

BAB II

KAJIAN TEORI

A. Teori Akad

1. Pengertian Akad

Pengertian akad berasal dari bahasa Arab, *al-'aqd* yang berarti perikatan, perjanjian, persetujuan dan permufakatan. Kata ini juga bisa diartikan tali yang mengikat karena akan adanya ikatan antara orang yang berakad. Dalam kitab fikih sunnah, kata akad diartikan dengan hubungan dan kesepakatan.¹⁴

Secara etimologis akad mempunyai arti menyimpulkan, mengikatkan (tali). Sedangkan, secara terminologis, menurut kompilasi Hukum Ekonomi Syari'ah akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.¹⁵

2. Rukun dan Syarat Akad

a. Rukun-Rukun Akad

Terdapat perbedaan pendapat dikalangan *fuqaha* berkenaan dengan rukun akad. Menurut jumhur *fuqaha* rukun akad terdiri atas:

¹⁴Abdul Rahman Ghazaly, *Fiqh Muamalat* (Jakarta: Kencana, 2020),h. 51.

¹⁵Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah pasal 20 ayat (1). (Jakarta:Kencana, 2019), h.13.

1. *'Aqid*, adalah orang yang berakad (bersepakat)
2. *Ma'qud Alaih*, adalah benda-benda yang di akadkan, seperti benda yang ada dalam transaksi jual beli.
3. *Maudhu' al-'Aqd*, adalah tujuan atau maksud mengadakan akad.
4. *Shidat Al-'Aqid* yang terdiri dari ijab dan qabul.¹⁶

b. Syarat-Syarat akad

Syarat-syarat umum yang harus dipenuhi dalam akad adalah sebagai berikut:

1. Kedua orang yang melakukan akad cakap bertindak (ahli), maka akad orang yang tidak cakap (orang gila) akadnya tidak sah.
2. Yang dijadikan objek akad dapat menerima hukumnya.
3. Akad itu diizinkan oleh *syara'*, dilakukan oleh orang yang mempunyai hak melakukannya, walaupun dia bukan *'aqid* yang memiliki barang.
4. Akad bukan jenis akad yang dilarang, seperti jual beli *mulasamah*.
5. Akad dapat memberikan faedah.
6. Ijab harus berjalan terus, maka ijab tidak sah apabila ijab tersebut dibatalkan sebelum adanya qabul.¹⁷

¹⁶ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Teras, 2018), h.28.

3. Prinsip-Prinsip Akad

Hukum Islam telah menetapkan beberapa prinsip akad yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang berkepentingan, berikut ini prinsip-prinsip akad dalam Islam¹⁸:

- a. Prinsip kebebasan berkontrak.
- b. Prinsip perjanjian itu mengikat.
- c. Prinsip kesepakatan bersama.
- d. Prinsip ibadah
- e. Prinsip keadilan dan keseimbangan prestasi
- f. Prinsip kejujuran atau amanah.

4. Macam-Macam Akad

Para ulama fikih mengemukakan bahwa akad itu dapat dibagi dan dilihat dari beberapa segi. Jika dilihat dari keabsahannya menurut *syarak*, akad dibagi menjadi dua yaitu sebagai berikut:

1. Akad shahih

Akad shahih adalah akad yang telah memenuhi rukun-rukun dan syarat-syaratnya. Hukum dari akad shahih ini adalah berlakunya seluruh akibat hukum yang ditimbulkan akad itu dan mengikat pada pihak-pihak yang berakad. Ulama Hanafiyah membagi akad shahih menjadi 2 macam, yaitu:

¹⁷ Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah (Yogyakarta: Teras, 2018)*, h.52

¹⁸ Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Yogyakarta: UII Press, 2018)*, h. 65.

- a. Akad *nafiz* (sempurna untuk dilaksanakan), adalah akad yang dilangsungkan dengan memenuhi rukun dan syaratnya dan tidak ada penghalang untuk melaksanakannya.
- b. Akad *mawquf*, adalah akad yang dilakukan seseorang yang cakap bertindak hukum, tetapi ia tidak memiliki kekuasaan.

Untuk melangsungkan dan melaksanakan akad ini, seperti akad yang dilangsungkan oleh anak kecil yang *mumayyiz*.¹⁹ Jika dilihat dari sisi mengikat atau tidaknya jual beli yang shahih itu, para ulama fikih membaginya kepada 2 macam, yaitu :

- a. Akad yang bersifat mengikat pada pihak-pihak yang berakad, sehingga salah satu pihak tidak boleh membatalkan akad itu tanpa seizin pihak lainnya, seperti akad jual beli dan sewa menyewa.
- b. Akad yang tidak bersifat mengikat pada pihak-pihak yang berakad, seperti akad *al-wakala* (perwakilan), *al-adriya* (pinjam-meminjam) dan *al-wadi'ah* (barang titipan).

