

## Rekonstruksi Subjek dan Perbuatan Hukum Akad Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah

**Muhammad Dayyan**

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Langsa  
muhammad.dayyan@iainlangsa.ac.id

Received: 2021-03-28

Accepted: 2021-06-26

Published: 2021-06-30

### Abstract

*Murabaha financing contracts are the most dominant product in Islamic banking. The product is based on the fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI) and the Sharia Banking Product Standards formulated by the Financial Services Authority (OJK). In fiqh, marabahah is a sale and purchase that requires goods to be traded between the bank and the customer, but in practice it is the distribution of funds because the bank as an intermediary institution does not own the goods, so the bank relies on the wakalah contract to channel funds and earn profits in the name of buying and selling. Based on previous research that murabahah bil wakalah financing is still not in line with sharia principles, it contains moral hazard, which is the distribution of funds without buying and selling goods as written in the contract. This research is a legal research with descriptive method of analyzing primary, secondary, and tertiary legal materials. By using the ushul fiqh approach, the author conducts a content analysis of the legal norms of murabahah financing. This study analyzes and reconstructs the legal standing of legal subjects, legal relations and determines legal actions as a murabahah financing contract. The novelty of this research is that the pillars of murabahah financing consist of four parties and eleven legal acts. The recommendation from this study is that DSN-MUI and OJK need to make the legal standing of financing actors not only banks and customers and include eleven legal acts as the new pillars or requirements of the murabahah financing contract so that they are in accordance with sharia principles that reflect distributive justice in Islamic economics.*

**Keyword:** contracts, financing, murabahah, legal actions

### Abstrak

Akad pembiayaan *murabahah* menjadi produk dominan bagi bank syariah untuk menyalurkan dana pada nasabah. Produk tersebut mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Standar Produk Perbankan Syariah yang dirumuskan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Secara fiqh *marabahah* adalah jual beli yang mensyaratkan ada barang yang diperjualbelikan antara bank dengan nasabah, namun secara praktek adalah penyaluran dana karena bank sebagai lembaga intermediasi yang tidak memiliki barang, sehingga bank bersandar pada akad *wakalah* untuk menyalurkan dana dan mendapatkan

keuntungan atas nama jual beli. Berdasarkan penelitian sebelumnya bahwa pembiayaan *murabahah bil wakalah* masih belum sejalan dengan prinsip syariah, bahkan praktisnya mengandung moral hazard, yang penyaluran dana tanpa ada jual beli barang sebagaimana tertulis dalam akad. Penelitian ini merupakan penelitian hukum dengan metode deskriptif menganalisis bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dengan menggunakan pendekatan *ushul fiqh* penulis melakukan *content analysis* terhadap norma hukum pembiayaan *murabahah*. Penelitian ini menganalisis dan merekonstruksi *legal standing* subjek hukum, hubungan hukum dan menentukan perbuatan hukum sebagai sebuah akad pembiayaan *murabahah*. Kebaruan dari penelitian ini adalah rukun syarat pembiayaan murabahah terdiri dari empat pihak dan sebelas perbuatan hukum. Rekomendasi dari penelitian ini adalah DSN-MUI dan OJK perlu membuat legal standing pelaku pembiayaan bukan hanya bank dan nasabah dan memasukkan sebelas perbuatan hukum sebagai rukun atau syarat baru dari akad pembiayaan *murabahah* sehingga sesuai dengan prinsip syariah yang merefleksikan keadilan distributif ekonomi Islam.

**Kata kunci:** akad, pembiayaan, murabahah, dan perbuatan hukum

## PENDAHULUAN

K eberadaan perbankan ibarat “nyawa” dalam aktifitas manusia modern sekarang. Melalui fungsi intermediasi perbankan menggerakkan roda perekonomian suatu negara mulai dari penciptaan uang, mengedarkan uang, menyediakan uang untuk menunjang kegiatan usaha, tempat mengamankan uang, tempat melakukan investasi dan jasa keuangan lainnya (Kasmir, 2016). Dalam lalu-lintas peredaran uang peran perbankan telah menggerakkan kehidupan ekonomi masyarakat dalam berbagai kegiatan bisnis dan perdagangan sebagai penghubung ribuan bahkan jutaan pelaku *mu’amalah*. Secara lebih spesifik perbankan menjadi salah satu institusi yang mengelola kekayaan masyarakat yaitu memenuhi kebutuhan investasi nasabah, membantu nasabah dalam memenuhi kebutuhan transaksional yang tidak bisa dilepaskan dalam kehidupan sehari-hari baik berkenaan dengan bisnis maupun personal (Nugraha, 2008).

Dari asalnya perbankan digerakkan dengan instrument bunga dalam berbagai transaksi keuangannya. Sementara perbankan syariah menghapus instrumen bunga dalam seluruh transaksinya dengan menggantinya dalam bentuk bonus, margin keuntungan, dan bagi hasil. Islam memandang sistem bunga dalam perbankan modern merupakan bagian dari riba yang berpotensi terjadinya eksploitasi yang dapat merusak inti ajaran Islam tentang keadilan sosial dan keadilan ekonomi. Karena itu bunga harus dihilangkan dari sistem keuangan Islam untuk memberikan keadilan ekonomi dan keadilan sosial (Iqbal & Mirakhor, 2015). Hal ini menjadi fondasi operasional perbankan syariah guna mewujudkan *mashlahah* yang sejalan dengan prinsip-prinsip syariah dalam seluruh transaksinya. Yaitu menjalankan usaha pokoknya untuk memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang sesuai prinsip syariat Islam (Muhammad, 2015).

Sebagai bagian dari sistem ekonomi Islam perbankan syariah tidak hanya fokus pada tujuan komersil, tetapi juga mengemban misi suci dalam memberikan kesejahteraan secara

luas bagi masyarakat yang diridhai Allah swt. Yaitu berupaya mengatasi persoalan konsentrasi kekayaan pada sekelompok orang dan menekankan ekuitas distribusi. Hak dan kewajiban masing-masing harus seimbang secara merata terhadap masyarakat luas (Yaacob, 1986). Maka bank Syariah menjadi instrument vital dalam mewujudkan kesejahteraan sosial (Asro & Kholid, 2011). Yaitu menggerakkan dana dari pihak surplus kepada pihak yang defisit lewat pembiayaan. Istilah pembiayaan dimaksudkan untuk membedakan dengan istilah kredit pada perbankan konvensional, perbedaan ini terletak pada akad, tujuan maupun substansi. Pembiayaan atau *financing* atau pembelanjaan yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dikerjakan oleh orang lain (Susilo, 2017).

Salah satu produk pembiayaan pada bank syariah yang sangat populer adalah akad pembiayaan *murabahah* yang telah dikenal dalam fiqih klasik sebagai salah satu dari bentuk jual beli. Yaitu jual beli dengan harga pokok dan keuntungan yang diketahui (Ibnu Qudamah, 1994). Akad ini kemudian didesain ulang ke dalam literatur modern di akhir tahun 70-an sebagai alternatif dari sistem kredit pada bank konvensional (Guney, 2015). Secara konseptual akad pembiayaan *murabahah* bank bertindak sebagai penjual barang kepada nasabah dalam bentuk penyediaan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan menetapkan margin keuntungan yang dibayar secara cicilan. Konsepsi pembiayaan dengan akad *murabahah* berdasarkan fatwa DSN-MUI menawarkan dua pola pelaksanaan pembiayaan *murabahah* yaitu; Pertama, pola secara pesanan yaitu nasabah memesan barang yang dibutuhkan kepada bank dengan membayar uang muka sebagai tanda jadi (Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, 2000) Konsepsi *murabahah* tersebut masih sulit untuk dilaksanakan secara praktek karena perbankan syariah sebagai lembaga keuangan hanyalah sebagai pihak penyedia dana bukan lembaga dagang yang menyediakan barang, maka bank syariah tidak memiliki persediaan barang. Konsekuensi logisnya penerapan akad jual beli *murabahah* di bank syariah sulit dilakukan.

