

BAB III

KONSEP AKAD IMBT DAN MURABAHAH PADA KPR DI PERBANKAN SYARIAH

Pada prinsipnya bank syariah adalah sama dengan perbankan konvensional, yaitu sebagai instrumen intermediasi yang menerima dana dari orang-orang yang surplus dana (dalam bentuk penghimpunan dana) dan menyalurkannya kepada pihak yang membutuhkan (dalam bentuk produk pelemparan dana). Sehingga produk-produk yang disediakan oleh bank-bank konvensional, baik itu produk penghimpunan dana (*funding*) maupun produk pembiayaan, pada dasarnya dapat pula disediakan oleh bank-bank syariah.¹

Misalkan pada produk pembiayaan kepemilikan rumah atau KPR di perbankan syariah dengan KPR (Kredit Kepemilikan Rumah) perbankan konvensional yang memiliki berbagai macam perbedaan di antaranya adalah; pemberlakuan sistem kredit dan sistem *mark up*, kebolehan dan ketidakbolehan tawar menawar (*bargaining position*) antara nasabah dengan bank, prosedur pembiayaan dan lain sebagainya. Dalam menjalankan produk KPR, bank syariah memadukan dan menggali skim-skim transaksi yang dibolehkan dalam Islam dengan operasional KPR perbankan konvensional.²

1 Helmi Haris, “*Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan PerbankanSyari’ah)*”, Jurnal Ekonomi Islam, I (Juli,2007), h. 115

2 *Ibid.*,

A. Akad IMBT pada KPR di Perbankan Syariah

Pengertian *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (*Financial Lease with Purchase Option*) *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah perpaduan antara kontrak jual beli dan sewa, lebih tepatnya akad sewa yang diakhiri dengan kepemilikan barang di tangan si penyewa.

Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* sebagaimana tertuang dalam fatwanya Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 mendefinisikan akad ini adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang kepada pihak penyewa.³

Adapun salah satu skim yang digunakan oleh perbankan syari'ah di Indonesia dalam menjalankan produk pembiayaan KPR adalah skim *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT). Berdasarkan skim ijarah ini, bank syariah menyewakan rumah, sebagai objek akad, kepada nasabah. Meskipun pada prinsipnya tidak terjadi pemindahan kepemilikan (hanya pemanfaatan rumah), tetapi pada akhir masa sewa bank dapat menjual atau menghibahkan rumah yang disewakannya kepada nasabah. Berikut aplikasi skema pembiayaan IMBT:⁴

3 Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah bit Al-tamlīk*

4 Ali Sukron, "Implementasi *Al-Ijārah Al-Muntahiya Bial-Tamlīk* (IMBT) Di Perbankan Syariah` dalam Jurnal Ekonomi Dan Hukum Islam, Volume.2, Nomor 2, 2013 (74-87), h. 78-79.

1. Bank syariah dan developer mengadakan perjanjian kerjasama (MOU)⁵ pemilikan rumah. Bank syariah akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah developer.
2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik developer dan mengajukan pembiayaan pemilikan rumah kepada bank syariah. Calon nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, bank syariah selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Jika calon nasabah layak dibiayai, maka bank syariah akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon nasabah melakukan negosiasi dengan bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi IMBT dengan bank syariah.
4. Bank syariah melakukan transaksi rumah (berdasarkan perjanjian kerjasama) dengan developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (fiqih) rumah menjadi milik bank syariah (dokumentasi rumah dibuat atas nama nasabah)
5. Nasabah dan bank syariah melakukan perjanjian pembiayaan pemilikan rumah berdasarkan prinsip IMBT dengan janji (*wa`ad*) dari bank syariah

5 MOU (*Memorandum Of Understanding*) dapat diartikan sebagai nota kesepahaman. MOU adalah dasar penyusunan kontrak pada masa datang yang didasarkan pada hasil permufakatan para pihak, baik secara tertulis maupun lisan. Lihat Salim HS dkk, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), h. 91

untuk melepaskan kepentingannya atas rumah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah lunas.

6. Developer sebagai wakil bank (berdasarkan perjanjian kerjasama) menyerahkan rumah kepada nasabah (nasabah mendapatkan manfaat rumah selama masa IMBT).
7. Nasabah membayar kewajiban ke bank syariah sesuai jadwal yang disepakati.
8. Sesuai kesepakatan di awal akad, bank syariah dan nasabah sepakat untuk melakukan review terhadap jumlah kewajiban Nasabah pada setiap periode yang ditentukan.
9. Di akhir masa IMBT, bank syariah merealisasikan janjinya (*wa'ad*) dengan melepaskan kepentingan atas rumah dan menyerahkan rumah kepada nasabah (akad fiqih hibah) setelah seluruh kewajiban nasabah dilunasi.

Pada *Al-Bai' Wa Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT) dengan sumber pembiayaan dari *Unrestricted Investment Account* (URIA), pembayaran oleh nasabah dilakukan secara bulanan. Hal ini disebabkan karena pihak bank harus mempunyai *cash in* setiap bulan untuk memberikan bagi hasil kepada para nasabah yang dilakukan secara bulanan juga.⁶

1. Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang Ijarah

Dewan Syariah Nasional setelah menimbang:

⁶ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta : PT RagaGrafindo Persada, 2013), h. 149.

- a. Bahwa kebutuhan masyarakat untuk memperoleh manfaat suatu barang sering memerlukan pihak lain melalui akad *ijarah*, yaitu akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/upah, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri;
- b. Bahwa kebutuhan akan *ijarah* kini dapat dilayani oleh lembaga keuangan syariah (LKS) melalui akad pembiayaan *ijarah*;
- c. Bahwa agar akad tersebut sesuai dengan ajaran Islam, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang akad *ijarah* untuk dijadikan pedoman oleh LKS.

Pertama: Rukun dan Syarat *Ijarah*.

- a. *Sighat Ijarah*, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berakad (berkontrak), baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad: terdiri atas pemberi sewa/pemberi jasa dan penyewa/pengguna jasa.
- c. Obyek akad *ijarah* adalah:
 - 1) Manfaat barang dan sewa; atau
 - 2) Manfaat jasa atau upah.

Kedua: Ketentuan Obyek *Ijarah*:

- a. Obyek *ijarah* adalah manfaat dari penggunaan barang dan/atau jasa.
- b. Manfaat barang harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.

