

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA TEORI

A. Tinjauan Pustaka

Sebagai bentuk penelaahan dalam penelitian ini, penulis mencoba melakukan tinjauan pustaka terkait tema yang diangkat dalam penelitian yang berjudul “Analisis Pelaksanaan Akad *Murābahah* dengan Kuasa Akad *Wakālah* pada Pembiayaan Di BPRS Margirizki Bahagia Kantor Cabang Wonosari (Ditinjau dari Fatwa DSN MUI)”. Diantaranya adalah beberapa referensi yang dijadikan penulis sebagai rujukan:

1. Penelitian dengan judul Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja *Murābahah bi Al Wakālah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya oleh Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan (2016) dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Pelaksanaan pembiayaan modal kerja *Murābahah bi Al Wakālah* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya sudah sesuai dengan peraturan Fatwa DSN MUI. Penelitian ini serupa dalam hal objek penelitian yaitu produk pembiayaan *Murābahah bi Al Wakālah* dan salah satu alat analisisnya yang berupa peraturan Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000. Perbedaannya dalam penelitian ini terfokus pada pembiayaan modal kerja, studi kasusnya pada Bank Muamalat Indonesia dana analisisnya berdasarkan PBI No.07/46/PBI/2005.
2. Penelitian dengan judul The Implementation of *Murābahah bil Wakālah* Financing in BRI Syariah Unit Genteng Banyuwangi oleh Naila Wardatul Jannah (2015) dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Pelaksanaan

pembiayaan *murābahah bil wakālah* di BRI Syariah Unit Genteng Banyuwangi tidak sesuai dengan PBI Pasal 9 huruf d No. 07/46/PBI/2005. Penelitian ini serupa dalam hal objek penelitian yaitu produk pembiayaan *murābahah bil wakālah*. Perbedaannya terletak pada Analisis berdasarkan Peraturan Bank Indonesia Pasal 9 Huruf d No.07/46/PBI/2005 dan Studi Kasusnya pada Bank Umum Syariah.

3. Penelitian dengan judul Penyertaan Akad *Wakālah* pada Pembiayaan Akad *Murābahah* (Studi Di BNI Syariah Cabang Kendari) oleh Ummi Kulsum dan Eka Rizky Saputra (2016) dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa Tidak ditemukannya kesesuaian antara implementasi penyertaan akad *wakālah* pada pembiayaan akad *murābahah* di BNI Syariah Cabang kendari dengan Skema yang diberikan oleh Bank. Penelitian ini serupa dalam hal objek penelitian yaitu produk pembiayaan *murābahah bil wakālah*. Perbedaannya terletak pada studi kasusnya pada Bank Umum Syariah, selain itu ditinjau dari ekonomi islam dan analisisnya berdasar pada skema yang diberikan oleh pihak bank.

B. Kerangka Teori

1. Bank Syariah

Bank syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Oleh karena itu, usaha bank akan

selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.¹

Berdasarkan *yuridis normatif* dan *yuridis empiris* bank syariah diakui keberadaannya di negara Republik Indonesia. Pengakuan secara *yuridis normatif* tercatat dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia. Undang-Undang No.7 Tahun 1992 tentang perbankan, Undang-Undang No.10 tentang perubahan atas Undang-Undang No.7 Tahun 1998 tentang perbankan. Pengakuan secara *yuridis empiris* dapat dilihat perbankan syariah tumbuh dan berkembang pada umumnya diseluruh Ibukota Provinsi dan kabupaten di Indonesia.²

Mengenai peran dan fungsi bank syariah diantaranya tercantum dalam pembukaan standar akuntansi yang dikeluarkan oleh AAOIFI (*Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution*), sebagai berikut :³

1. Manajer investasi, bank syariah dapat mengelola investasi dana nasabah.
2. Investor, bank syariah dapat menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya.

¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia. 2008, Hal. 27.

² Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika.2010, Hal. 2.

³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia. 2012, Hal. 43.

3. Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syariah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
4. Pelaksanaan kegiatan sosial, sebagai ciri yang melekat pada entitas keuangan syariah, bank islam juga memiliki kewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola (menghimpun, mengadministrasikan, mendistribusikan) zakat serta dana-dana sosial lainnya.

