

**PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN
RUMAH SYARIAH DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH
KANTOR CABANG MATARAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:
Abdul Malik
NIM: 10220073



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2016

**PEMBIAYAAN MURÂBAHAH PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN
RUMAH SYARI'AH DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARI'AH
KANTOR CABANG MATARAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

SKRIPSI

Oleh:

Abdul Malik

NIM: 10220073



JURUSAN HUKUM BISNIS SYARIAH

FAKULTAS SYARI'AH

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK IBRAHIM

MALANG

2016

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Demi Allah,

Dengan kesadaran dan rasa tanggung jawab terhadap pengembangan keilmuan,
penulis menyatakan bahwa skripsi dengan judul:

PEMBIAYAAN *MURÁBAHAH* PADA PRODUK KREDIT PEMILIKAN RUMAH SYARIAH DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG MATARAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

Benar-benar merupakan karya ilmiah yang disusun sendiri, bukan duplikat atau memindah data milik orang lain, kecuali yang di sebutkan referensinya secara benar. Jika di kemudian hari terbukti disusun orang lain, ada penjiplakan, duplikasi, atau memindah data orang lain, baik secara keseluruhan atau sebagian, maka skripsi dan gelar sarjana yang saya peroleh karenanya, batal demi hukum.

Malang, 03 Juni 2016

Penulis



 Abou Malik
 NIM: 10220073

HALAMAN PERSETUJUAN

Setelah membaca dan mengoreksi skripsi saudara Abdul Malik NIM: 10220073
Jurusan Hukum Bisnis Syariah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri
Maulana Malik Ibrahim Malang dengan judul:

**PEMBIAYAAN *MURÂBAHAH* PADA PRODUK KREDIT PERUMAHAN
RAKYAT SYARIAH DI BANKRAKYAT INDONESIA SYARIAH
KANTOR CABANG MATARAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**

Maka pembimbing menyatakan bahwa skripsi tersebut telah memenuhi syarat-
syarat ilmiah untuk diajukan dan diuji pada Dewan Majelis Penguji.

Malang, 3 Juni 2016

Mengetahui,

Ketua Jurusan
Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.

NIP: 196910241995031003

Dosen Pembimbing



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.

NIP: 19691024195031003



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI MAULANA MALIK
IBRAHIM MALANG
FAKULTAS SYARIAH

Terakreditasi "A" SK BAN-PT Depdiknas Nomor : 157/BAN-PT/
Ak-XVI/S/VII/2013
Jl. Gajayana 50 Malang Telp. (0341) 551354 Fax. (0341) 572533

BUKTI KONSULTASI

Nama : Abdul Malik
Nim : 10220073
Jurusan : Hukum Bisnis Syariah
Dosen pembimbing : Dr. H. Mohamad Nur Yasin, SH, M.Ag.
Judul skripsi : Pembiayaan *Murabahah* Pada Produk Kredit Pemilikan
Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor
Cabang Mataram Perspektif Hukum Islam

No	Hari / Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf
1	15 September 2014	Acc Proposal Skripsi	
2	25 Februari 2015	Revisi Proposal Skripsi	
3	09 Maret 2016	Konsultasi Bab I, II, & III	
4	21 April 2016	Konsultasi Bab IV & V	
5	27 April 2016	Revisi Bab I-V	
6	29 Mei 2016	Acc Skripsi	

Malang, 03 Juni 2016

Mengetahui,

a.n. Dekan

Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syariah



Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag.

NIP. 196910241995031003

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

Dewan Penguji skripsi saudara Abdul Malik, NIM 10220073, Mahasiswa Jurusan Hukum Bisnis Syariah, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, angkatan 2010 dengan judul:

PEMBIAYAAN *MURÁBAHAH* PADA PRODUK KREDIT PERUMAHAN RAKYAT SYARIAH DI BANK RAKYAT INDONESIA SYARIAH KANTOR CABANG MATARAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

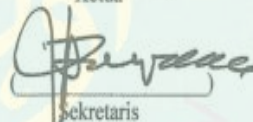
Telah menyatakan lulus dengan nilai (B+)

Dewan Penguji:

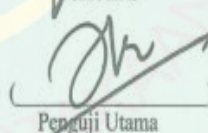
1. Khoirul Hidayah, M.H.
NIP. 197805242009122003


Ketua

2. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H.,
M.Ag.
NIP. 196910241995031003


Sekretaris

3. Musleh Herry, S.H., M.Hum.
NIP. 196807101999031002


Penguji Utama



PERSEMBAHAN

Yang Utama Dari Segalanya...

Sembah sujud serta syukur kepada Allah SWT. Taburan cinta dan kasih sayang-Mu telah mwmberikanku kekuatan, membekaliku dengan ilmu serta memperkenalkanku dengan cinta. Atas karunia serta kemudahan yang Engkau berikan akhirnya skripsi yang sederhana ini dapat terselesaikan.

Sholawat dan salam selalu terlimpahkan keharibaan Rasulullah Muhammad SAW.

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada orang yang sangat kukasihi dan kusayangi.

Ibunda dan (alm.) Ayahanda Tercinta

Sebagai tanda bakti, hormat, dan rasa terima kasih yang tiada terhitung kupersembahkan karya kecil ini kepada Ibu

Hj. Rukiah dan Ayah (alm.) H. Abdul Ghani (Gemuh) yang telah memberikan kasih sayang, segala dukungan, dan cinta

kasih yang tiada terhitung yang tiada mungkin dapat kubalas hanya dengan selembar kertas yang bertuliskan kata cinta dan persembahan. Semoga ini menjadi langkah

**awal untuk membuat Ibu dan (alm.) Ayah bahagia karena kusadar, selama ini belum bias berbuat lebih. Untuk Ibu dan (alm.) Ayah yang selalu membuatku termotivasi dan selalu menyirami kasih saying, selalu mendoakanku, selalu manasehatiku menjadi lebih baik,
Terima Kasih Ibu.... Terima Kasih (alm.) Ayah....**

Adik-adikku

Untuk adik-adikku Azmiatun dan Indah Qurataul Aini, tiada yang paling mengahrukan saat kumpul bersama kalian, walaupun sering bertengkar tapi hal itu selalu menjadi warna yang tak akan bias tergantikan, terima kasih atas doa dan bantuan kalian selama ini, hanya karya kecil ini yang dapat aku persembahkan. Maaf belum bias menjadi panutan seutuhnya, tapi aku akan selalu menjadi yang terbaik untuk kalian semua...

MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ

Artinya:

Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya. (Q.S. Al-Maidah: 2).

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikumWr. Wb.

Segala puji bagi Allah SWT karena atas rahmat, taufiq dan hidayahNya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar strata satu Sarjana Hukum Islam (S.HI). Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada pemimpin nabi besar Muhammad SAW. Penulis menyadari bahwa banyak pihak yang telah berpartisipasi dan membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Untuk itu, iringan doa dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Mudjia Rahardjo, M.Si., selaku Rektor Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
2. Dr. H. Roibin, M.H.I., selaku Dekan Fakultas Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.
3. Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M.Ag, selaku Ketua Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang dan selaku dosen pembimbing, karena atas bimbingan, bantuan dan kesabaran beliau penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
4. Dr. Fakhruddin, S.Ag., M.H.I., selaku dosen wali penulis, terima kasih atas nasehat, bimbingan serta arahan selama penulis menempuh perkuliahan.
5. Bapak dan Ibu dosen Fakultas syari'ah yang senantiasa memberikan bimbingan ilmu dan informasi selama belajar di bangku perkuliahan.
6. Ibuku tercinta Hj. Rukiah yang sepenuh hati memberikan dukungan serta ketulusan do'anya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan.
7. Almarhum bapakku H. Abdul Ghani (Gemuh), semoga beliau ditempatkan di tempat yang layak di sisi Allah SWT.

8. Teman-teman HBS, angkatan '10 yang selalu memberikan dukungan, bantuan dan kerjasama dalam proses pendalaman keilmuan selama ini. Semoga kita selalau berada dalam lindungan Allah SWT. Amin..
9. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil, yang tidak bias penulis sebutkan di sini satu persatu. Semoga Allah membalas semua amal baik kalian dengan balasan yang berlipat ganda.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan menambah khazanah ilmu pengetahuan. Amin.

Wassalamu'alaikumWr. Wb.

Malang, 03 Juni 2016

Penulis

Abdul Malik
NIM: 10220073

PEDOMAN TRANSLITERASI

A. Umum

Transliterasi adalah pemindah alihan tulisan Arab kedalam tulisan Indonesia (Latin), bukan terjemahan Bahasa Arab kedalam Bahasa Indonesia.¹

B. Konsonan

ا = tidak dilambangkan	ض = Dl
ب = B	ط = Th
ت = T	ظ = Dh
ث = Ts	ع = ‘(komamenghadapkeatas)
ج = J	غ = Gh
ح = <u>H</u>	ف = F
خ = Kh	ق = Q
د = D	ك = K
ذ = Dz	ل = L
ر = R	م = M
ز = Z	ن = N
س = S	و = W
ش = Sy	ه = H
ص = Sh	ي = Y

Hamzah (ء) yang sering dilambangkan dengan alif, apabila terletak di awal kata makatransliterasinya mengikuti vokalnya, tidak dilambangkan,

¹ Tim Penyusun Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah, Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang, (Malang: Fakultas Syariah, 2012), h. 73-76.

namun apabila terletak di tengah atau di akhir kata maka dilambangkan dengan tanda koma atas (‘), berbalik dengan koma (‘) untuk pengganti lambang ”ع”.

C. Vokal, Panjang dan Diftong

Setiap penulisan bahasa Arab dalam bentuk tulisan latin vocal *fathah* ditulis dengan “a”, *kasrah* dengan “i”, *dlommah* dengan “u”, sedangkan bacaan panjang masing-masing ditulis dengan cara sebagai berikut:

Vokal (a) panjang = â	misalnya	قال	menjadi	qâla
Vokal (i) panjang = î	misalnya	قيل	menjadi	qîla
Vokal (u) panjang = û	misalnya	دون	menjadi	dûna

Khusus untuk bacaanya’ nisbat, maka tidak boleh digantikan dengan “i”, melainkan tetap ditulis dengan “iy” agar dapat menggambarkan’ nisbat diakhirnya. Begitu juga untuk suara diftong, wawudanya’ setelah *fathah* ditulis dengan “aw” dan “ay”. Perhatikan contoh berikut:

Diftong (aw) = و	misalnya	قول	menjadi	qawlun
Diftong (ay) = ي	misalnya	خير	menjadi	khayrun

D. Ta’marbûthah (ة)

Ta’marbûthah ditransliterasikan dengan “t” jika berada ditengah-tengah kalimat, tetapi apabila *ta’marbûthah* tersebut berada diakhir kalimat, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “h” misalnya: الرسالة

المدرسة menjadi *alrisalatli al-mudarrisah*, atau apabila berada ditengah-tengahkalimat yang terdiridarisusunan*mudlafdanmudlafilaih*, maka ditransliterasikan dengan menggunakan “t” yang disambungkan dengan kalimat berikutnya, misalnya: في رحمة الله menjadi *firahmatillâh*.

E. Kata Sandang dan Lafadh al-Jalâlah

Kata sandang berupa “al” (ال) ditulis dengan huruf kecil, kecuali terletak di awal kalimat, sedangkan “al” dalam lafadh jalâlah yang berada di tengah-tengah kalimat yang disandarkan (*idhafah*) maka dihilangkan.

Perhatikan contoh-contoh berikut ini:

1. Al-Imâm al-Bukhâriy mengatakan...
2. Al-Bukhâriy dalam muqaddimah kitabnya menjelaskan...
3. *Masyâ' Allâh kâna wa mâlam yasyâ lam yakun.*
4. *Billâh 'azza wa jalla.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN BUKTI KONSULTASI	iv
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN MOTTO	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
PEDOMAN TRANSLITERASI	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
ABSTRAK	xvii
 BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	12
E. Definisi Operasional.....	12
F. PenelitianTerdahulu	13
G. Sistematika Penulisan	17
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Konsep Murabahah dalam Islam.....	21
1. Pengertian HukumIslam.....	21

2. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Bank Syari'ah	23
3. Pengertian Hukum Murabahah	28
4. Jenis Murabahah.....	29
5. Syarat dan Rukun Murabahah.....	30
6. Landasan Hukum Islam tentang Murabahah.....	30
B. Konsep Perjanjian dalam Islam.....	32
1. Kajian Umum tentang Hukum Perjanjian.....	32
2. Kajian tentang Wanprestasi.....	39
3. Perjanjian dalam Islam.....	45
4. Bentuk dan Jenis Perjanjian/ Kontrak.....	51
5. Asas-asas dalam Perjanjian.....	56
6. Murabahah dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN)	59
7. Konsep <i>Ija'rah</i>	60

BAB III METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian.....	67
B. Pendekatan Penelitian	68
C. Lokasi Penelitian.....	68
D. Sumber Data.....	68
E. Metode Pengumpulan Data	69
F. Metode Analisis Data.....	70

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran umum Bank BRI Syari'ah Cabang Mataram.....	74
B. Praktek pembiayaan <i>murâbahah</i> pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram	76
C. Praktek pembiayaan <i>murâbahah</i> pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram dalam perspektif hukum Islam.....	81

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	95
B. Saran.....	97

DAFTAR PUSTAKA	98
-----------------------------	-----------

LAMPIRAN-LAMPIRAN	103
--------------------------------	------------



ABSTRAK

Abdul Malik, 10220073, ***Pembiayaan Murâbahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram Perspektif Hukum Islam***. Skripsi, Jurusan Hukum Bisnis Syari'ah, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Pembimbing: Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H., M. Ag.

Kata Kunci: *Murâbahah*, Kredit Pemilikan Rumah

Keberadaan lembaga keuangan syariah beroperasi pada 3 bidang, yakni penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit pemilikan rumah syariah. Kelebihan kredit pemilikan rumah syariah dibandingkan kredit pemilikan rumah konvensional diantaranya adalah, nasabah yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah merupakan varian pembiayaan *murâbahah* dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan kredit pemilikan rumah syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga. Salah satu fasilitas pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah adalah fasilitas *murâbahah*

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang praktek pembiayaan *murâbahah* pada produk kredit pemilikan rumah syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram dan untuk mengetahui prosedur, persyaratan, dan penerapan *murâbahah* dalam perspektif hukum Islam. Dengan harapan dari penelitian ini dapat memperluas khasanah keilmuan dan dapat menjadi bahan atau referensi dalam menyikapi permasalahan penerapan akad pembiayaan kredit pemilikan rumah syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram.

Penelitian ini, menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif analitik berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, Dimana lokasi penelitian dilakukan di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram. Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder serta data tersier. Kemudian untuk mengetahui tafsiran dari data yang diperoleh dengan menggunakan tehnik pengolahan *Editing*, *Classifaying*, Analisis Data dan *Concluding* (kesimpulan).

Hasil penelitian ini adalah Penerapan konsep *murâbahah* pada bank syariah terutama yang berkaitan dengan kredit pemilikan rumah di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Mataram dihubungkan dengan pandangan ulama mengalami beberapa modifikasi. *Murâbahah* yang dipraktikkan pada lembaga keuangan syari'ah (LKS) dikenal dengan *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'*, Kedua Penerapan *murâbahah* dalam praktik (Prosedur maupun mekanisme) bank Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram terbagi ke dalam beberapa tipe yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*. Tipe Kedua mirip

dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, bank, dan Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram. Bank melakukan perjajian *murâbahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama.



ABSTRACT

Abdul Malik, 10220073, **Financing of *Murâbahah* in House Ownership Credit Sharia at Bank Rakyat Indonesia Sharia Branch Office Mataram in Perspective of Islamic Law**. Thesis, Sharia Business Law Department, Universitas Islam Negeri (UIN) Maulana Malik Ibrahim Malang, Advisor: Dr. H. Mohamad Nur Yasin, S.H. M. Ag.

Keywords: *Murâbahah, House Ownership Credit*

The existence of Islamic financial institutions operate on three areas; the distribution of funds, deposit-taking and banking services. Besides using savings, the product that is enthused by society is house ownership credit sharia. The advantages of KPR sharia compared to house ownership credit conventional is; customers who want to apply a credit feeling more comfortable because the financing of house ownership credit sharia is one of *murâbahah* financing variant in the distribution of funds. Therefore, house ownership credit sharia installment is fixed without interest rates. One of financing facility of house ownership credit sharia is *murâbahah* facility.

This study aims to know the practice of *murâbahah* financing house ownership credit Sharia products at Bank Rakyat Indonesia Sharia Branch Office Mataram and the procedures, requirements, and application of the *murâbahah* in Islamic law perspective. This study is expected can expand the repertoire of knowledge and also, as a reference in facing the issues that occur in implementation of house ownership credit financing agreement at Bank Rakyat Indonesia Syariah Branch Office Mataram.

This study uses a qualitative descriptive analytic approach that contains written, spoken or behaviors of the people who is observed. The type of this study is empirical juridical, where the location of the study conducted in Bank Rakyat Indonesia Syariah branch office Mataram. The source of the data in this study are primary data and secondary data as well as data tertiary. Then, to determine the interpretation of the data that have obtained is through processing techniques Editing, Classifying, Data Analysis and Concluding (conclusion).

The result of this study is the application of *murâbahah* concept in Sharia Bank, especially which is related to house ownership credit at Bank Rakyat Indonesia Sharia branch office Mataram, is associated with the views of Ulama experiencing several modifications. The first is Murabah which is practiced in sharia financial institution (LKS) known as *murâbahah li al-amir bi al-syira*'. The second is the implementation of *murâbahah* in Bank Rakyat Indonesia Sharia branch office Mataram practice (procedures and mechanisms) divided into several types, all of them can be split into three broad categories; the type that is consistent with fiqh muamalah, the second type is similar to the first type, but the

transfer of ownership is directly from the supplier to the bank customers, and the third type is the most widely practiced by Bank Rakyat Indonesia Sharia branch office Mataram. The bank makes *murâbahah* agreement with the customers and at the same time.