- c. Pemenuhan manfaat harus yang bersifat dibolehkan.
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah.
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan *jahalah* (ketidaktahuan) yang akan mengakibatkan sengketa.
- f. Spesifikasi manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktunya. Bisa juga dikenali dengan spesifikasi atau identifikasi fisik.
- g. Sewa adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa dalam Ijarah.
- h. Pembayaran sewa boleh berbentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan obyek kontrak.
- i. Kelenturan (*flexibility*) dalam menentukan sewa dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat dan jarak.

Ketiga: Kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah

- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi sewa:
 - 1) Menyediakan aset yang disewakan.
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset.
 - 3) Menjaminan bila terdapat cacat pada aset yang disewakan.
- b. Kewajiban nasabah sebagai penyewa:
 - 1) Membayar sewa dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan aset yang disewa serta menggunakannya sesuai kontrak.

- 2) Menanggung biaya pemeliharaan aset yang sifatnya ringan (tidak materiil).
- 3) Jika aset yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penyewa dalam menjaganya, maka tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.

Keempat: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara para pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁷

2. Fatwa DSN 27/DSN-MUI/III/2002: *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*⁸

Pertama: Ketentuan Umum:

Akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* boleh dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Semua rukun dan syarat yang berlaku dalam akad Ijarah (Fatwa DSN 09/DSN-MUI/IV/2000) berlaku pula dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*.
- b. Perjanjian untuk melakukan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* harus disepakati ketika akad Ijarah ditandatangani.
- c. Hak dan kewajiban setiap pihak harus dijelaskan dalam akad.

Kedua: Ketentuan tentang *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*.

⁷ Abdul Gafur Anshari, *Payung Hukum Perbankan Syariah: UU Dibiidang Perbankan, Fatwa DSN-MUI, dan Peraturan Bank Indonesia*, (Yogyakarta: UII Press, 2007), Cet. ke-1, h. 145

⁸ Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlīk*

- a. Pihak yang melakukan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
- b. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah *wa'ad* (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Ketiga:

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.⁹

3. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)

Ketentuan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* di atur KHES dalam pasal 278-284.¹⁰ Lebih jelasnya adalah sebagai berikut. Pasal 278 “rukun dan syarat dalam ijarah dapat diterapkan dalam pelaksanaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlīk*.” Pasal 279 “dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* suatu

⁹ *Ibid.*,

¹⁰ Imam Mustofa, *Fiqih Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 118

benda antara *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dengan *musta'jir* (pihak penyewa) di akhiri dengan pembelian *ma'jur* (obyek ijarah) oleh *musta'jir* (pihak penyewa).” Pasal 280 1) *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* harus dinyatakan secara *explicit* dalam akad 2) Akad pemindahan kepemilikan hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah berakhir Pasal 281 “*musta'jir* (penyewa) dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dilarang menyewakan dan atau menjual *ma'jur*/benda yang disewa.” Pasal 282 “harga ijarah dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* sudah termasuk dalam pembayaran benda secara angsuran.”

Pasal 283 “Pihak *mu'jir* (pihak yang menyewakan) dapat melakukan penyelesaian akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* bagi *musta'jir*/ penyewa yang tidak mampu melunasi pembiayaan sesuai kurun waktu yang disepakati 2) Penyelesaian sebagai mana dalam ayat (1) dapat diselesaikan melalui perdamaian dan atau pengadilan”. Pasal 284 “pengadilan dapat menetapkan untuk menjual obyek *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* yang tidak dapat di lunasi oleh penyewa dengan harga pasar untuk melunasi hutang penyewa.” Pasal 285 1) Apabila harga jual obyek *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* melebihi sisa hutang, maka pihak yang menyewakan harus mengembalikan sisanya kepada penyewa. 2) Apabila harga jual obyek *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* lebih kecil dari sisa utang, maka sisa utang masih wajib tetap di bayar oleh penyewa. 3) Apabila peminjan sebagaimana ayat (2) tidak dapat melunasi sisa utangnya, pengadilan dapat membebaskannya atas izin pihak yang menyewakan.¹¹

11 *Ibid.*, h. 119.

Sedangkan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) menjelaskan IMBT pada pasal 323 yaitu Dalam akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* suatu benda antara *Mua'jir*/pihak yang menyewakan dengan *Musta'jir*/pihak penyewa diakhiri dengan pembelian *ma'jur*/obyek ijarah oleh *musta'jir*/pihak penyewa.¹²

Ijarah yang termasuk akad dalam bidang jasa sekarang ini telah diperluas dengan dihubungkan konsep *intiqaal al-milkiyah (berpindah kepemilikan)*, oleh karena itu salah satu jasa yang berkembang dalam ekonomi syariah adalah produk *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* (IMBT).

Secara konseptual IMBT hampir sama dengan leasing, bahwa leasing merupakan bentuk pembiayaan dalam bentuk penyediaan barang-barang modal untuk digunakan oleh perusahaan tertentu, berdasarkan pembayaran secara berkala, disertai dengan hak pilih/opsi bagi perusahaan tersebut untuk membeli barang modal yang bersangkutan atau memperpanjang jangka waktu leasing berdasarkan nilai sisa yang telah disepakati bersama. Dalam pelaksanaan akad IMBT ada ketentuan-ketentuan yang bersifat umum dan ketentuan bersifat khusus. Ketentuan bersifat umum yaitu:

- a. Rukun dan syarat yang berlaku dalam akad ijarah berlaku pula dalam akad IMBT,
- b. Perjanjian untuk melakukan akad IMBT harus disepakati ketika akad ijarah ditandatangani,

¹² Anonimus, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*, (Fokus Media: Bandung, 2010), h. 76

c. Hak dan kewajiban setiap pihak dijelaskan dalam akad. Sedangkan yang bersifat khusus yaitu:

- 1) Pihak yang melakukan IMBT harus melakukan akad ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan baik dengan jual beli (*bai'*) atau pemberian (hibah) hanya dapat dilakukan setelah masa ijarah selesai.
- 2) Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati diawal akad ijarah adalah *wa'ad* (janji) yang hukumnya tidak mengikat. Apabila *wa'ad* (janji) dilaksanakan, maka pada akhir masa ijarah (sewa) wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan. Artinya dalam akad IMBT tidak bertentangan dengan prinsip syariah yaitu melarang 2 (dua) akad dalam satu perjanjian.

