

# TAJDID PADA AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BANK SYARIAH\*

Abd. Shomad\*\*

## Abstract

*Murabahah principle made by Syariah Banking does not exactly match the definition murabahah known in the scriptures Fiqih. Murabahah which is often described in books Fiqih only involve two parties, namely the seller and buyer. Methods of payment can be made in cash (naqdan) or repayment (bitsaman ajil). Meanwhile, in the Sharia Banking involve three parties. First Aqad made in cash between the bank (as purchaser) and the seller of goods contract is the second installment murabahah made between the bank (as seller) to the bank customers.. Aspects of banking including in Economic Law (Mu'amalah Madaniyah), namely the law that regulates relations in the areas of human wealth, property, and tasharuruf. Applications and modifications in the field muamalah is very possible because basically there is no syariat of absolute and applies to all the time, place, and circumstances (dhuruf). In Islamic Law there is al maqasid ash-syariah which contains the meaning or purpose of things to be ruled. To achieve the purpose, Islamic Syariat indeed itself is dynamic, in a sense can be changed as time required. Terms of muamalah, especially on issues related to the banks, is very possible to fit the needs of ijtihad.*

**Kata kunci :** Murabahah, Bank Syariah, Ijtihad

Hukum Islam, *Islamic Legal System*, dalam mengatur kehidupan masyarakat merupakan salah satu sumber dalam pembangunan Hukum Nasional. Hukum Islam mengalami proses harmonisasi dalam beragam aspek dengan bagian yang lain dalam sistem hukum Indonesia diantaranya dalam masalah ekonomi. Kajian tentang ekonomi syariah mengalami perkembangan yang signifikan makin pesat dikalangan akademis. Syariah mencakup beragam prinsip dan norma yang diantaranya menyangkut aspek ekonomi. Hukum Islam tentang masalah ekonomi berdasarkan pada ketentuan dasar dalam *Al-Qur'an* dan *As-Sunnah* yang merupakan sumber utama dalam Hukum Islam disamping melalui usaha manusia dengan ijtihad melalui beragam metodenya. Dengan cara deduktif dari kedua sumber itu dihasilkan *fiqh* atau biasa disebut dengan Hukum

Islam.<sup>1</sup> Kajian dilingkungan ahli hukum menghasilkan Hukum Ekonomi Islam atau Hukum Bisnis Islam atau Ekonomi Syariah.<sup>2</sup> Kajian di lingkungan ahli ekonomi menghasilkan kajian tentang Ilmu Ekonomi Islam<sup>3</sup>

Kajian Ekonomi Syariah dalam bidang perbankan Islam secara umum mulai dirintis sekitar tahun 1990an. Dengan adanya perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dengan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (LN.1998 No.182)<sup>4</sup>, dan diundangkannya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.<sup>5</sup> Bisnis syariah merupakan kegiatan bisnis dengan berbasis pada prinsip-prinsip syariah. dalam beragam aspek bisnis. Motivasi para usahawan dalam mengeluti bisnis syariah ini tidak lagi murni agamawi, tetapi lebih

\* Diolah dari hasil penelitian dengan judul Tajdid pada Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah., dibiayai oleh Sharia Research and Training Unit, FH Universitas Airlangga, Tahun Anggaran 2010

\*\* Dr.Abd.Shomad.S.H.,Drs.MH, dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya

1 Abdul Mun'im Saleh, 2009, Hukum Manusia Sebagai Hukum Tuhan, Pustaka pelajar, Yogyakarta, hal. 1

2 Seringkali muncul istilah Hukum Ekonomi Syariah, yang lebih tepat Ekonomi Syariah atau Hukum Ekonomi Islam, dikarenakan dalam istilah syariah berarti hukum, maka tidak perlu Hukum Ekonomi Syariah tetapi cukup dengan istilah Ekonomi Syariah.

3 Ilmu Ekonomi Islam tidak hanya mempelajari individu sosial melainkan juga manusia dengan bakat religius manusia. Ilmu Ekonomi Islam dikendalikan oleh nilai-nilai dasar Islam. Dalam aktifitas ekonomi, individu harus memperhitungkan perintah Al Quran dan Sunnah.