2. Akad tidak shahih

Akad yang tidak shahih adalah akad yang terdapat kekurangan pada rukun atau syarat-

¹⁹ Abdul Aziz Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta :Amzah, 2021), h. 20.

syaratnya, sehingga seluruh akibat hukum akad itu tidak berlaku dan tidak mengikat pihak-pihak yang berakad. Akad yang tidak shahih dibagi oleh ulama Hanafiyah dan malikiyah menjadi dua macam, yaitu sebagai berikut :

- a. Akad *bathil*, adalah yang tidak memenuhi salah satu rukunnya atau ada larangan langsung dari syara'. Misalnya, objek jual beli itu tidak jelas. Atau terdapat unsur tipuan, seperti menjual ikan dalam laut, atau salah satu pihak yang berakad tidak cakap bertindak hukum.
- b. Akad *fasid*, adalah akad yang pada dasarnya disyariatkan, akan tetapi sifat yang diakadkan tersebut tidak jelas. Misalnya, menjual rumah atau kendaraan yang tidak ditunjukkan tipe, jenis, dan bentuk rumah yang akan dijual, atau tidak disebut brand kendaraan yang dijual, sehingga menimbulkan perselisihan antara penjual dan pembeli.²⁰ Ulama fikih menyatakan bahwa akad *bathil* dan akan *fasid* mengandung esensi, yaitu tidak sah dan akad itu tidak mengakibatkan hukum apapun.

²⁰ Abdul Rahman Ghazali, Fiqh Muamalat...h.56

5. Berakhirnya Akad

Akad berakhir disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya sebagai berikut:

- a. Berakhirnya masa berlaku akad tersebut, apabila akad tersebut tidak mempunyai tenggang waktu.
- b. Dibatalkan oleh pihak-pihak yang berakad, apabila akad tersebut sifatnya tidak mengikat.
- c. Dalam akad sifatnya mengikat, suatu akad dapat dianggap berakhir jika :
 1. Jual beli yang dilakukan *fasad*, seperti terdapat unsur-unsur tipuan salah satu rukun atau syarat yang tidak terpenuhi.
 2. Berlakunya *khiyar* syarat, aib, atau *rakyat*.
 3. Akad tersebut tidak dilakukan oleh salah satu pihak secara sempurna.
 4. Salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia²¹.

B. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad *Murabahah*

Murabahah secara bahasa berasal dari kata *بحر* yang berarti keuntungan, karena dalam jual beli *Murabahah* harus menjelaskan keuntungannya. Sedangkan menurut istilah *Murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan. Salah satu skim fiqh yang

²¹ Abdul Rahman Ghazaly, Fiqh..h.59.

paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *Murabahah*. Transaksi pembiayaan *Murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *Murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan margin yang disepakati²².

Murabahah didefinisikan oleh para *Fuqaha* sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (cost) barang tersebut ditambah *mark-up* atau margin keuntungan yang disepakati. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Karakteristik *Murabahah* adalah penjual harus memberi tahu harga yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya²³.

Menurut Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) ketentuan *Murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No. 04/SDSN-MUI/IV/2000 yaitu:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang dijualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.

²² Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan," Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam (JEBI) Volume 1, no. Nomor 2 (2016): Hlm. 157.

²³ Melina, "Pembiayaan *Murabahah* Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)." "

- c. Bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba²⁴.

Pada beberapa Bank Syariah terjadi praktik yang berbeda dengan fatwa yang dikeluarkan oleh DSN MUI mengenai *Murabahah*. Dalam fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Murabahah* menyatakan: “Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.” Sedangkan dalam praktiknya, bank selaku penjual memberikan kebebasan terhadap pihak nasabah untuk mencari sendiri barang atau kendaraan yang diinginkannya²⁵.

2. Dasar hukum *Murabahah*

- a. Landasan hukum *Murabahah* didalam Al-Qur'an
 - a. Q.S An-nisa : 29

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

²⁴ Akhir and Sula, “Kajian Pemahaman Akad *Murabahah* Pada Anggota Koperasi Syariah.”