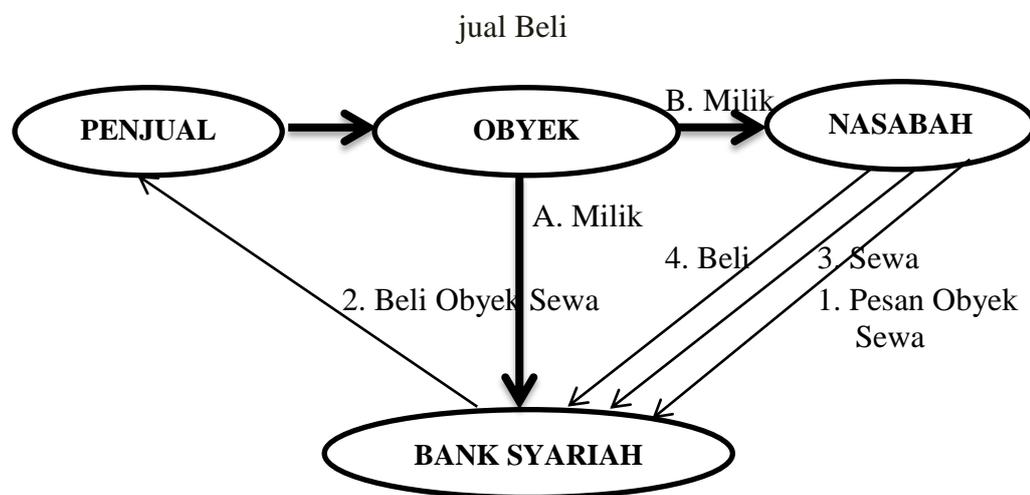
4. Kontrak *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* yang berakhir dengan kepemilikan penuh dalam ekonomi kontemporer yaitu pada aplikasi di perbankan syariah

Bank-bank Islam yang mengoperasikan produk *ijarah*, dapat melakukan *leasing*, baik dalam bentuk *operating lease* maupun *financial lease*. Akan tetapi, pada umumnya bank-bank tersebut lebih banyak menggunakan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* karena lebih sederhana dari sisi pembukuan. Selain itu, bank pun tidak di repotkan untuk mengurus pemeliharaan asset baik pada saat *leasing* maupun sesudahnya.

Akad ijarah yang berakhir dengan opsi berpindahnya kepemilikan aset yang disewakan kepada penyewa. *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dapat berbentuk:

1. *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* yang memindahkan hak kepemilikan aset yang disewakan kepada penyewa jika penyewa menginginkan hal tersebut dengan harga yang diwakili oleh pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa selama jangka waktu penyewaan. Pada akhir jangka waktu penyewaan dan setelah cicilan terakhir dibayar, maka hak milik sah aset yang disewakan secara otomatis berpindah kepada penyewa atas dasar akad baru.
2. *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* yang memberikan hak kepemilikan kepada penyewa atas aset yang disewakan pada akhir jangka waktu penyewaan atas dasar akad baru dengan harga tertentu, yang mungkin merupakan harga simbolis.
3. Perjanjian ijarah yang memberikan penyewa salah satu dari 3 (tiga) opsi berdasarkan pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa, yaitu:
 - a. Membeli aset yang disewakan dengan harga yang ditentukan berdasarkan pembayaran sewa yang dilakukan oleh penyewa;
 - b. Pembaruan ijarah untuk jangka waktu yang baru; atau
 - c. Mengembalikan aset yang disewa kepada pemilik obyek sewa.

Skema Pembiayaan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dengan diakhiri akad



Keterangan :

1. Nasabah memesan untuk melakukan akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* kepada Bank Syariah
2. Bank membeli dan membayar barang kepada supplier/penjual atas nama Bank Syariah
3. Nasabah membayar sewa kepada Bank Syariah
4. Masa sewa diakhiri dengan Nasabah membeli barang tersebut dari Bank Syariah.¹³

Sehingga dalam hal ini *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* adalah akad sewa menyewa barang antara pihak bank dengan nasabah yang diikuti janji bahwa pada saat yang telah ditentukan, kepemilikan barang sewaan akan berpindah kepada nasabah.

¹³ Burhanuddin, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*. (Yogyakarta : UII Press, 2008), h. 273

Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk atau *finance lease* pada umumnya lebih banyak digunakan karena lebih sederhana dari sisi pembukuan dan lembaga keuangan syariah tidak repot mengurus pemeliharaan asset, baik pada saat leasing maupun sesudahnya.

5. Bentuk-Bentuk *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk*

Bentuk-bentuk *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* di bagi menjadi 5 diantaranya adalah:

- a. Akad ijarah yang sejak awal akad memang dimaksudkan untuk memindahkan kepemilikan barang sewa kepada pihak penyewa. Penyewa menyewa suatu barang dengan pembayaran sewa secara angsur dalam kurun waktu tertentu dengan jumlah tertentu, kemudian pada saat angsuran terakhir barang sewaan berpindah kepemilikan kepada pihak penyewa. Dalam hal ini tidak ada akad baru untuk memindahkan hak barang tersebut setelah angsuran sewa lunas.¹⁴ Misalnya, Andi menyewa satu unit mobil bus transportasi kepada perusahaan transportasi. Saat akad sewa Andi dan pihak perusahaan membuat kesepakatan bahwa setelah lunas angsuran sewa, maka kepemilikan mobil berpindah kepada si Andi. Misalnya angsuran selama 10 tahun dengan angsuran perbulan Rp 15 000.000, pada angsuran terakhir atau angsuran ke 120, kepemilikan tersebut secara otomatis berpindah kepada si Andi. Jika tidak ada uang pengganti

14 Fahd Bin ‘Ali Al-Hasan Sebagaimana Dikutip Oleh Imam Mustofa, *Al-Ijarah Al Muntahiya Bil Tamlīkfi Al Fiqh Islami*, (Maktabah Misykah Al-Islamiyyah, 2005), h. 23.

untuk perpindahan hak milik mobil tersebut, yang ada hanya uang angsuran sewa setiap bulan sebesar Rp 15 000.000, tersebut.

- b. Akad ijarah memang dari awal murni dimaksudkan hanya untuk sewa, hanya saja si penyewa di beri hak untuk memiliki barang sewaan dengan memberikan uang pengganti dalam jumlah tertentu.¹⁵ Dalam hal ini tidak ada perjanjian yang mengikat di antara keduanya untuk memindahkan hak barang dengan cara jual beli, karena akad yang dibuat adalah akad sewa murni. Misalnya, Ahmad menyewa satu unit sepeda motor kepada Anwar selama 10 bulan. Angsuran setiap bulan sebesar Rp 2 000.000. setelah angsuran lunas selama 10 bulan, Ahmad diberi tawaran untuk memindahkan hak motor tersebut kepada dirinya dengan uang pengganti Rp 5 000,00 misalnya, kemudian Ahmad setuju. Setelah uang sebesar Rp 5 000,00 tersebut di bayarkan, maka kepemilikan sepeda motor berpindah kepada Ahmad. Jadi sebenarnya ada dua yang berbedaan tidak dalam waktu yang bersamaan, yaitu akad ijarah atau sewa selama 10 bulan, kemudian setelah sewa lunas atau selesai maka tidak ada akad baru, yaitu jual beli.
- c. Akad ijarah yang dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pembeli sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan akad jual belibatang obyek sewa.pemberi sewa akan menjual barang yang disewa kepada penyewadengan