4 Selanjutnya disebut UU Perbankan

5 Selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah

adalah akad murabahah. Bank bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual barang yang dibutuhkan nasabah. Bank membeli barang yang dibutuhkan nasabah kepada supplier (pihak ketiga) dengan harga tertentu, secara langsung atau melalui wakil yang ditunjuk, untuk selanjutnya barang tersebut dijual kepada nasabah dengan harga tertentu dengan harga tertentu setelah ditambah keuntungan (*mark up*) yang disepakati bersama, besar keuntungan yang diambil bank atas transaksi murabahah tersebut bersifat konstant artinya tidak berkembang dan tidak perlu berkurang. Serta tidak terkait oleh fluktuasi nilai tukar rupiah terhadap dolar. Keadaan ini berlangsung hingga akhir pelunasan hutang oleh nasabah kepada bank syariah.<sup>14</sup>

Dalam praktek perbankan, akad murabahah dimulai dengan adanya negoisiasi dan pemenuhan persyaratan. Setelah itu terjdilan akad antara nasabah dengan bank. Bank kemudian membeli barang kepada suplier dan supplier mengirimkan barang itu kepada nasabah. Nasabah menerima barang dan dokumen yang dibutuhkan, setelah itu nasabah mulai melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan. Bank syariah dalam memberikan pembiayaan bank wajib melakukan analisis terhadap kemampuan nasabah untuk membayar kembali kewajibannya. Setelah pembiayaan diberikan bank perlu melakukan pemantauan terhadap penggunaan dana, serta kemampuan dan kepatuhan nasabah dalam memenuhi kewajibannya. Selain itu pula bank juga dituntut untuk melakukan peninjauan penilaian dan pengikatan terhadap agunan yang diberikan nasabah, sehingga agunan yang diberikan dapat memenuhi persyaratan yang berlaku.<sup>15</sup>

## Hasil Dan Pembahasan

### Pengaturan Jual beli Murabahah

Kata jual beli dalam Al Quran dipakai beriringan dengan kata riba, sebagaimana terdapat dalam QS Al Baqarah 92) : 275 ialah : "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, ...," Dalam Hadist Nabi, Rasulullah bersabda: "Tiga perkara didalamnya terdapat keberkatan (1) Menjual dengan tangguh, (2) *Muqaradhadh* (nama lain dari Mudharabah), (3)

Mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah bukan untuk dijual. Dari Shuhaib r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda tiga perkara didalamnya terdapat keberkatan (1) menjual dengan cara kredit, (2) *Muqaradhadh* (nama lain dari Mudharabah), dan (3) mencampur tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah dan bukan untuk dijual. Dasar hukum jual beli yang lain ialah ijma', yakni konsesus dalam keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu jual beli adalah salah satu jalan untuk mendapatkannya secara sah. Dengan demikian maka mudah lah bagi setiap individu memenuhi kebutuhannya.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/V/2000 mengartikan murabahah sebagai menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba. Murabahah adalah suatu perjanjian jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Dalam dunia perbankan akad ini merupakan Akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, Bank membelikan kebutuhan nasabah (barang) dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama. Pembayaran dilakukan dengan cara angsur/cicil dalam jangka waktu yang ditentukan.<sup>16</sup> Praktek Murabahah di bank Syariah juga berlandaskan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/II/IV/2000 Tentang Muarabahah

### Akad Murabahah di Bank Syariah

Secara umum akad murabahah di bank syariah tidak terdapat jauh perbedaan antara bank satu dengan bank syariah yang lain. Sebagian substansi akad Pembiayaan Murabahah di bank syariah diharmoniskan atau mengadopsi model akad kredit di bank konvensional dengan berbagai sentuhan syariah. Dalam akad Murabahah di beberapa bank syariah Indonesia diawali dengan dua ayat suci Alla Qur'an yakni : *Dan Allah SWT telah menghalalkan*

13 Wahbah al-Zuhaili, 1989, al-Fiqh al-Islâmi wa Adillatuh, Dar al-Fikr, Beirut, hal. 3767-3770

14 Makhailul Ilmi, 2002, Teori dan Praktek lembaga Mikro keuangan Syariah, UII Press, Yogyakarta, hal. 38

15 Muhammad Djumhana, 2000, Hukum Perbankan di Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 393.

16 Di Indonesia fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dijadikan rujukan dan pedoman oleh otoritas keuangan dalam masalah syariah seperti yang dalam beberapa Peraturan Bank Indonesia yang berlaku di kalangan bank syariah.