Atas kesulitan tersebut DSN-MUI memberikan konsepsi pola kedua yaitu *murabahah bil wakalah* dengan cara menggabungkan akad *murabahah* dan *wakalah*. Yaitu bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. Konsepsi ini sebagaimana disebutkan pada ayat 5 fatwa DNS-MUI “apabila bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, maka akad jual beli *murabahah* antara bank dengan nasabah harus dilakukan setelah barang yang diperjualbelikan secara prinsip telah menjadi milik bank.”(Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, 2000). Pertama, secara teoritis konseptual fatwa mengharuskan bank untuk membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan nasabah melalui akad *wakalah* kepada nasabah itu sendiri. Konsep ini mengandung kerancuan dimana wakil yang diberi kuasa sebagai pembeli sekaligus bertindak sebagai penjual dan sekaligus bertindak sebagai pembeli. Kerancuan konsepsi melahirkan sejumlah penyimpangan dari prinsip syariah ketika dipraktikkan. Misal, nasabah sering kali bersandar pada akad tertulis untuk mendapatkan dana, sehingga tidak ada bedanya dengan pemberian kredit oleh bank konvensional. Hanya

saja nasabah disini sebagai pembeli bertindak selaku kuasa dari bank syariah yang memberikan pembiayaan (Ghozali, Mohammad; Roficoh, 2019). Pembiayaan *murabahah bil wakalah* ketika dipraktekkan tidak berbeda dengan pola penyaluran kredit pada bank konvensional.

Atas praktek *murabahah* yang mirip kredit konvensional itu pula pengkritik perbankan syariah seperti Dwi Condro Triono mengatakan bahwa dalam akad *murabahah* yang berlaku bukanlah jual beli dengan utang, namun utang piutang murni. Jika yang berlaku adalah utang piutang murni, maka pihak bank syariah tidak boleh menetapkan harga beli ditambah keuntungannya. Sebab, statusnya adalah utang piutang. Menurutnya utang piutang adalah pembayaran harus sama dengan jumlah utangnya, jika ada tambahan, maka hal itu dapat dikategorikan sebagai riba (Triono, 2017).

Meskipun demikian praktek penyaluran dana oleh bank syariah dominan menggunakan akad *murabahah bil wakalah*. Sebagaimana Edi Susilo (2017) menyebutkan bahwa pembiayaan murabahah mendominasi porsi pembiayaan seluruh bank syariah di Indonesia, karena pembiayaan *murabahah* memiliki resiko yang lebih rendah daripada akad lain seperti *mudharabah* atau *musyarakah*. Sejumlah kajian telah dilakukan untuk membahas pembiayaan akad *murabahah* baik dari aspek ekonomi (Muslimin et al., 2018; Abdullah, 2017), akuntansi (Wardi & Putri, 2011; Pradana & Hariri, 2019) maupun aspek hukum (Prabowo, 2012; Usanti, 2013; Syu'aibun, 2014; Suprihatin, 2015; Rauf, 2016; Nopriansyah, 2017; Baidhowi, 2017; Maulidizen, 2018; Nurhadi, 2019; Iskandar et al., 2020).

Artikel ini menjadi penting untuk mengkaji aspek hukum pembiayaan murabahah dengan pendekatan teori ushul fiqh dilihat dari segi *mahkum alaih* dan *mahkum bih* dan ini belum dilakukan oleh peneliti sebelumnya. Artikel ini menjadi tambahan diskursus akad keuangan syariah yang telah ada. Kebaruan dari penelitian ini menawarkan konstruksi akad pembiayaan *murabahah* sebagai instrument dalam mewujudkan keadilan dan kemaslahatan dengan pendekatan ushul fiqh.

Di Indonesia praktek pembiayaan dengan akad *murabahah* masih menimbulkan moral hazard sebagaimana hasil penelitian Husain dkk, (2017) menemukan bahwa ada moral hazard dalam implementasi pembiayaan *murabahah* oleh Bank Syariah. Akad *murabahah* hanyalah sebagai *helah* yang tidak ditempatkan pada posisi yang sebenarnya. Sehingga dalam pelaksanaannya, memberi kesan bahwa pembiayaan yang dilakukan tidak jauh berbeda dengan kredit pada bank konvensional yang dalam transaksinya mengandung unsur bunga dan riba. Temuan tersebut juga diperkuat oleh penelitian Kalsum & Saputra (2016) bahwa mekanisme pembiayaan *murabahah wal wakalah* yang diberikan dan dijelaskan oleh pihak bank sedikit berbeda dengan pola berdasarkan fatwa DSN-MUI tersebut. Dalam praktek akad *wakalah* dan *murabahah* dilaksanakan bersamaan, sedangkan dalam pola yang ada, kedua akad ini dilaksanakan terpisah. Seharusnya harus ada jarak tenggang waktu antara *wakalah* dan *murabahah*, karena tidak mungkin akad jual beli dilaksanakan sedangkan barangnya belum ada atau belum menjadi milik penjual. Namun dalam praktek juga dijelaskan bahwa setelah akad *wakalah* dan *murabahah* yang dilaksanakan bersamaan ini ditandatangani oleh pihak

bank dan nasabah, maka pihak bank akan mencairkan sejumlah dana yang dibutuhkan untuk pembelian barang dengan cara mentransfer ke rekening nasabah.

Di Malaysia akad *murabahah* menjadi instrumen keuangan perbankan Islam dalam mengatasi resiko likuiditas atau resiko ketidakmampuan bank dalam melunasi kewajiban jangka pendeknya seperti penarikan rutin dari nasabah penabung maupun kewajiban membayar utang yang sudah jatuh tempo. Lewat mekanisme akad *murabahah* perbankan menjual komoditi barang kepada bank sentral untuk mendapat dana segar dan membayar pada harga modal plus keuntungan secara berjangka. Sayangnya praktek ini lebih kepada *hilah* karena barang yang diperjual belikan tidak ada secara riil melainkan diatas kertas saja (Dusuki, 2007). Di Malaysia jual beli *murabahah* juga disebut *Bai bi-tsaman ajil* (BBA) sering kali kurang mempunyai kredibilitas dikalangan masyarakat umum dan kadang-kadang masyarakat profesional yang mempraktekkan teknik-teknik inipun mempertanyakan kesahihannya (El-Diwany, 2003).

Kekurangan pada akad pembiayaan akad *murabahah* juga dapat memicu sengketa nasabah dengan pihak perbankan (Suadi, 2018). Dimana dalam akad *murabahah* masih mengandung tipu daya, fasid, cacat dan lain-lain, meskipun faktor utama sengketa adalah adanya wanprestasi dari nasabah dan kurang pahamnya nasabah terhadap akad yang telah dibuatnya. Namun sengketa wanprestasi akad *murabahah* berkembang menjadi batalnya akad. Misalnya dalam kontrak *murabahah* terdapat jaminan tapi tidak disebutkan sebagai salah satu perbuatan hukum atau menjadi bagian rukun dari pembiayaan *murabahah* yang berakibat pada saat bank melelang objek jaminan nasabah keberatan dengan upaya eksekusi hak tanggungan terhadap objek nasabah yang sedang dijaminakan dan menggugat ke pengadilan agama dengan gugatan pembatalan lelang.