¹⁵ *Ibid.*,

sejumlah harga tertentu setelah angsuransewa lunas.¹⁶ Misalnya Akbar menyewa satu unit laptop kepada Zaki selama 10 bulan dengan pembayaran setiap bulan sebesar Rp 5 00.000. pada saat akad keduanya membuat perjanjian yang mengikat bahwa si Akbar akan menjual laptop tersebut kepada Zaki dengan harga tertentu. Setelah angsuran ke 10, kedua belah pihak membuat akad baru, yaitu akad jual beli atas laptop yang sebelumnya disewakan. Akad ini *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dengan perjanjian jual beli di akhir masa sewa.

- d. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk melakukan hibah barang obyek sewa. Pemberi sewa akan menghibahkan barang yang disewa kepada penyewa.¹⁷ Misalnya Andri menyewakan satu unit hanphone kepada Reza selama 10 bulan dengan pembayaran setiap bulan sebesar Rp250.000. pada saat akad keduanya membuat perjanjian yang mengikat bahwa si Andri akan menghibahkan hanphone tersebut kepada Reza. Setelah angsuran ke 10, kedua belah pihak membuat akad baru, yaitu akad hibah atas hanphone yang sebelumnya disewakan. Akad ini adalah akad *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlīk* dengan perjanjian hibah di akhir masa sewa.

¹⁶ *Ibid.*, h. 24

¹⁷ *Ibid.*

- e. Akad ijarah dimaksudkan untuk sewa suatu barang dalam jangka tertentu dengan pembayaran dalam jumlah tertentu, pada saat akad pihak penyewa dan pemberi sewa membuat perjanjian yang mengikat untuk memberikan hak tiga opsi kepada pihak penyewa. Opsi pertama pihak penyewa menjadi pemilik dengan pembayaran sejumlah uang yang telah di angsurkan bersamaan dengan angsuran uang sewa. Pelaksanaan perjanjian pembayaran ini dilakukan sejak awal, pembayaran uang pengganti berpindah milik juga dilakukan sejak pembayaran angsuran pertama.

Opsi kedua memperpanjang masa sewa. Opsi ketiga pihak penyewa mengembalikan barang sewa kepada pemberi sewa.¹⁸ Misalnya Azwar menyewakan satu unit handphone kepada Dandi selama 10 minggu dengan pembayaran setiap minggu sebesar Rp25.000. pada saat akad keduanya membuat perjanjian yang mengikat bahwa si Azwar memberikan tiga opsi kepada Dandi. Opsi untuk memiliki handphone tersebut dengan membayar sejumlah uang bersamaan pembayaran uang angsuran. Opsi kedua memperpanjang masa sewa dan opsi ke tiga, Dandi mengembalikan handphone tersebut kepada Azwar.

6. Jenis *Al-Ijārah al-Muntahiyah bi Al-Tamlik* (IMBT)

- a. IMBT melalui hibah atau hadiah di akhir masa sewa dengan memperhitungkan harga asset dan nilai total sewa dalam jangka waktu tertentu:

¹⁸ *Ibid.*

- 1) Alternatif melalui hibah ini di ambil bila kemampuan financial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar, sehingga, akumulasi pada akhir periode sudah mencukupi untuk menutupi harga beli barang dan margin laba yang diharapkan bank. Dengan demikian, bank dapat “berjanji” (janji bermakna kontrak’ sehingga janji hibah tersebut bersifat mengikat) harus dilaksanakan. Pendapat ini sesuai dengan pendapat mazhab maliki dan banyak ulama pada saat akad untuk menghibahkan barang tersebut di akhir masa periode sewa kepada penyewa;
- 2) Dengan demikian, kepemilikan berpindah secara otomatis tanpa membuat kontrakbaru sebagai-mana dalam fatwa DSN-MUI dan tulusan adiwarman. Juga (jelas) tanpa pembayaran tambahan di luar angsuran terakhir;
- 3) Dalam IMBT kini klausul akad dapat diformulasikan sebagai berikut, “jika penyewa (pihak kedua) telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa asset tersebut, maka pihak pertama (*muajjir*) menghibahkan asset tersebut kepada pihak kedua (penyewa)”;
- 4) Hibah ini bersifat *mu’allaq* terhadap masa *mustaqbal* (akan datang). Hukumnya boleh menurut ketentuan fiqih Islam. Demikian pula *mu’allaq* (*ta’alluq* dalam waktu) dalam jual beli. Misalnya, “jika anda telah menyelesaikan cicilan sewa pada masa

tertentu, maka saya menjual barang ini kepada anda". Praktik ini dibenarkan menurut Ibnu Taymiyah dan Ibnu Qayyim.

b. IMBT melalui pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa dengan cara membeli dengan harga yang sesuai dengan sisa cicilan sewa.

1) Elternatif untuk menjual di akhir masa sewa biasanya di gunakan bila kemampuan *financial mustajir* (penyewa) untuk membayar sewa relative kecil, sehingga akumulasi nilai sewa yang sudah di bayar di akhir periode sewa belum mencukupi harga beli barang tersebut dan margin keuntungan yang diharapkan bank. Maka jika penyewa ingin memiliki barang tersebut, maka harus membeli barang tersebut di akhir periode;

2) Dalam kontrak ini, juga tidak perlu dilakukan kontrak baru di akhir masa sewa, cukup satu kali akad di awal kontrak;

3) Dalam IMBT ini klausul akad dapat di formulasikan sebagai berikut,"jika penyewa (pihak kedua) telah menyelesaikan pembayaran angsuran terakhir sewa asset tersebut di masa depan, maka pihak pertama (*mua`jir*) akan menjual asset tersebut kepada pihak kedua (penyewa) seharga sekian". Keduanya sepakat jumlah tentang cicilan sewa, masa penyewaan dan harga jual barang di akhir sewa;

4) Jual beli ini bersifat *mu'allaq* (tergantung) terhadap masa *mustaqbal* (akan datang). Hukumnya boleh menurut ketentuan fiqih Islam, sebagaimana dibolehkan Ibnu Taymiyyah dan Ibnu Qayyim;

5) Pada jual beli “*mu’allaq bi al-zaman almustaqbal*” ini tidak terdapat gharar sebagaimana yang dinyatakan dalam buku adiwarman karim.¹⁹