*jual-beli dan mengharamkan riba*" (QS. Al-Baqarah: 275). "Hai orang-orang beriman, janganlah kamu makan harta sesama kamu dengan jalan bathil, kecuali melalui perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu" (QS. An-Nisaa': 29).

Kemudian dicantumkan para pihak yang berakad yakni bank selaku penjual, dan nasabah selaku pembeli. Selanjutnya pada pasal pertamanya dijelaskan beberapa definisi. Pada pasal kedua dalam pasal pokok perjanjian diperjanjikan bahwa bank berjanji dan mengikat diri untuk menjual barang yang dipesan oleh nasabah dan menyerahkannya kepada nasabah dan nasabah dengan ini berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan menerima barang serta membayar harganya kepada bank. Pada pasal selanjutnya dijelaskan bahwa barang yang dipesan oleh nasabah dengan spesifikasi yang diadakan oleh bank untuk dijual kepada nasabah.

Dalam pasal harga pada akad ini dilakukan dengan harga jual bank yang terdiri dari harga beli bank dan keuntungan bank tidak dapat berubah karena sebab apapun termasuk bila terjadi perubahan kondisi moneter. Harga jual tidak termasuk biaya-biaya yang timbul sehubungan dengan pembuatan akad seperti biaya notaris, meterai dan lain-lain sejenisnya, biaya ini biasanya telah disepakati dibebankan sepenuhnya kepada nasabah.

Sebelum diadakan realisasi terlebih dahulu dipersyaratkan untuk menyerahkan seluruh dokumen yang disyaratkan, menandatangani akad dan perjanjian pengikatan agunan yang disyaratkan, melunasi uang muka pembelian dan atau biaya-biaya sebagaimana tercantum dalam Surat Persetujuan Prinsip, menyerahkan Surat Sanggup Membayar untuk membayar lunas harga jual kepada bank, nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan selama mendapat fasilitas pembiayaan murabahah

Nasabah tidak dapat membatalkan secara sepihak apabila bank telah membayar kepada pemasok termasuk pembayaran uang muka. Penyerahan barang akan dilakukan langsung oleh pemasok kepada nasabah. Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh bank dari pemasok dilakukan oleh nasabah untuk dan atas nama bank berdasarkan kuasa tertulis dari bank. Kuasa dibuat secara tertulis sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 BW. Pemberian kuasa tidak mengakibatkan nasabah dapat menuntut bank untuk membatalkan akad atau menuntut ganti rugi, jika nasabah

mengetahui objek jual beli itu bukan milik bank berdasarkan Pasal 1471 BW.

Disepakati pula jangka waktu dan tata cara pembayaran dan dalam hal bank mendapat diskon dari pemasok sebelum akad ditandatangani (direalisasikan), maka diskon tersebut merupakan hak nasabah. Jika pemberian diskon dari pemasok terjadi setelah akad ditandatangani, pembagian diskon antara bank dan nasabah dengan kesepakatan.

Selama harga jual belum dilunasi oleh nasabah, maka nasabah berutang kepada bank sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh nasabah. Guna menjamin ketertiban pembayaran atau pelunasan utang tepat pada waktu yang telah disepakati, maka nasabah berjanji untuk mengikatkan diri untuk membuat dan menanda-tangani pengikatan jaminan dan menyerahkan agunanyang dibuat dalam suatu akta/akad tersendiri sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dalam hal nasabah terlambat membayar kewajiban dari jadual angsuran yang telah ditetapkan, maka bank akan membebankan denda (*ta'zir*) untuk setiap hari keterlambatan, atas pembayaran *Utang Murabahah*. Dana dari denda atas keterlambatan yang diterima oleh bank akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