²⁵ Gusman and Oktriawan, “Implementasi Pembiayaan *Murobahah* Di Baetul Maal Wattamwil (BMT) Purwakarta Amanah Syariah.”

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 di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.

b. Q.S Al-Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barang siapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.

c. Hadist Rasulullah SAW

1. Hadist Rasulullah Riwayat Tirmidzi:

“ Dari Rifa’ah Ibn Rafi’, bahwa Rasulullah ditanya: “wahai Rasulullah, pekerjaan apa yang paling baik”

Rasulullah menjawab pekerjaan orang dengan tangannya sendiri dan jual beli secara mabrur” (Riwayat Ahmad, Al Bazzar dan Ath Thabrani)

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

3. Nabi bersabda, “ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqharadah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

d. *Ijma’*

Umat manusia telah berkosensus tentang keabsahan jual beli, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Oleh karena jual beli ini adalah salah satu jalan untuk mendapatkan secara sah, dengan demikian mudahlah bagi setiap individu untuk memenuhi kebutuhannya. Dari dasar

hukum di atas, dapat disimpulkan bahwa transaksi *Murabahah* itu dibolehkan dan tidak bertentangan dengan ajaran syari'at Islam serta memberikan keringanan kepada pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan walaupun dengan pembayaran yang tidak tunai.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Untuk menentukan sah atau tidaknya akad pembiayaan *Murabahah*, terlebih dahulu harus memenuhi rukun dan syarat tertentu sesuai dengan syari'at Islam. Oleh karena itu pembiayaan *Murabahah* ini menggunakan akad jual beli, maka dalam pembiayaan *Murabahah* ini harus ada rukun dan syarat jual beli sebagai berikut:

a. Rukun Pembiayaan *Murabahah*

1. *Ba'i* atau penjual, penjual disini adalah orang yang mempunyai barang dagangan atau orang yang menawari suatu barang
2. *Musyitari* atau pembeli, adalah orang yang melakukan permintaan terhadap suatu barang yang ditawarkan oleh penjual
3. *Mabi'* atau barang, adalah komoditi, benda, objek yang diperjualbelikan

4. *Tsaman* atau harga jual, adalah sebagai alat ukur untuk menentukan nilai suatu barang
 5. Ijab dan Qabul yang dituangkan dalam akad²⁶.
- b. Syarat Pembiayaan *Murabahah*
1. Pihak yang berakad (penjual dan pembeli)
 2. Cakap hukum
 3. Suka rela atau ridha, tidak dalam keadaan terpaksa atau dibawah tekanan

4. Objek yang diperjual belikan

- a. Tidak termasuk yang diharamkan atau yang dilarang oleh agama
- b. Bermanfaat
- c. Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan
- d. Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad
- e. Sesuai spesifikasi yang diterima pembeli dan diserahkan penjual
- f. Jika berupa barang bergerak maka barang itu harus bisa dikuasai pembeli setelah dokumentasi dan perjanjian akad diselesaikan²⁷.

²⁶ Jainudin Basri, Anggraini Kusuma Dewi, and Gesang Iswahyudi, "Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Di Indonesia," *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam* 4, no. 2 (2022): 375–380.

²⁷ Zulhamdi Muhammadiyah, "Implementasi *Murabahah* Pada Perbankan Syariah," Suparyanto dan Rosad (2019 5, no. 3 (2020): 248–253.

5. Akad atau Sighat (Ijab dan Qabul)

- a. Harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad
- b. Antara Ijab dan Qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifik barang maupun harga yang di sepakati
- c. Tidak menggantungkan keabsahan transaksi pada masa yang akan datang
- d. Tidak membatasi waktu, misal saya jual kepada anda untuk jangka waktu 10 bulan dan setelah itu akan menjadi milik saya kembali²⁸.

6. Harga

- a. Harga jual adalah harga beli ditambah keuntungan
- b. Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian
- c. Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama²⁹.

C. Pembiayaan

Dalam UU Nomor 10 Tahun 1998 disebutkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip *Syari'ah* adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain

²⁸ Heru Maruta, "Akad Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Serta Aplikasinya Dalam Masyarakat," *Iqtishaduna: Jurnal Ilmiah Ekonomi Kita* 5, no. 2 (2016): 80–106.