Mengenai sewa atau biasa disebut ijarah. Dalam transaksi sewa-menyewa bank pada umumnya menggunakan akad ijarah dan ijarah muntahiya bittamlik. Perbedaan skema antara ijarah dan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* adalah dalam perjanjian di akhir akad. Pada *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* akadnya disertai dengan janji kepemilikan saat akad berakhir, sedangkan ijarah hanya dilakukan pemindahan manfaat saja. Antara akad ijarah dengan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* memiliki kesamaan dalam jenis akadnya, yakni sewa-menyewa, namun dalam aplikasi pembiayaan di perbankan kedua pembiayaan tersebut dilakukan dalam keadaan yang berbeda. Ijarah biasanya digunakan untuk pembiayaan yang bersifat pelayanan jasa, seperti sewa tempat untuk gadai emas sedangkan *Al-Ijārah al-Muntahiya bi Al-Tamlik* digunakan untuk pembiayaan yang bersifat pemilikan terhadap asset pembiayaan, seperti rumah, alat berat, mesin, kendaraan dan sebagainya.²⁰

7. Hak dan Kewajiban dalam *Al-Ijārah al-Muntahiya bit Al-Tamlik*

Hak dan Kewajiban Komitmen terhadap pemberi sewa (*Muajjir*) terfokus pada pemberian kesempatan pihak penyewa untuk memanfaatkan berbagai

19 Adiwarman A.Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada Persada, 2004), Cet. 2, h. 75

20 Nurul Huda dan Mohamad Keykal, *Lembaga Keuangan Islam*, (Jakarta: Kencana, 2010), h. 84

fasilitas atau manfaat obyek sewaan.²¹ Dalam Lembaga Keuangan Syariah lebih spesifik hak dan kewajiban pemberi sewa (*Muajjir*) dan penyewa (*musta'jir*) dalam akad *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlīk* dijelaskan pada Fatwa DSN dan Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga (BAPEPAM-LK) Keuangan tentang akad-akad yang digunakan dalam kegiatan perusahaan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah sebagai berikut:²²

a. Hak dan Kewajiban Pemberi Sewa (*Muajjir*)

Dalam pelaksanaan *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlīk*, pemberi sewa (*mua'jir*) wajib membuat *wa'ad*, yaitu janji pemindahan kepemilikan obyek IMBT pada akhir masa sewa. *Wa'ad* sebagaimana dimaksud bersifat tidak mengikat bagi penyewa (*musta'jir*) dan apabila *wa'ad* dilaksanakan, maka pada akhir masa sewa wajib dibuat akad pemindahan kepemilikan.

1) Hak pemberi sewa (*mua'jir*) antara lain adalah:

- a) Memperoleh pembayaran sewa dari penyewa (*musta'jir*). Dalam syariat Islam upah merupakan hak bagi *mua'jir* dan kewajiban bagi *musta'jir*.²³
- b) Menarik obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bit al-Tamlīk* apabila penyewa (*musta'jir*) tidak mampu membayar sewa sebagaimana diperjanjikan; dan

21 Shalah ash-Shawi dan Abdullah Al-Muslih, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq), h. 234

22 Lihat Peraturan Ketua Badan Pengawas Pasar Modal dan Lembaga Keuangan No: PER-04 /BL/2007

23 M. B. Hendrie Anto, *Pengantar Ekonomika Mikro Islami*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), h. 222

- c) Pada akhir masa sewa, mengalihkan obyek IMBT kepada penyewa lain yang mampu dalam hal penyewa (*musta'jir*) sama sekali tidak mampu untuk memindahkan kepemilikan obyek IMBT atau memperpanjang masa sewa atau mencari calon penggantinya.
- 2) Kewajiban pemberi sewa (*Mua'jir*) antara lain adalah:
- a) Menyediakan obyek IMBT yang disewakan;
 - b) Menanggung biaya pemeliharaan obyek *al-Ijārah alMuntahiya bit al-Tamlik* kecuali diperjanjikan lain; dan
 - c) Menjamin obyek IMBT tidak terdapat cacat dan dapat berfungsi dengan baik.
- b. Hak dan Kewajiban Penyewa (*Musta'jir*)
- 1) Hak penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:
- a) menggunakan obyek IMBT sesuai dengan persyaratan-persyaratan yang diperjanjikan;
 - b) menerima obyek *al-Ijārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* dalam keadaan baik dan siap dioperasikan;
 - c) pada akhir masa sewa, memindahkan kepemilikan obyek *alIjārah al-Muntahiya bi al-Tamlik*, atau memperpanjang masa sewa, atau mencari calon penggantinya dalam hal tidak mampu untuk memindahkan hak kepemilikan atas obyek *alIjārah al-Muntahiya bi al-Tamlik* atau memperpanjang masa sewa;
- 2) Kewajiban penyewa (*musta'jir*) antara lain adalah:

- a) Membayar sewa sesuai dengan yang diperjanjikan;
- b) Menjaga dan menggunakan obyek IMBT sesuai yang diperjanjikan
- c) Tidak menyewakan kembali obyek IMBT kepada pihak lain;
- d) Melakukan pemeliharaan kecil (tidak material) terhadap obyek IMBT.

B. Akad Murabahah pada Perbankan Syariah

Konsep Murabahah dalam berbagai literatur klasik (*kitâb fikh turâts*), dimana komoditas/barang yang menjadi obyek murabahah tersedia dan dimiliki penjual pada waktu negosiasi atau akad jual beli berlangsung, kemudian ia menjual barang tersebut kepada pembeli dengan menjelaskan harga pembelian dan keuntungan yang akan diperoleh. Oleh karena itu, dapat dikatakan praktik tersebut adalah transaksi jual beli biasa, kelebihanannya terletak pada pengetahuan pembeli tentang harga pembelian awal sehingga menuntut kejujuran penjual dalam menjelaskan harga awal yang sebenarnya.