Dalam akad murabahah diperjanjikan pula peristiwa cidera janji, yang sudah menjadi klausula yang umum ditemukan dalam setiap dalam perjanjian kredit maupun pembiayaan di bank syariah. Dalam akad murabahah juga diperjanjikan bahwa selama masa berlangsungnya akad, kecuali setelah mendapatkan persetujuan tertulis dari bank bahwa nasabah tidak akan melakukan salah satu, sebagian atau seluruh perbuatan-perbuatan yang umum ditemukan dalam setiap dalam perjanjian kredit maupun pembiayaan di bank syariah

Selama Utang Murabahah belum lunas, maka agunan yang dapat diasuransikan wajib diasuransikan oleh dan atas beban nasabah kepada perusahaan asuransi berdasarkan prinsip syariah yang disetujui oleh bank terhadap risiko kerugian yang macam, nilai dan jangka waktunya ditentukan oleh bank. Dalam perjanjian asuransi (Polis) wajib dicantumkan klausula yang menyatakan bahwa bilamana terjadi pembayaran ganti rugi dari perusahaan asuransi, maka bank berhak memperhitungkan hasil pembayaran klaim tersebut dengan seluruh kewajiban nasabah kepada bank

(*Banker's Clause*). Premi asuransi atas agunan wajib dibayar lunas atau dicadangkan oleh nasabah dibawah penguasaan bank sebelum dilakukan penarikan pembiayaan atau perpanjangan jangka waktu pembiayaan. Dalam hal hasil uang pertanggungan tidak cukup untuk melunasi kewajiban, sisa kewajiban tersebut tetap menjadi kewajiban nasabah kepada bank dan wajib dibayar dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh bank.

Penyelesaian perselisihan Murabahah secara musyawarah untuk mufakat. Namun apabila tidak tercapai akan diselasaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS) atau Pengadilan Agama

### **Modifikadsi akad Murabahah**

Aplikasi akad Murabahah untuk produk bank syariah merupakan tajdid untuk mengharmoniskan antara ketentuan syariah dengan kebutuhan modern Sebagaimana halnya di beberapa negara berpenduduk muslim lainnya, di Indonesia Hukum Islam dalam aplikasinya mengalami pembaharuan (*tajdid*). Permasalahan hukum baru yang muncul memerlukan pemikiran hukum yang baru dengan berlandaskan pada Al Quran dan As Sunnah sebagai sumber Hukum Islam yang utama. Dalam kontek pembaharuan akan muncul *Fiqih* baru yang berdampingan dengan *Fiqh* yang sudah ada. Pembaharuan (*tajdid*) termasuk yang terjadi dalam lapangan mumalat yang menjadi lahan dalam bisnis syariah.

Pembaharuan juga terjadi pada aplikasi akad Murabahah. Pembiayaan murabahah muncul sebagai alternatif dari produk pembelian barang melalui cicilan yang telah lama dikenal yakni pembelian secara kredit Murahahah yang semula merupakan jual beli dengan transparansi keuntungan kemudian dikemas menjadi produk penyaluran dana di lingkungan bank syariah. Pembiayaan Murabahah merupakan akad penyediaan barang berdasarkan sistem jual beli, pihak bank membelikan kebutuhan nasabah berupa barang dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama.. Dalam akad Murabahah, pembayaran dilakukan dengan cara angsur/cicil dalam jangka waktu yang ditentukan. Pembiayaan murabahah dapat diilustrasikan sebagai berikut : apabila seorang nasabah datang kepada bank syariah dan ingin meminjam dana untuk merenovasi

rumah atau membeli rumah . Dalam konteks ini yang dibutuhkan nasabah adalah dana untuk membayar harga rumah atau bahan baku dan ongkos tukang. Namun bank hanya "dibenarkan menjual" kepada nasabah kebutuhan bangunan yang berupa barang atau bahan bangunan dengan menambahkan margin keuntungan. Bank tidak dibenarkan "meminjamkan uang" untuk ongkos tukang, karena jika hal itu dilakukan berarti menjual uang dengan mengambil keuntungan berupa tamhahan yang dapat dicil. Hal ini dapat diatrikan sebagai membungakan uang yang diidentikkan dengan riba.