²⁹ Trisadini Prasastinah Usanti, "Akad Baku Pada Pembiayaan Murabahah Di Bank Syariah," *Perspektif* 18, no. 1 (2017): 46.

yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil³⁰. Lazimnya dalam bisnis prinsip pembiayaan, ada tiga skim dalam melakukan akad pada Bank *Syariah*, yaitu:

1. Prinsip Bagi Hasil.

Fasilitas pembiayaan yang disediakan di sini berupa uang tunai atau barang yang dinilai dengan uang. Jika dilihat dari sisi jumlah, dapat menyediakan sampai 100% dari modal yang diperlukan, ataupun dapat pula hanya sebagian saja berupa patungan antar bank dengan pengusaha (*customer*).

Jika dilihat dari sisi bagi hasilnya, ada dua jenis bagi hasil (tergantung kesepakatan), yaitu *revenue sharing* atau *profit sharing*. Adapun dalam hal presentase bagi hasilnya dikenal dengan nisbah, yang dapat disepakati dengan *customer* yang mendapat fasilitas pembiayaan pada saat akad pembiayaan.

2. Prinsip Jual Beli

Prinsip ini merupakan suatu sistem yang menerapkan tata cara jual beli, di mana bank akan membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan atau mengangkat nasabah sebagai agen bank melakukan pembelian barang atas

³⁰ Stain Syaikh Abdurrahman Siddik Bangka Belitung, “Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari’ah Rahmat Ilyas,” Jurnal Penelitian , no. 1 (2015): 1–22,

nama bank, kemudian bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah keuntungan (*margin/mark-up*). Prinsip ini dilaksanakan karena adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda. Tingkat keuntungan bank ditetapkan di muka dan menjadi bagian antar harga barang yang diperjual belikan.

3. Prinsip Sewa-Menyewa

Selain akad jual beli yang telah dijelaskan sebelumnya, ada pula akad sewa-menyewa yang dilaksanakan dalam perbankan *syari'ah*. Prinsip ini terdiri atas dua jenis akad, yaitu:

- a. *Ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa melalui pembayaran upah sewa tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan (*ownership/milkiyah*) atas barang itu sendiri.
- b. *Ijarah muntabiha bi at-tamlik*, yaitu sejenis perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa atau lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa. Sifat pemindahan kepemilikan ini pula yang menandakan dengan *ijarah biasa*.³¹

³¹ Sari, Addiarrahman, and Hafiz, "Pengaruh Produk Dan Promosi Terhadap Keputusan Nasabah Memilih Produk Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi BMT Bina Insan Sejahtera Jambi."

D. Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

1. Pengertian Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

Baitul Mal wa Tamwil (BMT) adalah lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan lembaga keuangan mikro yang dioperasikan dengan sebuah konsep bagi hasil, mengembangkan bisnis usaha mikro yang bertujuan mengangkat derajat dan martabat serta membela kepentingan kaum fakir miskin dan golongan orang tidak mampu³².

BMT adalah lembaga keuangan syariah yang beroperasi menggunakan gabungan konsep “Baitul tamwil dan Baitul mal” dengan target operasionalnya fokus kepada sektor Usaha Kecil Menengah (UKM). Konsep Baitul tamwil (rumah pengembangan harta), melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.

Sedangkan konsep Baitul mal (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infaq dan sedekah serta

³² Soritua Ahmad Ramdani Harahap and Mohammad Ghozali, “Peran Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) Dalam Pengembangan Ekonomi Umat,” *HUMAN FALAH: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 7, no. 1 (2020).

mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan dan amanahnya³³.

2. Dasar Hukum Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

a. Al-Qur'an

Surat Al-Baqarah ayat 279

فَإِنْ لَمْ تَفْعَلُوا فَأْذَنُوا بِحَرْبٍ مِنَ اللَّهِ وَرَسُولِهِ وَإِنْ تُبْتُمْ فَلَكُمْ زُجُجٌ
أَمْوَالِكُمْ لَا تَظْلِمُونَ وَلَا تُظْلَمُونَ

Artinya : “ Jika kamu tidak melaksanakannya, maka umumkanlah perang dari Allah dan Rasul-Nya. Tetapi jika kamu bertobat, maka kamu berhak atas pokok hartamu. Kamu tidak berbuat zalim (merugikan) dan tidak dizalimi (dirugikan).

Surat At-Taubah ayat 103

خُذْ مِنْ أَمْوَالِهِمْ صَدَقَةً تُطَهِّرُهُمْ وَتُزَكِّيهِمْ بِهَا وَصَلِّ عَلَيْهِمْ إِنَّ صَلَاتَكَ
سَكِّنُ لَهُمْ وَاللَّهُ سَمِيعٌ عَلِيمٌ

Artinya : “ Ambillah zakat dari harta mereka, guna membersihkan dan menyucikan mereka, dan berdoalah untuk mereka. Sesungguhnya doamu itu (menumbuhkan) ketenteraman jiwa bagi mereka. Allah Maha Mendengar, Maha Mengetahui.”