Praktek *murabahah* juga dianggap sama atau mirip kredit pada perbankan konvensional, yaitu terkait dengan penentuan margin. Para peneliti melihat masih ada isu yang masih krusial yaitu menetapkan *mark-up murabahah* sesuai dengan suku bunga yang ada telah berakibat pada pembiayaan bank syariah terlihat seperti riba pada bank konvensional (El-Diwany, 2003). Hal senada juga dikemukakan oleh Syed Ehsanullah Agha bahwa sebagian besar lembaga keuangan Islam menawarkan pembiayaan kredit melalui akad *Murabahah*, dalam transaksi tersebut menggunakan tingkat bunga sebagai patokan untuk menentukan keuntungan atau *mark-up*. Praktik ini memicu masalah penentuan keuntungan berdasarkan suku bunga yang tidak sejalan prinsip syariah. Menggunakan suku bunga sebagai patokan pembiayaan akan menjadi transaksi mirip dengan mode pembiayaan konvensional secara substansi (Agha, 2015). Hal tersebut kemudian memicu persepsi masyarakat bahwa bank syariah sama saja dengan bank konvensional. Jikapun ada bank syariah yang mencoba menjelaskan prosedur syariah dengan menanyakan keperluan barang apa yang akan dibeli oleh nasabah dianggap menyulitkan dan berkembang dikalangan pedagang mengenai bank syariah adalah sulitnya proses pengajuan kredit bagi pedagang jika dibandingkan dengan proses pengajuan kredit di bank konvensional (Dayyan, 2016).

Baidhowi (2017) menawarkan rekonstruksi akad *murabahah* sebagai solusi dalam transaksi pembiayaan *murabahah* dengan dua cara, pertama dengan mengembalikan syarat rukun *murabahah* secara *syar'i*. Yakni adanya penjual dan pembeli, adanya barang yang dibutuhkan nasabah, dan sighthat ijab qabul yang sesuai. Misal LKS menyediakan/ menjual barang yang menjadi kebutuhan nasabah senilai yang disepakati baik dengan cara wakalah atau tidak. Jika dengan *wakalah* kepada nasabah, maka LKS harus memastikan ketersediaan barang tersebut. Selanjutnya harga dan margin dari jual beli tersebut dikomunikasikan dengan nasabah. LKS dapat meminta jaminan (boroh) hutang *murabahah* baik barang milik nasabah atau barang berharga lainnya. Tawaran ini belum menunjukkan ke arah rekonstruksi melainkan mengembalikan kepada konsep jual beli klasik yang tidak sesuai lagi dengan konteks kebutuhan saat ini. Alternatif kedua menurut Baidhowi adalah; pihak LKS bekerjasama dengan pihak nasabah untuk bersama-sama memiliki barang yang dibutuhkan nasabah. Selanjutnya kedua belah pihak menyepakati harga. Selanjutnya pihak II berkewajiban mengangsur kepemilikan barang tersebut sesuai porsi yang telah dimiliki. Dengan demikian akad yang dilakukan adalah *Musyarakah*. Tawaran kedua ini lebih kepada mengganti akad pembiayaan dari *murabahah* menjadi *musyarakah*.

Berdasarkan kajian diatas akad *murabahah* masih perlu dikaji secara konsepsi maupun implementasinya. Secara epistemologi *murabahah* diartikan sebagai jual beli namun dalam pelaksanaan dimaksudkan sebagai pinjaman uang. Akibatnya berbagai unsur pembiayaan secara *murabahah* terjebak pada formalitas diatas kertas namun tidak terjadi dalam peristiwa hukum. Maka penulis menawarkan konstruksi akad pembiayaan *murabahah* yang dapat diadopsi dan dapat dipertanggung jawabkan baik secara scientific maupun secara prosedural syariah. Kajian ini akan diulas dari sudut pandang ushul fiqh yaitu analisis *mahkum alaih* (pelaku) dan aspek *mahkum bih* (perbuatan hukum).

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yang bertujuan untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam mengenai gejala hukum dalam bidang ekonomi dan keuangan Islam. Dengan tujuan utama untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi (Marzuki, 2008, p. 35). Melalui metode analisis isi (*content analysis*) yakni menjelaskan permasalahan yang diteliti sebagai hasil telaahan dari beberapa literatur terkait dengan konsep jual beli maupun pembiayaan *murabahah* baik secara deduktif maupun induktif atau gabungan keduanya. Dengan bermodal bahan-bahan hukum primer berupa Al-quran dan Hadis ditambah dengan fatwa-fatwa DSN-MUI, perundang-perundangan, peraturan pemerintah dari lembaga keuangan berupa Peraturan Bank Indonesia (PBI), Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK), dan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang berkaitan dengan akad *murabahah* penulis menyusun hasil penelitian ini. Bahan hukum sekunder dari data penelitian ini adalah pendapat ulama baik dalam kitab-kitab klasik sampai kontemporer sekarang ini, buku-buku, kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan pendapat ahli hukum lainnya. Sumber tersier

lainnya adalah tulisan-tulisan yang terdapat pada media masa atau opini ilmiah populer tentang pembiayaan murabahah.

## PEMBAHASAN

Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan berperan penting dalam memperlancar aktifitas ekonomi di sektor riil melalui investasi modal dalam bentuk pembiayaan baik secara prinsip jual beli ataupun kerjasama bisnis lainnya yang sesuai Syariah. Implementasi pembiayaan harus merefleksikan nilai-nilai persaudaraan, keadilan, *mashlahah*, bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (*maysir*), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (*gharar*), bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (*bathil*) untuk mencapai kesejahteraan masyarakat baik material maupun spiritual, dunia dan akhirat (Dusuki & Abdullah, 2011). Hal tersebut didasarkan kepada konsep dan prinsip ekonomi Islam yang merupakan inovasi dalam sistem perbankan di Indonesia. Dalam kaitan ini terdapat dua hal yang mendorong eksistensi dan perkembangan perbankan syariah yaitu munculnya keinginan dan kebutuhan masyarakat Islam untuk bermuamalah secara Islami serta keunggulan dan kelebihan yang dimiliki bank syariah.

Hal tersebut telah disahuti oleh pemerintah melalui pengaturan bank syariah dalam UU No 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. UU tersebut tidak hanya menyangkut eksistensi dan legitimasi bank syariah dalam sistem perbankan nasional, tapi juga meliputi aspek kelembagaan dan sistem operasional perbankan syariah itu sendiri. Perbankan syariah sebagai sebuah lembaga keuangan yang bertugas dan bertujuan memajukan ekonomi bangsa tentunya tunduk dan patuh pada ketentuan pasal 33 ayat (4) UUD 1945, sehingga secara yuridis normatif dan yuridis empiris diakui keberadaannya di negara Republik Indonesia (Mujahidin, 2016).