Hubungan hukum yang terjalin dalam pembiayaan murabahah semula adalah jual beli. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Setelah diadakan ajab qabul berupa penandatanganan akad pembiayaan murabahah, maka terjadilah perpindahan hak kepemilikan atas barang yang semula milik bank menjadi milik nasaabah. Nasabah akan memiliki hutang atas harga barang yang telah disepakati dalam akad namun belum terbayar lunas oleh nasabah.

Apabila kita analisis dari kacamata *Fiqh Muamalah*, maka keabsahan konstruksi hukum pembiayaan murabahah bisa dikaji melalui terpenuhi atau tidak terpenuhi rukun dan syarat akad jual beli Murabahah. Para ahli hukum Islam yang merumuskan bahwa Murabahah memiliki Rukun yang pada umumnya ditentukan telah dipenuhi dalam akad Murabahah di bank syariah. Pihak penjual adalah bank, pihak pembeli adalah nasabah, obyek adalah objek pembiayaan, harga telah disepakati, ijab qabul terwujud dalam akad pembiayaan.

Disamping itu para ahli hukum Islam merumuskan syarat pada akad yaitu:

Syarat bahwa pembeli harus mengetahui harga pokok atau harga pembelian barang yang akan dibeli, hal ini telah terpenuhi karena pada umumnya nasabah dengan mudah mengetahui harga pasaran barang yang dibeli dari bank. Jumlah keuntungan penjual harus diketahui oleh pembeli, syarat ini dengan mudah pula dapat diketahui nasabah baik lewat informasi bank atau dari sumber lain mengingat informasi sangat mudah diakses. Syarat bahwa barang yang dibeli jelas kriterianya, ukuran, jumlah, dan sifat-sifatnya, akan jelas tertera dalam akad.

Persoalan akan mengemuka apabila dikaitkan dengan syarat bahwa barang yang dijual sudah dimiliki oleh penjual. Dengan konstruksi hukum lewat

jalur pemberi kuasa sebagai bisa disimak dalam salah satu klausula akad murabahah yang menentukan bahwa : Penyerahan barang akan dilakukan langsung oleh pemasok kepada nasabah. Apabila pelaksanaan teknis pembelian barang oleh bank dari pemasok dilakukan oleh nasabah untuk dan atas nama bank berdasarkan kuasa dari bank. Kuasa dibuat secara tertulis sesuai dengan ketentuan Pasal 1795 BW. Pemberian kuasa tidak mengakibatkan nasabah dapat menuntut bank untuk membatalkan akad atau menuntut ganti rugi, jika nasabah mengetahui objek jual beli itu bukan milik bank berdasarkan Pasal 1471 BW.

Kebanyakan dalam akad murabahah nasabah diberi kuasa berdasarkan akad *wakalah*, *akad pemberian kuasa*. Akad *wakalah* ini diberikan kekuasaan kepada nasabah untuk membeli barang yang telah disepakati. Akad ini setelah ditandatangani akad Pembiayaan Murabahah. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa jual beli terjadi terhadap objek yang belum dimiliki oleh penjual. Jika hal ini terjadi, maka telah ada penyimpangan sebab dalam akad *murabahah* yang diterima oleh nasabah adalah bukan berbentuk uang tetapi berbentuk benda. Hal ini berdasarkan pada Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/2000 yang menentukan jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Persoalan lain terkait dengan prinsip *kaffah* yang harus diterapkan oleh bank syariah sebagai amanat UU Perbankan Syariah. *Prinsip Kaffah*, menekankan bahwa hukum yang dipakai dalam transaksi syariah harus berlandaskan pada Hukum Islam sebagaimana termaktub dalam penjelasan pasal 3 UU Perbankan Syariah. Namun apabila kita lihat dalam klausula akad berkaitan dengan pemberian kuasa, maka nampak pelanggaran terhadap prinsip ini. Setidak tidaknya ada dua pelanggaran pertama terkait dengan penggunaan pasal BW bukan lembaga syariah, kedua ada unsur menjebak dalam klausul tersebut yakni "Pemberian kuasa tidak mengakibatkan nasabah dapat menuntut bank untuk membatalkan akad atau menuntut ganti rugi, jika nasabah mengetahui objek jual beli itu bukan milik bank".