Bank Syariah juga memiliki beberapa tujuan diantaranya sebagai berikut :⁴

1. Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk ber-*muamalat* secara islam, khususnya *muamalat* yang berhubungan dengan perbankan, agar terhindar dari praktek-praktek riba atau jenis-jenis usaha/perdagangan lain yang mengandung unsur *gharar* (tipuan), di mana jenis-jenis usaha tersebut selain dilarang dalam islam, juga telah menimbulkan dampak negatif terhadap kehidupan ekonomi rakyat.
2. Untuk menciptakan suatu keadilan dibidang ekonomi dengan jalan meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang amat besar antara pemilik modal dengan pihak yang membutuhkan dana.

⁴*Ibid.*

3. Untuk meningkatkan kualitas hidup umat dengan jalan membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin, yang diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.
4. Untuk menanggulangi masalah kemiskinan, yang pada umumnya merupakan program utama dari negara-negara yang sedang berkembang. Upaya bank syariah didalam mengentaskan kemiskinan ini berupa pembinaan nasabah yang lebih menonjol sifat kebersamaan dari siklus usaha yang lengkap seperti program pembinaan pengusaha produsen, pembinaan pedagang perantara, program pembinaan konsumen, program pengembangan modal kerja dan program pengembangan usaha bersama.
5. Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter. Dengan aktivitas bank syariah akan mampu menghindari pemanasan ekonomi yang diakibatkan adanya inflasi, menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
6. Untuk menyelamatkan ketergantungan umat islam terhadap bank non-syariah.

2. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)

Bank Perkreditan Rakyat Syariah yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Hal ini diatur menurut Surat Keputusan Direktur Bank Indonesia No. 32/36/KEP/DIR/1999

tanggal 12 Mei 1999 tentang Bank Perkreditan Rakyat Berdasarkan Prinsip Syariah.⁵ Menurut Pasal 2 SK DIR BI 32/36/1999, bentuk hukum suatu BPRS dapat berupa :⁶

- a. Perseroan Terbatas;
- b. Koperasi; dan
- c. Perusahaan Daerah

Berdirinya BPRS di Indonesia selain didasari oleh tuntutan *bermuamalah* secara Islam. Salah satu teori fiqh populer yang menjadi salah satu produk perbankan syariah adalah teori jual beli.⁷ Inilah yang merupakan keinginan kuat dari sebagian besar umat islam di Indonesia, selain itu juga sebagai langkah aktif dalam rangka restrukturisasi perekonomian Indonesia. Berdirinya BPRS juga dituangkan dalam berbagai paket kebijaksanaan keuangan, moneter, perbankan secara umum. Secara khusus adalah mengisi peluang terhadap kebijaksanaan yang membebaskan bank dalam penetapan tingkat suku bunga (*Rate Interest*), yang kemudian dikenal dengan bank tanpa bunga.⁸

⁵ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia. 2012, Hal. 93.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam : Dan Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta : PT. Pustaka Utama Grafiti. 1999, Hal. 160.

⁷ Hopi Ludhin, *Aplikasi Murābahah dengan Sistem Akad Wakalah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bakhti Sumekar Sumenep dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murābahah*, Surabaya : Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Hal. 3.

⁸ Warkum Sumitro, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada. 2004, Hal. 129.

Adapun tujuan yang dikehendaki dengan berdirinya BPR Syariah adalah :⁹

1. Meningkatkan kesejahteraan ekonomi umat islam, terutama masyarakat golongan ekonomi lemah yang pada umumnya berada di daerah pedesaan.
2. Menambah lapangan kerja terutama ditingkat kecamatan, sehingga dapat mengurangi arus urbanisasi.
3. Membina semangat *ukhuwah islamiyah* melalui kegiatan ekonomi dalam rangka meningkatkan pendapatan per kapita menuju kualitas hidup yang memadai.

Kegiatan usaha Bank Pembiayaan Rakyat Syariah diatur dalam Pasal 21 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 yang berisi:¹⁰

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk:
 1. Simpanan berupa tabungan atau yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *wadi'ah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
 2. Investasi berupa deposito atau tabungan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Menyalurkan dana kepada masyarakat dalam bentuk:

⁹ Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia. 2012, Hal. 95.