³³ Melina, “Pembiayaan *Murabahah* Di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT).”

b. Hadist

1. H.R. Muslim no. 2971, dalam kitab Al Masaqqah
Artinya : “Diriwayatkan oleh Abu Said Al Khudri bahwa Rasulullah bersabda, "Emas hendaklah dibayar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, tepung dengan tepung, kurma dengan kurma, garam dengan garam, bayaran harus dari tangan ke tangan (cash). Barangsiapa memberi tambahan atau meminta tambahan, sesungguhnya ia telah berurusan dengan riba. Penerima dan pemberi sama-sama bersalah."
2. H.R. Bukhari no. 6525, kitab At-Ta`bir
Artinya : “Diriwayatkan oleh Samurah bin Jundub bahwa Rasulullah bersabda, "Malam tadi aku bermimpi, telah datang dua orang dan membawaku ke Tanah Suci. Dalam perjalanan sampailah kami ke suatu sungai darah, di mana di dalamnya berdiri seorang laki-laki. Di pinggir sungai tersebut berdiri seorang laki-laki lain dengan batu di tangannya. Laki-laki yang di tengah sungai itu berusaha untuk keluar, tetapi laki-laki yang di pinggir sungai tadi melempari mulutnya dengan batu dan memaksanya kembali ke tempat asal. Aku bertanya, ‘Siapakah itu?’ Aku diberitahu, bahwa laki-laki yang di tengah sungai itu ialah orang yang memakan riba”.

3. Undang-undang

- a. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan zakat Selain beroperasi sebagai lembaga keuangan yang memberikan jasa keuangan berupa penitipan, investasi dan pembiayaan BMT memiliki

karakteristik khusus yang berbeda dengan lembaga keuangan lainnya yaitu mengenai nilai sosial / kegiatan non profit.

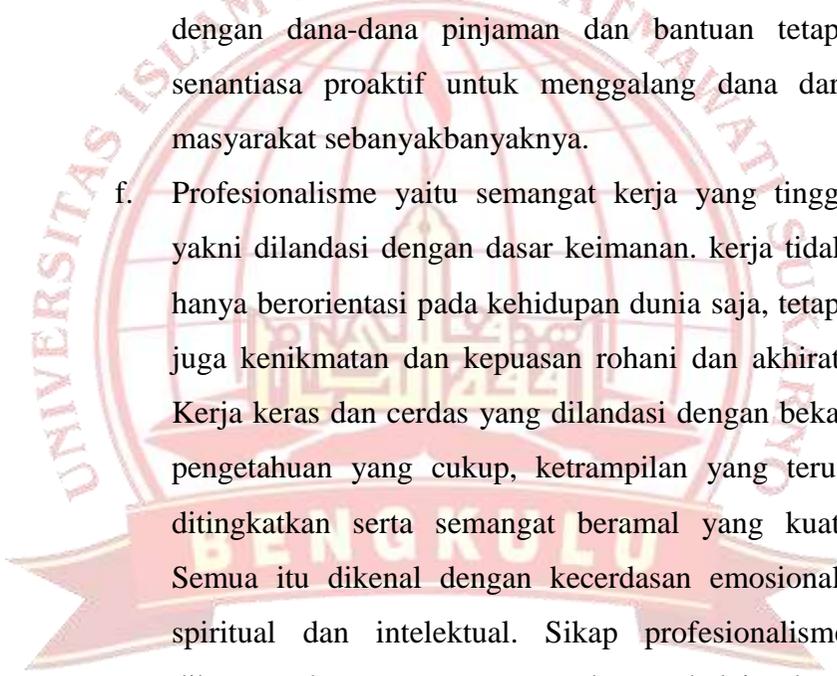
- b. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Perkoperasian
- c. UU No. 1 tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro (LKM)³⁴.

4. Prinsip dasar Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

Dalam menjaga eksis dan peran BMT dalam menjalankan aktivitasnya, maka dibutuhkan prinsip-prinsip dasar yang menjadi pegangan dalam pelaksanaannya, diantaranya adalah sebagai berikut:

- a. Keimanan dan ketaqwaan kepada Allah SWT dengan berpegang teguh pada aspek-aspek syari'ah dan muamalah Islam dalam kehidupan nyata.
- b. Keterpaduan, yakni nilai-nilai spiritual dan moral dan mengarahkan etika bisnis yang dinamis, proaktif, progresif adil dan berakhlak mulia.
- c. Kekeluargaan, yaitu lebih mengutamakan kepentingan bersama diatas kepentingan pribadi. Semua pengelola pada setiap tingkatan pengurus dan semua lininya serta anggota dibangun rasa kekeluargaan sehingga akan tumbuh rasa saling melindungi dan menanggung.

