

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 1. Fatwa Dewan Syariah Nasional

##### a. Pengertian Fatwa

Pengertian fatwa menurut *syara'* adalah penjelasan hukum syariah terhadap suatu persoalan yang menjadi jawaban atas suatu pertanyaan, baik dari pihak yang identitasnya jelas maupun tidak, serta dapat berbentuk perseorangan atau *kolektif*.<sup>17</sup> Sedangkan dalam kamus Bahasa Indonesia mengartikan fatwa sebagai jawaban (keputusan, pendapat) yang diberikan oleh *mufti* tentang suatu masalah. Fatwa juga bermakna nasihat orang alim, pelajar baik, petuah.<sup>18</sup> Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa fatwa merupakan hasil *ijtihad* seorang *mufti* terhadap peristiwa hukum yang diajukan kepadanya. Fatwa bersifat lebih spesifik daripada *fikih* atau *ijtihad* secara umum.

##### b. Pengertian Dewan Syariah Nasional

Dewan Syariah Nasional atau disebut dengan DSN ialah suatu lembaga bentukan dari Majelis Ulama Indonesia (MUI) pada tahun 1999 yang beranggotakan para ahli hukum Islam. Lembaga ini memiliki fungsi melakukan tugas-tugas MUI dalam memajukan ekonomi umat, menangani masalah-masalah yang berhubungan dengan aktivitas

---

<sup>17</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 259.

<sup>18</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1990), h. 240.

lembaga keuangan syariah.<sup>19</sup> Dewan Syariah Nasional (DSN) mempunyai tugas pokok melakukan analisis mendalam, eksplorasi, dan merumuskan nilai-nilai serta prinsip-prinsip hukum Islam dalam bentuk fatwa. Tujuan utama dari fatwa ini adalah sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi di lembaga keuangan syariah. Selain itu, DSN juga memiliki tanggung jawab untuk mengawasi Dewan Pengawas Syariah (DPS) di tiap lembaga keuangan syariah. Tindakan pengawasan ini dilakukan sebagai langkah pencegahan oleh MUI terhadap potensi munculnya fatwa yang berbeda di setiap DPS, dengan demikian menjaga keseragaman pandangan hukum Islam dalam konteks keuangan syariah.<sup>20</sup> Lembaga ini berperan sebagai pengawas utama terhadap produk-produk yang ditawarkan oleh lembaga keuangan syariah, dengan tujuan agar sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. DSN merumuskan pedoman produk syariah sebagai acuan dalam proses pengawasan. Panduan ini bersumber dari prinsip-prinsip hukum Islam dan menjadi landasan bagi Dewan Pengawas Syariah (DPS) di lembaga-lembaga keuangan syariah, serta menjadi dasar untuk mengembangkan produk-produk baru.

c. Kedudukan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Fatwa dalam agama Islam memiliki posisi yang sangat penting, karena dianggap sebagai opsi yang signifikan untuk mengatasi stagnasi dalam perkembangan hukum ekonomi Islam. Fatwa juga menjadi salah

---

<sup>19</sup> Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 39-40.

<sup>20</sup> Muhammad syafii antonio, *Bank Syariah : Dari teori ke praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 32.

satu pilihan untuk merespons perkembangan zaman yang tidak *tercover* oleh *nash-nash* keagamaan yang jumlahnya terbatas, namun permasalahan dan kasus terus berkembang seiring dengan waktu. Umat Islam mengacu pada fatwa dalam mengambil sikap dan perilaku, karena kedudukannya serupa dengan dalil bagi *mujtahid* dalam pandangan masyarakat awam terhadap ajaran agama Islam.<sup>21</sup>

Meskipun terdapat UU perbankan Syariah, fatwa tetap memiliki landasan yang kuat. Hal ini dikarenakan UU Perbankan Syariah menetapkan bahwa rincian mengenai prinsip syariah terdapat dalam fatwa DSN-MUI, yang kemudian diupayakan untuk diintegrasikan ke dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) setelah melalui proses penyempurnaan di Komite Perbankan Syariah yang didirikan oleh Bank Indonesia, sebagaimana yang diatur dalam pasal 26 UU Perbankan Syariah yang menyatakan bahwa:

- 1) Kegiatan usaha Perbankan Syariah atau produk dan jasa syariah, wajib tunduk kepada Prinsip Syariah.
- 2) Prinsip Syariah itu difatwakan oleh MUI.
- 3) Fatwa MUI dituangkan dalam PBI.
- 4) Dalam Rangka Penyusunan PBI, Bank Indonesia membentuk Komite Perbankan Syariah.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup> mardani, *Kumpulan Peraturan Tentang Hukum Islam Di Indoneisa* (Jakarta: kencana, 2015), h. 51.