ملخص

عبد المالك، ١٠٢٢٠٠٧٣، *المراجعة على سبيل الاعارة المنتج الإسكان (الرهن العقاري) بري ماتارام فرع منظور الشريعة الإسلامية. رسالة الباكلوريوس، قسم القانون التجاري الشريعة، جامعة مولانا مالك إبراهيم الإسلامية الحكومية بمالانج، المشرف: د. الحاج محمد نور ياسين، الماجستير.*

الكلمات المفتاحية : المراجعة، والائتمان للإسكان

وجود مؤسسات مالية إسلامية تعمل في ثلاثة مجالات، هي توزيع الأموال، قبول الودائع والخدمات المصرفية. بالإضافة إلى الادخار، والمنتج الذي هو الآن المصلحة العامة هي المصلحة في (الرهن العقاري) الشريعة القرض. المزايا مقارنة مع القروض العقارية التقليدية الشريعة الرهن العقاري التي هي والعملاء الذين يأخذون أكثر هدوءاً الائتمان، لأن الرهن العقاري الإسلامي هو البديل للتمويل المراجعة في مجال توزيع الأموال، بحيث الشرعية الثابتة أقساط الرهن العقاري، دون أن تتأثر أسعار الفائدة. واحدة من التسهيلات هو تمويل الرهن العقاري تسهيلات المراجعة الإسلامي وتهدف هذه الدراسة إلى معرفة المزيد عن ممارسة تمويل المراجعة على منتجات التمويل العقاري في بنك BRI Syariah فرع مكتب ماتارام وتحديد الإجراءات والمتطلبات، وتطبيق المراجعة في منظور الشريعة الإسلامية. مع توقع هذا البحث يمكن توسيع مرجع العلم ويمكن أن تكون المكونات أو إشارة في معالجة قضايا تنفيذ اتفاقية تمويل قروض الرهن العقاري (الرهن العقاري) على فرع BRI Syari'ah ماتارام.

هذه الدراسة، وذلك باستخدام نهج نوعي شكل الوصفي التحليلي من الكلمات المكتوبة أو المنطوقة من الناس أو السلوك الملاحظ. هذا النوع من الدراسات التجريبية القانونية، حيث موقع الأبحاث التي أجريت في فرع بنك BRI Syariah ماتارام. مصدر البيانات في هذه الدراسة والبيانات الأولية والبيانات الثانوية وكذلك

التعليم العالي البيانات. ثم لتحديد تفسير البيانات التي تم الحصول عليها باستخدام تقنيات معالجة التحرير، التقسيم، تحليل البيانات وختمية (الاستنتاج).

ونتيجة هذا البحث هو تطبيق مفهوم البنك المراجعة الإسلامية المتعلقة أساسا على القروض (الرهن العقاري) على فرع مатарام BRI المرتبطة آراء العلماء خضع لعدة تعديلات. تمارس المراجعة في المؤسسات الشرعية المالية (LKS) كما هو معروف المراجعة ثنائية للأمر بالشراء، المراجعة التنفيذ الثانية في الممارسة (الإجراءات والآليات) BRI Syariah فرع مатарام تنقسم إلى عدة أنواع، والتي يمكن تقسيمها إلى ثلاثة فئات واسعة، وهي أنواع تتفق مع معاملة الفقهية، ووضع الثاني مشابه للنوع الأول، ولكن نقل الملكية مباشرة من المورد إلى العميل والبنك، والنوع الثالث هو يمارس على نطاق واسع من قبل BRI Syariah البنك فرع مатарام. البنوك تفعل اتفاق يخلف المراجعة مع العميل، وفي نفس الوقت.

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sebagaimana diatur dalam UUD 1945 Pasal 28 H angka 1.² (Amandemen Kedua Tahun 2000) yang mengatakan bahwa.³ Kemudian diatur selanjutnya dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman bahwa korelasi positif manusia sebagai makhluk hidup memiliki berbagai macam kebutuhan dasar dalam menjalani kehidupannya, antara lain kebutuhan akan pangan, sandang dan papan. Kebutuhan manusia akan tempat tinggal merupakan hal yang menjadi kebutuhan dasar tanpa membedakan suku, ras, agama, jenis kelamin, dan berbagai aspek sosial lainnya. Rumah adalah salah satu kebutuhan dasar bagi manusia

“setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur”.⁴

Berdasarkan ketentuan tersebut, sudah tidak dapat dipungkiri lagi bahwa kebutuhan rumah saat ini sudah menjadi kebutuhan pokok bagi manusia. Rumah menjadi salah satu kebutuhan primer yakni papan di samping kebutuhan pangan dan sandang. Kebutuhan akan papan tersebut mencakup rumah ataupun

² Penjelasan umum undang-undang dasar 1945 .Negara Republik Indonesia.

³“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”

⁴Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992, Pasal 5.

apartemen, yang secara umum disebut sebagai tempat tinggal untuk berteduh dan beristirahat.

Keberadaan lembaga keuangan syariah beroperasi pada 3 bidang, yakni penyaluran dana, penghimpun dana dan jasa perbankan. Selain tabungan, produk yang kini diminati masyarakat adalah kredit kepemilikan rumah (KPR) syariah. Kelebihan KPR syariah dibandingkan KPR konvensional diantaranya adalah, nasabah yang mengambil kredit merasa lebih tenang, sebab pembiayaan KPR Syariah merupakan varian pembiayaan *murâbahah* dalam bidang penyaluran dana, sehingga cicilan KPR syariah tetap, tanpa terpengaruh tingkat suku bunga.

Bank Syariah adalah bank dimana dalam segala operasinya, baik pengerahan dananya maupun penyaluran dananya (pembiayaan) didasarkan pada prinsip bagi hasil. Prinsip bagi hasil adalah landasan utama bagi bank syariah dalam menghimpun dana dan memberikan pembiayaannya kepada debitur. Penghimpunan dana dalam bank syariah menggunakan prinsip *wadiah*⁵, *qardh*⁶, maupun *ijarah*⁷. Sedangkan pembiayaan dalam bank syariah menggunakan prinsip jual-beli dan sewa (*lease*).⁸

Salah satu fasilitas pembiayaan KPR Syariah adalah fasilitas *murâbahah*. Fasilitas *murâbahah* merupakan fasilitas pembiayaan yang banyak disajikan oleh bank-bank syariah. *Murâbahah* adalah bentuk jual-beli yang pada dasarnya

⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Jayakarta Aung Offset, 2010), h. 317.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 310.

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, h. 242.

⁸ Arcarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, (Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005, h. 6.

merupakan penjualan dengan keuntungan (*margin*) tertentu yang ditambahkan di atas biaya perolehan.⁹

Pembiayaan dalam fasilitas *murâbahah* ini dapat dilakukan dengan tunai maupun ditangguhkan atau dicicil. Pembiayaan atas kepemilikan rumah umumnya dilakukan dengan sistem transaksi cicilan. Pada perjanjian *murâbahah* KPR ini, pembiayaan pembelian rumah yang dibutuhkan debitur dilakukan bank dengan membeli rumah itu dari developer yang kemudian dijual kembali oleh bank tersebut dengan menambahkan suatu keuntungan di dalamnya. Pengambilan besarnya margin dengan pembiayaan *murâbahah* disesuaikan dengan lamanya pinjaman yang kemudian disetujui oleh debitur sebelum transaksi kredit pembiayaan rumah tersebut dimulai. Dengan kata lain, penjualan rumah melalui pembiayaan *murâbahah* oleh bank kepada debitur dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.¹⁰

Bank-bank Islam mengambil *murâbahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah untuk membeli barang walaupun nasabah tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murâbahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur, yakni harga membeli dan biaya terkait serta kesepakatan berdasarkan margin keuntungan.¹¹

⁹ Arcarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, h. 27.

¹⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2005), h. 64.

¹¹ Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Pent. Muhammad Ufuqul Mubin, Nurul Huda dan Ahmad Sahidan, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004, cet. II), h. 138.

Murâbahah merupakan metode utama pembiayaan,¹² yang merupakan hampir tujuh puluh lima persen (75%) dari asset bank-bank Islam pada umumnya. Salah satu bank yang mengaplikasikan pembiayaan *murâbahah* tersebut adalah Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram. Dalam prakteknya Bank BRI Syariah Kantor Cabang Mataram akan mengecek kelayakan seorang nasabah yang mengajukan pembiayaan *murâbahah*. Setelah bank melakukan survey kelayakan terhadap nasabah, biasanya bank langsung meminta nasabah untuk menandatangani dokumen-dokumen pembiayaan *murâbahah* dan memberikan dana pembiayaan yang dibutuhkan yang selanjutnya pihak bank meminta nasabah untuk mencari sendiri barang yang ia butuhkan tanpa adanya proses serah terima barang yang dimaksudkan dalam akad pembiayaan *murâbahah* dan pada akhirnya bank meminta nasabah untuk melakukan angsuran rutin yang besarnya sudah ditentukan tiap bulannya. Hal ini mengisyaratkan seakan-akan pihak bank memposisikan dirinya bukan sebagai ba'i melainkan hanya sebagai pembiayaan semata.

Dari proses ini merupakan keniscayaan penyimpangan yang dilakukan oleh bank syariah terhadap fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/200, tentang *Murâbahah* dan tentu saja juga terhadap ketentuan syariat seperti sebelum mengadakan barang dimaksud bank telah membuat kesepakatan jual beli dengan segala ketentuannya dengan nasabah seperti melemparkan konsekuensi resiko jual beli kepada konsumen, dengan demikian bank menjual barang yang belum dimiliki.

¹² Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, h. 139.

Agama Islam adalah agama yang lengkap dan sempurna telah meletakkan kaidah-kaidah dasar dan aturan dalam semua sisi kehidupan manusia, baik dalam ibadah maupun muamalah. Setiap orang membutuhkan interaksi dengan orang lain untuk saling menutupi kebutuhan dan tolong menolong diantara mereka. Hal ini tidak terlepas dari kodrat manusia sebagai makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri tanpa orang lain, masing-masing berhajat kepada yang lain, bertolong-menolong, tukar menukar keperluan dalam urusan kepentingan hidup baik dengan cara jual beli, sewa menyewa, pinjam meminjam atau suatu usaha lain baik yang bersifat pribadi maupun untuk kemaslahatan umat.

Muamalah merupakan bagian dari hukum Islam yang mengatur hubungan antar seseorang dengan orang lain, baik seseorang itu pribadi tertentu maupun berbentuk badan hukum, seperti Perseroan, Firma, Yayasan, dan Negara. Sedangkan menurut fiqh, muamalah ialah tukar menukar barang atau sesuatu yang memberi manfaat dengan cara yang ditentukan. Yang termasuk dalam hal muamalah adalah jual beli, sewa menyewa, upah-mengupah, gadai, pinjam meminjam, urusan berserikat dan lain-lain.¹³

Melakukan kegiatan ekonomi adalah merupakan aktifitas manusia untuk memenuhi kebutuhan hidupnya. Pada masa ini kegiatan ekonomi sangatlah berkembang pesat. Pada prinsipnya umat Islam diberi kebebasan untuk melakukan usaha dalam berbagai bentuknya guna memenuhi kebutuhan hidup selama hukum tidak melarangnya. Bisa kita lihat bagaimana berkembangnya kegiatan ekonomi dalam bidang perbankan. Pada dunia ekonomi modern saat ini, masyarakat sangat

¹³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Cet. 5, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2010), h. 151

berminat kepada bank. Ini dapat dilihat dari makin maraknya minat masyarakat untuk menyimpan, berbisnis, bahkan sampai berinvestasi melalui perbankan. Hal ini menyebabkan semakin ramai dunia perbankan yang dapat dilihat dari tumbuhnya bank-bank swasta baru.

Semakin maraknya kegiatan ekonomi dalam bidang perbankan ini dan banyak hal perbedaan prinsip dalam bank konvensional maka muncullah perbankan syariah yang dikembangkan berdasarkan syariah atau hukum Islam. Dan pada saat ini bank syariah adalah sebuah titik pijak bagi perkembangan ekonomi syariah. Bank syariah memiliki sebuah tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat¹⁴.

Kegiatan perbankan yang dilakukan di bank konvensional tidak sesuai dengan syariah Islam dikarenakan adanya praktek riba dan praktek yang tidak sesuai, keberadaan lembaga yang berlabel Syariah bisa menghipnotis masyarakat untuk melakukan transaksi muamalah lebih percaya pada bank syariah .dengan syariah Islam lainnya. Sehingga para Ulama termotivasi untuk mendirikan Perbankan Syariah di Indonesia berdasarkan firman Allah SWT pada QS. Al - Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

¹⁴ Burhanuddin S, "Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah, (Jogja: Graha Ilmu, 2010), h. 29

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya :

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Rabbnya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya. (QS. Al Baqarah 275).

Undang-Undang Republik Indonesia (NRI) Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah Bab I Ketentuan Umum pada Pasal 1 menjelaskan bahwa Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Sedangkan Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran¹⁵.

¹⁵Redaksi Sinar Grafika, “Undang-Undang Perbankan Syariah 2008, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008), edisi ke- 1, hal. 3-4

Di Indonesia pelopor perbankan syariah adalah Bank Muamalat Indonesia. Berdiri tahun 1991, Bank ini diprakarsai oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan pemerintah serta dukungan dari Ikatan Cendekiawan Muslim Indonesia (ICMI) dan beberapa pengusaha muslim. Bank ini sempat terimbas oleh krisis moneter pada akhir tahun 90-an sehingga ekuitasnya hanya tersisa sepertiga dari modal awal. *Islamic Development Bank* (IDB) kemudian memberikan suntikan dana kepada bank ini dan pada periode 1999-2002 dapat bangkit dan menghasilkan laba. .Saat ini keberadaan bank syariah di Indonesia telah di atur dalam Undang-undang yaitu UU No. 10 tahun 1998 tentang Perubahan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Hingga tahun 2016 terdapat 11 institusi Bank Umum Syariah (BUS) di Indonesia yaitu:¹⁶

1. PT. Bank Syariah Mandiri
2. PT. Bank Syariah Muamalat Indonesia
3. PT. Bank Syariah BNI
4. PT. Bank Syariah BRI
5. PT. Bank Syariah Mega Indonesia
6. PT. Bank Jabar dan Banten
7. PT. Bank Panin Syariah
8. PT. Bank Syariah Bukopin
9. PT. Bank Victoria Indonesia
10. PT. BCA Syariah
11. PT. Maybank Indonesia Syariah

¹⁶ <http://banksyariahcenter.blogspot.co.id/p/daftar-lengkap-bank-syariah-di-indonesia.html>, diakses tanggal 11 Juni 2016.

Perbankan syariah berperan sebagai lembaga intermediasi keuangan antara unit-unit ekonomi yang mempunyai kelebihan dan dengan unit-unit lain yang mengalami kekurangan dana. Karenanya untuk menjalankan fungsi intermediasi tersebut, lembaga perbankan syariah akan melakukan kegiatan usaha berupa penghimpunan dana, penyaluran dana, serta menyediakan berbagai jasa transaksi keuangan kepada masyarakat.

Dalam beberapa kegiatan usaha yang dilakukan perbankan tersebut terdapat sebuah produk perbankan tentang gadai atau rahn. Pengertian gadai syariah atau rahn yang mempunyai arti menahan salah satu harta milik si peminjam (rahin) sebagai jaminan atas pinjaman yang diterima dari peminjam atau murtahin. Dalam pelaksanaannya tidak semua orang memiliki kepercayaan untuk memberikan pinjaman atau utang kepada pihak lain. Untuk membangun suatu kepercayaan diperlukan adanya jaminan yang dapat dijadikan pegangan. Adapun dalil tentang jaminan hutang ini pada QS. Al – Baqarah ayat 283:

﴿وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَيْنْ مَقْبُوضَةً فَإِنْ مِنْكُمْ بَعْضُهَا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ﴾

Artinya :

“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang jaminan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Tetapi, jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah

Tuhannya. Dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan kesaksian, karena barang siapa menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Maha mengetahui apa yang kamu kerjakan QS. Al Baqarah 283

Bank BRI Syariah KC Mataram merupakan salah satu bank syariah di Indonesia yang menjalankan konsep *Murâbahah* dalam pembiayaan perumahan dengan salah satu produknya KPR BRI Syariah, dimana dalam deskripsinya disebutkan bahwa KPR BRI Syariah merupakan Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR) kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian dengan menggunakan prinsip jual beli (*murâbahah*) dimana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan.¹⁷

Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram memberikan pelayanan pembiayaan *murâbahah*. Salah satunya adalah pembiayaan pembelian rumah baik yang digunakan untuk keperluan konsumtif maupun untuk investasi. Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram memberikan bantuan pembiayaan dalam bentuk pembayaran secara angsuran dan mempunyai beberapa sistem, prosedur dan persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon debitur.

Berdasarkan uraian di atas, maka peneliti tertarik melakukan penelitian skripsi dengan judul “***Pembiayaan Murâbahah Pada Produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram Perspektif Hukum Islam***”

¹⁷<http://www.brisyariah.co.id/?q=kpr-brisyariah-ib>, diakses tanggal 20 januari 2016

B. Rumusan Masalah

Permasalahan merupakan upaya untuk menyatakan secara tersurat pertanyaan-pertanyaan apa saja yang ingin kita carikan jawabannya.¹⁸ Berdasarkan pemaparan data yang telah diuraikan oleh peneliti, maka peneliti memfokuskan rumusan masalah kepada dua permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktek pembiayaan *murâbahah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram ?
2. Bagaimana praktek pembiayaan *murâbahah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram dalam perspektif hukum Islam ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimana praktek pembiayaan *murâbahah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram.
2. Untuk mengetahui bagaimana praktek pembiayaan *murâbahah* pada produk Kredit Pemilikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram.