¹⁰ Prabowo, Bagya Agung, *Aspek hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press. 2012, Hal. 18-19.

1. Pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *mudharabah* atau *musyarakah*.
 2. Pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, *salam*, atau *isthisna'*.
 3. Pembiayaan berdasarkan akad *qardh*.
 4. Pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad *ijarah muntahiya bittamlik* dan pengambilalihan utang berdasarkan akad *wakālah*.
- c. Menempatkan dana pada Bank Syariah lain dalam bentuk titipan berdasarkan Akad *Wadi'ah* atau Investasi berdasarkan Akad *Mudharabah* dan/atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- d. Memindahkan uang, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah melalui rekening Bank Pembiayaan Rakyat Syariah yang ada di Bank Umum Syariah, Bank Umum Konvensional, dan UUS.
- e. Menyediakan produk atau melakukan kegiatan usaha Bank Syariah lainnya yang sesuai dengan prinsip Syariah berdasarkan persetujuan Bank Indonesia.

Terkait penyaluran dana pada nasabah, secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi kedalam tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu :¹¹

1. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang berdasarkan prinsip jual-beli.
2. Transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa berdasarkan prinsip sewa.
3. Transaksi pembiayaan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil.

Pada kategori *pertama* dan *kedua*, tingkat keuntungan banyak ditentukan didepan dan menjadi bagian harga atas barang atau jasa yang dijual. Produk yang termasuk dalam kelompok ini adalah produk yang menggunakan prinsip jual-beli seperti *murābahah, salam dan istishna'* serta produk yang menggunakan prinsip sewa atau *ijarah*.

3. Dewan Syariah Nasional- Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI)

Dewan Syariah Nasional (DSN) menurut ketentuan Pasal 1 Ayat (9) PBI adalah dewan yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) yang bertugas dan memiliki kewenangan untuk menetapkan fatwa tentang produk dan jasa dalam kegiatan usaha bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip

¹¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta : Ekonisia. 2012, Hal. 70.

syariah. Keberadaan DPS dalam struktur bank syariah tidak lain dimaksudkan untuk mengawasi operasionalisasi bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya atau menyalurkan produk-produknya agar senantiasa sesuai dengan, atau tidak menyimpang dari ketentuan syariat islam.¹² Fungsi dari Dewan Syariah Nasional (DSN) yaitu memberikan kejelasan atas kinerja lembaga keuangan syariah agar betul-betul berjalan sesuai dengan prinsip syariah.¹³

Perbedaan antara bank syariah dengan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam struktur kepengurusan BUS maupun BPRS, disamping adanya Direksi dan Dewan Komisaris sebagaimana lazimnya struktur kepengurusan suatu bank pada umumnya. Hal ini diatur dalam Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Bank Indonesia (PBI) No.6/24/PBI/2004 dan Pasal 27 PBI No.6/17/PBI/2004 yang kemudian diperkuat dengan ketentuan Pasal 32 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. BUS dan BPRS dalam hal ini wajib membentuk dan memiliki Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang berkedudukan di kantor pusat bank bersangkutan, tugasnya

¹² Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah : di Pengadilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*, Jakarta : kencana. 2009, Hal. 55.

¹³ Fatma Indawati, *Analisis Hukum Islam Terhadap Operasional Akad Murābahah Bil Wakalah Untuk Pembelian Bahan Material Bagunan Di BMT UGT Sidogiri Kantor Cabang Larangan Sidoarjo*, Surabaya : UIN Sunan Ampel, Hal. 19.

melakukan pengawasan terhadap prinsip syariah dalam kegiatan usaha bank.¹⁴

4. Akad *Murābahah*

Murābahah adalah perjanjian jual beli antara bank dengan nasabah. Bank syariah membeli barang yang diperlukan nasabah kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah. *Murābahah* dalam konotas islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *murābahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut berdasarkan presentase.¹⁵ Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia tentang *murābahah* ditegaskan “*murābahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan yang lebih sebagai laba”.¹⁶

Pembiayaan *murābahah* adalah akad perjanjian penyediaan barang berdasarkan jual-beli dimana bank membiayai atau

¹⁴ Cik Basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah : di Pengadilan Agama & Mahkamah Syar'iyah*, Jakarta : kencana. 2009, hal.5.