Pembiayaan merupakan aktifitas pokok di samping pengumpulan dana dan jasa lainnya. Melalui produk pembiayaan akan diperoleh pendapatan utama dan menjadi penunjang kelangsungan usaha bank. Menurut Muhammad (2015) pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, secara ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qard*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia. Sementara Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, mendefinisikan pembiayaan sebagai penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda dengan jual beli pada zaman klasik. Dimana pembiayaan menjadikan bank hanya bertindak sebagai penyedia dana tapi tidak memiliki usaha riil dalam menghasilkan keuntungan. Maka bank syariah harus mampu mengkoneksikan pembiayaan dengan sektor pasar barang pada transaksi keuangan dengan

melibatkan penyedia barang. Sehingga apa yang dikhawatirkan oleh sebagian cendekiawan dapat dihindari. Salah satu yang dikhawatirkan adalah bank syariah juga terjebak dalam transaksi uang dengan uang saja sebagaimana yang dikemukakan oleh Muhammad Arifin Badri (2015) menghindari sunnatullah yang telah Allah tentukan dalam dunia usaha yaitu pasangan yang tidak dapat dipisahkan antara “untung dan rugi”. Operator perbankan syariah senantiasa menghentikan langkah syariat pada tahap yang aman dan tidak beresiko. Semua jenis produk perbankan yang ditawarkan dengan berbagai akad hanyalah sebatas pembiayaan dan pendanaan, yaitu sebagai penyalur dana nasabah. Dalam hal ini bank berusaha menghindari berbagai resiko kerugian dan hanya ingin mendapatkan keuntungan, dan ini menurutnya haram.

Menanggapi permasalahan ini tentu harus dimaksimalkan lagi aspek *mashlahah* pembiayaan bank syariah terhadap pertumbuhan ekonomi sektor riil. Salah satu solusinya adalah menyusun kembali konstruksi perbuatan hukum yang harus ada sehingga sejalan dengan prinsip syariah. Untuk melihat perbuatan hukum tersebut perlu kita lihat fungsi utama dari pembiayaan itu sendiri. Menurut Muhammad (2015) ada tujuh fungsi pembiayaan: (1) meningkatkan daya guna uang melalui pemanfaatan oleh para pengusaha untuk memperbesar/memperluas usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru; (2) meningkatkan daya guna barang dari bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan utility dari kopra menjadi minyak goreng dan lain sebagainya. Dengan bantuan pembiayaan distributor dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaan barangnya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat; (3) meningkatkan peredaran uang yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya; (4) menimbulkan kegairahan berusaha dengan bertambahnya modal akan menimbulkan peningkatan terhadap barang dan jasa yang kemudian akan semakin besarnya permintaan sehingga secara berantai menimbulkan kegairahan yang meluas dikalangan masyarakat untuk meningkatkan produktifitas; (5) menciptakan stabilitas ekonomi dimana bank berperan menggerakkan sektor ril ekonomi sebagai usaha pengendalian inflasi, meningkatkan ekspor, rehabilitasi prasarana dan pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat; (6) meningkatkan pendapatan nasional suatu negara. Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu berusaha untuk meningkatkan usahanya yang berarti meningkatkan profit. Keuntungan akumulatif itu dikembangkan lagi dalam arti kata dikembalikan lagi ke dalam struktur permodalan, yang secara terus menerus meningkatnya earning perusahaan dengan konsekwensi pajak perusahaan akan terus bertambah. Pembiayaan yang disalurkan akan merangsang pertambahan kegiatan ekspor yang menghasilkan pertambahan devisa Negara, sehingga langsung atau tidak langsung melalui pembiayaan akan meningkatkan pertambahan pendapatan nasional; dan (7) sebagai alat hubungan ekonomi internasional. Dimana pembiayaan tidak hanya sekedar bergerak didalam negeri tapi juga luar negeri. Melalui bantuan

pembiayaan antar negara (G to G) maka hubungan antar negara terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.

Dari fungsi pembiayaan tersebut terdapat empat unsur utama dari sebuah aktifitas pembiayaan pada perbankan sebagaimana dijelaskan Zaeni Asyhadie (2017) dalam praktik pembiayaan di lembaga keuangan terdapat empat unsur yaitu; Pertama, subjek, yaitu pihak yang terkait dalam pembiayaan konsumen yang terdiri dari perusahaan, konsumen (debitur), dan penyedia barang. Perusahaan adalah badan usaha yang berbentuk perseroan dan/atau koperasi maupun perseorangan yang melakukan produksi untuk pengadaan barang berdasarkan kebutuhan konsumen. Debitur atau konsumen adalah pihak pembeli barang dari penyedia barang (pemasok) atas pembiayaan pihak ketiga yaitu perusahaan pembiayaan. Dan pemasok adalah pihak penjual barang pada konsumen atas pembayaran yang dilakukan perusahaan pembiayaan. Unsur kedua, objek yaitu barang-barang bergerak keperluan debitur (konsumen) yang akan dipakai untuk keperluan hidup atau keperluan rumah tangga. Unsur ini dijelaskan oleh Zaeni mengandung makna, bila ada konsumen yang menghendaki barang-barang, seperti TV, kulkas, kursi tamu, tempat tidur, sementara untuk membeli secara tunai/kontan barang tersebut konsumen tidak memiliki cukup modal, maka lembaga pembiayaan akan membantu konsumen untuk mendapatkan barang tersebut.

Ketiga, unsur perjanjian yang terdiri dari dua jenis yaitu perjanjian pembiayaan konsumen dan perjanjian jual beli. Perjanjian pembiayaan merupakan perjanjian yang dibuat antara perusahaan pembiayaan dengan konsumen yang isinya perusahaan akan membayar barang konsumen dan konsumen akan membayar kembali secara angsuran. Sementara perjanjian jual beli, yaitu perjanjian yang dibuat oleh pemasok atau penyedia barang dengan konsumen, dimana perusahaan penyedia jasa pembiayaan sanggup untuk membayar. Dan keempat, unsur jaminan berupa kepercayaan terhadap konsumen (debitur), bahwa konsumen dapat dipercaya untuk membayar angsuran sampai selesai. Disamping itu barang yang diambil merupakan jaminan pokok secara fidusia dengan dokumen kepemilikan akan berada pada perusahaan.

Pembiayaan terikat pada prinsip-prinsip syariah dengan memilah dan memilih objek serta tujuan penggunaan dananya. Setiap orang yang mengajukan pembiayaan di bank syariah mempunyai tujuan penggunaan yang berbeda. Maka di Bank Syariah dikenal berbagai akad sesuai dengan tujuan penggunaan dananya. Berbeda dengan kredit apapun tujuan penggunaan dananya maka akadnya hanya satu yaitu kredit. Kredit berarti memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk menggunakan dana yang diperoleh dari bank dengan berbagai tujuan. Menurut sifat penggunaannya pembiayaan dibagi menjadi dua yaitu; (1) pembiayaan produktif yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produksi dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan, maupun investasi. (2) pembiayaan konsumtif yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan (Antonio, 2001)

Sesuai dengan ketentuan pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah, bank syariah dalam memberikan pembiayaan hanya menyediakan dana atau tagihan. Berdasarkan ketentuan

tersebut berarti bank syariah bertindak sebagai *financier* dalam penyaluran dana kepada masyarakat, bukan sebagai trader. Apabila dalam pembiayaan berdasarkan *murabahah* bank syariah dianggap sebagai trader yang melakukan jual beli secara riil, maka konsekwensinya secara total sebagaimana diperintahkan dalam surah An-Nisa' ayat 59, bank syariah harus memenuhi kewajiban balik nama dan perpajakan. Hal itu dirasakan memberatkan bank syariah karena biaya produknya mahal sehingga tidak akan mampu bersaing dengan bank konvensional. Akibatnya, perkembangan bank syariah akan terhambat.