³⁴ Dewi, "Regulasi Keberadaan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Dalam Sistem Perekonomian Di Indonesia."

- 
- d. Kebersamaan yakni kesatuan pola pikir sikap dan cita-cita antar semua elemen BMT. Antara pengelola dengan pengurus harus memiliki satu visi dan bersama-sama anggota untuk memperbaiki kondisi ekonomi dan sosial.
- e. Kemandirian yaitu mandiri diatas semua golongan politik. Mandiri juga berarti tidak bergantung dengan dana-dana pinjaman dan bantuan tetapi senantiasa proaktif untuk menggalang dana dari masyarakat sebanyakbanyaknya.
- f. Profesionalisme yaitu semangat kerja yang tinggi yakni dilandasi dengan dasar keimanan. kerja tidak hanya berorientasi pada kehidupan dunia saja, tetapi juga kenikmatan dan kepuasan rohani dan akhirat. Kerja keras dan cerdas yang dilandasi dengan bekal pengetahuan yang cukup, ketrampilan yang terus ditingkatkan serta semangat beramal yang kuat. Semua itu dikenal dengan kecerdasan emosional, spiritual dan intelektual. Sikap profesionalisme dibangun dengan semangat untuk terus belajar demi mencapai tingkat standar kerja yang tertinggi.
- g. Istiqomah artinya konsisten, kontinuitas atau berkelanjutan tanpa henti dan tanpa pernah putus asa. Setelah mencapai suatu tahap, maka maju lagi

ketahap berikutnya dan hanya kepada Allah SWT kita berharap.

5. Keunggulan Baitul Mal Wa Tamwil (BMT)

Pertumbuhan BMT yang begitu pesat dikarenakan memiliki beberapa keunggulan yang sudah terbukti, yaitu:

- a. BMT sebagai koperasi yang dipercaya masyarakat luas untuk menyimpan dananya
- b. Sebagai koperasi yang memberi edukasi masyarakat agar giat menabung dan merencanakan keuangannya
- c. BMT sebagai koperasi yang telah memberi pembiayaan mudah dan murah kepada anggota, yang mayoritas adalah usaha mikro.
- d. sebagai usaha yang beroperasi secara syariah BMT mendidik hidup yang baik secara Islam
- e. BMT mendorong masyarakat memiliki sikap produktif dan tindakan produktif³⁵.

³⁵ Sari, Addiarrahman, and Hafiz, *“Pengaruh Produk Dan Promosi Terhadap Keputusan Nasabah Memilih Produk Pembiayaan Murabahah Pada Koperasi BMT Bina Insan Sejahtera Jambi.”*(Jakarta:Kencan,2021)

6. Analisis pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah

Analisis pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Syariah Penerapannya dalam bank islam adalah nasabah mengajukan pembiayaan dengan sistem *Murabahah* kepada bank syariah/Islam untuk membelikan barang-barang (produktif atau konsumtif) yang diketahui sifat-sifatnya, dimana nasabah dan bank mengetahui barang tersebut secara nyata dan oleh bank siap untuk mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah.

Murabahah sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas mark up (laba). Ciri dasar kontrak *Murabahah* sebagai jual beli dengan dengan pembayaran tunda adalah sebagai berikut.³⁶

- a. Si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba (*mark up*) harus di tetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.

³⁶ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Islam*, Jakarta: Paramadina, 2024, h. 120

- c. Apa yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh setiap penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada si pembeli
- d. Pembayarannya ditangguhkan

Teknis perbankan dalam penerapan transaksi

Murabahah, yaitu:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (mark up). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *Murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh.

