>13</sup>

---

<sup>12</sup>Wiroso, *Jual Beli Murâbahah*, 14.

<sup>13</sup>Sutan Remy Sjahdeini *Perbankan Islam*, (Jakarta: PT Pustaka Utama graffiti, 1999), 65.

*Murâbahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan lembaga keuangan dari produk-produk yang ada. Dalam islam, jual beli sendiri sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT. Dan juga, perdagangan dan perniagaan sendiri selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebijakan tidaklah bersifat alami. 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 itu pun harus diungkapkan dengan jelas.

## 2. Landasan *Syar'i*

*Murâbahah* (jual beli) hukumnya *halal* berdasarkan dalil Al Qur'an, sunnah dan *ijma'*. Adapun dalil Al Qur'an adalah firman Allah :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

”Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (QS. Al Baqarah ayat 275),

وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

“dan persaksikanlah apabilakamu berjual beli” (QS. Al Baqarah ayat 282).<sup>14</sup>

Adapun sunnah adalah beberapa hadist, diantaranya Nabi Muhammad SAW ditanya :

<sup>14</sup>Wiroso, *Jual Beli Murâbahah*, 15.

سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ أَيُّ الْكَسْبِ أَفْضَلُ؟ قَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ  
بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ

Rasulullah shallallahu ‘alaihi wasallam ditanya, “Pekerjaan apakah yang paling utama?” Beliau menjawab, “Pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan semua perniagaan yang baik.” (HR. Thabrani dalam Al Mu’jam Kabir; shahih) yaitu tidak ada tipuan dan khianat. Diantaranya juga hadist

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَن تَرَاضٍ رَوَاهُ ابْنُ حَبَانَ

Bahwasanya jual beli itu sah atas dasar kerelaan (suka sama suka). (HR. Ibnu Hibbaan). Dan Rasulullah SAW diutus ketika masyarakat sedang mengadakan jual beli kemudian menetapkannya kepada mereka lalu berkata :

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ، عَنِ النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: التَّاجِرُ الصَّدُوقُ الْأَمِينُ مَعَ النَّبِيِّينَ،  
وَالصَّادِقِينَ، وَالشُّهَدَاءَ

“Pedagang yang jujur dan terpercaya bersama-sama para nabi, orang-orang yang jujur dan para syuhada”. Tirmidzi berkata : “Hadist ini hadist hasan.”

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَ  
خَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ. (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَه)

“ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah).<sup>15</sup>

<sup>15</sup> Ismail Nawawi, *Fiqh Muamalah* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2002), 92.

Hadist di atas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli *murâbahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murâbahah*, seperti penentuan harga jual, *margin* yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Hukum asal jual beli adalah boleh. Imam syafi'i berkata : "asal jual beli semuanya boleh apabiladengan *ridho* kedua belah pihak, yaitu perkara yang boleh ketika keduanya saling berjual beli, kecuali yang telah dilarang oleh Rasulullah SAW maka ia haram dengan izin beliau dan masuk ke dalam perkara yang beliau larang.dn apa-apa yang terpisah dari itu maka kami memperbolehkannya dengan dalil diperbolehkannya jual beli, yang kami jelaskan dalam kitab Allah, yaitu firman-Nya :

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

"...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba"

(QS. Al Baqarah ayat 275)

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli *murâbahah* mendapat pengakuan dan legalitas syariah dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan lembaga keuangan

syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur riba.

### 3. Syarat *Murâbahah*

*Murâbahah* pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Maksudnya adalah bagi nasabah akad *murâbahah* merupakan model pembiayaan alternative dalam pengadaan barang-barang kebutuhan. Melalui pembiayaan *murâbahah*, nasabah akan mendapat kemudahan mengangsur pembayaran dengan jumlah yang sesuai berdasarkan kesepakatan dengan pihak lembaga keuangan syariah. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh lembaga keuangan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara Syariah.

Beberapa syarat pokok *murâbahah* antara lain sebagai berikut :<sup>16</sup>

1. *Murâbahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
2. Tingkat keuntungan dalam *murâbahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk persentase tertentu dari biaya.

---

<sup>16</sup>Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2011), 83.

3. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan *margin* keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. *Margin* keuntungan yang diminta itulah yang meng-*cover* pengeluaran-pengeluaran tersebut.
4. *Murâbahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang / komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murâbahah*.