Menurut A. Wangsawidjaja (2012) bahwa diktum pertama angka 4 dalam fatwa DSN No.04 tahun 2000 tentang Murabahah yang menegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah "atas nama bank sendiri", dan pembelian ini "harus sah" dan bebas riba. Diktum tersebut seyogyanya disikapi sebagai prinsip saja dalam pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* dengan pertimbangan; *Pertama*, definisi pembiayaan dalam UU Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan; *Kedua*, fungsi bank syariah sebagai lembaga *intermediary* adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan; *Ketiga*, untuk menghindari biaya tinggi pada pembiayaan jika ada transaksi dari bank kemudian balik nama kepada nasabah sehingga terkena pajak balik nama; *Keempat*, akad-akad syariah menyangkut pengalihan harta bersifat konsensual, tidak bersifat riil. Maka menurutnya diktum angka 4 dalam fatwa *murabahah* bersifat wajib, namun dalam praktik sangat sulit dilaksanakan dan dapat dipastikan menimbulkan beban baik bagi bank maupun bagi nasabah penerima fasilitas.

Menarik apa yang ditawarkan oleh Rahman (2019) agar perbankan syariah dapat mempertimbangkan implementasi nyata dari kontrak syariah. Bank syariah tidak lagi menjadi penyelenggara dana talangan untuk memiliki aset atau berbagai jenis barang yang biasanya menjadi kebutuhan masyarakat. Barang yang dimiliki nantinya bisa ditawarkan kepada pelanggan yang membutuhkannya. Misalnya, BNI Syariah memiliki program Griya Hasanah sebagai upaya penyediaan hunian bagi nasabah. Bank syariah harus berani memiliki bentuk dan model bisnis sendiri yang kemudian dapat dibedakan secara jelas antara bank konvensional dengan bank syariah yang tidak dimiliki oleh bank konvensional. Hal ini penting agar bank syariah tidak terperangkap dalam *masalah mulghah* (manfaat yang ditolak syariat) yaitu riba yang disamarkan dengan margin. Contoh dari *mashlahah mulghah* adalah pendapat beberapa pihak yang menganggap adanya kemashlatan dalam praktik riba diperbankan. Padahal sudah sangat jelas diungkapkan bahwa riba adalah sesuatu yang diharamkan dan dicela dalam Islam. maka kemashlahatan yang bersifat subjektif ini merupakan sesuatu yang *mulghah* atau seharusnya dihilangkan karena tidak sesuai dengan syariah (Fauzia & Riyadi, 2014).

Karena tujuan dasar Ekonomi Islam adalah mewujudkan kebahagiaan (*falah*) para pemeluknya di dunia dan di akhirat, serta untuk mewujudkan persaudaraan diantara anggota masyarakat muslim (*ummah*). Maka distribusi kekayaan melalui pembiayaan murabahah bagi masyarakat muslim harus merefleksikan nilai-nilai keadilan. Yaitu bank syariah harus

menunjukkan sikap transparan dalam laporan keuangan, adil dalam pembagian keuntungan dengan nasabah, dan adil dalam pembebanan setiap biaya jasa. Kesejahteraan umat dapat diwujudkan bank syariah melalui alokasi pembiayaan (financing) pada sektor-sektor yang membawa manfaat bagi masyarakat luas (Asro & Kholid, 2011).

Untuk melakukan rekonstruksi produk pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, selain bentuk atau nama produknya, yang perlu diperhatikan adalah prinsip Syariah yang digunakan dalam akadnya (perjanjian). Hal ini terkait dengan bagaimana hubungan hukum antara bank dan nasabah yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hubungan hukum yang dikonstruksi antara bank dan nasabah berbasis nilai-nilai syariah yang dikenal dengan akad. Lafal akad berasal dari lafal Arab *al-'aqad* yang berarti perikatan, perjanjian, dan permufakatan *al-ittifaq*. Secara terminologi fiqh, akad didefinisikan dengan pertalian *ijab* (pernyataan melakukan ikatan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan ikatan) sesuai dengan kehendak syariat yang berpengaruh pada objek perikatan (Haroen, 2000). Berdasarkan terminologi tersebut sebuah akad akan terbentuk jika ada pernyataan kehendak dari satu pihak dan pernyataan menerima dari pihak lain yang berpengaruh pada objek misal berpindah kepemilikan atau hanya kebolehan mengambil manfaat. Akad transaksi yang digunakan bank syariah dalam operasinya ada yang berorientasi mencari keuntungan (*tijarah*) dan juga orientasi tolong-menolong (*tabarru'*). Turunan dari *tijarah* adalah perniagaan (*al bai'*) yang berbentuk kontrak pertukaran dan kontrak bagi hasil dengan segala variasinya. Cakupan akad yang akan dibahas meliputi akad perniagaan (*al bai'*) berupa jual beli *murabahah*, jual beli salam, dan jual beli *istisna*. Dan yang umum digunakan untuk produk bank syariah adalah pembiayaan dengan akad jual beli *murabahah*.

Untuk mengetahui suatu transaksi atau akad dalam mengambil keuntungan apakah sesuai dengan ketentuan Syariah atau tidak, apakah mengandung unsur riba atau tidak, dapat digunakan kaidah “*العبرة في التصرفات للمقاصد والمعاني لا للألفاظ والمباني*” maksudnya yang menjadi standar adalah substansi bukan istilah” (Karim & Sahrani, 2015). Dalam sebuah jual beli dengan akad *murabahah* harus memiliki tiga unsur *'iwad*, yaitu risiko, kerja dan usaha, dan tanggung jawab. Apabila ketiga unsur *'iwad* ada, maka akad tersebut sesuai dengan ketentuan Syariah, dan keuntungan yang dihasilkan transaksi tersebut bukan tergolong riba. Apabila ketiga unsur *'iwad* tidak ada, maka akad tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Syariah, dan keuntungan yang dihasilkan dari transaksi tersebut tergolong riba (Ascarya, 2006).

Pembiayaan *murabahah* yang diadopsi dari konsep jual beli secara teori pertukaran menggambarkan perbuatan hukum perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain dengan penggantian yang pasti, baik secara tunai maupun tidak tunai. Teori pertukaran menjelaskan ada tiga ciri jual beli yaitu: (1) ada dua belah pihak yang berniat saling menukarkan barang; (2) ada dua jenis barang yang akan dipertukarkan; (3) ada akad serah terima barang dari kedua belah pihak. Misalnya, jual beli barang, pertama terdapat pertukaran benda yang satu dengan benda lain yang menjadi penggantinya. Akibat hukum dari perbuatan tersebut adalah terjadinya perpindahan hak milik seseorang kepada orang lain atau dari penjual kepada pembeli. Jual beli secara substansial adalah aktifitas tukar menukar barang

dengan menggunakan hukum perdagangan yang telah berlaku dan disepakati (Asro & Kholid, 2011).

Tentu saja peristiwa hukum dari jual beli berbeda dengan perbuatan hukum dalam transaksi pembiayaan. Perbuatan hukum dalam istilah ushul fiqh disebut *mahkum fih* (Syafe'i, 2015). Dimana dalam jual beli *murabahah* hanya ada satu atau dua peristiwa saja yaitu penjual menyerahkan barang kepada pembeli dan pembeli menyerahkan harga kepada penjual sesuai ijab dan qabulnya dan hubungan hukum diantara keduanya selesai. Sementara dalam pembiayaan *murabahah* sedikitnya ada sebelas perbuatan hukum dimulai dari: (1) pengajuan pembiayaan dari pihak nasabah. Peristiwa ini harus ada sebagaimana disebutkan dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah pada bagian ketentuan ayat 1 bahwa Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank. Hal ini juga disebutkan OJK dalam standar produk perbankan syariah murabahah sebagai salah satu prinsip pembiayaan murabahah. Sesungguhnya ini adalah peristiwa hukum pertama dimana nasabah mengungkapkan tujuan pembiayaannya baik untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi (OJK, 2016). Tanpa peristiwa permohonan tidak ada peristiwa hukum lainnya. Kalau dalam rukun shalat ini termasuk perbuatan *takbiratul ihram* sebagai salah satu rukunnya.