1. Konsep Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah

Dalam praktik di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kontemporer, termasuk perbankan syariah, bentuk murabahah dalam fiqh klasik tersebut mengalami beberapa modifikasi. Murabahah yang dipraktikkan pada LKS dikenal dengan *murâbahah li alâmir bi al-Syirâ'*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membelikan sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas/barang tersebut

secara murabahah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan finansial yang dimiliki.²⁴

Mengenai kedudukan hukum praktik *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'* ulama kontemporer berbeda pendapat. Ada yang memperbolehkan dan ada juga yang melarang atau mengharamkan. Diantara ulama yang mengakui keabsahan/kebolehan *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'* adalah *Sâmî Hamûd*, Yusuf Qardhawi, Ali Ahmad Salus, Shadiq Muhammad Amin, Ibrahim Fadhil, dan lainnya. Adapun argumentasi mereka adalah sebagai berikut:

- a. Hukum asal dalam muamalah adalah diperbolehkan dan mubah kecuali terdapat nash shahih dan sharih yang melarang dan mengharamkannya. Sebagaimana kaidah fiqih muamalah, yaitu:

الاصل في المعاملات الاباحة الا أن يدل دليل على تحريمها

Berbeda dengan ibadah mahdhah, hukum asalnya adalah haram kecuali ada nash yang memerintahkan untuk melakukannya. Oleh karena itu dalam muamalah tidak perlu mempertanyakan dalil yang mengakui keabsahan dan kehalalan, yang perlu diperhatikan adalah dalil yang melarang dan mengharamkannya. Sepanjang tidak terdapat dalil yang melarangnya, maka transaksi muamalah sah dan halal hukumnya.²⁵

24 *Sâmî Hasan Hamûd, Tathwîr al-A'mâl al-Mashrafiyah Bimâ Yattafiq al-Syari'ah al-Islâmiyah* (Aman: Mathba'ah al-Syarq, 1992), h. 431

25 Yusuf al-Qardhâwî, *Bai' Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ' kamâ Tujrîhi al-Mashârif al-Islâmiyah*, (Kairo: Maktabah Wahbah, 1995), h. 13

- b. Keumuman nash Al-Qur`an dan hadits yang menunjukkan kehalalan segala bentuk jual beli, kecuali terdapat dalil khusus yang melarangnya. Yusuf Qardhawi mengatakan, dalam QS. al-Baqarah (2): 275, yaitu:

 وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.²⁶

Allah menghalalkan segala bentuk jual beli secara umum, baik jual beli *muqâydah* (barter), *sharf* (jual beli mata uang/valas), jual beli salam ataupun jual beli mutlak serta bentuk jual beli lainnya. Semua jenis jual beli ini halal, karena ia masuk dalam kategori jual beli yang dihalalkan Allah, dan tidak ada jual beli yang haram kecuali terdapat nash dari Allah dan Rasulnya yang mengharamkannya.²⁷

- c. Terdapat nash ulama fiqih yang mengakui keabsahan akad ini, di antaranya pernyataan Imam Syafi’i dalam kitab al-Umm: “*dan ketika seseorang memperlihatkan sebuah barang tertentu kepada orang lain, dan berkata: “belikanlah aku barang ini, dan engkau akan aku beri margin sekian”, kemudian orang tersebut mau untuk membelikannya, maka jual beli tersebut diperbolehkan*”. Namun demikian, orang yang meminta untuk dibelikan tersebut memiliki hak khiyar, jika barang tersebut sesuai dengan kriterianya, maka bisa dilanjutkan dengan akad

²⁶ Departemen Agama RI, *Al-Qur`an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2004), Jilid I, h. 420

²⁷ *Ibid.*, h. 15

jual beli dan akadnya sah, sebaliknya, jika tidak sesuai, maka ia berhak untuk membatalkannya”.²⁸

Berdasarkan pernyataan ini, dapat disimpulkan bahwa Imam Syafi’i memperbolehkan transaksi *Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ*, dengan syarat pembeli atau nasabah memiliki hak khiyar, yakni hak untuk meneruskan atau membatalkan akad. Selain itu, penjual juga memiliki hak khiyar, dengan demikian tidak terdapat janji yang mengikat kedua belah pihak.

3) Transaksi muamalah dibangun atas asas maslahat. Hukum Islam tidak melarang bentuk transaksi kecuali terdapat unsur kezaliman di dalamnya, seperti riba, penimbunan (*ihdikâr*), penipuan dan lainnya, atau diindikasikan transaksi tersebut dapat menimbulkan perselisihan atau permusuhan di antara manusia, seperti adanya gharar atau bersifat spekulasi. Permasalahan pokok dalam muamalah adalah unsur kemaslahatan. Jika terdapat masalah, maka sangat dimungkinkan transaksi tersebut diperbolehkan. Seperti halnya diperbolehkannya akad *istishna*, padahal ia merupakan jual beli/*bai’ al-ma’dûm* (obyek tidak ada saat akad), karena adanya kebutuhan dan masalah yang akan didapatkan, tidak menimbulkan perselisihan dan sudah menjadi kebiasaan masyarakat.²⁹

²⁸ Muhammad Ibn Idris al-Syafi i, *Al-Umm*, (Beirut: Dâr al-Kutub al-Ilmiyah, 1993), Jilid, III, h. 33

²⁹ Yusuf al-Qardhâwî, *Bai’ Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ*, h. 18

- 4) Pendapat yang memperbolehkan bentuk murabahah ini dimaksudkan untuk memudahkan persoalan hidup manusia. Syariat Islam datang untuk mempermudah urusan manusia dan meringankan beban yang ditanggungnya. Banyak firman Allah yang menyatakan hal ini, di antaranya: QS. An-Nisaa (4): 28.


 يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ تَحْفَظَ عَنْكُمْ وَخُلِقَ الْإِنْسَانُ ضَعِيفًا

*“Allah hendak memberikan keringanan kepadamu, dan manusia dijadikan bersifat lemah”.*³⁰

QS. al-Baqarah (2): 185.


 يُرِيدُ اللَّهُ بِكُمُ الْيُسْرَ وَلَا يُرِيدُ بِكُمُ الْعُسْرَ

*“Allah menghendaki kemudahan bagimu, dan tidak menghendaki kesukaran bagimu”.*³¹

Kehidupan manusia di zaman sekarang lebih kompleks, jadi mereka membutuhkan kemudahan-kemudahan. Akan tetapi maksud dari kemudahan disini adalah menjaga kemaslahatan dan hajat hidup orang banyak sebagaimana ingin diwujudkan oleh syara’.