Sejalan dengan syarat-syarat yang telah dikemukakan di atas, lembaga keuangan syariah (LKS) dapat menggunakan *murâbahah* sebagai berikut :<sup>17</sup>

1. Nasabah dan Lembaga Keuangan Syariah menandatangani perjanjian umum ketika Lembaga Keuangan Syariah berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas / barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat *margin* tertentu ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembayaran ini.
2. Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, Lembaga Keuangan Syariah menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas

---

<sup>17</sup>*Ibid*, 86.

dimaksud atas nama Lembaga Keuangan Syariah, dan perjanjian keagenan ditandatangani kedua belah pihak.

3. Nasabah membeli komoditas / barang atas nama Lembaga Keuangan Syariah dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen Lembaga Keuangan Syariah.
4. Nasabah menginformasikan kepada Lembaga Keuangan Syariah bahwa dia telah membeli komoditas / barang atas nama Lembaga Keuangan Syariah, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari Lembaga Keuangan Syariah.
5. Lembaga Keuangan Syariah menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan resiko komoditas / barang telah beralih ke tangan nasabah.

Kelima tahapan di atas diperlukan untuk menghasilkan *murâbahah* yang sah. Jika Lembaga Keuangan Syariah membeli komoditas / barang langsung dari *supplier* (hal ini lebih disukai), maka perjanjian keagenan tidak diperlukan. Dalam hal ini, tahap kedua tidak diperlukan dan pada tahap ketiga Lembaga Keuangan Syariah akan membeli komoditas / barang langsung dari *supplier*, dan tahap keempat nasabah menyampaikan penawaran untuk membeli komoditas / barang tersebut. Bagian paling esensial dari transaksi ini adalah kepemilikan dari resiko barang harus tetap berada di tangan Lembaga Keuangan Syariah selama periode antara tahap tiga dan tahap lima.

Inilah satu-satunya ciri *murâbahah* yang membedakannya dari transaksi berbasis bunga. Oleh karena itu, hal ini harus diperhatikan dan dilaksanakan benar-benar dengan secara konsekuensinya. Apabila tidak demikian, transaksi *murâbahah* tidak sah menurut syariah.

#### **4. Dewan Syariah Nasional dan Fatwa DSN tentang *Murâbahah***

DSN adalah singkatan dari Dewan Syari'ah Nasional. DSN adalah lembaga yang dibentuk oleh majelis ulama indonesia (MUI) yang mempunyai fungsi melaksanakan tugas-tugas. MUI dalam menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktifitas keuangan lembaga syari'ah, salah satu tugas pokok DSN adalah mengkaji, menggali dan merumuskan nilai dan prinsip-prinsip hukum islam (syari'ah) dalam bentuk Fatwa untuk dijadikan pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syari'ah.

Sedangkan Dewan Syariah Nasional (DSN) menurut ketentuan pasal 1 ayat 9 PBI adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk dan jasa dalam kegiatan usaha bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup>Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, (Jakarta : Kencana, 2009), 56.

Mengenai tugas, wewenang, dan tanggung jawab Dewan Pegawai Syariah tersebut menurut ketentuan pasal 27 Peraturan Bank Indonesia adalah sebagai berikut :<sup>19</sup>

1. Memastikan dan mengawasi kesesuaian kegiatan operasional bank terhadap fatwa yang dikeluarkan oleh DSN.
2. Menilai aspek syariah terhadap pedoman operasional dan produk yang dikeluarkan bank.
3. Memberikan opini dari aspek syariah terhadap pelaksanaan operasional bank secara keseluruhan dalam laporan publikasi bank.
4. Mengkaji produk dan jasa baru yang belum ada fatwa untuk dimintakan fatwa kepada DSN.
5. Menyampaikan laporan hasil pengawasan syariah sekurang-kurangnya setiap 6 bulan kepada direksi, komisaris, Dewan Syariah Nasional dan Bank Syariah.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa keberadaan Dewan Pengawas Syariah tersebut dalam struktur bank syariah tidak lain dimaksudkan untuk mengawasi operasionalisasi bank syariah tersebut dalam melakukan kegiatan usahanya atau menyalurkan produk-produknya agar senantiasa sesuai dengan atau tidak menyimpang dari ketentuan syariah islam. Isi dari Fatwa

---

<sup>19</sup>*Ibid*, 56

Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000  
tentang *Murâbahah* ada dalam lampiran 1.