<sup>22</sup> Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah : Titik Temu Hukum Islam dan Hukum Nasional* (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), h. 26.

Dengan ketentuan tersebut, fatwa DSN memegang peran *krusial* dalam pengembangan produk lembaga keuangan syariah, baik itu di sektor perbankan maupun di sektor non bank. Posisi strategis fatwa DSN sangat berpengaruh terhadap kemajuan ekonomi dan lembaga keuangan syariah. Dengan pertimbangan dari para ahli, fatwa yang dikeluarkan oleh DSN memiliki kewenangan dan kekuatan ilmiah untuk mengarahkan kegiatan ekonomi berbasis syariah. Mengingat fatwa mempunyai kekuatan hukum yang lebih mengikat, maka perlu disahkan secara resmi melalui peraturan perundang-undangan.

d. Fatwa DSN-MUI Terkait pada Pembiayaan *Murabahah*

Adapun DSN-MUI Mengeluarkan Fatwa ini atas dasar beberapa pertimbangan di antaranya :

- 1) bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;
- 2) bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah 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;
- 3) bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang *Murabahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah.

**Pertama:** Ketentuan umum *murabahah* dalam bank Syariah Fatwa DSN-MUI/IV/2000 sebagai berikut :

- 1) Bank dan anggota harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan anggota 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 anggota (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada anggota berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Anggota 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 anggota.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada anggota untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

**Kedua:** Ketentuan *Murabahah* kepada Anggota:

- 1) Anggota 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 anggota dan anggota 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 anggota untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika anggota 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 anggota.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a) jika anggota memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b) jika anggota batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, anggota wajib melunasi kekurangannya.

**Ketiga:** Jaminan dalam *Murabahah*:

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

**Keempat:** Utang dalam *Murabahah*:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang anggota dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan anggota dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika anggota menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika anggota menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, anggota tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

**Kelima:** Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

- 1) Anggota yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika anggota menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah.

**Keenam** : bangkrut dalam *murabahah*:

Jika anggota telah dinyatakan *pailit* dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup Kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

## 2. Pembiayaan

### a. Pengertian Pembiayaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) kata pembiayaan berasal dari kata biaya yang artinya uang yang dikeluarkan untuk mengadakan atau melakukan sesuatu. Sedangkan kata pembiayaan artinya segala sesuatu yang berhubungan dengan biaya.<sup>23</sup> Istilah pembiayaan lahir dari pengertian *I trust, I believe* yang artinya saya menaruh kepercayaan atau saya percaya. Pembiayaan berasal dari etimologi kata kepercayaan (*trust*), yang mengindikasikan kepercayaan yang diberikan oleh lembaga kepada seseorang yang bertindak sebagai *shahibul maal* dalam melaksanakan tugas dari lembaga tersebut. Dana yang disediakan harus digunakan dengan itikad baik, kejujuran, keadilan, serta dengan mematuhi syarat dan ikatan yang telah ditetapkan secara jelas, sehingga tidak ada pihak yang mengalami kerugian.<sup>24</sup>

Pembiayaan secara umum merujuk pada proses pendanaan atau pembelanjaan yang disediakan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik oleh individu itu sendiri maupun oleh pihak lain.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, h. 120.

<sup>24</sup> Veithzal Riva'i dan Arvian Arifin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 698.

<sup>25</sup> Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, h. 167.

Pembiayaan pada dasarnya adalah bentuk kepercayaan, sehingga pemberi dana harus memastikan bahwa penerima pembiayaan akan memenuhi syarat dan ketentuan yang telah disepakati, termasuk tenggat waktu yang telah ditentukan.<sup>26</sup>

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 1 poin 25 tentang perbankan syariah, yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan dalam bentuk *musyarakah, murabahah, mudharabah, ijarah, multijasa, ijarah muntahiya bittamlik, salam, istishna' dan qardh* berdasarkan kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dengan pihak lain yang mengharuskan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa bayaran atau bagi hasil.