Adapun ulama kontemporer yang melarang dan mengharamkan praktik *murabahah li al-amir bi al-Syira’* antara lain: Muhammad Sulaiman al-Asyqar,

³⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur`an dan Tafsirnya*, (Jakarta: Departemen Agama RI, 2004), Jilid II, h. 153

³¹ *Ibid.*, Jilid I, h. 248

Bakr bin Abdullah Abu Zaid, Rafiq al-Mishrî dan lainnya. Berikut ini argumen yang memperkuat pendapat mereka:³²

- a. Transaksi murabahah di LKS/bank syariah sebenarnya bukan dimaksudkan untuk melakukan jual beli tapi hanya sekedar hîlah atau trik untuk menghalalkan riba. Mereka mengatakan bahwa maksud dan tujuan sebenarnya transaksi murabahah adalah untuk mendapatkan uang tunai, sebab kedatangan nasabah ke LKS/bank syariah sebenarnya adalah untuk mendapatkan uang tunai. Sementara itu, pihak LKS/bank syariah tidak membeli barang melainkan hendak menjualnya kepada nasabah dengan cara cicilan, sehingga dapat dimaknai bahwa LKS/bank syariah sebenarnya tidak sungguh-sungguh membeli barang tersebut.
- b. Tidak ada satu orang pun dari ulama terdahulu (salaf) yang membolehkan murabahah, bahkan ada yang menyatakan keharaman murabahah.
- c. Transaksi murabahah termasuk jual beli *'inah* yang diharamkan. Jual beli *'inah* adalah pinjaman ribawi yang direkayasa dengan praktik jual beli.
- d. Transaksi murabahah termasuk *bay'atâni fi bay'ah*. Rasulullah SAW telah melarang bentuk jual beli *bay'atâni fi bay'ah* dalam sebuah hadis yang diriwayatkan oleh Imam Ahmad, Nasa'i dan Tirmidzi. Untuk mengetahui apakah transaksi murabahah termasuk *bay'atâni fi*

32 Yusuf al-Qardhâwî, *Bai' Murâbahah li al-Âmir bi al-Syirâ*, h 27

bay'ah, maka perlu mengetahui maksud dari model akad tersebut. Menurut Imam Syafi'i *bay'atâni fi bay'ah* maksudnya adalah: Seorang penjual berkata: Saya menjual barang ini kepada kamu Rp. 100.000,- secara tempo dan Rp.50.000,- secara kontan, terserah mau pilih yang mana, dan kontrak jual beli berlangsung tanpa adanya satu pilihan pasti dan jual beli mengikat salah satu pihak.³³

- e. Bank syariah dalam melakukan transaksi murabahah, menjual barang yang tidak atau belum dimilikinya (*bai' al-ma'dûm*)³⁴, dimana pihak bank syariah dan nasabah berjanji untuk melakukan transaksi murabahah. Untuk mewujudkan kesepakatan tersebut, mereka membuat transaksi janji; pihak bank berjanji untuk menjual barang, dan pihak nasabah berjanji untuk membeli barang. Keharusan nasabah untuk membeli karena perjanjian berubah menjadi transaksi yang sebenarnya, padahal barangnya belum ada. Bentuk ini bertentangan dengan kaidah umum syariat yang melarang jual beli pada barang yang tidak dimiliki.
- f. Bank syariah dalam melakukan transaksi murabahah, telah mewajibkan transaksi dengan sekedar janji. Apabila janji tersebut tidak sampai menjadi suatu keharusan, maka tidak ada masalah dalam transaksi murabahah. Tetapi apabila janji untuk membeli itu menjadi suatu keharusan, maka para ulama banyak yang menolaknya, karena

³³ *Ibid.*, h. 54

³⁴ Muhammad Ahmad Sirâj, *al-Nidhâm al-Mashrafy al-Islâmy*, (Mesir: Dâr al-Tsaqâfah li alNatsr wa al-Tauzî', 1989), h. 343

dasar keharusan membeli tersebut tidak ada dalam kaidah umum syariat dan tidak boleh mewajibkan transaksi hanya dengan sekedar janji.³⁵

Atas dasar perbedaan ulama di atas, Muhammad Taqi Usmani mengakui bahwa pada mulanya murabahah bukan merupakan bentuk pembiayaan melainkan hanya alat untuk menghindari “bunga bank” dan juga bukan merupakan instrumen ideal untuk mengembangkan tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen murabahah hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses Islamisasi ekonomi.³⁶

2. Syarat-Syarat Akad Murabahah

Untuk menghindari praktik murabahah yang akan terjebak pada praktik hilah, *bai' 'inah*, *bay'atâni fi bay'ah*, dan *bai' al-ma'dûm* maka para ulama kontemporer mensyaratkan dalam praktik jual beli murabahah di lembaga keuangan syariah sebagai berikut:

- a. Jual beli murabahah bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga, tetapi merupakan jual beli komoditas dengan harga tangguh termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama. Dalam kaitan ini, bila harga tangguh lebih tinggi dari harga tunai maka sebelum para pihak berpisah, pilihan harga tersebut harus telah disepakati agar terhindar dari *bay'atâni fi bay'ah*.

35 Muhammad Sulaimân al-Asyqâr, *Bai' al-Murâbahah kamâ Tajrîhi al-Bunûk al-Islâmiyah*, (Yordania: Dâr al-Nafâ'is, 1995), h. 10-11

36 Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance*, (Pakistan: Maktaba Ma'ariful Qur'an, 2002), h. 104-105

b. Pemberi pembiayaan dalam hal ini bank atau lembaga keuangan syariah lainnya, harus telah membeli komoditas/barang dan menyimpan dalam kekuasaannya, atau membeli melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum dijual kepada nasabahnya. Bila tidak demikian maka akan terjadi *bai' al-ma'dûm* (menjual belikan sesuatu yang belum ada/dimiliki). Namun demikian, bila pembelian langsung ke pihak supplier tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen/wakil dengan menggunakan akad wakalah untuk membeli komoditas yang diperlukan atas nama pemberi pembiayaan.

Dalam kasus seperti ini, selama barang tersebut belum dibelikan oleh nasabah sebagai agen maka tidak boleh dilakukan akad jual beli komoditas/barang antara nasabah dan pihak pemberi pembiayaan. Bahkan bila nasabah sudah membelikan komoditasnya pun, resiko atas rusak atau hilangnya barang masih ada pada pihak pemberi pembiayaan hingga dilakukan akad jual beli antara kedua belah pihak.

c. Pembelian komoditas tidak boleh dari nasabah sendiri (komoditas milik nasabah) dengan perjanjian *buy back* (pembelian kembali) karena model perjanjian seperti ini masuk kategori *bai' inah* yang diharamkan oleh sebagian besar ulama.³⁷

³⁷ *Ibid.*, h. 106-107

Sejalan dengan syarat-syarat di atas, maka praktik *murâbahah li al-âmir bi al-Syirâ'* di lembaga Keuangan Syariah (LKS) ditempuh dengan prosedur sebagai berikut:

- a. Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas atau barang tertentu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang;
- b. LKS selanjutnya bisa menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas yang diperlukan nasabah atas nama LKS, dan perjanjian keagenan dengan akad wakalah ditandatangani oleh kedua belah pihak;
- c. Nasabah membelikan komoditas atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS, pada tahap ini resiko komoditas masih ada pada LKS;
- d. Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa ia telah membeli komoditas/atau barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS
- e. LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli berlangsung dengan pembayaran secara cicilan/tangguh sesuai kesepakatan. Jika proses jual beli telah berlangsung maka kepemilikan dan resiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.