¹⁸Jujun S. Suriasumantri, *Filsafat Ilmu Sebuah Pengantar Populer* (Cet. 7, Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), h. 312.

D. Manfaat Penelitian

Suatu penelitian dianggap layak dan berkualitas apabila memiliki 2 (dua) aspek manfaat yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Oleh karena itu, manfaat penelitian adalah sebagai berikut:

1. Manfaat teoritis

Sebagai sumbangan pemikiran terhadap ilmu hukum khususnya dibidang ekonomi syariah yang lebih khusus dalam perbankan syariah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini sebagai sumbangan pemikiran atau bahan masukan untuk memberikan pengetahuan lebih dalam perbankan syariah di Indonesia dalam mencapai titik temu atas kontroversi yang terjadi.

E. Definisi Operasional

1. *Murâbahah*

Murâbahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

2. Bank

Bank *adalah* lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi kredit jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang” sedangkan dalam undang-undang No.7 tahun 1992 telah dirubah dengan undang-undang No.10 tahun 1998,

yaitu “Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak”.

3. Hukum Islam

Adalah peraturan yang diciptakan oleh Allah supaya manusia berpegang teguh kepadanya di dalam hubungan dengan Tuhan dengan saudara-saudaranya sesama muslim dengan saudara-saudaranya sesama manusia. Sedangkan secara khusus hukum Islam yang peneliti maksudkan di sini adalah fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. DSN-MUI (Dewan syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia) adalah dewan yang dibentuk oleh MUI mempunyai tugas dan wewenang antara lain mengeluarkan fatwa atas jenis-jenis kegiatan keuangan dan produk dan jasa keuangan yang bersangkutan dengan kegiatan muamalah, salah satunya yaitu tentang *murâbahah*.

F. Penelitian Terdahulu

Untuk mengetahui terkait tidak ada unsur kesamaan dengan penelitian sebelumnya maka penulis mengkomparasikan atau membandingkan dengan penelitian yang lain, baik berupa jurnal, skripsi maupun makalah yang berkaitan dengan judul penelitian yang ditulis oleh peneliti ini. Karena skripsi merupakan suatu karya ilmiah yang berdasarkan penelitian yang bila diartikan adalah pengetahuan yang rasional, yaitu dengan menggunakan metode-metode

(*induktif atau deduktif*) dalam mencari jawaban terhadap problem yang ada. Maka dari itu di antara penelitian yang terkait dengan penelitian sebelumnya:

Pertama, Skripsi yang di tulis oleh Endra Guntur S. Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Tahun 2011, dengan judul “*penyelesaian sengketa perbankan Syariah dengan Choice of Forum*”. Adapun dari substansi dari penelitian ini Penelitian ini berawal dari relaita yang terjadi dalam dunia peradilan di Indonesia dimana telah terjadi dualisme kewenangan mengadili antara Peradilan Agama dengan Peradilan Negeri dalam hal penyelesaian sengketa Perbankan Syariah. Hal ini (dualisme kewenangan mengadili) disebabkan karena munculnya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang secara langsung bertentangan dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 tentang Pengadilan Agama yang memberikan kemungkinan bagi peradilan negeri untuk memeriksa danmengadili sengketa perbankan syariah selain peradilan agama.Akibatnya timbul kegelisahan akademik penulis dalam masalah ini dengan memunculkan pertanyaan dasar (*basic question*).

Asas personalitas keIslaman yang termaktub dalam Undang-Undang No. 3 Tahun 2006 secara tidak kontradiksi dengan lahirnya Undang-Undang No. 21 tahun 2008 yang menganut asas *pacta suntservanda*. Atas terjawabnya pertanyaan dasar tersebut diharapkan penelitian ini dapat menemukan titik temu atau hubungan asas personalitas keIslaman dengan asas *pactasunt servanda*. Untuk menjawab pertanyaan tersebut penulis melakukan penelitian hukum yuridis normative dengan menggunakan empat pendektan yakni *statute approach*,

conceptual approach, *case approach* dan *comparative approach* .dan, setelah melakukan penelitian kajian litelatur maka penulis hasilkan bahwa asas personalitas ke-Islaman yang terkandung dalam Undang-Undang No. 3 tahun 2006 sama sekali tidak bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana termaktub dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 dalam hal opsi yang diberikan oleh undang-undang untuk memilih peradilan negeri sebagai forum penyelesaian sengketa perbankan syariah. Yang dimaksud undang-undang dalam hal ini adalah forumnya saja yakni opsi untuk memilih dari segi formilnya bukan dari segi materiil.

Pada sengketa perbankan syariah selama forum itu disebutkan dalam penjelasan pasal 55 Ayat 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 maka putusan yang dihasilkan tetap sah dengan catatan hukum yang digunakan olehhakim untuk memutuskan adalah hukum Islam bukan yang lain. Penggunaan hukum Islam dalam hal ini adalah wajib dan imparetif karena merupakan unsur yang paling dasar pada asas personalitas keIslaman. Lagi pula pasal 55 ayat 3 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 juga mewajibkan penerapan hukum Islam dalam penyelesaian sengketa Perbankan Syariah. Atas hasil tersebut penulis menyarankan kepada Mahkamah Konstitusi cq.

Kedua, Skripsi 2010,Ravikha Naeda “*Akad Wakalah pada Pembiayaan Murâbahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta*”.¹⁹ Penelitian ini memfokuskan kepada bagaimana kedudukan musytari wakalah yang sesungguhnya dalam transaksi pembiayaan *murâbahah*, yang penelitiannya

¹⁹ Ravikha Naeda, *Akad Wakalah pada Pembiayaan Murâbahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta*, Skripsi Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2010.

menggunakan metode studi normatif dengan cara mengumpulkan metode pengumpulan data dari wawancara dan studi pustaka. Akhirnya penelitian tersebut memberikan hasil bahwa ada kegagalan dalam pembiayaan *murâbahah* di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta karena bank tidak berkedudukan sebagai pedagang atau penjual karena dalam praktiknya bank tidak memiliki stok/persediaan barang yang dapat langsung dibeli oleh nasabah. Dalam melakukan transaksi jual-belinya menggunakan jasa supplier untuk menyediakan barang yang sesuai dengan keinginan nasabah dengan memberikan kuasa kepada nasabah. Pemberian kuasa ini disebut sebagai akad wakalah yang dilakukan pihak bank dengan nasabah.

	Peneliti/Tahun/Perguruan Tinggi	Judul	Objek Materiil	Objek Formil
No.	1	2	3	4
	Endra Guntur Mahasiswa Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang Fakultas Syariah tahun 2011	<i>“Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah dengan Choice of Forum”</i>	Fokus dalam skripsi yaitu tentang penyelesaian sengketa perbankan (UU No. 21 tahun 2008)	Penyelesaian sengketa
	Ravikha Naeda Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2010	<i>“Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murâbahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta”</i>	Hukum dalam pembiayaan akad wakalah	Objek formil kenyataan yang terjadi berkaitan dengan akad wakalah
	Abdul Malik Fakultas Syari’ah	<i>“Pembiayaan Murâbahah</i>	<i>murâbahah</i>	Objek formil dalam

	Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang 2016	<i>Pada Produk Kredit Perumahan Rakyat (KPR) Bri Syari'ah Cabang Kota Mataram Perspektif Hukum Islam"</i>	pada bank BRI Syari'ah cabang Mataram	penelitian ini yaitu.akad murabaha sebagai acuan utama dan hukum perjanjian dalam KUHPerdata.
--	--	---	---------------------------------------	---

G. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan dalam penelitian ini terstruktur dengan baik dan pembaca dapat memahami dengan mudah, maka laporan penelitian ini mengacu pada sistematika yang telah ada dalam buku Panduan Penelitian Laporan Fakultas Syariah Universitas Islam Maulana Malik Ibrahim Malang. Adapun sistematika pembahasan dalam laporan penelitian ini adalah sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini meliputi latar belakang masalah, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, definisi operasional, penelitian terdahulu, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini dimaksudkan sebagai tahap pengenalan dan deskripsi permasalahan serta langkah awal yang memuat kerangka dasar teoritis yang akan dikembangkan dalam bab-bab berikutnya.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini berisi sub Landasan Teori yang dipergunakan untuk menjawab latar belakang masalah yang diteliti. Penelitian

Terdahulu berisi informasi tentang penelitian yang telah dilakukan peneliti-peneliti sebelumnya. Dengan adanya penelitian terdahulu ini dimaksudkan sebagai upaya untuk menghindari terjadinya duplikasi dan mendapat keorisinilan dari penelitian yang dilakukan. Sedangkan kerangka teori/landasan teori berisi tentang teori dan/ konsep-konsep yuridis sebagai landasan teoritis untuk pengkajian dan analisis masalah. Landasan teori atau konsep-konsep tersebut nantinya dipergunakan dalam menganalisa setiap permasalahan yang dibahas dalam penelitian tersebut.

BAB III : METODE PENELITIAN

Pada bab ini terdiri dari jenis penelitian, pendekatan penelitian, lokasi penelitian, jenis dan sumber data, metode pengumpulan data dan pengolahan data. Jenis penelitian berisi penjelasan tentang jenis atau macam penelitian yang dipergunakan dalam penelitian. Pendekatan penelitian berisi tentang jenis pendekatan yang dipilih untuk menjelaskan urgensi dalam menguji dan menganalisis data penelitian. Lokasi penelitian berisi uraian tentang lokasi yang pada umumnya berupa alamat dan letak geografis tempat penelitian. Jenis dan sumber data dalam penelitian berisi tentang jenis data primer dan sekunder, data primer adalah data utama diperoleh dari wawancara dan observasi.

Sedangkan data sekunder merupakan data pelengkap yang diperoleh dari buku-buku atau dokument tertulis. Metode pengumpulan data menjelaskan tentang tata urutan kerja, alat dan cara pengumpulan data. Metode pengumpulan data empirik dalam penelitian ini dengan menggunakan pendekatan kualitatif yaitu wawancara dan dokumentasi. Metode pengolahan data menjelaskan prosedur pengolahan dan analisis data. Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif yang berarti data yang diuraikan dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis , tidak tumpang tindih dan efektif. Pengolahan data dilakukan melaui tahap pemeriksaan data (*editing*), klasifikasi (*classifying*), analisis (*analying*), dan pembuatan kesimpulan (*concluding*). jadi pada bab ini merupakan titik awal munuju proposisi-proposisi akhir dengan tujuan untuk mendapatkan suatu jawaban dari hasil penelitian.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini merupakan inti dari penelitian karena pada bab ini akan menganalisis data-data baik melalui data primer maupun data sekunder untuk menjawab rumusan masalah yang telah ditetapkan. Penulisan judul ditulis dengan “Hasil Penelitian dan Pembahasan” dan judul sub bab-nya

disesuaikan dengan tema-tema yang dibahas dalam penelitian.

BAB V : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan dalam bab ini bukan merupakan ringkasan dari penelitian yang dilakukan, melainkan jawaban singkat atau akhir atas rumusan masalah yang telah ditetapkan. Saran adalah usulan atau anjuran kepada pihak-pihak terkait atau memiliki kewenangan lebih terhadap tema



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Konsep *Murâbahah* dalam Islam

1. Pengertian Hukum Islam

Secara etimologi, syariah berarti jalan tempat mata air, sedangkan secara terminologi adalah seperangkat norma tuhan yang mengatur hubungan antara manusia dengan tuhan, manusia dengan manusia dalam kehidupan sosial dan juga mengatur antara manusia dengan lingkungan.²⁰ Syariah juga berarti secara terminologis sebagai hukum-hukum yang tetap yang di syariatkan oleh Allah SWT. Melalui dalil-dalil yang terdapat dalam al-Qur'an dan Al-sunnah. Dengan demikian, pengertian dan cakupan syariah sangatlah luas dan tidak hanya mencakup tentang hukum. Hukum harus dipatuhi, akan tetapi juga merangkum moral, etika dan keyakinan.

Sedangkan fiqh yang secara etimologi berarti pemahaman dan secara terminologi berarti hukum syara' yang berkaitan dengan perbuatan manusia yang bersifat praktis yang digali dari sumber-sumbernya yang terperinci. Dalam hal ini lebih kepada bagaimana hukumnya suatu pekerjaan itu, apakah boleh atau tidak, apakah kegiatan muamalah boleh atau tidak, adapun terminologi hukum Islam sendiri tidak dikenal dalam dunia Islam pada masa klasik dulu, istilah ini lebih kepada hasil terjemahan hukum Islam berbahasa inggris, dalam kosa kata bahasa Inggris, syariat Islam diterjemahkan menjadi *Islamic Law*. Sedangkan Fiqh diterjemahkan menjadi *Islamic Jurisprudence*.

²⁰Zainudin Ali. "*Hukum Islam* ", (Cet-1. Jakarta: Grafika, 2006). h.3

Dari kosa Inggris tersebut, maka muncullah istilah hukum Islam yang mana jika tidak dipahami dengan benar akan menimbulkan kerancuan dikarenakan adanya perbedaan yang sangat signifikan antara Fiqih dengan syariat. Beberapa tersebut anatara lain:

- a. Syariah diturunkan oleh Allah Swt. Sedangkan Fiqih adalah hasil daripada pemikiran ulama yang mana pemikiran tersebut bersifat relatif dan absolut.
- b. Syariah adalah satu dan fiqih itu beragam Al-Qur'an hanya satu, akan tetapi penafsiran apa yang ada didalamnya itu beragam, tergantung penafsirannya.
- c. Syariah tidaklah berubah oleh waktu maupun lokasi, sedangkan fiqih berubah menyesuaikan tentang keyakinan, etika dan moral, keluasan syariah ini tidak memiliki fiqih yang hanya mengatur perbuatan manusia saja. Dan itu yang biasa disebut dengan istilah hukum pada masa modern ini. Oleh karena itu, maksud daripada hukum Islam sebagai maksud daripada terjemahan *Islamic jurisprudence* adalah fiqih Islam dan bukan syariah Islam.²¹
- d. Syariah ruang lingkupnya lebih luas dan tidak hanya menyangkut urusan perbuatan nyata manusia, akan tetapi juga mengatur.

2. Tinjauan Umum tentang Pembiayaan Bank Syariah

Pembiayaan merupakan salah satu kegiatan pokok bank, yaitu memberikan fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *deficit unit*. Landasan hukumnya adalah Pertauran Bank Indonesia (PBI) No. 6/24/PBI/2004 Bab V Pasal 36 yaitu bank wajib menerapkan prinsip

²¹Zainudin Ali. "*Hukum Islam*,h.4.

syariah dan prinsip kehati-hatian dalam melakukan kegiatan usaha yang meliputi penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan investasi.

Landasan syari'ahnya terdapat dalam QS. An-Nisa: 29:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۚ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿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 satu sama lain (sukarela/ridha)”.

Selain itu juga terdapat dalam QS. Al-Maidah: 1:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۚ

Artinya:

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

Akad dalam fikih muamalah terbagi menjadi dua, yaitu:

- Akad Tabarru'*, yaitu akad yang bersifat *non-profit transaction* dengan tujuan transaksi adalah tolong-menolong dan bukan mencari keuntungan komersil, dimana pihak yang berbuat kebaikan boleh memnita *counter par-nya* untuk menutup sekedar biaya untuk melakukan *akad tabarru'* dan tidak dapat berubah menjadi *akad tijarah*, kecuali ada persetujuan sebelumnya. Contoh: *qardul hasan*, *hibah*, *shadaqah*, *wakaf*, *rahn*, *wakalah*, *kafalah*.

- b. *Akad Tijarah*, yaitu *akad* yang bersifat *profit transaction oriented* dengan tujuan transaksi untuk mencari keuntungan yang bersifat komersil, *akad tijarah* dapat berubah menjadi *akad tabarru'* dengan cara pihak yang tertahan haknya dengan rela melupakan haknya, dan para pihak mendapatkan bagi hasil dari *natural certainty return* dan *uncertainty return*. Contoh *murâbahah*, *musyarakahmuthanaqiahah*, *mudharabah*, *bai' as-Salam*, *bai' al-Istisna*, *ijarah*.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua hal sebagai berikut:²²

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi; dan
- b. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

Menurut keperluannya, pembiayaan produktif dapat dibagi menjadi dua, yaitu:

- a. Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:

²² Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 160-161.

- 1) Peningkatan Produksi, baik secara kuantitatif, yaitu jumlah hasil produksi, maupun secara kualitatif, yaitu peningkatan kualitas atau mutu hasil produksi; dan
- 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.

- b. Pembiayaan Investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Pembiayaan terhadap KPR syariah ini termasuk dalam pembiayaan konsumtif yang bersifat sekunder yaitu kebutuhan tambahan, yang secara kuantitatif maupun kualitatif lebih mewah atau lebih tinggi dari kebutuhan primer seperti makanan, minuman dan pakaian.

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersil untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan:²³

- a. *Al-bai' bi tsaman ajil* (salah satu bentuk *Murâbahah*) atau jual beli dengan angsuran;
- b. *Al-ijarah al-muntahia bit-tamlik* atau sewa-beli;
- c. *Al-musarakah mutanaqishah* atau *decreasing participation*, dimana secara bertahap bank menurunkan jumlah partisipasinya; dan
- d. *Ar-rahn* untuk memenuhi kebutuhan jasa.

Pembiayaan komersil tersebut di atas lazim digunakan untuk pemenuhan kebutuhan sekunder. Adapun kebutuhan primer pada umumnya tidak dapat dipenuhi

²³ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, h. 168.

dengan pembiayaan komersil. Seorang yang belum mampu memenuhi kebutuhan pokoknya tergolong fakir miskin. Oleh karena itu, ia wajib diberi zakat, sedekah, atau maksimal dibrikan pinjaman kebajikan (*al-qard al-hasan*), yaitu pinjaman dengan kewajiban pengembalian pinjaman pokoknya saja, tanpa imbalan apapun.