Peristiwa selanjutnya adalah (2) pemeriksaan berkas dan pengecekan kelayakan untuk menerima pembiayaan dari pihak bank. Hal ini disebutkan sebagai standar nasabah dalam SOP murabahah. Pada poin 3.5.3 disebutkan calon Nasabah telah melewati proses penilaian dan dikategorikan sebagai Nasabah yang layak dibiayai sesuai kriteria analisa pembiayaan yang sehat (OJK, 2016). Proses ini tidak mungkin terjadi tanpa ada peristiwa hukum yang dilakukan oleh pihak bank. Dan ini juga harus menjadi rukun dari pembiayaan *murabahah*.

Setelah nasabah dianggap layak dengan kriteria 5 C yaitu karakter, capacity, capital, collateral, dan condition (Susilo, 2017). Barulah aka ada peristiwa hukum (3) membuat akad atau perjanjian (kontrak). Sebagaimana disebutkan dalam SOP murabahah bahwa pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank kepada Nasabah harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan. Kemudian saat penyusunan perjanjian, Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian obyek pembiayaan kepada nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas obyek pembiayaan yang akan diperjualbelikan. Ketentuan ini benar terdapat dalam kontrak perjanjian Pembiayaan Murabahah yang tertera dengan jelas bahwa Bank menjual obyek pembiayaan kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan margin (Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer, 2018). Sebagaimana juga diatur dalam fatwa ayat 3 bahwa dalam hal perjanjian jual beli *murabahah* dilakukan secara tertulis, dalam akta perjanjian harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (*ra's mal al-murabahah*), keuntungan (*al-ribh*), dan harga jual (*tsaman al-murabahah*) (Fatwa Dewan Syariah

Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah, 2017).

Setelah peristiwa akad disetujui barulah peristiwa hukum selanjutnya akan dilakukan oleh para pihak yaitu (4) pembelian barang kebutuhan nasabah oleh bank dari supplier. Namun hal ini sulit dilakukan oleh pihak perbankan sehingga bank mewakilkan pembelian asset tersebut kepada nasabahnya, maka peristiwa hukumnya adalah penyerahan kuasa *wakalah* kepada nasabah. Sebagaimana disebutkan dalam SOP *murabahah* poin 3.6.1. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli obyek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh bank. Namun akad *wakalah* ini menjadi sandaran bank untuk tidak melakukan perbuatan hukum membeli dan memiliki barang terlebih dahulu kemudian menjual kepada nasabah pada harga pokok dan margin. Secara norma fatwa perbuatan hukum *wakalah* harus tuntas sampai dengan barang yang disebutkan dalam akad *murabahah* benar-benar dibeli dan disebutkan secara prinsip milik bank yang selanjutnya dijual secara *murabahah* kepada bank (Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, 2000). Hal ini juga diatur oleh OJK pada point 3.6.2. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa Bank berkewajiban memeriksa Obyek Murabahah terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi Obyek Murabahah sesuai dengan yang telah disepakati. 3.6.3. Dalam pelaksanaan tugas Nasabah sebagai wakil Bank, Nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama Bank dan mengambil langkah- langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan Bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab Nasabah.

Secara *masalah* dan keadilan distribusi ekonomi maka setelah permohonan disetujui bank harus menghubungi supplier untuk membeli barang sebagaimana norma dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yaitu pada ayat 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. Ayat 4 Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Ayat 5 Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Ayat 6 Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah. Ayat 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.

Maka perbuatan hukum pembiayaan harus melibatkan pihak ketiga sehingga bukan peristiwa hukum yang semu dengan *wakalah*. Selanjutnya peristiwa hukum (5) supplier menyerahkan barang kepada nasabah, dan (6) nasabah menerima barang sesuai yg disebutkan

dalam akad harus benar-benar terjadi. Pada tahap selanjutnya baru ada peristiwa (7) nasabah menyerahkan agunan (jaminan) hutang *murabahah*. Jaminan pokok atas pembiayaan *murabahah* adalah keyakinan Bank atas kesanggupan Nasabah untuk melunasi pembiayaannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Pada poin 3.16.8. disebutkan bahwa obyek pembiayaan yang dibiayai oleh Bank dalam kontrak ini bersifat boleh dijadikan obyek agunan. Jika Obyek Pembiayaan belum memenuhi syarat agunan; seperti belum memiliki sertifikat atau belum dapat diikat sempurna secara notariil, maka Nasabah dapat memberikan agunan sementara. Saat obyek pembiayaan telah memenuhi syarat agunan dan dapat diikat sempurna, maka Nasabah bisa melakukan tukar jaminan (OJK, 2016).

Peristiwa hukum selanjutnya adalah (8) bank menerima dan menyimpan dokumen agunan dan dapat dijual jika utang *murabahah* tidak dapat dilunasi. Sebagaimana disebutkan dalam SOP *murabahah* poin 3.16.2. Agunan merupakan “secondary source repayment” atau sumber terakhir bagi pelunasan pembiayaan *Murabahah* apabila Nasabah sungguh-sungguh tidak bisa lagi memenuhi kewajiban pembayaran atas pembiayaan yang diterimanya (OJK, 2016).

Selanjutnya terdapat peristiwa hukum bahwa (9) nasabah membayar asuransi pembiayaan untuk melindungi para pihak dari resiko terjadi *force mayor* (gagal bayar karena meninggal, bencana). Sebagaimana disebutkan dalam SOP *murabahah* bahwa asuransi yang terkait dengan pembiayaan akad *murabahah* adalah asuransi terkait kemungkinan timbulnya risiko pembiayaan di kemudian hari yang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Dasar perhitungan besarnya premi asuransi jiwa yang dibayarkan terdiri dari usia nasabah, besarnya plafon pembiayaan, dan lamanya jangka waktu pembiayaan (OJK, 2016).

Selanjutnya peristiwa hukum pembiayaan *murabahah* adalah (10) nasabah membayar utang *murabahah* secara cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara nasabah dan bank. Peristiwa hukum ini disebutkan dalam SOP *murabahah* pada poin 3.12.2. Nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan kepada Bank sesuai dengan jadwal pembayaran angsuran pembiayaan, yang merupakan satu kesatuan dengan akad perjanjian. Point 3.12.3. Jadwal angsuran yang disampaikan kepada Nasabah tidak boleh dipisahkan antara unsur pokok dan margin. Dan point 3.12.4. Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau peng-kreditan ke rekening atas nama Nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian (OJK, 2016).

Setelah utang pembiayaan *murabahah* maka peristiwa hukum yang terakhir adalah (11) bank mengembalikan jaminan hutang *murabahah* kepada nasabah. Selama peristiwa hukum tersebut akan lahir hubungan hukum antara nasabah, bank, dan perusahaan asuransi yang saling terikat sampai lunas hutang pembiayaan *murabahah*. Artinya bisa berlangsung selama satu tahun sampai 20 tahun. Semua peristiwa hukum ini sejatinya dijadikan rukun akad pembiayaan *murabahah*.

Selanjutnya untuk sahnya peristiwa hukum (*mahkum bih*) maka ulama mensyaratkan dua hal (Syafe'i, 2015, p. 320) yaitu; (1) pelaku (*mukallaf*) baik bank, nasabah, supplier, dan perusahaan asuransi menegetahui perbuatan yang dilakukan, sehingga tujuannya dapat ditangkap secara jelas dan dapat dilaksanakan. (2) para pihak harus mengetahui sumber taklif yaitu tuntutan itu dari Allah. Dalam hal pembiayaan *murabahah* sumber taklif adalah aturan hukum yang berlaku berupa fatwa *murabahah*, UU tentang perbankan, SOP pembiayaan *murabahah* dan dokumen perjanjian pembiayaan *murabahah*.