Secara spesifik pengertian pembiayaan dapat dilihat pada dua sudut sebagai berikut :<sup>27</sup>

- a. Pembiayaan Produktif, yaitu Pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan peningkatan produksi. Sebab dalam program ini bertujuan untuk jangka panjang demi kesejahteraan seperti peningkatan penjualan, pertanian ataupun jasa.
- b. Pembiayaan Konsumtif yaitu pembiayaan yang terwujud dalam bentuk program santunan yang bersifat hanya meringankan beban hidup sehari-hari yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.

---

<sup>26</sup> Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 145.

<sup>27</sup> antonio, *Bank Syariah : Dari teori ke praktik*, h. 160.

Sedangkan dalam arti yang lebih luas, pembiayaan mencakup financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang digunakan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik yang dilakukan oleh penerima pembiayaan maupun oleh pihak lain.<sup>28</sup>

b. Tujuan Pembiayaan

tujuan dari pembiayaan, menurut perspektif Muhammad, adalah untuk meningkatkan perekonomian umat. Pembiayaan diarahkan untuk menyediakan dana yang dapat digunakan untuk meningkatkan kegiatan usaha, memperbaiki produktivitas, membuka peluang penciptaan lapangan kerja baru, serta menciptakan distribusi pendapatan yang lebih merata. Sementara itu, dari sudut pandang mikro, pembiayaan diberikan dengan tujuan memaksimalkan laba, meminimalkan risiko, mencegah penyalahgunaan sumber daya ekonomi, dan mengelola penyaluran kelebihan dana dengan efisien.<sup>29</sup>

**3. BMT**

a. Pengertian BMT

Baitul Maal wa Tamwil (BMT) secara harfiah terdiri dari dua kata, yaitu “*baitul maal*” yang bermakna rumah dana dan “*baitul tamwil*” yang mengartikan rumah usaha. Pada masa Nabi dan hingga pertengahan perkembangan Islam, *Baitul Maal* berfungsi sebagai *entitas* yang mengumpulkan dan menyebarkan dana sosial. Di sisi lain, *Baitul Tamwil*

---

<sup>28</sup> Agustino tachjan, *Dasar – Dasar Kebijakan Publik* (Bandung: alfabeta, 2006), h. 35.

<sup>29</sup> muhammad, “Manajemen Pembiayaan Bank Syariah,” UUP AMP YKPN (Yogyakarta, 2005), h. 17-18.

berperan sebagai lembaga bisnis yang memiliki tujuan memperoleh laba.<sup>30</sup> Dalam konteks sosial, *Baitul Maal* memiliki fungsi dan peran yang serupa dengan lembaga amil zakat (LAZ). Sebagai lembaga bisnis, BMT lebih berfokus pada pengembangan usaha simpan pinjam.

BMT sebagai balai usaha mandiri terpadu, aktif dalam mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi untuk meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil. BMT juga mendorong kegiatan menabung dan menyediakan pembiayaan untuk mendukung kegiatan ekonomi mereka.<sup>31</sup>

Menurut Huda, BMT memiliki peran penting sebagai media dakwah Islam di bidang ekonomi, mempromosikan pemahaman masyarakat tentang kesempurnaan Syariat Islam dalam mengatur kehidupan.<sup>32</sup> Oleh karena itu, BMT menjadi salah satu sarana untuk menyampaikan prinsip-prinsip syariat Islam dalam konteks ekonomi.

Berdasarkan beberapa definisi yang telah diuraikan, peneliti dapat mengambil kesimpulan bahwa *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) memiliki dua konsep utama, yaitu “*baitul maal*” yang artinya rumah dana dan “*baitul tamwil*” yang mengartikan rumah usaha. Oleh karena itu, BMT merupakan sebuah lembaga keuangan mikro syariah yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah. Lembaga ini aktif dalam menghimpun dana dari masyarakat melalui

---

<sup>30</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil (BMT)* (Yogyakarta: UII Press, 2004), h. 126.

<sup>31</sup> M. Nor Rianto Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis* (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012), h. 317.

<sup>32</sup> Nurul Huda dkk., *Pemasaran Syariah Teori dan Aplikasi* (depok: Kencana Prenada Media Group, 2017), h. 164.

simpanan (tabungan dan deposito) dan mengalokasikannya dalam bentuk pembiayaan untuk usaha mikro dengan menerapkan sistem bagi hasil, jual beli, maupun jasa.