Dalam perbankan syariah, jika seseorang ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya rumah, mau tidak mau ia harus melakukan jual-beli dengan bank syariah. Disini bank syariah berlaku sebagai penjual dan nasabah bertindak selaku pembeli, jika bank memberikan pinjaman (dalam pengertian bank konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang itu, hal ini didasarkan hadits Nabi yang mengatakan bahwa setiap pinjaman yang menghasilkan manfaat adalah riba, dan para ulama sepakat bahwa riba itu haram, sehingga dalam perbankan syariah pinjaman tidak disebut kredit tetapi pembiayaan (*financing*). Sehingga harus dilakukan jual beli, dimana bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual, dan keuntungan dari jual beli adalah diperbolehkan dalam Islam.

Pembiayaan dalam perbankan syariah mencakup beberapa macam sebagai berikut:²⁴

- a. *Al-Murâbahah*, ialah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati bersama.
- b. *Bai' as-Salam (in front payment sale)*, yaitu pembelian barang yang diserahkan di kemudian hari, sedangkan pembayarannya di muka.

²⁴ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, h. 171-174.

- c. *Bai' al-Istisna*, ialah kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang, dalam kontrak ini pembuat barang menerima pesanan dari pembeli. Pembuat barang kemudian berusaha melalui orang lain untuk membuat atau membeli barang menurut spesifikasi yang telah disepakati dan menjualnya pada pembeli akhir.
- d. *Al-Mudharabah*, ialah akad kerjasama usaha antara dua pihak dimana pihak pertama (*shahibul maal*) menyediakan dana seluruh modal, sedangkan pihak lainnya (*mudharib*) menjadi pengelola. Keuntungan atas usaha bersama tersebut dibagi menurut kesepakatan yang dituangkan dalam kontrak, sedangkan kerugian bukan akibat kelalaian *mudharib* akan ditanggung pemilik modal (*shohibul maal*).
- e. *Musyarakah*, ialah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana (atau amal/*prestise*) dengan kesepakatan bahwa keuntungan dan resiko akan ditanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.
- f. *Musyarakah mutanaqishah*, ialah akad kerjasama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana dan secara bertahap salah satu pihak (bank) menurunkan jumlah partisipasinya.
- g. *Ijarah*, bank syariah yang mengoperasikan *ijarah* dapat melakukan *leasing*, baik *operasional lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi pada umumnya, bank-bank syariah lebih banyak melaksanakan *financial lease with purchase option* atau *al-ijarah al-muntahia bit-tamlik*, yaitu akad sewa-menyewa yang

diakhiri dengan perpindahan kepemilikan dari pihak bank kepada nasabah dengan cara hibah maupun janji untuk melakukan jual beli di akhir masa sewa.

3. Pengertian Hukum *Murâbahah*

Murâbahah dalam arti bahasa berasal dari kata *raabaha* yang intinya tambahan..²⁵ *murâbahah* merupakan salah satu bentuk jual beli amanah, *murâbahah* adalah jual beli suatu barang dimana penjual memberitahukan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Murâbahah* salah satu konsep Islam melakukan jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan di bank-bank dan lembaga keuangan syari'ah untuk pembiayaan modal kerja. Dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya.

Murâbahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan *murâbahah* dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit, jika secara kredit harus dipisahkan antara keuntungan dan harga perolehan. Keuntungan tidak boleh berubah sepanjang akad, kalau terjadi kesulitan bayar dapat dilakukan restrukturisasi dan kalau kesulitan bayar karena lalai dapat dikenakan denda.

²⁵ Ahmad wardi Muslich, *fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2013).h.207.

Denda tersebut akan dianggap sebagai dana kebajikan. Uang muka juga dapat diterima, tetapi harus dianggap sebagai pengurang piutang.²⁶

Pendapat Ibnu Qadamah mendefinisikan *murâbahah* adalah menjual dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.²⁷

4. Jenis *Murâbahah*

- a. *Murâbahah* berdasarkan pesanan (*Murâbahah to the purchase order*).

Murâbahah ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apabila telah memesan barang harus dibeli sedangkan tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

- b. *Murâbahah* tanpa pesanan

Murâbahah ini termasuk jenis *murâbahah* yang bersifat tidak mengikat. *Murâbahah* ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.²⁸

5. Syarat dan Rukun *Murâbahah*

- a. Pengertian Rukun *Murâbahah*

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah atau lembaga tersebut tidak eksis.²⁹

²⁶Sri Nurhayati Wasilah. *Akuntansi Syari'ah di Indonesia*, h. 176.

²⁷Muhammad. *System dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000), h. 23.

²⁸Wiroso, SE, MBA, *Jual Beli Murâbahah*, (Jakarta: 2011), h. 37-38.

²⁹Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan LKS. (Bandung: 2012), h. 42.

Menurut Jumhur Ulama ada 4 rukun dalam *murâbahah*, yaitu orang yang menjual (*ba'i'*), orang yang membeli (*musytari*), sighthat dan barang atau sesuatu yang diakadkan.³⁰

b. Syarat *Murâbahah*

- 1) Pihak yang berakad, yaitu *ba'i'* dan *musytari* harus cakap hukum atau balik (dewasa), dan mereka saling meridhai (rela).
- 2) Khusus untuk *mabi'* persyaratannya adalah harus jelas dari segi sifat jumlah, jenis yang akan ditransaksikan dan juga tidak termasuk dalam kategori barang haram.
- 3) Harga dan keuntungan harus disebutkan begitu pula system pembayarannya, semuanya ini dinyatakan di depan sebelum akad resmi (ijab qabul) dinyatakan tertulis.³¹

6. Landasan Hukum Islam tentang *Murâbahah*

a. Landasan dalam Al-qur'an

Murâbahah merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam al-qur'an dan al-hadist. Di antara landasan syari'ah yang memperbolehkan praktik akad jual beli *murâbahah* adalah QS. Al-Baqarah: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah: 275).³²

³⁰Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan LKS, h. 16.

³¹Yayasan Pendidikan Pengembangan Perbankan dan LKS, h. 42.

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 dari syara' yang memperbolehkan dalam mengaplikasikan dalam kegiatan muamalah secara umum.

Dalam praktek pembiayaan Bank Syari'ah karena *murâbahah* ini merupakan salah satu produk dari suatu bank syari'ah.

Sedangkan dalam ayat lain juga diperjelas:

يَا أَيُّهَا 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 yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil harta sesama dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu”.(QS. An-Nisa'29).

Dalam ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung buga (riba) sebagaimana terdapat pada system kredit konvensional. Berbeda dengan *murâbahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga melainkan menggunakan margin. Ayat ini juga mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi *murâbahah* harus berdasarkan prinsip kesepakatan kedua pihak. Yang dituangkan dalam suatu perjanjian. Yang menjelaskan dan dipahami segala hak dan kewajiban masing-masing.

³² Muhammad Syafi'e Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke praktek*. (Jakarta:Gema Insani. 2001). h.102.

b. Landasan Al-Hadits

Dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah bersabda; “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” dalam hadits ini diriwayatkan Al-Baihaqi dan Ibnu Majah ini merupakan dalil atas keabsahan jual beli secara umum. Dalam hadits ini 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 beli. Margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank. Tidak bisa ditentukan secara sepihak.³³

B. Konsep Perjanjian dalam Islam

1. Kajian Umum tentang Hukum Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian

Dalam bahasa Belanda kata perjanjian dikenal dengan kata *obvereenkomst* dan *verbintenis*. Dan diberbagai perpustakaan dipergunakan macam-macam istilah seperti:³⁴ Dalam KUH Perdata (Soebekti dan Tjipto Sudibyo) digunakan istilah perikatan untuk *verbintenis* dan perjanjian untuk *overeenkimst*.

Utrecht, dalam bukunya pengantar hukum Indonesia menggunakan istilah perutangan untuk *verbintenis* dan perjanjian untuk *overeenkomst*. Namun disisi lain bahwa di Indonesia mengenai tentang perjanjian ini terdapat beberapa istilah

³³ Dimyaudin Djuwaini. *Pengantar Fiqih muamalah.*, (Yogyakarta.:Pustaka belajar.2010)hal.106-107

³⁴ R. Soero, *Perjanjian di bawah tangan. Pedoman Praktis pembuatan dan aplikasi hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.3.

yaitu. Perikatan, perjanjian dan perutusan. Adapun dalam kata *overeenkomst* dalam hal ini dipakai dalam dua istilah yaitu; perjanjian dan persetujuan. Dengan berpedoman pada pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih untuk mengikatkan dirinya satu orang lain atau lebih.

Adapun istilah dari kata Perikatan, dilihat dari pasal 1313 ayat (1) KUH Perdata, dapat diketahui bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³⁵

Selain dari perjanjian perikatan juga dilahirkan dari perjanjian, dan perikatan adalah untuk memberikan sesuatu. Untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Dalam pasal 1234 KUH Perdata. Adapun pengertian dari kontrak ialah, sebenarnya tidak lain adalah perjanjian, namun dalam percakapan dan kehidupan sehari-hari terkadang pengertian kontrak ini disalahartikan menurut pandangan orang awam, semisal dalam contoh seorang kontrak rumah, berkesimpulan bahwa kontrak disini lebih ke jangka waktunya, sebenarnya pengertian ini sama halnya dengan perjanjian, namun dalam konteks kontrak rumah ialah berupa perjanjian sewa-menyewa.³⁶

b. Asas-asas Perjanjian

Hukum kontrak (*contract of law*) memiliki beberapa asas di dalam pelaksanaannya. Sebagian dari kita pasti sudah sering mendengar dan tidak asing lagi dengan asas-asas tersebut. Beberapa asas dalam hukum kontrak dimaksud yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*

³⁵R.Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan*, h.4.

³⁶R.Soeroso, *Perjanjian di bawah tangan*, h 6.

(asas kepastian hukum), dan asas itikad baik. Berikut akan dipaparkan secara singkat mengenai masing-masing asas tersebut.³⁷

1) Asas tidak boleh main hakim sendiri

Tindakan main hakim sendiri adalah tindakan untuk melaksanakan hak menurut kehendaknya sendiri, sewenang-wenang tanpa persetujuan orang lain. Sehingga dalam praktek ini akan menimbulkan kerugian terhadap pihak lain. Dengan kata lain, bahwa pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan eksekusi yang disebut reel eksekutif yang telah di janjikan, atas biata debitur. Namun hal ini harus dengan kuasa atau izin hakim.

Dalam hal ini si berpiutang atau kreditor berhak menuntut penghapusan atas segala sesuatu yang telah dikerjakan secara berlawanan dengan isi perikatan yang telah di sepakati sebelumnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1240 KUHPerdara yang berbunyi;³⁸

"Dalam pada si berpiutang adalah berhak menuntut akan penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat berlawanan dengan perikatan, dan bolehlah ia minta supaya dikuasakan oleh hakim untuk menyuruh penghapusan segala sesuatu yang telah dibuat tadi atas biaya si berutang dengan tak mengurangi hak menuntut penggantian biaya, rugi, dan bunga jika ada alasan untuk itu"

2) Asas Kebebasan Berkontrak

Dalam hukum benda diartikan bahwa mempunyai sistem tertutup, sedangkan hukum perjanjian mempunyai sistem terbuka. Sistem hukum benda artinya bahwa macam-macamnya hak atas benda

³⁷www.Ngobrolin Hukum, Asas-asas dalam Kontrak, diakses tanggal 15 Maret 2015.

³⁸KUHPerdara.1240

adalah terbatas pada peraturan-peraturan yang mengenai hak atas benda itu, bersifat memaksa sedangkan hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi dan bermacam saja asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan, maka dalam hukum perjanjian mereka boleh bertindak sesuai dengan isi perjanjian pihak, namun dalam hal ini mengatur asalkan tidak bertentangan apa yang di perjanjikan.³⁹

3) Asas Konsensualisme

Dalam hukum perjanjian juga berlaku yang namanya asas konsensualisme, istilah ini berasal dari kata latin *Consensus* yang berarti sepakat. Inti dari sebuah perjanjian yaitu "*Lahirnya kata kesepakatan*". Dengan adanya pengertian sepakat ini merupakan bentuk dari perjanjian yang ada dalam perjanjian yang nantinya merupakan aspek formil atau diperlukan suatu bentuk aspek Formalitas perjanjian yang dinamakan Perjanjian konsensual.⁴⁰

c. Unsur-unsur dalam Perjanjian

Dalam sebuah perjanjian terdapat unsur di dalamnya yaitu.⁴¹

- 1) Unsur esensialia, Unsur esensialia adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian, tanpa adanya unsur esensialia maka tidak ada perjanjian, atau bisa juga dikatakan unsur mutlak.
- 2) Unsur naturalia, ialah unsure yang telah di atur dalam undang-undang, dengan demikian apabila tidak diatur oleh para pihak dalam perjanjian,

³⁹R.Soeroso, *Op Cit*, h 16.

⁴⁰R.Soeroso, *Op Cit*, h 16.

⁴¹Diana Trantri C. "Hukum Kontrak Mandar Maju" (Yogyakarta, 2006), h.12.

maka undang-undang yang mengaturnya.jadi dalam unsur naturalia ini merupakan unsuir yang selalu di anggap ada dalam perjanjian.

- 3) Unsur aksidentalia, unsur ini ialah unsur yang nanti ada atau mengikat para pihak jika para pihak memperjanjikan.

d. Syarat sahnya Perjanjian.

Bahwa dalam perjanjian ada syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian itu menjadi sah, dalam KUHPerdota pasal 1320. Ada 4 unsur yang manjadi syarat sahnya.⁴²

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Syarat antara nomor satu dan nomor dua merupakan syarat subjektif, karena hal tersebut merupakan syarat yang harus dipenuhi oleh subjek hukum. Adapun syarat yang ke tiga dan ke empat merupakan syarat objektif yang harus dipenuhi sebagian objek perjanjian.dari semua syarat di atas menjadi kualitas sebuah perjanjian, hal tersebut jika dalam perjanjian dari syarat subjektifnya tidak memenuhi maka bisa dibatalkan dengan permintaan kepada hakim, dan selanjutnya jika dalam perjanjian tersebut syarat objektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum, dan dianggap tidak pernah ada sebuah perjanjian.⁴³

⁴²Komariah. “*Hukum Perdata*’ (Malang: UMM University,2002), h. 175-177.

⁴³PNH Simanjuntak. “*Pokok-pokok Hukum Perdata di Indonesia*”(Jaka Djambatan. 2009)h. 334.

e. Akibat Suatu Perjanjian

Adapun akibat dari sebuah perjanjian yang dibuat secara sah adalah sebagai berikut:

- 1) Berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, asas janji itu mengikat.
- 2) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya (Pasal 1340 KUHPerdara dan perjanjian dapat mengikat pihak ketiga apabila telah diperjanjikan sebelumnya pasal 1317 KUHPerdara.
- 3) Konsekuesinya para pihak dalam perjanjian tidak dapat secara sepihak menarik diri dari akibat-akibat perjanjian yang dibuat oleh mereka (Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara).
- 4) Perjanjian dapat diakhiri secara sepihak jika ada alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu pasal 1338 ayat (2) KUHPerdara, yaitu seperti yang termuat dalam pasal 1571, pasal 1572, pasal 1649, pasal 1813 KUHPerdara.
 - a) Pasal 1571 KUHPerdara berbunyi yaitu; “Jika sewa tidak dibuat dengan tulisan, maka sewa itu tidak berakhir pada yang ditentukan, melainkan jika pihak lain bahwa ia hendak menghentikan sewanya, dengan mengidahkan tenggang-tenggang waktu yang diharuskan menurut kebiasaan setempat”.
 - b) Pasal 1572 KUHPerdara yang berbunyi;” jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewanya, maka si penyewa, meskipun ia tetap

menikmati barangnya, tidak dapat memajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam”.

- c) Pasal 1649 KUHPperdata, berbunyi; “Persekutuan hanya dapat dibubarkan atas kehendak beberapa orang atau seorang sekutu jika persekutuan itu telah dibuat tidak untuk suatu waktu tertentu. Pembubaran terjadi, dalam hal tersebut, dengan suatu pemberitahuan penghentian kepada segenap sekutu lainnya, asal pemberitahuan penghentian ini terjadi dengan i’tikad baik dan tidak dilakukan secara memberikan waktu.
- d) Pasal 1813 KUHPperdata; “Pemberian kuasa berakhir dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan menunggalnya, pengampunya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuas; dengan perkawinannya si perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.”

f. Batal dan pembatalan suatu perjanjian

Dalam sebuah literatur telah dijelaskan mengenai syarat-syarat untuk sahnya perjanjian, secara umum yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Suatu syarat objektif (hal tertentu, atau sebab yang halal), maka perjanjiannya adalah batal demi hukum. dalam hal yang demikian secara yuridis dari semula dianggap tidak ada perjanjian. Dan tidak ada pula suatu perikatan. Yaitu antara orang-orang yang bermaksud membuat perikatan.⁴⁴

⁴⁴Prof. Subekti. “*Hukum perjanjian*”. (Jakarta: PT. Intermasa. 2001), h. 22.

Sedangkan tidak terpenuhinya unsur subjektif, yaitu suatu perbuatan perjanjian dapat dimintakan pembatalan (*canceling*).⁴⁵ Bahwa dalam perjanjian yang tidak memenuhi suatu syarat-syarat subjektif yang menyangkut kepentingan seseorang yang mungkin tidak menginginkan perlindungan hukum terhadap dirinya. Misalnya seseorang yang oleh undang-undang dipandang sebagai tidak cakap, mungkin sekali sanggup memikul tanggung jawab sepenuhnya terhadap perjanjian yang telah dibuat.

Oleh karena itu, dalam hal adanya kekurangan mengenai syarat subjektif, undang-undang menyerahkan kepada pihak-pihak yang berkepentingan, apakah ia menghendaki pembatalan perjanjian atau tidak, jadi perjanjian yang demikian itu, bukannya batal demi hukum, tetapi dapat dimintakan pembatalan kepada pihak yang berwenang.