Selain itu transaksi *Murabahah* umum sebagaimana yang dipraktikkan saat ini terjadi antara tiga pihak penyanggah dana atau bank islam vendor atau penjual asal produk, dan pengguna produk yang meminta bank membeli dan membiayai atas nama

pengguna tersebut. Transaksi ini dijelaskan secara mendetail dalam langkah-langkah berikut :³⁷

1. Pertama klien bank yang sedang mencari pendanaan mendeskripsikan barang yang mereka inginkan kepada vendor, dan meminta vendor untuk menyebutkan harga barang yang dideskripsikan tersebut.
2. Setelah mendapatkan besarnya harga dari vendor, klien bank tersebut mengontak bank dengan janji akan membeli barang tersebut dari bank apabila bank bersedia membeli barang yang sama dari vendor tersebut dan menjualnya kembali kepada klien itu dengan harga yang disebutkan vendor, ditambah keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak (bank dan klien). Pada tahap ini, bank akan mempertimbangkan untuk masuk ke dalam kontrak *Murabahah*, dan akan menetapkan persyaratan dan jaminan.
3. Pada tahap selanjutnya, bank membeli produk dari vendor dengan memberikan pembayaran. Agar tidak terlibat dalam penerimaan kiriman barang dan agar tidak perlu repot mengatur penyimpanan produk itu, seringkali bank menunjuk klien sebagai agen untuk menerima kiriman atas nama bank.

³⁷ Zamir Iqbal dan Abbas Mirakhor, *Pengantar Keuangan Islam*, Jakarta: Kecana, 2018, h. 112-113

Karena bank masih merupakan pemilik dari produk tersebut, kontrak *Murabahah* yang dilakukan antara bank dan klien menyebutkan keuntungan (profit) atau mark up yang dibebankan serta beberapa detail relevan lain. Kontrak tersebut diakhiri dengan kesepakatan cara pembayaran, yaitu tunai atau melalui cicilan. Selain kontrak *Murabahah*, bank juga menerima komoditas atau aset lain sebagai jaminan atau risiko kredit atau risiko gagal bayar oleh klien.

4. Pada waktu pembayaran, klien menunaikan pembayaran kepada bank. Pembayaran ini mencakup biaya produk ke bank plus margin profit untuk bank.

Dalam pemberian pembiayaan *Murabahah* juga terdapat fitur dan persyaratannya, diantaranya:³⁸

1. *Murabahah* harus didasarkan pada penjualan dan tidak digunakan untuk tujuan pendanaan. Tipe transaksi ini tidak dapat dipakai dalam kasus dimana klien ingin mendapatkan dana untuk tujuan selain pembelian produk, seperti modal kerja, pembayaran upah dan honor, atau penyelesaian masalah pembayaran. Untuk menjadikan kontrak tersebut transaksi penjualan

³⁸ Zamir Iqbal dan Abbas Mirakhor, *Pengantar...*, h. 114-115

yang sah, *syariah* mengharuskan item yang dijual benar-benar dibeli oleh penyandang dana yang mengambil kepemilikan dan penguasaannya.

2. Jika terjadi *default*, oleh pengguna akhir, penyandang dana hanya dapat menuntut pembayaran atas *item* yang di danai dan tidak boleh ada tambahan pembebanan *mark up* atau denda lebih jauh. Berlawanan dengan pinjaman konvensional dimana bunganya terus berlaku, tidak ada penerimaan seperti itu dalam kasus *Murabahah*. Merupakan praktik umum dikalangan perbankan islam untuk menganggap kegagalan membayar dua kali berturut-turut sebagai kondisi kegagala bayar (*default*), yang menjadikan posisi bank berhak mendeklarasikan cicilan sisanya jatuh tempo dalam waktu segera. Dalam beberapa kasus, pakar syariah mengizinkan penyandang dana mendapatkan jumlah tambahan untuk menutupi kerugian dan kerusakan akibat *default* ini.

3. Penyandang dana diizinkan meminta jaminan keamanan untuk melindungi diri sendiri dari kondisi gagal bayar di masa mendatang. Sering kali aset selain item yang didanai melalui *Murabahah* diambil sebagai jaminan, akan tetapi

ketika aset seperti itu tidak tersedia, penyanggah dana menggunakan item tersebut sebagai jaminan. Hal ini bisa jadi mensyaratkan klaim tambahan penyanggah dana atas item yang didanai seperti mencantumkan nama penyanggah dana sebagai penerima tunjangan dalam polis asuransi.

4. Tingkat yang dibebankan oleh penyanggah dana dipengaruhi oleh tipe produk yang didanai, tipe jaminan dan agunan kelayakan kredit klien, dan perkiraan waktu pendanaan tersebut berlangsung.
5. Fitur khas lainnya klaim keuangan yang dihasilkan mirip dengan jaminan utang konvensional yang ditandai dengan pembayaran yang telah ditentukan di muka. Perbedaannya adalah instrumen islami lebih berhubungan dengan aset riil dan diselesaikan dengan kontrak transaksional. Akibatnya, klaim keuangan dibuat berdasarkan aset riil dengan jatuh tempo jangka pendek dan relatif berisiko rendah.