Langkah-langkah di atas diperlukan apabila LKS menjadikan nasabah sebagai agennya, tetapi jika LKS membeli komoditas/barang langsung ke supplier

maka perjanjian keagenan seperti di atas tidak diperlukan. Dalam hal ini, setelah LKS membelikan barang langsung ke pihak supplier maka proses jual beli antara LKS dan nasabah bisa dilaksanakan Aplikasi Murabahah di Perbankan Syariah Indonesia.

3. Fatwa DSN Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 tentang Ketentuan Akad Murabahah

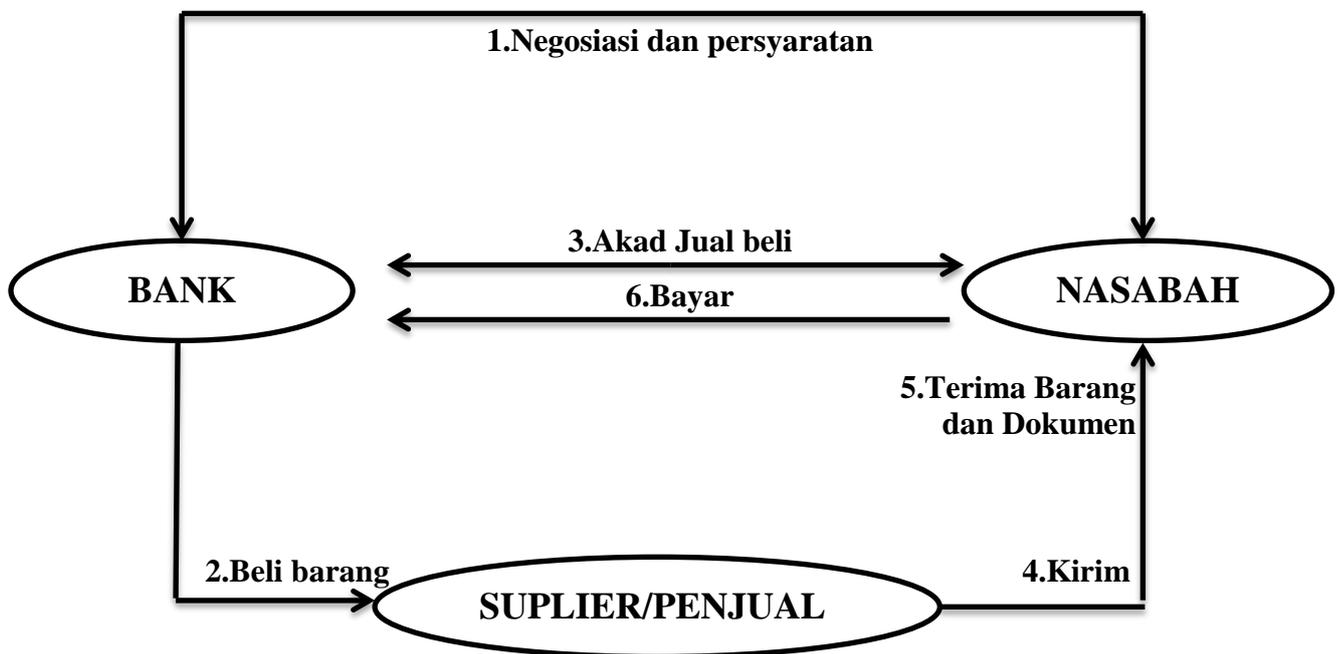
Di Indonesia, aplikasi jual beli murabahah pada perbankan syariah di dasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 ketentuan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh 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 riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. 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.

- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.³⁸

Skema Murabahah di Perbankan Syariah



³⁸ Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta; CV. Gaung Persada, 2006), Cet. 3, h. 24-25

4. Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
- b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah;
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*), dan/atau prospek usaha (*Condition*);
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah;
- g. Kesepakatan atas marjin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan.

- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah;
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.³⁹

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan murabahah baik yang bersumber dari fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan murabahah.

5. Tipe Penerapan Murabahah dalam Praktik Perbankan Syariah

Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:

- a. Tipe konsisten terhadap fiqih muamalah.

Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.

³⁹ Lihat Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI. No. 9/19/PBI/2007. dan Bank Indonesia, Surat Edaran tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa bank Syariah, Surat Edaran No. 10/14/DPbS, Jakarta, 17 Maret 2008, pada point III.3

b. Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama

Dimana pada tipe kedua ini perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murabahah yang asli, tapi rawan dari masalah legal.

Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke rekening supplier.

Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model murabahah seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*)

atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

c. Tipe ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah.

Bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Berbagai tipe praktek jual beli murabahah di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III).

Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan

mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli murabahah tipe I, dimana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara murabahah maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari suplair ke bank dan dari bank ke nasabah.

Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan murabahah semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga *intermediary* yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli murabahah.

Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa "*Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang*". Dilihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli murabahah tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad mudharabah, musarakah, salam, istishna, ijarah, dan IMBT.

6. Manfaat Pembiayaan Murabahah

Skema pembiayaan murabahah yang ditawarkan bank syariah mendapat sambutan dan antusiasme yang tinggi dari masyarakat (nasabah), sehingga skema murabahah merupakan transaksi yang paling banyak diminati dan dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah. Hal ini disebabkan oleh banyak faktor, antara lain: faktor tabiat sosiokultur pertumbuhan ekonomi yang menuntut keberhasilan yang cepat dan menghasilkan keuntungan yang banyak, skema murabahah dengan margin keuntungan merupakan praktik alternatif dari transaksi kredit dengan menggunakan bunga yang biasa dilakukan oleh bank konvensional, sehingga banyak nasabah yang biasa melakukan transaksi dengan bank konvensional beralih ke bank syariah untuk melakukan transaksi dengan menggunakan skema murabahah.⁴⁰

Di samping itu, transaksi murabahah memberi banyak manfaat kepada bank syariah, antara lain adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan skema murabahah sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.⁴¹ Selain beberapa manfaat tersebut, transaksi dengan menggunakan skema murabahah juga mempunyai risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

⁴⁰ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dan Teori ke Praktik*, (Jakarta Gema Insani Press, 2001), h. 106

⁴¹ *Ibid.*, h. 107

- a. Default atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah mendandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
- d. Dijual; karena jual beli murabahah bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.⁴²

⁴² *Ibid.*