Kalau kita lihat dari segi pelaku atau subjek hukum dalam pembiayaan *murabahah* berbeda dengan jual beli *murabahah* dalam kitab klasik. Akad jual beli *murabahah* hanya ada dua pelaku atau maksimal tiga pelaku yaitu, (1) penjual pertama dan (2) penjual kedua (3) pembeli. Dimana pembeli meminta untuk dibelikan barang kepada penjual pertama, kemudian ia membeli barang pada penjual kedua, kemudian ia menjual kepada pembeli secara *murabahah*. Sementara dalam akad pembiayaan *murabahah* terdiri dari; (1) nasabah, (2) bank / LKS, (3) perusahaan asuransi yang ikut memberikan perlindungan resiko atas pembiayaan *murabahah*. Resiko pembiayaan seperti gagal bayar karena bencana. Dan terakhir adalah (4) supplier.

Dalam teori ushul fiqh pelaku hukum atau subjek hukum disebut dengan *mahkum 'alaih* atau *mukallaf*. *Mukallaf* adalah orang yang telah dianggap mampu bertindak hukum, baik yang berhubungan dengan perintah Allah maupun dengan larangannya. Semua tindakan hukum yang dilakukan *mukallaf* akan diminta pertanggungjawabannya, baik di dunia maupun diakhirat. Ia akan mendapatkan pahala atau imbalan bila mengerjakan perintah Allah, dan sebaliknya, bila mengerjakan larangan-Nya akan mendapat siksa atau resiko dosa karena melanggar aturan-Nya, disamping tidak memenuhi kewajibannya (Syafe'i, 2015). Dalam teori ekonomi Islam manusia sebagai subjek hukum diposisikan sebagai khalifah dengan tugas memelihara dan memakmurkan bumi melalui pemanfaatan segala sumber daya didalamnya yang harus dilakukan dengan daya cipta yang tinggi dan dengan memperhatikan prinsip keseimbangan.

Para pelaku dalam pembiayaan *murabahah* mengemban misi *khalifah* untuk merealisasikan *maslahah* lewat transaksi akad pembiayaan *murabahah*. Melalui pembiayaan tersebut pemilik modal dan nasabah penabung akan memperoleh penghasilan atas dana yang ditanamkan pada bank syariah dalam bentuk bagi hasil. Bagi karyawan akan memperoleh kesejahteraan dari bank yang dikelolanya melalui upah yang diterima dari keuntungan bank. Bagi masyarakat selaku pemilik dana mereka mengharapkan dari dana yang diinvestasikan akan diperoleh bagi hasil. Dan masyarakat yang mendapatkan pembiayaan akan terbantu meningkatkan usahanya (sektor produktif) atau terbantu untuk pengadaan barang yang diinginkannya (pembiayaan) konsumtif. Dan masyarakat umumnya sebagai konsumen mereka dapat memperoleh barang-barang yang dibutuhkannya. Bagi pemerintah terbantu dalam pembiayaan pembangunan Negara, di samping itu akan diperoleh pajak (berupa pajak penghasilan atas keuntungan yang diperoleh bank dan juga perusahaan-perusahaan). Dan bagi Bank yang bersangkutan, hasil dari penyaluran pembiayaan, diharapkan bank dapat

meneruskan dan mengembangkan usahanya agar tetap bertahan dan meluas jaringan usahanya, sehingga semakin banyak masyarakat yang dapat dilayaninya.

## KESIMPULAN

Pembiayaan *murabahah* yang diadopsi dari konsep jual beli setelah bertransformasi menjadi akad pembiayaan murabahah dan tidak perlu dinamakan akad *murabahah bil wakalah*. Jika ini dapat dilakukan maka instrument pembiayaan *murabahah* dapat menjadi media untuk merealisasikan masalah dan keadilan distributif ekonomi. Kesebelas peristiwa hukum akad pembiayaan murabahah yaitu; (1) pengajuan pembiayaan dari pihak nasabah; (2) pemeriksaan berkas dan pengecekan kelayakan untuk menerima pembiayaan dari pihak bank; (3) membuat akad atau perjanjian (kontrak); (4) pembelian barang kebutuhan nasabah oleh bank dari supplier. Hal ini sepatutnya tidak diwakilkan kepada nasabah meskipun fatwa membolehkan bank mewakilkan pembelian asset tersebut kepada nasabahnya, Penyerahan kuasa wakalah kepada nasabah justru menunjukkan bank hanya menjadi penyalur dana layaknya bank konvensional; (5) supplier menyerahkan barang kepada bank atau dapat juga langsung kepada nasabah sebagai wakil bank; dan (6) nasabah menerima barang sesuai yg disebutkan dalam akad harus benar-benar terjadi; (7) nasabah menyerahkan agunan (jaminan) hutang murabahah; (8) bank menerima dan menyimpan dokumen agunan dan dapat dijual jika utang murabahah tidak dapat dilunasi; (9) nasabah membayar asuransi pembiayaan untuk melindungi para pihak dari resiko terjadi *force mayor* (gagal bayar karena meninggal, bencana); (10) nasabah membayar utang murabahah secara cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati antara nasabah dan bank; (11) bank mengembalikan jaminan hutang *murabahah* kepada nasabah, peristiwa hukum ini harus dijadikan rukun dari akad pembiayaan *murabahah*.

Untuk sahnya peristiwa hukum (*mahkum bih*) pelaku (*mukallaf*) baik bank, nasabah, supplier, dan perusahaan asuransi menegetahui perbuatan yang dilakukan, sehingga tujuannya dapat ditangkap secara jelas dan dapat dilaksanakan. Para pihak harus mengetahui aturan hukum yang berlaku berupa fatwa murabahah, UU tentang perbankan, SOP pembiayaan murabahah dan dokumen perjanjian pembiayaan murabahah. Subjek hukum dalam pembiayaan murabahah terdiri dari; (1) nasabah; (2) bank / LKS; (3) perusahaan asuransi; dan (4) supplier. Subjek hukum pada perbankan syariah diposisikan sebagai khalifah dengan tugas memelihara dan memakmurkan bumi melalui pemanfaatan segala sumber daya didalamnya yang harus dilakukan dengan daya cipta yang tinggi dan dengan memperhatikan prinsip keseimbangan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, R. (2017). Peranan Pembiayaan Murabahah dalam Pengembangan Usaha pada PT Bank Muamalat. *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam*, 1(1), 52–67.  
[https://doi.org/10.22236/alurban\\_vol1/is1pp52-67](https://doi.org/10.22236/alurban_vol1/is1pp52-67)