Beberapa deviasi pembiayaan *Murabahah* yang perlu digaris bawahi adalah sebagai berikut:³⁹

1. Kurangnya informasi dari pihak bank untuk menjelaskan secara penuh esensi dari pembiayaan

³⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2019, h. 223

Murabahah dan keterangan lain yang berkaitan dengan keberadaan produk tersebut.

2. Dalam pembiayaan *Murabahah*, pengikatan akad jual beli umumnya dilakukan mendahului kepemilikan barang oleh bank. Hal ini jelas telah menyalahi baik prinsip fiqih itu sendiri maupun hukum universal bahwa hak menjual merupakan hak turunan dari kepemilikan.
3. Dalam pembiayaan *Murabahah* terdapat praktik perwakilan/wakalah yang secara esensi telah menyalahi dua prinsip, yaitu pertama, esensi penjual yang memiliki kewajiban dan kesanggupan untuk menyediakan barang. Dan kedua, esensi *Murabahah* itu sendiri (*Murabahah*, kesepakatan untuk membelikan barang untuk pihak ketiga yang memesan, dengan transparansi harga pokok dan margin).
4. Dalam pembiayaan *Murabahah* terdapat praktik pencairan dana pembiayaan ke rekening nasabah yang selanjutnya nasabah diminta untuk melakukan pembayaran kepada supplier. Hal ini akan menimbulkan kesan adanya transaksi utang piutang antara bank dan nasabah, dan bukan transaksi jual beli.

Secara umum prosedur pembiayaan oleh badan hukum (Perusahaan) sebagai berikut:⁴⁰

1. Pengajuan proposal Untuk memperoleh fasilitas pembiayaan dari bank maka tahap yang pertama pemohon pembiayaan mengajukan permohonan pembiayaan secara tertulis dalam suatu proposal pembiayaan harus dilampiri dengan dokumen lainnya yang dipersyaratkan.
2. Penyelidikan berkas pembiayaan Dalam penyelidikan berkas hal-hal yang perlu diperhatikan adalah membuktikan kebenaran dan keaslian dari berkas-berkas yang ada, seperti kebenaran dan keaslian akte notaris, TDP, KTP dan surat-surat jaminan seperti sertifikat tanah, BPKB mobil ke instansi yang berwenang mengeluarkannya.
3. Wawancara pertama Tujuannya adalah untuk mendapatkan keyakinan apakah berkas-berkas tersebut sesuai dan lengkap seperti yang bank inginkan. Wawancara ini juga untuk mengetahui keinginan dan kebutuhan nasabah yang sebenarnya.
4. Peninjuan ke lokasi (*On The Spot*) Pada saat akan melakukan on the spot jangan diberitahu

⁴⁰ Edi Susilo, *Analisis...*, h. 130-134.

kepada nasabah, sehingga apa yang kita lihat dilapangan sesuai dengan kondisi yang sebenarnya. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa objek akan dibiayai benar-benar ada dan sesuai dengan apa yang tertulis dalam proposal.

5. Wawancara kedua Wawancara ini merupakan kegiatan perbaikan berkas, jika mungkin ada kekurangan-kekurangan pada saat setelah dilakukan *on the spot* dilapangan.
6. Keputusan pembiayaan Keputusan pembiayaan adalah untuk menentukan apakah pembiayaan layak untuk diberikan atau ditolak. Jika layak maka, dipersiapkan administrasinya, biasanya keputusan pembiayaan akan mencakup:
 - a. Akad pembiayaan yang akan ditanda tangani
 - b. Jumlah uang yang diterima
 - c. Jangka waktu pembiayaan
 - d. Biaya-biaya yang harus dibayar
7. Penandatanganan akad pembiayaan/perjanjian lainnya Sebelum pembiayaan dicairkan maka terlebih dulu calon nasabah menandatangani akad pembiayaan, kemudian mengikat jaminan pembiayaan dengan hipotik atau surat perjanjian yang dianggap perlu.

8. Realisasi pembiayaan Realisasi pembiayaan diberikan setelah penandatanganan surat-surat yang diperlukan dengan membuka rekening giro atau tabungan dibank yang bersangkutan. Dengan demikian penarikan dana pembiayaan dapat dilakukan melalui rekening yang telah dibuka.