2. Kajian tentang Wanprestasi (Ingkar Janji)

a. Pengertian Wanprestasi

Prestasi atau yang dalam bahasa Inggris disebut juga dengan istilah “*performance*” dalam hukum kontrak dimaksudkan sebagai suatu pelaksanaan hal-hal yang tertulis dalam suatu kontrak oleh pihak yang telah mengikatkan diri untuk itu, pelaksanaan mana sesuai dengan “*term*” dan “*condition*” sebagaimana disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.⁴⁶

⁴⁵Prof.Subekti.”*Hukum perjanjian*”, h. 22.

⁴⁶Munir Fuady, *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis* (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1999), h. 87

Adapun yang merupakan model-model dari prestasi adalah seperti yang disebutkan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, yaitu berupa: 1) Memberikan sesuatu; 2) Berbuat sesuatu; 3) Tidak berbuat sesuatu.

Sementara itu, yang dimaksud dengan wanprestasi (*default* atau *non fulfillment*) ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract* adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.

Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk melakukan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Tindakan wanprestasi ini terjadi karena: 1) Kesengajaan; 2) Kelalaian; 3) Tanpa kesalahan (tanpa kesengajaan atau kelalaian).

Akan tetapi berbeda dengan hukum pidana atau hukum tentang perbuatan melawan hukum, hukum kontrak tidak begitu membedakan apakah suatu kontrak dilaksanakan karena adanya suatu unsur kesalahan dari para pihak atau tidak. Akibatnya tetap sama, yakni pemberian ganti rugi dengan perhitungan-perhitungan tertentu. Kecuali tidak dilaksanakan kontrak tersebut karena alasan-alasan *force majeure*, yang umumnya membebaskan pihak yang tidak memenuhi prestasi untuk sementara atau untuk selama-lamanya. Di samping itu, apabila seseorang telah tidak melaksanakan prestasinya sesuai dalam ketentuan kontrak, maka pada umumnya (dengan beberapa pengecualian), tidak dengan sendirinya

dia telah melakukan wanprestasi. Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak atau dalam undang-undang maka wanprestasinya si debitur resmi terjadi setelah debitur dinyatakan lalai oleh kreditur (*ingebrekestelling*) yakni dengan dikeluarkannya “akta lalai” oleh pihak kreditur.⁴⁷

Dalam pasal 1243 KUH Perdata yang berbunyi:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”

Jadi maksud “berada dalam keadaan lalai” ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (wanprestasi).

Menurut Nasrun Haroen, untuk kelalaian itu ada resiko yang harus ditanggung oleh pihak yang lalai, bentuk-bentuk kelalaian itu menurut ulama, diantaranya pada akad *Bay'* barang yang dijual bukan milik penjual (misal barang wadiah atau ar-rahn), atau barang tersebut hasil curian, atau menurut perjanjian harus diserahkan kerumah pembeli pada waktu tertentu, tetapi ternyata tidak diantarkan dan atau tidak tepat waktu, atau barang rusak dalam perjalanan, atau barang yang diserahkan tidak sesuai dengan contoh yang disetujui. Dalam kasus-kasus seperti ini resikonya adalah ganti rugi dari pihak yang lalai.

Apabila barang itu bukan milik penjual, maka ia harus membayar ganti rugi terhadap harga yang telah ia terima. Apabila kelalaian berkaitan dengan keterlambatan pengantaran barang, sehingga tidak sesuai dengan perjanjian dan

⁴⁷ Lihat Pasal 1238 KUH Perdata

dilakukan dengan unsur kesengajaan, pihak penjual juga harus membayar ganti rugi. Apabila dalam pengantaran barang terjadi kerusakan (sengaja atau tidak), atau barang yang dibawa tidak sesuai dengan contoh yang disepakati maka barang tersebut harus diganti.⁴⁸

b. Macam-macam wanprestasi

Wujud dari tidak pemenuhan prestasi atau perikatan ada 3 (tiga) macam, yaitu:⁴⁹ 1) Sama sekali tidak memenuhi prestasi; 2) Terlambat memenuhi prestasi; 3) Keliru atau tidak pantas memenuhi prestasi. Di dalam kenyataan sukar untuk menentukan saat debitur dikatakan tidak memenuhi perikatan, karena sering kali ketika mengadakan perjanjian pihak-pihak tidak menentukan waktu untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

Bahkan di dalam perikatan di mana waktu untuk melaksanakan prestasi itupun ditentukan, cedera janji tidak terjadi dengan sendirinya. Yang mudah untuk menentukan saat debitur tidak memenuhi perikatan ialah pada perikatan untuk tidak berbuat sesuatu. Apabila orang itu melakukan perbuatan yang dilarang tersebut maka ia tidak memenuhi prestasi.

c. Akibat adanya Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:

- 1) Perikatan tetap ada yaitu kreditur masih dapat menuntut kepada debitur pelaksanaan prestasi, apabila ia terlambat memenuhi prestasi. Di samping itu, kreditur berhak menuntut ganti rugi akibat keterlambatan melaksanakan prestasinya. Hal ini disebabkan kreditur

⁴⁸Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), cet. 1, h. 120-121

⁴⁹Mariam darus badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001) h. 18-19

akan mendapat keuntungan apabila debitur melaksanakan prestasi tepat pada waktunya.

2) Debitur harus membayar ganti rugi kepada kreditur.⁵⁰

3) Beban resiko beralih untuk kerugian debitur, jika halangan itu timbul setelah debitur wanprestasi, kecuali bila ada kesengajaan atau kesalahan besar dari pihak kreditur. Oleh karena itu, debitur tidak dibenarkan untuk berpegang pada keadaan memaksa.

4) Jika perikatan lahir dari perjanjian timbal balik, kreditur dapat membebaskan diri dari kewajibannya memberikan kontra prestasi.⁵¹

d. Hak-hak Kreditur Kalau Ingkar Janji

Hak-hak kreditur adalah sebagai berikut :⁵²

1) Hak menuntut pemenuhan perikatan (*nakomen*).

Pasal 1237 KUH Perdata menyatakan:

“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan tertentu, kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan, adalah atas tanggungan si berpiutang”.

Maka sejak debitur lalai, maka resiko atas obyek perikatan menjadi tanggungan debitur. Kreditur berhak untuk menuntut penggantian kerugian, yang berupa ongkos-ongkos, kerugian dan bunga. Akibat hukum seperti ini menimpa debitur baik dalam perikatan untuk memberikan sesuatu, untuk melakukan sesuatu ataupun tidak melakukan sesuatu.

⁵⁰Lihat pasal 1243 KUH Perdata

⁵¹Lihat pasal 1266 KUH Perdata

⁵²Mariam darus, *Kompilasi Hukum Perikatan*, h. 21

- 2) Hak menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan itu bersifat timbal balik, menuntut pembatalan perikatan (*ontbinding*).

Pasal 1266 KUHPerdata menyatakan:

“Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya”.

Maka kreditur berhak untuk menuntut pembatalan perjanjian, dengan atau tanpa disertai dengan tuntutan ganti rugi. Tetapi kesemuanya itu tidak mengurangi hak dari kreditur untuk tetap menuntut pemenuhan. Apabila salah satu pihak dalam perikatan merasa dirugikan oleh pihak lainnya dalam perikatan tersebut, maka hukum memberikan wahana bagi pihak yang merasa dirugikan tersebut untuk melakukan gugatan ganti rugi.

- 3) Hak menuntut ganti rugi (*schade vergoeding*)

Pasal 1236 KUHPerdata menyatakan:

“Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada si berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendanya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya”

- 4) Hak menuntut pemenuhan perikatan dengan ganti rugi

Pasal 1243 KUHPerdata menyatakan:

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.

e. Pembelaan Debitur Jika Dituntut Membayar Ganti Rugi

- 1) Mengajukan tuntutan adanya keadaan memaksa. Misalnya karena barang yang diperjanjikan musnah atau hilang, terjadi kerusakan, bencana alam, dan lain-lain.
- 2) Mengajukan bahwa kreditur sendiri juga telah lalai (*Exceptio Non Adimreti Contractus*). Misalnya: si pembeli menuduh penjual terlambat menyerahkan barangnya, tetapi ia sendiri tidak menepati janjinya untuk menyerahkan uang muka.
- 3) Mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi (*Rechtsverwerking*). Misalnya: si pembeli menerima barang yang tidak memuaskan kualitasnya, namun pembeli tidak memberi tahu si penjual atau tidak menerima barangnya.

3. Perjanjian dalam Islam

a. Pengertian Perjanjian dalam Islam

Perjanjian atau menurut etimologi adalah ikatan. Sedangkan menurut terminology perjanjian adalah suatu perbuatan dimana seseorang mengikatkan dirinya kepada seseorang atau beberapa lain⁵³

b. Rukun dan Syarat Perjanjian Islam

Pendapat para 'alim (ulama) mengenai rukun dan syarat perikatan dalam Islam sangat beragam. Namun, sebagian ulama berpendapat,

⁵³ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, (Jakarta: Kencana, 2008), h. 221.

bahwa rukun dan syarat suatu perikatan dalam Islam adalah sebagai berikut:

1) *Al'aqidain* (Subjek Perikatan)

Subjek perikatan adalah para pihak yang melakukan akad sebagai suatu perbuatan hukum yang mengemban hak dan kewajiban. Ada dua bentuk subjek perikatan, yaitu manusia dan badan hukum.

a) Manusia

Dalam ketentuan Islam manusia yang sudah dibebani hukum disebut *mukallaf*. Diterangkan dalam Ensiklopedia Hukum Islam bahwa orang *mukallaf* ialah orang yang telah dianggap mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan perintah Allah SWT, maupun yang berhubungan dengan larangan-Nya. Seluruh tindakan hukum orang *mukallaf* harus dipertanggung jawabkan.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi manusia untuk dapat menjadi subjek perikatan menurut Hamzah Ya'cub adalah sebagai berikut:⁵⁴

- (1) *Aqil*, yaitu orang yang harus berakal sehat.
- (2) *Tamyiz*, yaitu orang yang dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.
- (3) *Mukhtar*, yaitu orang yang bebas dari paksaan.

⁵⁴ Widyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), h. 121.

2) Badan Hukum

Badan Hukum merupakan badan yang dianggap dapat bertindak dan memiliki hak-hak, kewajiban-kewajiban, dan memiliki hubungan hukum terhadap orang lain atau badan lain. Dalam Islam badan hukum disebut *asy-syirkah*, seperti yang tercantum dalam QS. An-Nisa:12:

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرُ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ

Artinya: “Tetapi jika saudara-saudara seibu itu lebih dari seorang, maka mereka bersekutu dalam sepertiga itu ..”.

2) *Mahallul ‘aqd* (Objek Perikatan)

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam objek perikatan adalah sebagai berikut:

- a) Objek perikatan telah ada ketika akad dilangsungkan. Objek suatu perikatan diisyaratkan telah ada ketika akad dilangsungkan. Hal ini disebabkan karena, sebab hukum dan akibat akad tidak mungkin bergantung pada suatu yang belum ada. Tetapi ada pengecualian pada akad-akad tertentu, seperti *salam*, *istishna*’, dan *musyaoqa* yang objeknya diperkirakan akan ada di masa yang akan datang. Pengecualian ini didasarkan pada *istishan* untuk memenuhi kebutuhan hidupnya dalam kegiatan muamalat.

- b) Objek perikatan dibenarkan oleh syariah. Objek perikatan adalah benda-benda, jasa-jasa yang dihalalkan oleh syariah untuk ditransaksikan.
- c) Objek akad harus jelas dan dikenali. Harus diketahui dengan jelas oleh para pihak mengenai bentuk, keadaan, fungsinya.
- d) Objek akad dapat diserahkan.

3) *Maudhu'ul 'aqd* (Tujuan Perikatan)

Maudhu'ul 'aqd ialah tujuan dari perikatan yang dilakukan oleh para pihak. Menurut Ahmad Azhar Basyir, syarat-syarat yang harus dipenuhi agar tujuan *akad* dipandang sah dan memiliki akibat hukum adalah sebagai berikut:

- a) Tujuan akad bukan merupakan kewajiban yang telah ada atas pihak-pihak yang bersangkutan tanpa *akad* yang diadakan.
- b) Tujuan harus berlangsung adanya hingga berakhirnya pelaksanaan akad.
- c) Tujuan akad harus dibenarkan oleh syara'.

4) *Sighat al-'aqd*

Sighat al-'aqd adalah berupa ijab dan qabul. Para pihak yang melakukan ikrar ini harus memperhatikan tiga syarat berikut ini yang harus dipenuhi agar mempunyai akibat hukum.

- a) *Jala'ul ma'na*, yaitu tujuan yang terkandung dalam pernyataan itu jelas, sehingga dapat dipahami jenis akad yang dikehendaki.
- b) *Tawafuq*, yaitu adanya kesesuaian antara ijab dan kabul.
- c) *Jazmul iradataini*, yaitu antara ijab dan kabul menunjukkan kehendak para pihak secara pasti, tidak ragu, dan tidak terpaksa.

Istilah kata “perjajian” yang disebutkan dalam hukum Indonesia adalah disebut dengan “aqad” di dalam hukum Islam. Kata *al-aqd*, yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar-rabt*), menurut para Ahli Hukum Islam didefinisikan sebagai hubungan antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada obyek perikatan.⁵⁵

Dari kedua definisi diatas dapat diketahui bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau lebih dengan orang lain untuk melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut jika di dalam hukum mempunyai akibat hukum maka perbuatan tersebut diistilahkan dengan perbuatan hukum.

Sedangkan yang dimaksud dengan perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dilakukan oleh mausia secara sengaja untuk menimbulkan hak dan kewajiban.⁵⁶ Yang dalam hal ini dijelaskan, yaitu: *Pertama*, Perbuatan hukum sepihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh satu pihak saja dan menimbulkan hak dan kewajiban pada satu pihak pula. Misalnya, Perbuatan surat wasiat dan pemberian hadiah suatu barang (*hibah*).

Kedua, perbuatan hukum dua pihak, yaitu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak-hak dan kewajiban-

⁵⁵Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), h.247

⁵⁶CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986), h. 199

kewajiban bagi pihak (timbang balik). Misalnya, membuat persetujuan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Dalam hal ini termasuk juga sewa-menyewa tanah pertanian (sawah).

Jadi dari paparan di atas dapat diketahui bahwa perbuatan hukum juga meliputi perjanjian-perjanjian yang diadakan oleh para pihak. Mengenai apa yang telah diperjanjikan, masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan. Dalam Islam perbuatan untuk menepati janji sangat dianjurkan dan melarang umatnya mengingkari janji sebagaimana firman Allah dalam Al-Qur'an Surat An-Nahl ayat 91 yang berbunyi:

وَأَوْفُوا بِعَهْدِ اللَّهِ إِذَا عَاهَدْتُمْ وَلَا تَنْقُضُوا الْأَيْمَانَ بَعْدَ تَوْكِيدِهَا وَقَدْ جَعَلْتُمُ اللَّهَ عَلَيْكُمْ كَفِيلًا إِنَّ اللَّهَ يَعْلَمُ مَا تَفْعَلُونَ ﴿٩١﴾

Artinya:

“Dan tepatilah perjanjian dengan Allah apabila kamu berjanji dan janganlah kamu membatalkan sumpah-sumpah(mu) itu, sesudah meneguhkannya, sedang kamu telah menjadikan Allah sebagai saksimu (terhadap sumpah-sumpahmu itu). Sesungguhnya Allah mengetahui apa yang kamu perbuat”.⁵⁷

Firman Allah dalam Al-Qur'an surat Al-Isra' ayat 34 yang berbunyi:

وَلَا تَقْرَبُوا مَالَ الْيَتِيمِ إِلَّا بِالَّتِي هِيَ أَحْسَنُ حَتَّىٰ يَبْلُغَ أَشُدَّهُ ۚ وَأَوْفُوا بِالْعَهْدِ ۚ إِنَّ الْعَهْدَ كَانَ مَسْئُولًا ﴿٣٤﴾

⁵⁷Al Quran terjemah, QS. An-Nahl (16): 91, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

Artinya:

“Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungan jawabnya”.⁵⁸

Allah Swt juga berfirman dalam Al-Qur'an Surat Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ۗ اُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْمَۃُ الْاَنۡعَمِ اِلَّا مَا يُتَلٰى عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيۡدِ ۚ وَاَنْتُمْ حُرُمٌ ۚ اِنَّ اللّٰهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيۡدُ

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.⁵⁹

Berdasarkan firman-firman suci Allah tersebut diatas kiranya dapat dipahami bahwa sebagai hamba-hamba Allah yang beriman harus senantiasa selalu menepati janji baik janji dengan Allah, janji dengan sesama manusia dan ataupun janji dengan dirinya sendiri seperti bernadzar.

4. Bentuk dan Jenis Perjanjian/Kontrak

a. Bentuk Kontrak

Dalam praktek, dikenal tiga bentuk kontrak yaitu sebagai berikut:⁶⁰

⁵⁸ Al Quran terjemah, QS. Al-Isra' (17): 34, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

⁵⁹ Al Quran terjemah, QS. Al-Maidah (5): 1, Departemen Agama RI tahun 2002, Jakarta

⁶⁰ Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional* (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1999), h. 14

1) Kontrak Baku (*Standard Contract*)

Kontrak baku adalah perjanjian yang hampir seluruh klausulnya dibakukan dan dibuat dalam bentuk formulir. Tujuan utamanya adalah bentuk kelancaran proses perjanjian dengan mengutamakan efisiensi, ekonomis, dan praktis. Tujuan khususnya adalah untuk keuntungan satu pihak yaitu untuk melindungi kemungkinan terjadinya kerugian sebagai akibat perbuatan debitur serta menjamin kepastian hukum.