- Agha, S. E. (2015, May). Credit financing in Islamic financial institutions : A Shariah review of Murabahah transactions. *Islamic Finance News*, 20 May, 20–21.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik* (Cet. 1). Gema Insani Press.
- Ascarya. (2006). *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*. Bank Indonesia.
- Asro, M., & Kholid, M. (2011). *Fiqh Perbankan* (M. A. Djaliel & B. A. Saebani (eds.); Cet. 1). Pustaka Setia.
- Asyhadie, Z. (2017). *Hukum Bisnis: Prinsip dan Pelaksanaannya di Indonesia* (Edisi Revi). Rajawali Pers.
- Badri, M. A. (2015). *Riba & Perbankan Syariah: Definisi, Fatwa, Hukum dan Solusi* (ke-1). Yayasan Al-Furqon Al-Islami.
- Baidhowi. (2017). Rekonstruksi Akad Murabahah (Studi Akad Murabahah di BMT SM NU Pekalongan). *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, 8(2), 221–239.
- Dayyan, M. (2016). Resistensi Masyarakat Terhadap Perbankan Syari'ah di Kota Langsa. *Esensi: Jurnal Bisnis Dan Manajemen*, 6(2), 247–258. <https://doi.org/10.15408/ess.v6i2.3571>
- Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, (2000).
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli Murabahah, (2017).
- Dusuki, A. W. (2007). Commodity Murabahah Programme (CMP): An Innovative Approach to Liquidity Management. *Journal of Islamic Economics, Banking and Finance*, 3(1), 1–23.
- Dusuki, A. W., & Abdullah, N. I. (2011). *Fundamentals of Islamic Banking* (Aliza bin Elias & Khamsiah bt Mohd Ishak (eds.)). IBFIM. [www.ibfim.com](http://www.ibfim.com)
- El-Diwan, T. (2003). *Bunga Bank & Masalahnya: The Problem with Interest; Suatu Tinjauan Syar'i dan Ekonomi Keuangan* (Indonesia). Akbar Media Eka Sarana.
- Fauzia, I. Y., & Riyadi, A. K. (2014). *Prinsip Dasar Ekonomi Islam Perspektif Maqashid al-Syari'ah* (Cet. ke-1). Prenadamedia Group.
- Ghozali, Mohammad; Roficoh, L. W. (2019). Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia. *HUMAN FALAH: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 6(1), 25–26.
- Guney, N. (2015). Murābahah financing revisited: The contemporary debate on its use in Islamic banks. *Intellectual Discourse*, 23(Special Issue), 495–506.
- Haroen, N. (2000). *Fiqh Muamalah*. Gaya Media Pratama.
- Husain, S. A., Ludigdo, U., & Adib, N. (2017). Mengungkap Moral Hazard pada Akad Murabahah al-Wakalah di Sebuah Bank Syariah di Provinsi Gorontalo. *Media Trend: Berkala Kajian Ekonomi & Studi Pembangunan*, 12(2), 108–126. <https://doi.org/10.21107/mediatrend.v12i2.2786>
- Ibnu Qudamah. (1994). *Al-Mughni wa Syarahul Kabiir "Ala Matan al-Muqni."* Dar al-Fikr.
- Iqbal, Z., & Mirakhor, A. (2015). *Pengantar Keuangan Islam: Teori dan Praktik* (Cet. ke-2). Prenadamedia Group.
- Iskandar, A., Wijaya, H., & Aqbar, K. (2020). Analisis Syariah Compliance Praktik Murabahah lil Aamir Bisy-Syiraa' pada Bank Syariah di Indonesia. *Media Syari'ah*, 22(2), 114–127. <https://doi.org/10.22373/jms.v22i2.8029>
- Kalsum, U., & Saputra, E. R. (2016). Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah (Studi di BNI Syariah Cabang Kendari). *Li Falah : Jurnal Studi Ekonomi Dan*

- Bisnis Islam*, I(1), 1–21.
- Karim, A. A., & Sahroni, O. (2015). *Riba, Gharar dan Kaidah-Kaidah Ekonomi Syariah: Analisis Fikih & Ekonomi*. RajaGrafindo Persada.
- Kasmir. (2016). *Dasar-Dasar Perbankan* (Cet. ke-14). RajaGrafindo Persada.
- Marzuki, P. M. (2008). *Penelitian Hukum* (Cet. 4). Kencana Prenada Media Group.
- Maulidizen, A. (2018). Tinjauan Hukum Islam Terhadap Denda Penjadwalan Ulang Pembiayaan Mikro Murabahah di Bank Syariah Mandiri Cabang Dumai Provinsi Riau. *Jurnal Penelitian*, 12(2), 241–285.
- Muhammad. (2015). *Manajemen Dana Bank Syariah* (Cet. ke-2). Rajawali Pers.
- Mujahidin, A. (2016). *Hukum Perbankan Syariah*. Rajawali Pers.
- Muslimin, A., Ambariyani, & Roro. (2018). Analisis Minat Nasabah Terhadap Pembiayaan Murabahah Usaha Mikro. *At-Taahdzib: Jurnal Studi Islam Dan Muamalah*, 6(2), 1–25.  
<http://ejournal.kopertais4.or.id/mataraman/index.php/taahdzib/article/view/3500>
- Nopriansyah, W. (2017). Pendekatan akad murabahah di perbankan syariah secara normatif. *Islamic Banking*, 2(2), 15–24. <https://doi.org/10.36908/ISBANK.V2I2.28>
- Nugraha, U. (2008). *Wealth Management* (Cet ke-2). PT Elex Media Komputindo.
- Nurhadi, N. (2019). Contradictive Istimbath Akad Murabahah Law Bil Of Sharia Financing Time. *Li Falah : Jurnal Studi Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 4(2), 175–189.  
<https://doi.org/10.31332/lifalah.v4i2.1518>
- OJK. (2016). *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (S. B. Utomo (ed.)). Otoritas Jasa Keuangan.
- Prabowo, B. A. (2012). *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. UII Press.
- Pradana, A. W. S., & Hariri. (2019). Implementasi Pernyataan Standar Akutansi Keuangan (PSAK) Atas Transaksi Murabahah (Studi Kasus pada Bank Syariah di Indonesia). 148–173.
- Perjanjian Pembiayaan Murabahah Konsumer, (2018).
- Rahman, M. F., & Humaira, A. (2019). Position and Role of Sharia Banks on Murabahah Contract Implementation. *Madania: Jurnal Kajian Keislaman*, 23(2), 213–222.  
<https://doi.org/10.29300/MADANIA.V23I2.2631>
- Rauf, A. (2016). Penerapan Teori Akad Pada Perbankan Syariah. *Al-Iqtishad: Journal of Islamic Economics*, 4(1). <https://doi.org/10.15408/aiq.v4i1.2536>
- Suadi, A. (2018). *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Penemuan dan Kaidah Hukum*. Prenadamedia Group.
- Suprihatin. (2015). Otentisitas Konsep al-Murabahah di Bank Syariah. *Ahkam: Jurnal Hukum Islam*, XV(1), 73–80.
- Susilo, E. (2017). *Analisis Pembiayaan dan Resiko Perbankan Syari'ah*. Pustaka Pelajar.
- Syafe'i, R. (2015). *Ilmu Ushul Fiqih* (Cet. ke-5). Pustaka Setia.
- Syu'aibun. (2014). Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah. *Human Falah: Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam*, 1(2), 24–40.
- Triono, D. C. (2017). *Ekonomi Islam Madzhab Hamfara* (Cet. 2). Irtikaz.
- Usanti, T. P. (2013). Akad baku pada pembiayaan murabahah di bank syariah. *PERSPEKTIF: Kajian Masalah Hukum Dan Pembangunan*, XVIII(1), 46–55.  
<https://doi.org/10.30742/perspektif.v18i1.113>
- Wangsawidjaja Z. (2012). *Pembiayaan Bank Syariah*. PT Gramedia Pustaka Utama.
- Wardi, J., & Putri, G. E. (2011). Analisis Perlakuan Akuntansi Syariah untuk Pembiayaan

Murabahah, Mudharabah, Serta Kesesuaiannya dengan PSAK No. 102, dan 105. *Jurnal Pendidikan Ekonomi Dan Bisnis*, 3(01), 447-455.

Yaacob, A. A. bin M. (1986). *Islamic Banking and Economic Development*. University of Maryland.