Syarat bahwa penjual dan pembeli harus saling ridha, prinsip *Prinsip Konsensualisme*, *saling rela*, *an taradhin*, *Prinsip Ridha'iyah*, yang menekankan bahwa transaksi ekonomi dalam bentuk apapun yang

dilakukan bank dengan pihak lain tertuma nasabah harus didasarkan ata prinsip rela sama rela.. Adanya kesempatan yang sama bagi para pihak untuk menyatakan keinginannya dalam mengadakan transaksi. Pelanggaran terhadap kebebasan berkehendak berakibat tidak dapat dibenarkannya akad tersebut Pelaksanaan prinsip *an taradhin* tidak boleh bertentangan dengan syariah. Apabila pernyataan suka sama suka itu berlawanan dengan syariah, maka batal dengan sendirinya. Dengan ditandatanganinya perjanjian/akad pembiayaan murabahah, maka secara lahiriyah prinsip ini telah dilaksnakan. Namun apabila terjadi kesepakatan namun objek kesepakatannya bertentangan dengan syariah maka akad itu batal.

Pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh perbankan syariah tidak sama persis dengan definisi murabahah yang dikenal dalam kitab-kitab fiqh. Murabahah yang lazimnya dijelaskan dalam kitab-kitab fiqh hanya melibatkan dua pihak yaitu penjualan dan pembeli, tapi melibatkan juga pemasok. Metode pembayarannya dapat dilakukan tunai (*naqdan*) atau angsuran (*bitsaman ajil*). Transaksi mubarahah sekalipun menyangkut jual beli barang tetapi pada hakekatnya adalah transaksi pembiayaan. Dengan kontruksi hukum perbankan modern diciptakannya hubungan-hubungan hukum dalam satu dokumen perjanjian antara tiga pihak dalam transaksi murabahah. Selain sebagai lembaga intermediasi dalam konstruksi syariah juga memfungsikan bank bisa menjadi pedagang barang. Keabsahan perjanjian murabahah akan dipertanyakan apabila tidak mefungsikan bank sebagai penjual barang.

Akad Murabahah yang dilakukan dengan menggabungkan dengan akad *wakalah* dapat dikategorikan sebagai transaksi yang mengandung multi akad. Walaupun ada yang membatasi dimaksud dengan multi akad atau *al-'uqûd al-murakkabah* yang di dalamnya terdapat minimal 3 bentuk akad yang digunakan sekaligus dalam satu transaksi. Dalam beberapa produk dengan akad murabahah yang lain bank syariah juga sering menggunakan multi akad karena kebutuhan transaksi bisnis modern, walaupun terdapat ahli hukum Islam yang melarangnya.

#### **Jaminan dalam Akad Murabahah**

Pengkajian jaminan atau agunan dalam akad murabahah bermula dari status objek jual beli. Status kepemilikan objek jual beli dalam pembiayaan murabahah beralih ke nasabah sebagai pembeli

ketika akad disepakati dan ditandatangani sebagai wujud dari ijab qabul. Lembaga Jaminan yang dipakai sebagai pengaman dalam Pembiayaan Murabahah menjadi penting untuk diperhatikan dikarenakan tercipta hubungan hukum baru antara nasabah sebagai pembeli dengan bank sebagai penjual yakni hubungan hutang piutang. Hubungan hutang piutang muncul dikarenakan harga bekum dubayar sescara cash atau tunai. Untuk mengamankan hubungan hutang piutang karena pembelian barang yang belum lunas ini, maka diperlukan pengikatan jaminan.

Disamping dalam rangka melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam mbisnis perbankan, urgensi benda agunan dalam transaksi muamalah diperintahkan dalam Surat Al Baqarah 283: " *Jika kamu dalam perjalanan sedang kamu tidak mendapatkan seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang)*. Objek pembiayaan murabahah telah berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah. Kewajiban nasabah ialah membayar hutang piutang karena penundaan pembayaran yang terjadi. Apabila objek murabaha dijadikan objek jaminan, maka tidak dapat dipindah tangankan. Apabila objek jaminan hutang piutangnya adalah benda lain, maka objek pembiayaan murabahah tidak melanggar prinsip murabahah apabila dipindah tangankan. Pengikatan jaminan di bank Syariah lebih banyak memakai lembaga jaminan yang dikenal dalam hukum nasional seperti hak tanggungan, fiducia dan sedikit lembaga jaminan syariah seperti rahn. Walaupun secara umum lembaga jaminan hak tanggungan dan fiducia memiliki prinsip universal yang tidak bertentangan dengan syariah, namun bagi kalangan yang mengutamakan unsur syariah lebih tersurat, maka sangat urgen untuk menyusun lembaga jaminan syariah dalam bentuk undang-undang.