2) Kontrak Bebas

Dasar hukum kebebasan berkontrak ini adalah Pasal 1338 KUHPdata yaitu:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”

Namun, mengingat KUHPdata Pasal 1338 mengenai asas keadilan serta undang-undang pada prinsipnya kebebasan berkontrak itu masih harus memperhatikan prinsip kepatutan, kebiasaan, kesusilaan, dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

3) Kontrak Tertulis dan Tidak Tertulis

Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sementara itu, perjanjian lisan adalah

suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan (cukup kesepakatan lisan para pihak).

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis seperti berikut ini:

- a) Perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja. Perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuat perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga, para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan bahwa keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.
- b) Perjanjian dengan saksi notaries untuk melegalisasi tanda tangan para pihak. Fungsi kesaksian notaries atas suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisasi kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian. Namun, pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.
- c) Perjanjian yang dibuat di hadapan oleh notaries dalam bentuk akta notaris. Akta notaris adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaries, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis

dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

b. Jenis Perjanjian/Kontrak

Selanjutnya, mengenai jenis kontrak secara umum suatu kontrak baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis terbagi atas beberapa jenis⁶¹ antara lain:

- 1) Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak misalnya, perjanjian jual beli dan sewa-menyewa.
- 2) Perjanjian cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya perjanjian hibah.
- 3) Perjanjian atas beban ialah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dan pihak lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- 4) Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri yang diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, perjanjian bernama diatur dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara.
- 5) Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, namun terdapat di masyarakat. Timbulnya perjanjian jenis ini berdasarkan pada asas kebebasan berkontrak, misalnya perjanjian sewa beli, perjanjian keagenan, perjanjian

⁶¹Syahmin AK. *Hukum Kontrak Internasional* , h. 15

distributor, perjanjian pembiayaan, sewa guna usaha/leasing, anjak piutang, modal bentura, kartu kredit, dan lain sebagainya.

- 6) Perjanjian campuran (*contractus sui generis*), yaitu perjanjian yang mengandung berbagai unsure perjanjian, misalnya perjanjian kerjasama pendirian pabrik pupuk dan diikuti dengan perjanjian jual beli mesin pupuk serta perjanjian perbantuan teknik (*technical assistance contract*).
- 7) Perjanjian obligator, yakni perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain.
- 8) Perjanjian kebendaan yaitu perjanjian hak atas benda dialihkan (*transfer of title*) atau diserahkan kepada pihak lain.
- 9) Perjanjian konsensualisme, yaitu perjanjian diantara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, perjanjian ini mempunyai kekuatan mengikat namun di dalam KUHPdata ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadinya penyerahan barang perjanjian yang demikian itu dinamakan perjanjian riil.
- 10) Perjanjian yang sifatnya istimewa yaitu sebagai berikut:
 - a) Perjanjian liberatoir, yakni perjanjian para pihak yang membebaskan diri dari kewajiban yang ada misalnya pembebasan utang (Pasal 1438 KUHPdata).

- b) Perjanjian pembuktian, yaitu perjanjian antara para pihak untuk menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka.
- c) Perjanjian publik yaitu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik karena salah satu pihak bertindak sebagai penguasa/pemerintah.⁶²

5. Asas-asas dalam Perjanjian

Asas merupakan terdikirian dasar yang ada di belakang atau di dalam sistem hukum. terkadang ada yang dirumuskan pada pasal dalam masing-masing undang-undang, tetapi sebagian besar tidak dirumuskan. Asas-asas tersebut akan kita jumpai ketika membaca keseluruhan undang-undang.⁶³

Asas-asas yang penting dalam perjanjian adalah sebagai berikut:

a. Asas kebebasan berkontrak

Setiap orang dapat secara bebas membuat perjanjian selama memenuhi syarat sahnya perjanjian dan tidak melanggar hukum, kesusilaan, serta ketertiban umum. Asas kebebasan dalam berkontrak terdiri dari:

- 1) Bebas untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian.; 2) Bebas untuk menentukan dengan siapa seseorang akan mengikatkan diri; 3) Bebas menentukan isi perjanjian dan syarat

⁶²Joni Emirzon, *Dasar-Dasar dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Inderalaya: Universitas Sriwijaya, 1998), h. 4

⁶³Much. Nurachmad, *Buku Pintar Memahami dan Membuat Surat Perjanjian*, (Jakarta Selatan: Transmedia Pustaka, 2010), h. 13

sahnya;4) Bebas menentukan bentuk perjanjian; 5) Bebas menentukan terhadap hukum yang mana perjanjian itu akan tunduk

b. Asas konsensualisme

Perjanjian dapat lahir, terjadi, timbul dan berlaku sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak tanpa perlu adanya formalitas tertentu. Asas ini disimpulkan dari kata “perjanjian yang dibuat secara sah” dalam pasal 1338 ayat (1) jo pasal 1320 angka 1 KUH Perdata.

c. Asas Pacta Sunt Servanda

Asas ini disebut sebagai asas kepastian hukum karena perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas ini disimpulkan dari kata “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata.

d. Asas Iktikad Baik

Asas ini diatur dalam pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi “ Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”. Asas ini ada dua yaitu subjektif dan objektif. Asas iktikad baik subjektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan asas iktikad baik objektif adalah pelaksanaan perjanjian itu harus mematuhi peraturan yang berlaku serta mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Dalam konteks hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian, adapun asas-asas itu adalah sebagai berikut:⁶⁴

a. *Al-hurriyah* (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas membuat suatu perjanjian atau akad, bebas menentukan objek perjanjian dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian dikemudian hari.

Asas kebebasan berkontrak di dalam hukum Islam dibatasi oleh ketentuan syariah Islam, dalam membuat perjanjian tidak boleh ada paksaan, kekhilafan, dan penipuan.

b. *Al-musawah* (persamaan atau kesetaraan).

Asas ini mengandung pengertian bahwa pihak-pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan term and condition dari suatu akad/perjanjian setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

c. *Al-'adalah* (keadilan).

Pelaksanaan asas ini dalam suatu perjanjian menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi semua kewajibannya. Perjanjian harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

⁶⁴Abdul Ghafur Anshori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta : Citra Media. 2006) h. 22-23

d. *Ar-ridha* (kerelaan).

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas berdasarkan kerelaan masing-masing pihak, harus didasarkan pada kesepakatan bebas dari para pihak dan tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan, penipuan,

e. *Ash-shidiq* (kebenaran dan kejujuran).

Bahwa di dalam Islam setiap orang dilarang melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya penipuan sangat berpengaruh dalam keabsahan perjanjian, perjanjian yang didalamnya mengandung unsur kebohongan memberikan hak kepada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan perjanjian tersebut.

f. *Al-kitabah* (tertulis).

Bahwa setiap perjanjian hendaknya dibuat secara tertulis, untuk kepentingan pembuktian dikemudian hari.

6. *Murâbahah* dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN)

a. Fatwa DSN-MUI tentang *Murâbahah*:

- 1) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murâbahah*.
- 2) Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murâbahah*.
- 3) Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon *Murâbahah*.
- 4) Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2000 tentang Potongan Pelunasan dalam *Murâbahah*.

7. Konsep *Ija>rah*

a. Pengertian *Ija>rah*

Al-ija>rah berasal dari kata *al-ajru* yang arti menurut bahasanya ialah *al-‘iwadh* yang arti dalam bahasa Indonesianya adalah ganti dan upah.⁶⁵ *Al-ija>rah* merupakan salah satu bentuk kegiatan muamalah dalam memenuhi keperluan hidup manusia, seperti sewa-menyewa, kontrak atau menjual jasa perhotelan dan lain-lain.⁶⁶ Sedangkan menurut terminologi, ada beberapa definisi *al-Ija>rah* yang dikemukakan para ulama fiqh, antara lain:

- 1) Menurut Ulama Hanafiyah bahwa *ija>rah* ialah :⁶⁷

عقد يفيد تملك منفعة معلومة مقصودة من العين
المستأجرة بعوض

Artinya :

“Akad untuk membolehkan pemilikan manfaat yang diketahui dan disengaja dari suatu zat yang disewa dengan imbalan”.

- 2) Menurut Ulama Sha>fi’i>yah bahwa *ija>rah* ialah :⁶⁸

عقد على منفعة مقصودة معلومة مباحة قابلة للبذل
والإباحة بعوض معلوم

Artinya :

“Transaksi terhadap suatu manfaat yang dituju, tertentu, bersifat mubah dan boleh dimanfaatkan dengan imbalan tertentu.”

⁶⁵Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 114

⁶⁶Haroen, *Fiqh Muamalah*, h. 228.

⁶⁷Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 114.

⁶⁸Haroen, *Fiqh Muamalah*, h. 228.

- 3) Menurut Ulama Ma>likiyah dan Hana>bilah bahwa *ija>rah* ialah⁶⁹:

تمليك منافع شيء مباحة مدة معلومة بعوض

Artinya :

“Menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.”

- 4) Menurut Syaikh Syihab Al-Din dan Syaikh Umairah bahwa yang dimaksud *ija>rah* ialah :⁷⁰

عقد على منفعة معلومة مقصودة قابلة للبذل والإباحة
بعوض وضعا

Artinya :

“Akad atas manfaat yang diketahui dan disengaja untuk member dan membolehkan dengan imbalan yang diketahui ketika itu”.

- 5) Menurut Sayyid Sabiq bahwa *ija>rah* ialah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian.⁷¹

Dari definisi-definisi diatas, kiranya dapat ditarik kesimpulan bahwa *ija>rah* adalah menukar sesuatu dengan ada imbalannya.

b. Dasar Hukum *Ija>rah*

1. Al-Qur'an

QS. Al-Baqarah : 23

وَإِنْ كُنْتُمْ فِي رَيْبٍ مِّمَّا نَزَّلْنَا عَلَىٰ عَبْدِنَا فَأْتُوا بِسُورَةٍ مِّثْلِهِ

وَادْعُوا شُهَدَاءَكُمْ مِنْ دُونِ اللَّهِ إِنْ كُنْتُمْ صَادِقِينَ ﴿٢٣﴾

⁶⁹ Syafe'I, *Fiqh Muamalah*, h. 122.

⁷⁰ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h.114.

⁷¹ Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 115.

Artinya:

“Dan jika kamu (tetap) dalam keraguan tentang Al Quran yang Kami wahyukan kepada hamba Kami (Muhammad), buatlah satu surat (saja) yang semisal Al Quran itu dan ajaklah penolong-penolongmu selain Allah, jika kamu orang-orang yang benar.”⁷²

QS. At-Thalaq : 6

أَسْكِنُوهُنَّ مِنْ حَيْثُ سَكَنْتُمْ مِنْ وُجْدِكُمْ وَلَا تُضَارُّوهُنَّ لِتُضَيِّقُوا
عَلَيْهِنَّ وَإِنْ كُنَّ أُولَاتٍ حَمَلٍ فَأَنْفِقُوا عَلَيْهِنَّ حَتَّى يَضَعْنَ حَمْلَهُنَّ فَإِنْ
أَرْضَعْنَ لَكُمْ فَآتُوهُنَّ أُجُورَهُنَّ ۖ وَاتَّمِرُوا بَيْنَكُمْ بِمَعْرُوفٍ وَإِنْ تَعَاَسَرْتُم
فَسَتَرْضِعْ لَهُنَّ أُخْرَى ۖ

Artinya :

“Tempatkanlah mereka (para isteri) di mana kamu bertempat tinggal menurut kemampuanmu dan janganlah kamu menyusahkan mereka untuk menyempitkan (hati) mereka. dan jika mereka (isteri-isteri yang sudah ditalaq) itu sedang hamil, Maka berikanlah kepada mereka nafkahnya hingga mereka bersalin, kemudian jika mereka menyusukan (anak-anak)mu untukmu, Maka berikanlah kepada mereka upahnya, dan musyawarahkanlah di antara kamu (segala sesuatu) dengan baik; dan jika kamu menemui kesulitan Maka perempuan lain boleh menyusukan (anak itu) untuknya.”⁷³

2. Al-Sunnah

Hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim dari ‘Amr al-

Naqid dari Sufyan Idn ‘Uyaynah.

⁷²Departemen Agama RI, *al-Qur’a>n Wakaf, Da’wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia, Mujama’ Malik Fahd Li Thiba’at Mus}af Asysyarif* (Jakarta: Lajnah Pentashih Mushaf Al-Qur’an , 1990),h. 4.

⁷³Departemen Agama RI, *al-Qur’a>n Wakaf, Da’wah dan Irsyad Kerajaan Saudi Arabia*, h.558.

حدثنا عمرو الناقد حدثنا سفیان ابن عیینة عن یحیی ابن سعد عن حنظلة الزرقی أنه سمع رافع ابن خدیج یقول کنا أكثر الانصارى حقلا قال کنا نکرى الارض على ان لنا هذه ولهم هذه فرما أخرجت هذه ولم تخرج هذه فنہانا عن ذلك واما الورق فلم ینہانا

Artinya:

“Telah bercerita kepada kami Amr al-Naqid, telah bercerita kepada kami Sufyan Ibn’ Uyaynah dari ayahnya Ibn Sa’id dari Hanzalah al-Zuraqi bahwasannya Ia mendengar Rafi’ Ibn Khadij berkata “Kami adalah orang yang paling banyak kebunnya dari orang-orang Anshor, kemudian dia berkata “Dahulu kami menyewa tanah dengan membayar dari bagian tanaman ini maka kemudian terkadang sebagian dari itu menghasilkan dan sebagian yang lain tidak keluar hasilnya maka kemudian Rasulullah melarang kami tentang hal itu, kemudian kami membayarnya dengan uang perak maka Rasulullah tidak melarangnya.”⁷⁴

Dan hadits yang diriwayatkan oleh Imam Muslim yang artinya sebagai berikut: “Rasulullah saw. berbekam, lalu beliau membayar upahnya kepada orang yang membekamnya.” (HR. al-Bukhari, Muslim, Ahmad ibn Hanbal)⁷⁵.

c. Rukun dan Syarat *ija'rah*

Rukun-rukun dan syarat *ija'rah* adalah sebagai berikut :⁷⁶

- 1) *Mu'jir* dan *Musta'jir*, yaitu orang yang melakukan akad sewa-menyewa atau upah-mengupah. *Mu'jir* adalah orang yang memberikan upah dan yang menyewakan, sedangkan *musta'jir*

⁷⁴Muslim, *Sahih Muslim Terjemahan Adib Bishri Musthofa, Jilid III* (Semarang: Thaha Putra, t.t),h 39.

⁷⁵Muslim, *Sahih Muslim Terjemah*, h. 51.

⁷⁶Suhendi, *Fiqh Muamalah*,h. 117.

adalah orang yang menerima upah untuk melakukan sesuatu dan menyewa sesuatu. Disyaratkan pada *mu'jir* dan *musta'jir* adalah baligh, berakal, cakap melakukan *tasharruf*, dan saling meridhai.

- 2) S_i > ghat *ija* > *b qabu* > *l* antara *mu'jir* dan *musta'jir*, *ija* > *b qabu* > *l* sewa-menyewa dan upah-mengupah. *Ija* > *b qabu* > *l* sewa-menyewa misalnya “Aku sewakan mobil ini kepadamu tiap hari seharga Rp.100.000”, maka *musta'jir* menjawab “Aku terima sewa mobil tersebut harga demikian setiap hari”.
- 3) *Ujrah* (upah), disyaratkan diketahui jumlahnya oleh kedua pihak, baik dalam sewa-menyewa atau upah-mengupah.⁷⁷
- 4) Barang yang disewakan atau sesuatu yang dikerjakan dalam upah-mengupah, disyaratkan ada barang yang disewakan beberapa hal sebagai berikut :
 - a) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat dimanfaatkan kegunaannya.
 - b) Hendaklah barang yang menjadi objek akad sewa-menyewa dan upah-mengupah dapat diserahkan kepada penyewa dan pekerja berikut kegunaannya (khusus dalam sewa-menyewa).
 - c) Manfaat dari benda yang disewa adalah perkara yang *mubah* (boleh) menurut syari'at bukan hal yang dilarang (diharamkan).

⁷⁷Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 118.

- d) Benda yang disewakan disyaratkan kekal *'ain* (zat)-nya hingga waktu yang ditentukan menurut perjanjian akad.⁷⁸

5) Pembayaran Upah dan Sewa

Jika *ijarah* itu suatu pekerjaan, maka kewajiban pembayaran upahnya pada waktu berakhirnya pekerjaan. Bila tidak ada pekerjaan lain, jika akad sudah berlangsung dan tidak disyaratkan mengenai pembayaran dan tidak ketentuan penanggungnya, menurut Abu Hanifah wajib diserahkan upahnya secara berangsur sesuai dengan manfaat yang diterimanya. Menurut Imam Sha'fi' dan Ahmad, sesungguhnya ia berhak dengan akad itu sendiri. Jika *mu'jir* menyerahkan zat benda yang disewa kepada *musta'jir*, maka ia berhak menerima bayarannya karena penyewa (*musta'jir*) sudah menerima kegunaan.

Hak menerima upah bagi *musta'jir* adalah sebagai berikut:

- a) Ketika pekerjaan selesai dikerjakan, beralasan kepada hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah,

أعطوا الأجير أجره قبل أن يجف عرقه

Artinya:

“Berikanlah upah sebelum keringat pekerja itu kering”.

- b) Jika menyewa barang, uang sewaan dibayar ketika akad sewa, kecuali bila dalam akad ditentukan lain, manfaat

⁷⁸Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 118.

barang yang diijarkan mengalir selama penyewaan berlangsung.⁷⁹



\

⁷⁹Suhendi, *Fiqh Muamalah*, h. 121.