Selain itu BMT juga memiliki fungsi menerima titipan zakat, infaq, dan sadaqah, serta mengalokasikannya sesuai dengan peraturan dan amanah yang berlaku. Dengan demikian, BMT menjalankan perannya sebagai lembaga keuangan yang tidak hanya memberikan layanan keuangan syariah, tetapi juga berkontribusi dalam mendukung kegiatan ekonomi mikro dan kegiatan sosial masyarakat.

#### b. Tujuan dan Peran BMT

Berdirinya *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) memiliki tujuan utama untuk meningkatkan kualitas usaha ekonomi, khususnya untuk kesejahteraan anggota dan masyarakat secara keseluruhan.<sup>33</sup> Namun, kehadiran BMT tidak seharusnya membuat para anggota dan masyarakat menjadi terlalu bergantung pada BMT. Anggota BMT, khususnya, harus diberdayakan agar dapat mandiri. Sementara itu, masyarakat yang menjadi anggota BMT dapat meningkatkan taraf hidup mereka melalui peningkatan usaha.

Pemberian modal pinjaman oleh BMT seharusnya bertujuan untuk memberdayakan ekonomi para peminjam. Oleh karena itu, pendampingan menjadi sangat penting. Dalam pelaksanaan pembiayaan, BMT harus menciptakan suasana keterbukaan agar dapat mendeteksi berbagai kemungkinan yang timbul dari pembiayaan.

---

<sup>33</sup> Ridwan, *Manajemen Baitul Maal wa Tamwil (BMT)*, h. 128.

Keberadaan BMT harus memiliki beberapa peran kunci, antara lain: <sup>34</sup>

a. Menjauhkan masyarakat dari praktik ekonomi yang bersifat *non-Islam*.

Hal ini dapat dilakukan melalui pelatihan mengenai cara-cara bertransaksi yang Islami, seperti memiliki bukti transaksi, menghindari praktik curang, menjaga kejujuran terhadap konsumen, dan sebagainya.

b. Melakukan pembinaan dan pendanaan usaha mikro. BMT harus aktif dalam memberikan dukungan melalui pendampingan, pembinaan, penyuluhan, dan pengawasan terhadap usaha-usaha anggota BMT.

c. Membantu masyarakat melepaskan ketergantungan pada rentenir. BMT harus mampu memberikan pelayanan yang lebih baik, seperti ketersediaan dana setiap saat, proses *birokrasi* yang sederhana, dan sebagainya.

d. Menjaga keadilan ekonomi masyarakat dengan distribusi yang merata. Fungsi BMT secara langsung berhubungan dengan masyarakat yang kompleks, dan oleh karena itu, BMT harus pandai bersikap. Evaluasi dan pemetaan skala prioritas perlu diperhatikan, terutama dalam hal pembiayaan, dengan mempertimbangkan kelayakan anggota berdasarkan golongan dan jenis pembiayaan yang dilakukan.

#### **4. Murabahah**

a. Pengertian *murabahah*

Kata *murabahah* berasal dari kata bahasa Arab *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti halnya

---

<sup>34</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: ekonasia, 2003), h. 97.

ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’a asy- syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang dapat memberikan suatu keuntungan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.<sup>35</sup>

Dalam UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d dijelaskan definisi *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>36</sup>

*Murabahah* menurut Dewan Syariah Nasional (DSN), adalah suatu bentuk transaksi di mana suatu barang dijual kepada pembeli dengan penegasan harga beli. Pembeli kemudian membayar barang tersebut dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.<sup>37</sup>

*Murabahah* menurut Wahbah Az Zuhaili adalah memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dari harga pertama pembelian kemudian ditambah dengan keuntungan.<sup>38</sup>

Dengan demikian, pembiayaan *murabahah* adalah bentuk pembiayaan yang berupa talangan dana yang diberikan kepada anggota untuk membeli suatu barang. Anggota memiliki kewajiban untuk mengembalikan seluruh

---

<sup>35</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan hukum perjanjian dalam transaksi di Lembaga keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), h. 108.

<sup>36</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, h. 156.

<sup>37</sup> Ismail, h. 157.