¹⁵ <https://id.wikipedia.org/wiki/Murābahah> diakses pada tanggal 26 November 2017 pukul 22.24 WIB

¹⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābahah*, Jakarta.2000, hal. 1.

membelikan kebutuhan barang atau investasi nasabah dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Pembayaran nasabah dilakukan dengan dalam jangka waktu yang ditentukan.¹⁷ Contoh aplikasi pembiayaan *murābahah* di perbankan syariah :¹⁸

1. Pembiayaan konsumtif seperti pembiayaan kepemilikan rumah, pembiayaan kepemilikan mobil, pembiayaan pembelian perabot rumah tangga.
2. Pembiayaan produktif seperti pembiayaan investasi mesin dan peralatan, pembiayaan investasi gedung dan bangunan, pembiayaan persediaan barang dagangan dan pembiayaan bahan baku produksi.

Landasan hukum pembiayaan *murābahah* terdapat pengaturan dalam hukum positif dan landasan syariah sebagai berikut :¹⁹

- a. Peraturan dalam Hukum Positif
 1. Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan.
 2. PBI No. 9/19/PBI/2007 jo. PBI No.10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan

¹⁷ Bagyo Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press. 2012, hal. 26.

¹⁸ Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan *Murābahah* di Perbankan Syariah". *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*. Vol. 1 No. 2, Juli-Desember 2016, Hal. 158.

¹⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press. 2012, Hal. 29-31.

dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah.

3. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
4. Ketentuan Pembiayaan *Murābahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*.
5. Pasal 19 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murābahah*.

b. Landasan Syariah

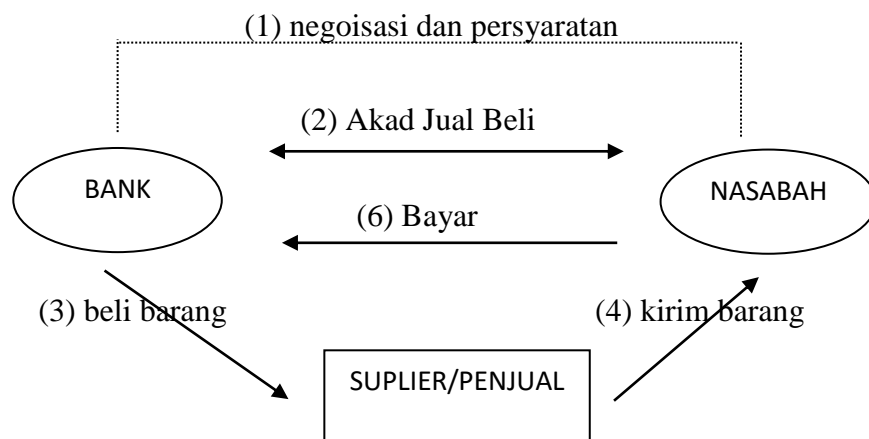
Jual beli dalam islam sebagai sarana tolong-menolong antara sesama umat manusia yang diridhoi oleh Allah SWT, dalam jual-beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka, sebagaimana disebutkan dalam Al-Qur'an Surah An-Nisaa' (4 : 29)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبُطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ
رَحِيمًا ۲۹

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”

Akad adalah pertalian ijab dan kabul dari pihak-pihak yang menyatakan kehendak, sesuai dengan kehendak syariat yang akan memiliki akibat hukum terhadap obyeknya. Hal ini mengisyaratkan bahwa akad merupakan keterkaitan atau pertemuan ijab dan kabul yang berpengaruh terhadap munculnya akibat hukum baru. Akad juga merupakan tindakan hukum dari kedua belah pihak dan dilihat dari tujuan dilangsungkannya akad, ia bertujuan untuk melahirkan akibat hukum baru.²⁰

Berikut gambar skema pelaksanaan Akad *Murābahah* :²¹



²⁰ M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 33.

²¹ Hopi Ludhin, *Aplikasi Murābahah dengan Sistem Akad Wakalah di Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bakhti Sumekar Sumenep dalam Perspektif Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murābahah*, Surabaya : Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel, Hal. 22.