BAB III

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian dibutuhkan suatu metode yang memegang peranan penting untuk mencapai suatu tujuan. Yang dimaksud dengan metode penelitian adalah cara-cara melaksanakan penelitian (meliputi kegiatan-kegiatan mencari, mencatat, merumuskan, menganalisis dan menyusun laporan) berdasarkan fakta-fakta atau gejala-gejala secara ilmiah.⁸⁰ Adapun dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode penelitian sebagai berikut:

A. Jenis Penelitian

Berdasarkan judul dan permasalahan yang diangkat oleh peneliti, maka jenis penelitian ini adalah penelitian yuridis empiris, yang mana penelitian empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat sebagai perilaku masyarakat yang berpola dalam kehidupan masyarakat yang selalu berinteraksi dan berhubungan dalam aspek kemasyarakatan.⁸¹ Oleh karenanya, selanjutnya penelitian ini disebut sebagai Penelitian Hukum Sosiologis (*Socio legal research*).⁸² Penelitian ini menggunakan data dari wawancara dan dokumentasi untuk menganalisa kasus tentang praktek kredit kepemilikan rumah (KPR), yaitu dengan pisau analisis Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *murabahah* serta melalui kajian-kajian hukum Islam.

⁸⁰Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian: Memberikan Bekal Teoritis Pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah-langkah Yang Benar* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008), h. 2.

⁸¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), h. 43

⁸²Soerjono Soekamto mengemukakan bahwa terdapat dua macam penelitian hukum ditinjau dari tujuan penelitian, yaitu Penelitian Hukum Normatif dan Penelitian Hukum Sosiologis atau Empiris. Lihat Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986), h. 51.

B. Pendekatan Penelitian

Peneliti menggunakan metode pendekatan kualitatif sebagai proses penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitik berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang atau perilaku yang diamati. Mengingat bahwa data deskriptif adalah suatu metode dalam meneliti status kelompok manusia, suatu objek, suatu kondisi suatu sistem pemikiran ataupun suatu kelas peristiwa pada masa sekarang.⁸³

C. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Mataram. Peneliti dalam mendapatkan data, baik data sekunder, primer dan tersier. Untuk menjawab permasalahan yang berkaitan dengan praktek kredit pemilikan rumah (KPR) perspektif hukum Islam.

D. Sumber Data

Data adalah keterangan atau suatu bahan nyata yang dapat dijadikan dasar kajian (analisis atau kesimpulan).terdapat dua jenis data dalam penelitian ini, yaitu:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari penelitian lapangan, diamati dan dicatat untuk pertama kalinya. Data primer merupakan data utama yang berupa kata-kata dan tindakan orang-orang yang diamati dan di wawancarai, dalam hal ini yang menjadi data primer adalah para kreditor dan Debitor dalam praktek kepemilikan rumah (KPR) .

⁸³Moh.Nazir, *Metode Penelitian* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003), h. 68

2. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang diperlukan untuk melengkapi data primer. Seperti dikatakan oleh Winarno Surachmad bahwa data sekunder merupakan data yang diperoleh dari bukan sumber utama, melainkan sudah dikumpulkan pihak-pihak lain dan sudah diolah.⁸⁴ Sehingga data sekunder merupakan data seperti hasil karya ilmiah para sarjana, hasil penelitian, buku-buku, majalah, internet, dan makalah. Tulisan-tulisan berupa artikel yang berkaitan dengan materi penelitian. Selain dari hasil karya orang lain yang sudah diolah, data primer disini juga berupa hasil wawancara dengan masyarakat setempat yang mengetahui terhadap kasus praktek kredit kepemilikan rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram.

E. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data merupakan teknik yang digunakan untuk mengumpulkan data dari salah satu atau beberapa sumber data yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini digunakan dua jenis metode pengumpulan data, antara lain:

1. Wawancara

Menurut Soerjono Soekanto wawancara/interview adalah suatu proses memperoleh informasi untuk tujuan tertentu dengan menggunakan metode dialogis, guna mendapatkan deskripsi tentang suatu hal.⁸⁵ Teknik wawancara ini bertujuan untuk mendapatkan informasi mengenai hal yang berkaitan dengan praktek kepemilikan rumah (KPR) yaitu dengan menggali informasi kepada

⁸⁴Winarno Surachmad, *Dasar dan Tehnik Reseach: Pengantar Metodologi Ilmiah* (Bandung: Tarsito, 1975), h. 156

⁸⁵Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, h. 24

kreditor atau debitur serta masyarakat setempat yang mengetahui terhadap kasus tersebut. Adapun jenis wawancara yang digunakan dalam penelitian ini adalah semi terstruktur.

Dalam hal ini mula-mula *interviewer* menanyakan serentetan pertanyaan yang sudah terstruktur, kemudian satu persatu diperdalam guna mengorek keterangan lebih jauh.⁸⁶ Jenis wawancara semi terstruktur ini digunakan oleh peneliti agar dalam proses wawancara nantinya peneliti dapat memperoleh jawaban yang lebih luas dari informasi yang diberikan oleh responden. Wawancara semi terstruktur ini digunakan jika dalam proses wawancara ditemukan pertanyaan baru dari adanya statement responden atau ada pertanyaan yang tidak terdapat dalam pedoman wawancara.

2. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan proses pengumpulan data dengan cara mengambil data dari dokumen yang merupakan suatu pencatatan formal dengan bukti otentik. Data-data tersebut bisa berupa Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, buku-buku tentang muamalah, serta buku-buku lain yang berkaitan dengan tema yang diambil.

F. Metode Analisis Data

Metode analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam pola, kategori dan uraian dasar, sehingga akan dapat ditemukan tema dan dapat dirumuskan hipotesis kerja seperti yang disarankan oleh data. Karena dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif maka metode yang tepat

⁸⁶Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, h. 227

untuk menganalisis data ini menggunakan metode deskriptif. Yaitu, data-data yang telah dikumpulkan dijelaskan atau dideskripsikan sehingga dapat lebih mudah dipahami. Sebelum mendiskripsikan hasil penelitian, terlebih dahulu dilakukan pengelolaan data dengan tahap-tahap seperti pemeriksaan data (*editing*). Klasifikasi data, verifikasi data, analisis atau pengelolaan dan kesimpulan. Setelah melewati tahapan-tahapan tersebut, data diuraikan dalam bentuk kalimat yang baik dan benar, sehingga mudah dibaca dan diberi arti (interpretasi), karena data yang terkumpul berupa kalimat pernyataan dan berupa informasi, hubungan antar variabel tidak dapat diukur dengan angka, dan sampel lebih bersifat non probabilitas (ditentukan secara pasti/*purposive*).

Untuk mendiskripsikan hasil penelitian, peneliti melakukan pengelolaan data dengan tahap-tahap sebagai berikut:

1. Tahap pemeriksaan data (*editing*)

Pemeriksaan data merupakan tahapan pemeriksaan kembali terhadap bahan hukum yang telah diperoleh terutama dari kelengkapannya, kejelasan makna, kesesuaian serta relevansinya dengan kelompok lain.⁸⁷

Pemeriksaan kembali terhadap data-data yang telah diperoleh dimaksudkan untuk mengetahui apakah data tersebut sudah cukup baik dan dapat segera dipersiapkan untuk keperluan proses berikutnya.⁸⁸ Pada tahapan ini data-data yang telah diperoleh baik melalui wawancara dengan pihak Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram, dokumentasi serta bahan-bahan

⁸⁷Saifullah, *Konsep Dasar Metode Penelitian Dalam Proposal Skripsi* Dalam skripsi Muhammad hatta satria *Fenomena Gaden Sawah Di Desa Pungpungan Kecamatan Kalitudu Kabupaten Bojonegoro Perspektif Hukum Islam*, 2012.

⁸⁸Koentjaraningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1997), h. 270

kepastakaan yang berkaitan dengan tema dari penelitian ini dapat mempermudah proses-proses selanjutnya untuk mengolah data.

2. Tahap pengklasifikasian data (*classifying*)

Kalsifikasi data merupakan penglompokan atau penyusunan terhadap data-data yang telah diperoleh terhadap data-data yang diperoleh baik dari informan maupun data-data yang diperoleh dari dokumentasi kedalam pola tertentu agar lebih mudah dalam melakukan pembahasan terhadap penelitian yang dilakukan. Tahap ini bertujuan untuk memilih data yang diperoleh dengan permasalahan yang dipecahkan, dan membatasi beberapa data yang seharusnya tidak dicantumkan dan dipakai untuk penelitian.

3. Tahap analisis data

Tahap analisis data merupakan tahap untuk menganalisa data mentah yang diperoleh dari informan untuk dipaparkan kembali kedalam bahasa yang lebih mudah dicerna dan dipahami. Pada tahapan ini dilakukan penafsiran data berdasarkan pendekatan yang dilakukan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif dengan sifat deskriptif, tentang praktek kredit pemilikan rumah (KPR) di Bank Rakyat Indonesia Kantor Cabang Mataram, dari lapangan dideskripsikan pada paparan data dan langsung dianalisis. Pada tahapan ini juga digunakan studi kepustakaan yang berupa referensi buku maupun dokumen lain yang berkaitan dengan praktek kredit kepemilikan rumah (KPR) sebagai penunjang analisis agar diperoleh hasil yang lebih rinci dan baik sehingga dapat lebih mudah dipahami.

4. Kesimpulan

Setelah melewati beberapa proses tersebut diatas selanjutnya peneliti menarik beberapa point untuk menemukan jawaban atas pertanyaan yang ada



BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Bank Rakyat Indonesia Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapat izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya 10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRI Syariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.⁸⁹

Dua tahun lebih PT. Bank BRI Syariah hadir mempersembahkan sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah. Kehadiran PT. Bank BRI Syariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. BRI Syariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk.

⁸⁹ Dokumentasi. BRI Syari'ah cabang Mataram 15 april 2016

Aktivitas PT. Bank BRI Syariah semakin kokoh setelah pada 9 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (persero) Tbk, untuk melebur ke dalam PT. BRISyariah (proses *spin off*) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Bahir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRI Syari'ah. Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR:⁹⁰

1. KPR Subsidi, yaitu suatu kredit yang diperuntukkan kepada masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa: Subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

2. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank yang bersangkutan.

⁹⁰ Hasil wawancara. Lina. Account Officer. BRI Syariah Kantor Cabang Mataram

B. Praktek Pembiayaan *Murâbahah* pada Produk Kredit Pemiikan Rumah Syariah di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Mataram

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah, atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli (*Murâbahah*) di mana pembayarannya secara angsuran dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.⁹¹

Harga jual rumah ditetapkan di awal ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, hal ini dilakukan di hadapan notaris. dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik/turunnya angsuran ketika suku bunga bergejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiayaan rumah ini tidak hanya untuk pembelian rumah, namun juga bisa untuk renovasi dan pembelian tanah. membangun atau merenovasi rumah, dan

⁹¹ Hasil wawancara dengan salah manager bagian KPR BRI Cabang Mataram. 15 April 2016

untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya.⁹²

Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah, di antaranya KPR iB Jual Beli (skema *murâbahah*), KPR iB sewa (skema *ijarah*), KPR iB Sewa Beli (skema *Ijarah Muntahia Bittamlik-IMBT*), dan KPR iB Kepemilikan Bertahap (*musyarakah mutanaqisah*). Namun yang banyak ditawarkan oleh bank syariah adalah skema jual beli (skema *murâbahah*).

1. Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) melalui akad pembiayaan *Murâbahah* Dalam Perspektif Hukum Islam

Konsep kredit kepemilikan rumah (KPR) merupakan produk Barat dimana transaksi pembelian rumah dengan perjanjian hutang piutang. Caranya, pihak yang hendak membeli rumah mengajukan proposal kepada salah satu bank untuk menjaminkannya sejumlah uang seharga rumah tersebut. Pihak Bank membayarkan biaya rumah tersebut bagi si pembeli, dan bank menarik pembayarannya secara kredit bulanan dari si pembeli dengan bunganya, yang jumlahnya pada akhirnya nanti bisa mencapai tiga kali lipat atau lebih sesuai dengan lamanya pembayaran. Para ulama ahli fatwa telah sepakat bahwa pembelian rumah melalui pendanaan bank (perjanjian hutang) itu hukumnya haram, karena dalam perjanjian tersebut

⁹² Hasil wawancara dengan manager marketing pada tanggal 15 april 2016.

dianggap sebagai pinjaman berbunga yang jelas sekali mengandung riba.⁹³ Transaksi ini jelas merugikan pihak pembeli karena dalam pembayaran angsuran setiap bulan bergantung pada fluktuasi suku bunganya. Konsep kredit rumah ini masih banyak diterapkan di bank-bank konvensional di Indonesia.⁹⁴ Perbankan Islam kemudian mengadopsi konsep kredit rumah ini kedalam jenis produk pendanaan dengan akad *murâbahah*.

Pihak bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Produk pembiayaan ini dikenal sebagai kredit rumah syariah. Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 telah menjamin keabsahan dan diperbolehkannya transaksi *murâbahah*, termasuk dalam hal ini pembiayaan rumah di bank Syariah.

2. Dasar Hukum *Murâbahah*

Akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam al-qur'an dan al-hadist. Di antara landasan syari'ah yang memperbolehkan praktik akad jual beli *murâbahah* adalah sebagai berikut:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

⁹³ Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. 2001. Fikih ekonomi Keuangan Islam. Jakarta: Darul Haq. h. 363.

⁹⁴ Hasil wawancara dengan manager marketing Lita Febriana 15 April 2016

Artinya: “Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (Q.S. Al-Baqarah: 275).⁹⁵

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 dari syara' yang memperbolehkan dalam mengaplikasikan dalam kegiatan muamalah secara umum. Dalam praktek pembiayaan Bank Syari'ah karena *murâbahah* ini merupakan salah satu produk dari suatu bank syari'ah.

“Dari Shuhaib ra: bahwa Rosulullah SAW bersabda tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan yaitu (1) menjual secara kredit, (2) Muqaradhah, dan (3) mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan umum untuk dijual”. H.R Ibnu Majah. Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

“Rasulullah SAW. ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”

Dijelaskan dalam Kaidah fiqh: “Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Kredit kepemilikan rumah haruslah terhindar dari praktek *maisir* (perjudian), *gharar* (ketidakjelasan), *riba* (tambahan), dan *bahtil* (ketidakadilan). Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. 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. Nasabah kemudian

⁹⁵ Muhammad Syafi'e Antonio, *Bank Syari'ah dari teori ke praktek*. (Jakarta:Gema Insani. 2001). h.102.

membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Upaya untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Dalam bank konvensional, riba ditemui ketika nasabah meminjam uang untuk membeli rumah. Sedangkan pada bank syariah tidak meminjamkan uang tetapi menjual rumah tersebut kepada nasabah.⁹⁶

Akad yang dipakai adalah jual dan beli. Ulama-ulama yang berkeberatan dengan praktek jual beli dengan kredit (*murâbahah*) adalah ulama-ulama yang bermahzab hanafi dan syafi'i, mereka berpendapat bahwa pembelian dengan kredit adalah sebagai riba naziyah, yaitu berwujud tambahan yang dibebankan kepada pihak kreditur (orang yang berhutang), dan tentunya hal ini sangat memberatkan bagi pihak yang berhutang. Sedangkan ulama yang menyatakan bahwa pembelian dengan kredit dibolehkan antara lain seperti Imam Thawus, Al Hakam, Hammad, serta Yusuf Qardhawi dan kebanyakan ulama, asalkan perbedaan harga tunai dengan harga kredit tersebut tidak terpaut jauh sehingga memberatkan kreditur. Jual beli kredit diperbolehkan, sebab dengan pembelian kredit dapat meningkatkan meningkatkan kesejahteraan hidup seseorang, dan dapat memperlancar usahanya.

⁹⁶ Muhammad.2002. *Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta : UII Press. Hal 147

Hukum Islam memandang fenomena pembiayaan kredit pemilikan rumah (KPR) syariah sudah sesuai dengan syariat Islam, namun yang perlu diperhatikan adalah mengenai Margin flat, yang dapat mendatangkan manfaat, tetapi juga mendatangkan mudharat pada pihak nasabah. Margin flat akan memberikan keuntungan kepada nasabah pada saat suku bunga Bank Indonesia (BI) stabil sehingga kesepakatan pembiayaan tidak mengalami perubahan sampai akhir pembiayaan, jika terjadi keadaan sebaliknya akan berpengaruh terhadap nasabah.

C. Praktek Pembiayaan *Murâbahah* dalam Perspektif Hukum Islam

1. Akad dalam kredit pemilikan rumah (KPR) di BRI Syariah Cabang Mataram

Menurut Deputy Gubernur Bank Indonesia, Maulana Ibrahim, prinsip yang digunakan untuk KPR syariah adalah *Murâbahah*, *Istishna*, *Mudharabah*, dan juga *Musyarakah Mutanaqisah*. Secara umum, akad yang sering digunakan dalam pembiayaan rumah ini antara lain adalah *murâbahah* (jual beli dengan margin profit), terutama untuk rumah yang telah dibangun, dan akad *istishna*, yaitu pemesanan barang (rumah) dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati, serta pembayaran dengan nilai tertentu yang disepakati pula. Bisa pula menggunakan akad *musyarakah mutanaqishoh*. Pada akad ini, bank syariah dan nasabah berkontribusi modal dengan prosentase tertentu, dan nasabah kemudian membeli “saham/bagian” yang menjadi milik bank secara bertahap, sampai kepemilikan rumah tersebut sepenuhnya berada di tangan nasabah. KPR syariah dengan akad *murâbahah* adalah perjanjian jual beli antara bank dan nasabah, dimana bank membeli rumah yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya

kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati oleh bank dan nasabah. Ada juga yang menambahkan akad bentuk lain, KPR iB sewa beli (*Ijarah*). Skema ini memberi pilihan kepada nasabah untuk menyewa rumah yang akhirnya dapat dimiliki hingga akhir masa sewa.