<sup>38</sup> Wahbah Az Zuhaylī, *Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, Juz 5 (Mesir: Dar al-fikr, 2006), h. 3787.

talangan dana tersebut, ditambah dengan margin keuntungan bank, pada waktu jatuh tempo.<sup>39</sup>

b. Syarat dan rukun *murabahah*

*Murabahah* merupakan bagian dari sistem pembiayaan berdasarkan hukum islam yang penerapannya di batasi rukun dan syarat tertentu. Demikian ini diperlukan agar praktisi *murabahah* sesuai dengan prinsip-prinsip Syariah. Mengenai rukun dan syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad *murabahah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah* menjadi *fasid*.
2. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.
3. Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhiasan.
4. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli

---

<sup>39</sup> Wardaningsih, Karnaen Perwataatmadja, dan Gemala Dewi, *Bank dan Asuransi Islam Di Indonesia* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2006), h. 106.

barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba *fadhhal*, bukan laba.

5. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka *murabahah* tidak boleh dilakukan.<sup>40</sup>

Adapun rukun *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi adalah sebagai berikut:

- a. Pelaku akad yaitu *bai* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
- b. Objek akad yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- c. *Sighat* yaitu *ijab* dan *qobul*.<sup>41</sup>
- c. Uang Muka dalam *murabahah*

Adanya uang muka dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan untuk mengantisipasi resiko dalam pembiayaan yaitu resiko yang disebabkan oleh adanya kegagalan pihak lawan dalam memenuhi kewajiban.<sup>42</sup>

- d. Jaminan dalam *murabahah*

Jaminan dapat diartikan sebagai perjanjian diantara kreditur dan debitur, yang mana debitur memperjanjikan sejumlah harta yang dimilikinya

---

<sup>40</sup> Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), h. 84-85.

<sup>41</sup> Al-Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoritis Praktis*, h. 151.

<sup>42</sup> Muhammad syafii Antonio, *Bank Syariah : Dari teori ke praktik* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), h. 160.

guna pelunasan suatu utang sebagaimana aturan perundang undangan yang berlaku. Apabila pada jangka waktu sebagaimana ditentukan terjadi kemacetan dalam pembayaran angsuran oleh debitur.<sup>43</sup>

## 5. *Wakalah*

### 1. Pengertian *Wakalah*

Secara etimologi *wakalah* berasal dari bahasa Arab *الوكالة* yang berarti *Tafwidh* atau *Hifdzu* yang berarti menyerahkan atau menjaga.<sup>44</sup> Menurut Hasbi Ash-Siddiqie *Wakalah* merupakan akad penyerahan kekuasaan kepada orang lain sebagai gantinya untuk bertindak, Sementara Sayyid Sabiq mendefinisikan *wakalah* sebagai pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.<sup>45</sup> Dalam Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN- MUI/IV/2000 dijelaskan bahwa *wakalah* adalah proses delegasi kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk tindakan-tindakan yang dapat dilakukan dengan wakil.

### 2. Rukun dan Syarat *Wakalah*

Rukun dan syaratnya sebagaimana yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN- MUI/IV/2000:

#### 1. Persyaratan bagi pihak yang memberikan kuasa atau mewakilkan.

- a) Seseorang yang memiliki kewenangan sah untuk bertindak atas apa yang dia wakilkkan.

<sup>43</sup> Mardani, *Hukum Sistem Ekonomi Islam*, h. 167.

<sup>44</sup> Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, h. 55.

<sup>45</sup> Helmi Karim, *Konsep Ijtihad Majelis Ulama Indonesia Dalam Pengembangan Hukum Islam* (Pekanbaru: Susqa Press, 1994), h. 20.

- b) Seseorang yang sudah memenuhi syarat untuk bertindak dalam batasan-batasan tertentu, seperti mewakilkan untuk menerima *hibah* atau menerima sedekah, yang menguntungkan baginya.

2. Syarat-syarat wakil (yang mewakili)

- a) Cakap hukum.
- b) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
- c) Wakil adalah orang yang diberi amanat.

3. Hal hal yang diwakilkan

- a) Diketahui dengan jelas oleh orang yang mewakili.
- b) Tidak bertentangan dengan syariaah Islam.
- c) Dapat diwakilkan menurut syariaah Islam.

Ketentuan tentang *Wakalah*:

- a) Pernyataan *ijab* dan *qabul* harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).
- b) *Wakalah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

3. Akad *Murabahah bil Wakalah*

*Murabahah bil wakalah* adalah sebuah transaksi jual beli yang mengikuti sistem *wakalah*. Dalam jenis transaksi ini, penjual mewakilkan pembelian barang kepada anggota. Dengan kata lain, akad pertama dalam transaksi ini adalah akad *wakalah*. Setelah akad *wakalah* selesai, yang ditandai dengan penyerahan barang dari anggota kepada Lembaga Keuangan Syariah, maka lembaga tersebut akan melakukan akad *murabahah*.

Sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Pasal 1 Ayat 9, disebutkan bahwa *akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang yang akan dibeli dari pihak ketiga, secara prinsip, menjadi milik bank*. Berdasarkan ketentuan ini, *akad murabahah bil wakalah* dapat dilaksanakan dengan syarat bahwa barang yang hendak dibeli oleh anggota sudah benar-benar menjadi kepemilikan lembaga keuangan syariah. Setelah lembaga keuangan syariah menguasai barang tersebut, barulah *akad murabahah* dapat dijalankan.<sup>46</sup> *Akad murabahah bil wakalah* adalah transaksi jual beli di mana Lembaga Keuangan Syariah mempercayakan anggota untuk melakukan pembelian produk, dan setelah anggota memperoleh produk tersebut, anggota selanjutnya menyerahkannya kepada Lembaga Keuangan Syariah. Setelah barang berada dalam kepemilikan lembaga, harga produk ditentukan, dan lembaga keuangan syariah serta anggota mencapai kesepakatan mengenai margin yang akan diterima oleh lembaga dan jangka waktu pembayaran kembali.

Dalam menjalankan *akad murabahah bil Wakalah*, terdapat berapa prinsip pembiayaan *murabahah* serta standar *Wakalah* yang telah ditentukan, yaitu sebagai berikut:<sup>47</sup>

---

<sup>46</sup> Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, h. 155.

<sup>47</sup> Otoritas Jasa Keuangan, *Buku Standar Produk Murabahah* (Jakarta, 2016), h. 3.

1. Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
2. Pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank kepada Anggota harus dituangkan dalam bentuk perjanjian yang dibuat secara notariil atau di bawah tangan.
3. Saat penyusunan perjanjian pembiayaan *murabahah*, bank syariah harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian objek pembiayaan kepada anggota seperti harga pokok, margin, kualitas dan kuantitas objek pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
4. Pembiayaan *murabahah* harus tertera dengan jelas bahwa bank menjual objek Pembiayaan kepada Anggota dengan Harga Jual yang terdiri atas Harga Perolehan dan *Margin*.
5. Harga perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan Bank untuk memiliki objek pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh Bank.
6. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan harga perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka memelihara dan/atau meningkatkan nilai barang.
7. Anggota sebagai Pembeli berjanji untuk membayar harga jual yang disepakati atas objek pembiayaan secara cicil atau tunai kepada bank pada

jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian

Sementara itu, terdapat standar *wakalah* yang telah ditentukan, yaitu:<sup>48</sup>

1. Bank syariah diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada anggota untuk bertindak sebagai wakil bank syariah untuk membeli objek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh Bank.
2. Anggota yang ditunjuk sebagai kuasa bank berkewajiban memeriksa objek *murabahah* terhadap kualitas, kondisi, pemilihan dan spesifikasi objek *murabahah* sesuai dengan yang telah disepakati.
3. Dalam pelaksanaan tugas anggota sebagai wakil bank syariah, anggota bertindak langsung untuk dan atas nama bank syariah dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan bank syariah dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggungjawab Anggota.
4. *Wakalah* dalam transaksi *murabahah* dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan objek *murabahah*, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga objek *murabahah* dengan dana yang berasal dari anggota dan/atau bank.
5. Dalam hal para pihak ingin melaksanakan akad pembiayaan *murabahah* sebelum anggota melaksanakan tugas *wakalahnya*, maka akad *murabahah* berlaku efektif setelah melakukan tugas *wakalah (muallaq)*. Hal ini hanya

---

<sup>48</sup> Otoritas Jasa Keuangan, h. 32.

bisa dilakukan ketika objek *murabahah* memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.

6. Anggota yang bertindak sebagai *wakalah* pihak bank tidak memiliki hak atau otoritas, baik secara tersirat maupun tersurat.
7. Sebagai wakil, anggota akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh Bank.
8. Kepemilikan atas barang berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada anggota sebagai wakil bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.
9. Anggota menanggung semua risiko sehubungan dengan pencurian, kerugian, kerusakan dan musnahnya barang kecuali diakibatkan oleh hal-hal *force majeure* sejak tanggal penyerahan dari penyedia sampai dengan tanggal Dimana bank menyerahkannya kepada anggota.