## Penutup

### 1. Kesimpulan

Aplikasi akad Murabahah untuk produk bank syariah merupakan tajdid untuk mengharmoniskan antara ketentuan syariah dengan kebutuhan modern. Akad Murabahah modern merupakan pembiayaan dengan akad jual beli antara nasabah sebagai pemesan untuk membeli, dan bank sebagai penjual dan penyedia barang, yang di dalam akad jual-belinya dinyatakan dengan jelas dan rinci mengenai barang, harga beli bank dan harga jual bank kepada nasabah sehingga termasuk di dalamnya keuntungan yang

diperoleh bank, serta persetujuan nasabah untuk membayar harga jual bank tersebut secara tangguh, baik secara sekaligus atau secara angsuran. Margin keuntungan dalam murabahah dibenarkan syariah dengan alasan jual beli merupakan suatu transaksi yang mulya. Murabahah merupakan salah satu jenis jual beli yang dianjurkan dalam sunnah Nabi Muhammad SAW. Objek pembiayaan murabahah telah berpindah kepemilikan menjadi milik nasabah. Kewajiban nasabah ialah membayar hutang piutang karena penundaan pembayaran yang terjadi. Apabila objek murabaha dijadikan objek jaminan, maka tidak dapat dipindah tangankan. Apabila objek jaminan hutang piutangnya adalah benda lain, maka objek pembiayaan murabahah tidak melanggar prinsip murabahah apabila dipindah tangankan. Jaminan tidak dikenal dalam konsep Murabahah dalam kitab fqih klasik.

### 2. Saran:

Mengingat perkembangan bisnis syariah yang cukup signifikan, maka untuk menghindari penyalahgunaan diperlukan adanya Undang-Undang Transaksi Syariah dan Undang-Undang Jaminan Syariah

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Mun'im Saleh, 2009, *Hukum Manusia Sebagai Hukum Tuhan*, Pustaka pelajar, Yogyakarta
- Karim Business Consulting, 2001, *Islam dan Perbankan Syariah*, Karim Business Consulting, Jakarta,
- Kasmir, 2000, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Kamal Khir, Lokesh Gupta, Bala Shanmugam, 2008, , *Longman, Islamic Banking, A Practical Perspective*, Pearson Malaysia, Selangor.
- Latifa M. Alqaoud dan Mervyn K. Lewis, 2003, *Perbankan Syariah , Prinsip, Praktek dan Prospek*, terjemahan Burhan Wirasubrata, Serambi, Jakarta.
- M. Abdul Manan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terjemahan M. Nastangin, Dana Bhakti Waqaf, Yogyakarta
- Makhalul Ilimi, 2002, *Teori dan Praktek lembaga Mikro keuangan Syariah*, UII Press, Yogyakarta
- Muchtar Achmad, 1999, "Kajian Ekonomi Islam dan Nilai Islam", *Ulumul Qur'an*, No. 4., Vol. 11, 1999

- Muhammad Djumhana, 2000, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Muhammad Syafi i Antonio, 2001, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, Gema Insani Press, Jakarta.
- Sjechul Hadi Permono, 1988, *Tajdid( Pembaharuan) dan Persoalan Umat Islam Masa Kini*, Makalah, Undar.
- Sutan Remy Sjahdemi, 1999, *Perbankan Islam Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Pustaka Utama Grafitti, Jakarta.
- Wahbah al-Zuhaili , 1989, *al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuh*, Dar al-Fikr, Beirut.
- Y.Sogar Simamora, 2005, *Prinsip Hukum Kontrak Dalam Pengadaan Barang dan Jasa Oleh Pemerintah, Disetasi, Pascasarjana Unair, Surabaya.*