Gambar 2.1
Skema *Murābahah*

Masing-masing pihak haruslah saling menghormati terhadap apa yang telah mereka perjanjikan dalam suatu akad. Hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang hidup dalam Qur'an Surat Al-Maidah [5]: 1, yang artinya berbunyi sebagai berikut :

"Hai orang-orang yang beriman, penuhilah janjimu kepada Allah dan dengan sesamamu".²²

Murābahah adalah jenis jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Akad *murābahah* juga merupakan akad jual beli yang memiliki spesifikasi tertentu. Yaitu keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual dengan calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual. Keuntungan yang diinginkan oleh penjual tersebut harus atas kesepakatan kedua belah pihak.²³

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan akad pembiayaan *murābahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad

²² Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad *Murābahah*". *Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 10 No. 1, Maret 2007, Hal. 58.

²³ M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 86.

murābahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Dalam pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murābahah* dengan nasabah.²⁴

Karena *murābahah* merupakan salah satu jenis jual beli, maka rukun *murābahah* adalah seperti rukun jual beli pada umumnya yang menurut jumhur ulama yaitu *aqidain*, adanya obyek jual beli, shigat, dan harga yang disepakati. Sedangkan syarat-syarat *murābahah* adalah sebagai berikut :²⁵

1. Harga awal harus dimengerti oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam akad *murābahah* penjual wajib menyampaikan secara transparan harga beli pertama dari barang yang akan ia jual kepada pembeli. Sedangkan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui harga beli barang.
2. Besarnya keuntungan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak, penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak

²⁴ Hidayatul Maghfiroh, *Mekanisme Pembiayaan Akad Murābahah Di BMT Walisongo Mijen Semarang*, Semarang: UIN Walisongo, 2015, Hal. 18.

²⁵ M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 90-91.

untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh oleh penjual.

3. Harga pokok dapat diketahui secara pasti satuannya. Seperti satu dirham, satu dinar, seratus ribu rupiah, satu kg gandum, dll.
4. *Murābahah* tidak bisa dicampur dengan transaksi ribawi. Pada jual beli barter misalnya, sebuah barang yang dibeli dengan timbangan atau takaran tertentu kemudian dibeli oleh orang lain dengan jenis barang yang sama dengan pembelian pertama tetapi dengan takaran yang lebih banyak, dengan demikian disebut sebagai riba.
5. Akad pertama dalam *murābahah* harus shahih. Jika pada pembelian pertama tidak dilakukan dengan cara yang shahih, maka transaksi *murābahah* dianggap batal.

Penjelasan mengenai Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Akad *Murābahah* memutuskan mengenai ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syariah :²⁶

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah islam.

²⁶ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābahah*, Jakarta.2000, hal. 3-5.

3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Kedua, mengenai ketentuan *murābahah* kepada nasabah :

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka :
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

- b. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga, mengenai ketentuan jaminan dalam *murābahah*:

1. Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat mengenai utang dalam *murābahah*:

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

pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima mengenai penundaan pembayaran dalam *murābahah*:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Terakhir, ketentuan mengenai bangkrut dalam *murābahah* bahwa jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

5. Akad *Wakālah*

Wakālah adalah akad pemberian kuasa dari seseorang (*muwakkil*) kepada penerima kuasa (*wakil*) untuk melaksanakan suatu tugas (*taukil*) atas nama *muwakkil* (pemberi kuasa). Mengambil upah dalam akad ini diperbolehkan. Hal ini didasarkan pada hukum asalnya, bahwa dalam *wakālah* wakil bersifat *jaiz* (boleh) dalam menerima perwakilan. Maka ia diperkenankan untuk

menerima upah dari *muwakkil* sebagai imbalan.²⁷ Dalam peraturan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) tentang *wakālah* juga disebutkan bahwa “*akad wakālah, yaitu pelimpahan kekuasaan oleh satau pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan*”.²⁸

Pengertian mewakilkan bukan berarti seorang wakil dapat bertindak semaunya, akan tetapi si wakil berbuat sesuai dengan yang diinginkan oleh orang yang memberi kewenangan tersebut. Namun seandainya orang yang mewakilkan tersebut tidak memberi batasan-batasan atau aturan-aturan tertentu, maka menurut Abu Hanifah si penerima wakil dapat berlaku sesuai dengan yang diinginkan dan dia diberikan kebebasan untuk melakukan sesuatu.

