KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH

(Studi Kasus Putusan Nomor 105/Pdt.G/2022/PA.Pbr dan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PTA.Pbr)

TESIS

Nama Mhs : Mohamad Akmal Nasar

No. Pokok Mhs 23921045

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2025

HALAMAN JUDUL

KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 105/PDT.G/2022/PA.PBR DAN PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PTA.PBR)

TESIS

Oleh:

MOHAMAD AKMAL NASAR
No. Mahasiswa: 23921045

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

YOGYAKARTA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 105/PDT.G/2022/PA.PBR DAN PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PTA.PBR)

Oleh :

Nama Mahasiswa : MOHAMAD AKMAL NASAR
No.Mahasiswa : 23921045

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tesis
Program Magister Kenotariatan

Pembimbing

Bagya Agung Prabowo, S.H.,M.Hum,Ph.D.

Yogyakarta, 04 Juli 2025

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

ii

HALAMAN PENGESAHAN

KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 105/PDT.G/2022/PA.PBR DAN PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PTA.PBR)

Oleh:

Nama Mahasiswa : MOHAMAD AKMAL NASAR
NIM : 23921045

Telah diujikan di hadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS, pada hari Jumat, tanggal 04 Juli 2025

Pembimbing

Bagya Agung Prabowo, S.H.,M.Hum,Ph.D. Yogyakarta, 04 Juli 2025

Penguji

Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D Yogyakarta, 04 Juli 2025

Anggota Penguji

Dr. Nurjihad S.H., M.H. Yogyakarta, 04 Juli 2025

Mengetahui,
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad S.H., M.H.

HALAMAN MOTTO



"Berhenti merasa kamu begitu kecil. Kamu adalah alam semesta yang bergembira"

(Maulana Jalaludin Rumi)

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : MOHAMAD AKMAL NASAR

NIM : 23921045

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 105/PDT.G/2022/PA.PBR DAN PUTUSAN NOMOR 45/PDT.G/2023/PTA.PBR)**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *"penjiplakan karya ilmiah";*

3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada Saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hal dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditujukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Demikian, surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, serta dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 20 Juni 2025



MOHAMAD AKMAL NASAR

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَٰنِ الرَّحِيمِ

Puji Syukur atas rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan oleh Allah SWT dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, Beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut-Nya.

Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul **"KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH (Studi Kasus Putusan Nomor 105/Pdt.G/2022/PA.Pbr dan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PTA.Pbr)"** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. kesulitan dan kendala yang penulis hadapi selama penulisan tugas akhir ini akhirnya dapat teratasi berkat Rahmat-Nya, dukungan dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, dan sebesar-besarnya penulis mengucapkan terimakasih, kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan Rahmat, hidayah, dan karunia-Nya.
2. Nabi Muhamad SAW, Beserta Keluarga dan Para Sahabatnya.
3. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth, Bapak Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum, Ph.D **s**elaku Pembimbing Utama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Yth. Bapak Drs. Agus Triyanta, M.A., M.H., Ph.D, selaku Pembimbing Kedua bidang Praktisi, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Yth. Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H, selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini

7. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan program Magister Fakultas Hukum Univesitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Yth. Bapak dan Ibu penulis yang saya cintai karena telah memberikan semua hal yang baik dan menjadi support system terbaik.
9. Yth. Seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang Penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya selama ini.
10. Teman-teman kelas angkatan 19 Magister Kenotariatan FH UII, yang tidak bisa kusebutkan satu-persatu, terima kasih sudah saling membantu, kuharap ikatan dan komunikasi antara kita akan senantiasa terjalin baik. terimakasih atas canda, tawa, dan perjuangan yang telah kita lalui bersama.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Terbesit harapan bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Biidznillaah. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta, 20 Juni 2025
Penulis,



MOHAMAD AKMAL NASAR

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
HALAMAN PERSETUJUAN ii
HALAMAN PENGESAHAN iv
HALAMAN MOTTO v
SURAT PERNYATAAN vi
ORISINALITAS PENELITIAN vii
KATA PENGANTAR viii
DAFTAR ISI x
ABSTRAK xii
ABSTRACT xiii
BAB I PENDAHULUAN
- **A. Latar Belakang Masalah** 1
- **B. Rumusan Masalah** 11
- **C. Tujuan Penelitian** 11
- D. **Manfaat Penelitian** 11
- **E. Orisinalitas Penelitian** 12
- **F. Kerangka Teori** 22
- **G. Metode Penelitian** 32
- **H. Sistematika Penulisan Tesis** 35