Skema ini, harga sewa ditentukan secara berkala berdasarkan kesepakatan antara bank dengan nasabah. Umumnya skema ini digunakan untuk pembiayaan KPR iB berjangka waktu panjang misalnya 15 tahun. Pada akhir tahun jatuh tempo, nasabah dapat membeli rumah yang disewa. Skema lain yang saat ini banyak diminati adalah skema KPR iB kepemilikan bertahap. Bank dan nasabah berserikat dalam kepemilikan rumah. Secara bertahap nasabah akan menambah porsi kepemilikannya melalui angsuran setiap bulannya, sementara bank secara bertahap mengurangi porsi kepemilikannya, sehingga di akhir periode rumah menjadi milik nasabah.

Berdasarkan aplikasi jual beli *murâbahah* pada bank BRI syariah Cabang Mataram di dasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murâbahah* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut (Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia).⁹⁷

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murâbahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

⁹⁷ Hasil Dokumentasi Bank BRI Syari'ag Cabang Mataram. 15 April 2016

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga 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 mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murâbahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murâbahah* di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:⁹⁸

⁹⁸ Hasil dokumentasi Bank BRI Syari'ah Cabang Mataram

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murâbahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
2. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar akad *murâbahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad *Murâbahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
6. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
7. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar *Murâbahah* dan tidak berubah selama periode Pembiayaan;

8. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Murâbahah*; dan
9. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan *murâbahah* baik yang bersumber dari Fatwa dewan syari'ah Nasional (DSN) maupun Peraturan Bank Indonesia (PBI), perbankan syariah melaksanakan pembiayaan *murâbahah*. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan *murâbahah* karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan *murâbahah* dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:⁹⁹

1). Tipe Pertama penerapan *murâbahah* adalah tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Untuk lebih jelasnya.

2). Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku

⁹⁹ Hasil dokumentasi Bank BRI Syari'ah Cabang Mataram

pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murâbahah* dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan *murâbahah* yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang.

Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murâbahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi *murâbahah* maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke rekening *supplier*. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model *murâbahah* seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli *murâbahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank .

3). Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian *murâbahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang

akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli *murâbahah* telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Berbagai tipe praktek jual beli *murâbahah* di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi *supplier* agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli *murâbahah* tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara *murâbahah* maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari *supplair* ke bank dan dari bank ke nasabah. Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret

2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Pelaksanaan di lapangan pembiayaan *murâbahah* semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli *murâbahah*. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa ” Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murâbahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang ”. Di lihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli *murâbahah* tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad *mudharabah*, *musyarakah*, *salam*, *istishna*, *ijarah*, dan *ijarah muntahiya bit tamlik*.

2. Penggunaan Akad *Murâbahah* pada Pembiayaan Kredit kepemilikan rumah (KPR) *Murâbahah* di Syariah Di BRI Syari’ah Cabang Mataram

Mekanisme pembiayaan *murâbahah* dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah dan lain-lain. Berikut ini beberapa contoh aplikasi mekanisme pembiayaan *murâbahah* dalam perbankan syariah:¹⁰⁰

¹⁰⁰ Dokumen BRI Syari’ah Cabang Mataram

a. Pengadaan Barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli *murâbahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah kulkas, ia dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kulkas, bank kemudian membeli kulkas dan menyerahkannya kepada pemohon, yaitu nasabah. Harga kulkas tersebut sebesar Rp. 4.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 800.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 200.000,- per bulan. Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan fee base income bank syariah. Biaya-biaya lain yang diharuskan ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga.¹⁰¹

b. Modal Kerja (Modal Kerja Barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murâbahah*. Akan tetapi, transaksi

¹⁰¹ Hasil wawancara Lina Fitriana. 15 April 2016

ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli *murâbahah*. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip *mudharabah* (bagi hasil) atau *musyarakah* (penyertaan modal). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme *murâbahah*, maka transaksi ini sama dengan *consumer finance* (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung usur bunga. Transaksi dalam *consumer finance* menggunakan pinjam meminjam uang dan dalam *murâbahah* menggunakan transaksi jual beli.

c. Renovasi Rumah (Pengadaan Material Renovasi Rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli *murâbahah*. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain-lain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang. Adapun contoh perhitungan pembiayaan *murâbahah* adalah sebagai berikut: Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan *murâbahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp. 100 juta. Setelah dievaluasi bank

syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp 120 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp. 120 juta telah dilakukan: (1) Tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank syariah. (2) Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.

3. Perbedaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) konvensional dan KPR Syariah

Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya. Pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah. KPR konvensional akadnya adalah prinsip pinjam meminjam dengan bunga sebagai variabelnya. Di dalam transaksi ini jelas sekali terdapat unsur riba didalamnya, karena menggunakan sistem bunga yang fluktuatif dan meningkat seiring lamanya pelunasan hutang tersebut.

Transaksi ini hukumnya adalah haram dan sebaiknya ditinggalkan.

Dalam bunga kredit pemilikan rumah (KPR), pihak Bank Konvensional hanya meminjamkan uang dan tidak memiliki rumah secara lahir, walau nantinya berhak menyitanya jika pihak yang berhutang tidak mampu membayarnya. Dengan KPR syariah yang diberikan oleh bank syariah dapat menghindari resiko naik turunnya bunga. KPR syariah tidak mengenal bunga namun memakai harga penjualan rumah yang disepakati, ditambah dengan keuntungan bagi bank yang berkisar 15-20% per tahun.

Secara hitungan matematis, KPR syariah sebenarnya tidak berbeda jauh dalam jumlah cicilan bulanan KPR konvensional, walaupun umumnya sedikit lebih mahal. Namun keuntungan menggunakan KPR syariah adalah jika suku bunga naik bergejolak, karena sudah sepakat mengenai harga jual dan keuntungannya pertahun di awal perjanjian, nasabah selamanya akan mencicil sejumlah yang disepakati dari awal hingga berakhirnya masa jangka waktu kredit. Status Bank Syariah dalam pembiayaan KPR adalah sebagai pedagang, karena Bank membeli langsung dari pihak developer secara penuh. Setelah rumah tersebut dibeli oleh Bank Syariah, secara otomatis rumah tersebut menjadi milik Bank secara penuh. Kemudian kita nasabah membelinya dari Bank secara berangsur. Sebagian bank syariah ada yang menjadikan bunga sebagai “benchmark” margin profit yang diambilnya. Sesungguhnya tujuan bank syariah itu agar margin profit yang diambilnya bisa tetap kompetitif dan tidak lebih mahal, sehingga bisa bersaing dengan “bunga” yang

ditawarkan oleh bank konvensional. Kalau terlalu tinggi marjinya, nasabah akan lari, dan kalau terlalu rendah, bank syariah bisa merugi.

Fungsinya hanya sebagai *benchmark*, tidak lebih dari itu. Proses akad/transaksinya tetap berbeda. Pada KPR bank syariah, ada 3 pihak yang terlibat yaitu nasabah, bank dan pihak developer. Dalam prosesnya, pihak bank dianggap membeli properti dari developer kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan margin tertentu dan dibayar secara angsuran. Jadi pada transaksi ini skema yang terjadi antara nasabah dan pihak bank adalah skema jual beli secara leasing. Dalam jual beli, pihak penjual diperbolehkan mengambil untung dengan besaran tertentu atau yang kita sebut dengan margin. Dengan demikian pada skema ini tidak ada unsur riba di dalamnya. Dalam memperhitungkan besarnya margin profit maupun bagi hasil, ada beberapa variabel yang diperhitungkan oleh pihak bank syariah. Variabel-variabel tersebut antara lain adalah biaya tenaga kerja dan operasional, biaya bagi hasil untuk nasabah penabung, deviden, dan lain-lain. Ilustrasi, harga beli rumah sebesar Rp 100 juta. Untuk jangka waktu 5 tahun, bank syariah misalnya akan mengambil keuntungan sebesar Rp 50 juta sehingga harga jual rumah kepada nasabah ditetapkan sebesar Rp 150 juta. Dengan demikian, angsuran yang harus dibayar nasabah per bulan adalah Rp 150 juta dibagi 60 bulan atau sekitar Rp 2,5 juta per bulan. Konsep pembiayaan Islam menekankan bahwa bank tidak dapat memastikan keuntungan seperti halnya bank konvensional yang menentukan pendapatan bunga deposito

bunga di muka. Bank juga tidak dapat menanggung risiko atas satu pihak (debitur) saja melainkan pihak pemilik dana (kreditur) juga ikut menanggung risiko (*loss sharing*). Oleh karena itu konsep pembiayaan Islam tidak membenarkan adanya pihak yang lepas tangan terhadap risiko yang terjadi. Dengan demikian konsep risiko dalam pembiayaan Islam ini didistribusikan kepada pelaku-pelaku ekonomi.

Pembiayaan KPR syariah sebagaimana pembiayaan pada produk-produk perbankan syariah lain didalamnya terdapat akad tertulis yang merupakan perjanjian kesepakatan antara kedua belah pihak mengenai produk pembiayaan yang diingigkan termasuk juga didalamnya jumlah nominal, persyaratan peminjaman, waktu pembayaran dan cara pembayaran dalam pembiayaan Konsep pembiayaan *murâbahah* pada KPR syariah di perbankan Islam mencoba membantu masyarakat yang berpenghasilan rendah ataupun terbatas untuk mendapatkan sebuah rumah hunian tempat tinggal yang layak. Jangka waktu pembayaran KPR syariah yang ditawarkan perbankan syariah umumnya sangat panjang sekitar 10-15 tahun tergantung komoditas yang dibeli.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Bertitik tolak dari seluruh pembahasan dan analisis yang di uraikan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan yang sesuai dengan maksud dan tujuan dari penulisan skripsi ini, yakni:

1. Penerapan *murâbahah* dalam praktik (Prosedur maupun mekanisme) bank BRI syariah Cabang Mataram terbagi kedalam beberapa tipe yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu tipe konsisten terhadap *fiqih muamalah*, Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murâbahah* dengan bank, dan Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank BRI syariah Cabang Mataram. Bank melakukan perjanjian *murâbahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Adapun dari proses pembayarannya yaitu terdapat dua cara. Setor langsung (tunai) dan juga melalui pemotongan gaji.

2. Praktek pembiayaan *murâbahah* dalam perspektif hukum Islam yang terjadi di Bank BRI Syari'ah cabang mataram, yaitu sebagaimana transaksi jual beli, yaitu seorang nasabah baik perorangan maupun berupa perusahaan (*developer*) untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu dan pihak tersebut menegaskan akan membeli tersebut dengan cara akad pembiayaan *murâbahah*. Setelah pihak Bank BRI Syari'ah selaku pihak penyedia pembiayaan, melakukan survey dan diklasifikasi mengenai kemampuan nasabah tersebut, yaitu dengan dibuktikan syarat-syarat administratif. Berdasarkan hasil wawancara penulis, bahwa setelah itu melakukan negosiasi mengenai margin atau harga pokok yang ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak. Dan nasabah akan melakukan pembayaran dengan cicilan, yaitu sesuai dengan kemampuan dari nasabah tersebut. Namun dari pihak bank memberikan batasan mengenai jangka waktunya, untuk pembelian rumah maksimal 15 tahun untuk jangka waktunya, sedangkan untuk pembelian tanah yaitu maksimal 5 tahun. mengenai akad tersebut atau praktik dilapangan *murâbahah* tersebut. Ulama kontemporer berbeda pendapat ada yang memperbolehkan dan ada yang mengharamkan.

B. Rekomendasi/saran

Rekomendasi atau saran yang dapat diberikan dalam penelitian skripsi ini adalah:

1. Adanya control terhadap setiap lembaga keuangan syari'ah dalam praktik dilapangan, guna menciptakan keseragaman aplikasi pembiayaan kepada masyarakat.
2. Pemerintah dan lembaga-lembaga lain agar bersinergi dalam memberikan fasilitas kredit kepemilikan rumah (KPR) yang berbasis syari'ah demi kesejahteraan rakyat.
3. Perlunya penelitian lanjutan mengenai aspek yuridis konsep praktik akad pembiayaan *murâbahah* yang benar-benar sudah sesuai dengan akad syari'ah.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Syafi'i M. 2001. *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani Press.
- Ash-Shawi, Shalah dan al-Muslih, Abdullah. 2001. *Fikih ekonomi Keuangan Islam*. Jakarta: Darul Haq.
- Indonesia, *Undang-Undang Tentang Perumahan dan Pemukiman*, UU No. 4 Tahun 1992, LN No. 23 Tahun 1992,
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Jayakarta Aung Offset, 2010)
- Muhammad. 2002. *Lembaga Kuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta : UII Press.
- Solihin, Ahmad Ifham. 2010. *Buku Pintar Ekonomi Syariah*. Jakarta: PT Gramedia.
- Arcarya dan Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum*,(Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*,(Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2005)
- Warde, Ibrahim. 2009. *Islamic Finance: Keuangan Islam Dalam Perekonomian Global*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Wiroso. 2005. *Jual Beli Murâbahah*. Yogyakarta : UII Press.
- Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga Ctk. Pertama*, Yogyakarta, Pustaka Pelajar, 2003.

Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI Cet. 3*, Jakarta; CV. Gaung Persada, 2006.

Frank E Vogel And Samuel L Hayes, *Islamic Law And Finance : Religion Risk, And Return*, Netherlands : Kluwer Law International, 1998.

Hendi Suhendi, M. Si, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2002.

Heri Sudarsono. SE, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah*, Yogyakarta: Ekonsia 2003.

Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2000..

Sami Hasan Hamud, *Tathwîr al- A'mâl al-Mashrafiyah Bimâ Yattaifiq al-Syarî ' ah al-Islâmiyah* , Aman: Mathba'ah al-Syarq, 1992.

Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddiqy, *Hukum-hukum Fiqh Islam (tinjauan antar madzhab)*, Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997.

Wiroso, *Jual Beli Murâbahah*, Yogyakarta, UII Press, 2005.

Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Jakarta: Alvabet, 2001.

Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bungan Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Pent. Muhammad Ufuqul Mubin, Nurul Huda dan Ahmad Sahidan, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar. 2004, cet. II)

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Cet. 5, Jakarta: PT Raja Gafindo Persada, 2010),

Burhanuddin S, “*Aspek Hukum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jogja: Graha Ilmu, 2010)

Redaksi Sinar Grafika, “*Undang-Undang Perbankan Syariah 2008*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2008)

Ravikha Naeda, *Akad Wakalah pada Pembiayaan Murâbahah di Bank Pembangunan Daerah Syariah Yogyakarta*, Skripsi Fakultas Hukum Jurusan Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2010.

Muhammad. *System dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2000)

Suparman usman, *Hukum Islam asas-asas dan pengantar studi hukum islam dalam tata hukum Indonesia* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2001)

Mariam darus badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan* (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001)

Fathurrahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah, dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001)

CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 1986)

Kholid Narbukoi dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian: Memberikan Bekal Teoritis Pada Mahasiswa Tentang Metode Penelitian Serta Diharapkan Dapat Melaksanakan Penelitian Dengan Langkah-langkah Yang Benar* (Jakarta: Bumi Aksara, 2008)

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003)

Hukum Sosiologis atau Empiris. Lihat Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1986)

Sumber Jurnal :

Bagya Agung Prabowo, Konsep Akad *Murâbahah* Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad *Murâbahah* Di Indonesia Dan Malaysia), *Jurnal Hukum Fakultas Hukum UII Yogyakarta*, No. 1 Vol 16 Januari 2009.

Faisal, Restrukturisasi Pembiayaan *Murâbahah* Dalam Mendukung Manajemen Resiko Sebagai Implementasi Prudential Principle Pada Bank Syariah Di Indonesia, *Jurnal Dinamika Hukum*, Vol 11 No. 3 September 2011.

Haider Ala Hamoudi, Muhammad's Social Justice or Muslim Cant? : Langdelleianism And The Failure Of Islamic Finance, *Cornell International Law Journal*, 40 Cornell International 89, Winter 2007.

Harif Amali Rivai, dkk, Identifikasi Faktor Penentu Keputusan Konsumen Dalam Memilih Jasa Perbankan : Bank Syariah Vs Bank Konvensional, *Jurnal Center For Banking Research Universitas Andalas*, 2006.

Lina Maulidiana, Penerapan Prinsip-Prinsip *Murâbahah* Dalam Perjanjian Islam (Kajian Operasional Bank Syariah Dalam Modernisasi Hukum), *Jurnal Sains Dan Informasi*, Fakultas Hukum Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, No. 7, 2011.

Muh Sabir, dkk, Pengaruh Rasio Kesehatan Bank Terhadap Kinerja Keuangan Bank Umum Syariah Dan Bank Konvensional Di Indonesia, *Jurnal Analisis*, Juni 2012, Vol 1 No. 1, ISSN 2303-1001, 2012.



LAMPIRAN-LAMPIRAN



Peneliti sedang mewawancarai salah satu pegawai Bank BRI Syari'ah Kantor
Cabang Mataram









بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp. (021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA

DEWAN SYARIAH NASIONAL

NO: 04/DSN-MUL/IV/2000

Tentang

MURABAHAH

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- a. bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;
 - b. bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba;
 - c. bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.

Mengingat :

1. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antaramu..."

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

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

3. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu...."

4. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

وَأِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ...

"Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan..."

5. Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاخٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

6. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْعِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

"Nabi bersabda, '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 dari Shuhaib).

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (HR. Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf).

8. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ...

"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman..."

9. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad:

لِيُؤَادَّ الْوَاجِدُ يُحِلُّ عِرْضَهُ وَعُقُوبَتَهُ.

"Menunda-munda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya."

10. Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّ سُبُلَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْغُرَبَاءِ فِي الْبَيْعِ فَأَحْلَهُ

"Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."

11. Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).

12. Kaidah fiqh:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syariah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H./1 April 2000.

MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah 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 mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
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 janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji 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 Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan 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 Murabahah:

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 Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam

: Bangkrut dalam Murabahah:

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

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 26 Dzulhijjah 1420 H.
1 April 2000 M

DEWAN SYARIAH NASIONAL
MAJELIS ULAMA INDONESIA

Ketua,


Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,


Drs. H.A. Nazri Adlani