Apabila perwakilan tersebut bersifat terikat, maka wakil berkewajiban mengikuti apa saja yang telah ditentukan oleh orang yang mewakilkan, ia tidak boleh menyalahinya. Menurut Madzhab Imam Syafi’i, apabila yang mewakili menyalahi aturan yang telah disepakati ketika akad, penyimpangan tersebut dapat merugikan pihak yang mewakilkan, maka tindakan tersebut batal.²⁹ Dasar

²⁷ M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 2013-204.

²⁸ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah*, Jakarta.2000, hal. 3-4.

²⁹ Sobirin, “Konsep Akad Wakalah dan Aplikasinya dalam Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Bogor)”. *Jurnal Ekonomi Islam Al-Infaq*. Vol. 3 No. 2, September 2012, Hal. 210.

hukum dibolehkannya *wakālah* tertuang dalam firman Allah Swt

Q.S Al-Kahfi (18 : 19)

وَكَذَلِكَ بَعَثْنَاهُمْ لِيَتَسَاءَلُوا بَيْنَهُمْ قَالَ قَائِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِئْتُمْ قَالُوا لَبِئْنَا
يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ قَالُوا رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِئْتُمْ فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ
هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ فَلْيَنْظُرْ أَيُّهَا أَزْكَى طَعَامًا فَلْيَأْتِكُمْ بِرِزْقٍ مِّنْهُ
وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا ١٩

Artinya : “Dan demikianlah Kami bangunkan mereka agar mereka saling bertanya di antara mereka sendiri. Berkatalah salah seorang di antara mereka: Sudah berapa lamakah kamu berada (disini?). Mereka menjawab: "Kita berada (disini) sehari atau setengah hari". Berkata (yang lain lagi): "Tuhan kamu lebih mengetahui berapa lamanya kamu berada (di sini). Maka suruhlah salah seorang di antara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini, dan hendaklah dia lihat manakah makanan yang lebih baik, maka hendaklah ia membawa makanan itu untukmu, dan hendaklah ia berlaku lemah-lembut dan janganlah sekali-kali menceritakan halmu kepada seorangpun”.

Rukun *wakālah* adalah :³⁰

1. *Al-muwakkil* (orang yang mewakilkan/melimpahkan kekuasaan)
2. *Al-wakil* (orang yang menerima perwakilan)
3. *Al-muwakkil fih* (sesuatu yang diwakilkan)
4. *Sighat ijab* (ucapan serah terima)

Syarat *wakālah* adalah:

³⁰ M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 208-210.

1. *Al-muwakkil* (orang yang mewakilkan) adalah orang yang dianggap sah oleh syariat dalam menjalankan apa yang ia wakilkkan. Ia harus sudah dianggap cakap bertindak hukum (telah *baligh* dan berakal sehat).
2. *Al-wakil* dianggap cakap bertindak hukum dan dianggap sah oleh syariat dalam menjalankan sesuatu yang diwakilkkan kepadanya. Wakil juga harus ditunjuk secara langsung dan tegas oleh orang yang mewakilkan untuk menghindari salah pendelegasian tugas. Penunjukan ini dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis.
3. *Al-muwakkil fih* (barang yang diwakilkkan) adalah milik sah pribadi orang yang mewakilkan, bukan berbentuk utang kepada orang lain, merupakan sesuatu yang boleh diwakilkkan menurut syara’.
4. *Sighat* dari pihak muwakkil harus berupa ucapan (*lafadz*) yang mengindikasikan kerelaan. Sedangkan qabul dari pihak wakil tidak harus diucapkan secara lisan, cukup dengan tidak adanya penolakan darinya.

Macam-macam *wakālah* :³¹ bentuk-bentuk akad *wakālah* antara lain :

- a. *Wakālah Muthlaqah* yaitu perwakilan yang tidak terikat syarat tertentu.

³¹ Sobirin, “Konsep Akad Wakalah dan Aplikasinya dalam Perbankan Syariah (Studi Kasus Bank BNI Syariah Cabang Bogor)”. *Jurnal Ekonomi Islam Al-Infaq*. Vol. 3 No. 2, September 2012, Hal. 220.