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH, MURABAHAH, WAKALAH, KONSEP KEPEMILIKAN, KEPATUHAN SYARIAH
- **A. Perbankan Syariah** 36
  - 1. Perbankan Syariah 36
    - a. Pengertian Perbankan Syariah 36
    - b. Fungsi dan Peran Bank Syariah 38
    - c. Produk Perbankan Syariah 40
- **B. Murabahah** 43
  - 1. Pengertian Pembiayaan Murabahah 43
  - 2. Dasar Hukum Murabahah 47
  - 3. Rukun dan Syarat Murabahah 55
    - a. Rukun Akad Murabahah 55
    - b. Syarat Akad Murabahah 57
- **C. Wakalah** 59
  - 1. Pengertian Akad Wakalah 59
  - 2. Dasar Hukum Wakalah 60
  - 3. Rukun Wakalah 63
  - 4. Syarat Wakalah 65
  - 5. Implementasi Akad Wakalah pada Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah 67
  - 6. Berakhirnya Akad Wakalah 73
- **D. Tinjauan Umum tentang Konsep Kepemilikan dalam Akad Jual Beli Murabahah** 75
  - 1. Pengertian Kepemilikan dalam Hukum Islam 75

2. Bentuk-bentuk Kepemilikan 78
3. Kepemilikan objek jual beli dalam akad Murabahah 82
E. Tinjauan Umum tentang Kepatuhan Syariah 88
BAB III KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH DAN TANGGUNG JAWAB BA'I DALAM AKAD MURABAHAH TERKAIT DENGAN KUALITAS BARANG YANG DIPERJUALBELIKAN
A. Kepatuhan terhadap Prinsip Kepemilikan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah 94
B. Tanggung Jawab Ba'i dalam Akad Murabahah terkait dengan Kualitasi Barang yang Diperjualbelikan 101
BAB IV PENUTUP
A. Kesimpulan 105
B. Saran 106
DAFTAR PUSTAKA 107

ABSTRAK

Tujuan Penelitian untuk menganalisis tentang kepatuhan terhadap prinsip kepemilikan dalam pelaksanaan akad murabahah dan untuk menganalisis tentang tanggung jawab pihak penjual dalam akad murabahah terkait dengan kualitas barang yang diperjualbelikan. Permasalahan mengenai kepatuhan terhadap prinsip kepemilikan dalam pelaksanaan akad murabahah dan tanggung jawab ba'i dalam akad murabahah terkait dengan kualitas barang yang diperjualbelikan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Kepatuhan syariah mensyaratkan ba'i harus memiliki barang sebelum menjualnya dalam pembiayaan murabahah. Praktik dalam kasus ini bank hanya menyediakan dana dan mewakilkan nasabah membeli langsung tanpa kepemilikan barang, hal ini bertentangan dengan Fatwa DSN MUI, sehingga lebih mirip kredit konvensional dan tidak sesuai prinsip syariah dan Tanggung jawab ba'i sebagai pemilik barang murabahah adalah menjamin barang sesuai janji dan menanggung cacat tersembunyi. Musytari membeli atas kuasa ba'i, kepemilikan tetap di ba'i hingga akad jual beli selesai, sehingga ba'i tidak boleh melepaskan tanggung jawab kepada musytari. Kepatuhan syariah dalam kasus ini tidak terpenuhi karena ba'i tidak memiliki barang sebagai objek pembiayaan sebelum akad murabahah dilakukan. Ba'i hanya menyediakan dana dan mewakilkan nasabah membeli langsung dari pemasok melalui akad wakalah, sehingga kepemilikan barang tidak beralih secara prinsip kepada ba'i. Tanggung jawab ba'i sebagai pemilik barang murabahah adalah menjamin kesesuaian barang dengan janji, termasuk menanggung cacat tersembunyi, meskipun ba'i memberi kuasa kepada musytari untuk membeli barang, kepemilikan tetap di ba'i hingga akad jual beli selesai. Kepatuhan syariah dalam akad murabahah menuntut ba'i memastikan kepemilikan dan kualitas barang sebelum akad, memberikan informasi transparan untuk menghindari gharar, serta bertanggung jawab penuh atas kondisi barang, sementara musytari hanya bertindak sebagai wakil sebelum kepemilikan beralih.