- b. *Wakālah Muqayyadah* yaitu perwakilan yang terikat oleh syarat-syarat tertentu yang telah ditentukan dan disepakati bersama.

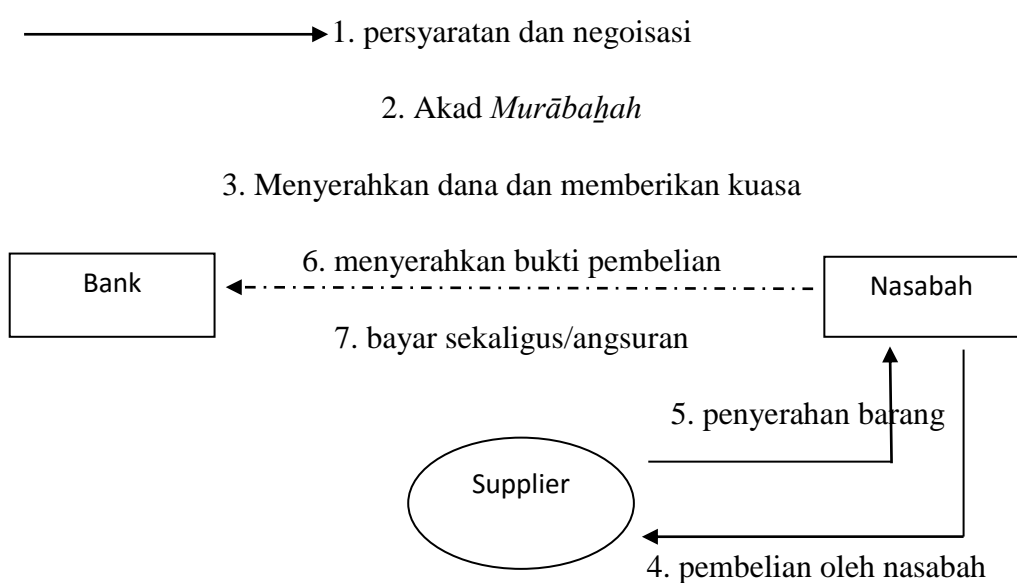
Berakhirnya akad *Wakālah* apabila :

1. Kematian atau kegilaan salah satu dari yang berakad.
2. Diselesaikannya pekerjaan yang ditujudalam perwakilan.
3. Pemecatan wakil oleh *muwakkil* meskipun wakil tidak mengetahuinya. Sementara pendapat Ulama Hanafi wakil harus mengetahui pemecatan.
4. Pengunduran diri wakil.
5. Keluarnya *muwakkal fih* dari kepemilikan *muwakkil*.

Wakālah dalam jual beli jumhur ulama telah menyepakati bahwa dalam hal jual beli *wakālah* dianggap sah selama ada penjelasan tertentu dari *muwakkil* tentang barang obyek *wakālah*. Penjelasan yang menentukan tentang jumlah, jenis dan sifat-sifatnya dari barang yang akan dijual atau dibeli.³² Berikut mekanisme pembiayaan *murābahah* yang disertai dengan akad *wakālah* :³³

³² M.Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah : Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka. 2009, Hal. 212.

³³ Bagya Agung P, “Konsep Akad Murābahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap Aplikasi Konsep Murābahah di Indonesia dan Malaysia)”. *Jurnal Hukum*. Vol. 16 No. 1. Januari 2009. Hal. 115.



Gambar 2.2

Skema *Murābahah* Dengan Kuasa *Wakālah*

Penjelasan mengenai fatwa No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *wakālah* memutuskan bahwa ketentuan tentang *wakālah*

.³⁴

1. Pernyataan ijab dan qobul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad).

³⁴ Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah*, Jakarta.2000, hal. 3-4.

2. *Wakālah* dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara sepihak.

Kedua ketentuan mengenai rukun dan syarat *wakālah*:

1. Syarat-syarat *muwakkil* (yang mewakilkan)
 - a. Pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
 - b. Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
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 syariah islam
 - c. Dapat diwakilkan menurut syariah islam

Ketiga, jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan

Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.