Kata-kata Kunci: Kepatuhan Syariah, Murabahah, Perbankan Syariah

ABSTRACT

The purpose of this research is to analyze compliance with the principle of ownership in the implementation of the murabahah contract and to analyze the responsibility of the seller in the murabahah contract related to the quality of the goods traded. This research uses a normative legal approach. The problem of compliance with the principle of ownership in the implementation of the murabahah contract and the responsibility of the ba'i in the murabahah contract is related to the quality of the goods traded. Sharia compliance requires the ba'i to own the goods before selling them in murabahah financing. The practice in this case is that the bank only provides funds and represents the customer to buy directly without ownership of the goods, this is contrary to the DSN MUI Fatwa, so it is more like conventional credit and is not in accordance with sharia principles and the responsibility of the ba'i as the owner of the murabahah goods is to guarantee the goods according to the promise and bear hidden defects. Musytari buys with the power of ba'i, ownership remains with ba'i until the sale and purchase agreement is completed, so ba'i may not release responsibility to musytari. Sharia compliance in this case was not fulfilled because the ba'i did not own the goods as an object of financing before the murabahah contract was executed. Ba'i only provides funds and represents the customer to buy directly from the supplier through a wakalah contract, so that ownership of the goods does not transfer in principle to the ba'i, this is contrary to the DSN MUI Fatwa Number 04/DSN-MUI/IV/2000 which confirms that the murabahah sale and purchase agreement must be carried out after the goods become the property of the ba'i. The ba'i's responsibility as the owner of the murabahah goods is to guarantee the conformity of the goods with the promise, including covering hidden defects. Even though the ba'i gives authority to the musytari to buy the goods, ownership remains with the ba'i until the sale and purchase contract is completed, so the ba'i is obliged to take full responsibility, not the musytari who still acts as a representative.

Keywords: Sharia Compliance, Ownership of goods, Islamic Banking

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan merupakan lembaga yang kedudukannya sangat strategis dalam ruang lingkup perekonomian di Indonesia. Lembaga perbankan di Indonesia sendiri bergerak dalam kegiatan perkreditan, dan berbagai jasa yang diberikan, bank melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor perekonomian.[1] Sebagai salah satu pilar pembangunan ekonomi Indonesia, perbankan mendapat perhatian serius oleh pemerintah yaitu dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.[2] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) mendefinisikan bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Keberadaan bank dalam perekonomian modern merupakan kebutuhan yang sulit dihindari, keduanya memiliki hubungan yang tidak dapat dipisahkan. Bank memberikan modal atau pinjaman kepada pelaku bisnis, peminjam menerima tambahan modal dari bank untuk meningkatkan usaha.[3]

Bank merupakan suatu lembaga yang berperan sebagai perantara keuangan (*financial intermediary*) antara pihak-pihak yang memiliki kelebihan dana (*surplus unit*) dengan pihak-pihak yang memerlukan dana (*deficit unit*).[4] Menurut UU Perbankan, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari

---

[1] Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian,* (Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010), hlm. 2.

[2] Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, Buku Kesatu (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003), hlm. 4

[3] Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Cetakan Pertama (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 1.

[4] I Made Pratista Yuda, Wahyu Meiranto, "Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia)," *Jurnal Akuntasi dan Auditing*, Vol. 7, No. 1, 2010, hlm. 1, https://ejournal.undip.ac.id/index.php/akuditi/article/view/4679 di akses pada tanggal 31 Desember 2024, Pukul 16.30 WIB.

masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.[5] Bank menerima pembayaran dari masyarakat dalam bentuk tunai lalu menyalurkan dana tersebut berupa pinjaman.[6] Indonesia terdapat dua lembaga bank yang berbeda yaitu bank konvensional dan bank syariah. Perbedaan Bank Syariah dengan Bank Konvensional adalah terletak pada landasan operasional yang digunakan. Bank Konvensional beroperasi berlandaskan bunga, Bank Syariah beroperasi berlandaskan bagi hasil, ditambah dengan jual beli dan sewa. Inilah yang mendasari perbedaan tersebut. Secara praktiknya, Perbankan Syariah pada dasarnya merupakan modifikasi atau penyesuaian belaka dari sistem dan praktek bank konvensional dengan memasukan unsur-unsur dan prinsip-prinsip hukum Islam di dalamnya.[7]

Bank Syariah merupakan salah satu Lembaga Keuangan Syariah yang memiliki produk-produk jasa keuangan dengan berbagai akad yang digunakan pada setiap transaksinya. Akad pembiayaan di bank syariah, semua rukun harus dipenuhi agar terwujudnya produk hukum yang halal dan sesuai syariat Islam, yaitu halal dari segi zat dan halal dari segi proses. Halal zat dapat dilihat dari aspek modal yang bersih, bebas *riba*, tanpa sistem bunga. Adapun halal proses dapat dilihat dari proses implementasi akadnya yang jelas, tidak *gharar*, tanpa *maysir*, dan dituangkan jelas dalam suatu perjanjian yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah.[8]

---

[5] Listri Herlina, "Fungsi Bank Sebagai Lembaga Intermediasi di Masa Pandemic Covid 19: Analisis Comparatif," *Jurnal Indonesia Membangun*, Vol. 20, No. 1, 2021, hlm. 4, https://jurnal.inaba.ac.id/index.php/JIM/article/download/284/186/ diakses pada tanggal 31 Desember 2024, Pukul 16.45 WIB.

[6] Sinangun, Muchdarsyah, *Strategi Manajemen Bank*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000), hlm

[7] Abdul Rachman dkk, *"*Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia," *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 1, 2022, hlm. 3, https://jurnal.stie-aas.ac.id/index.php/jei/article/view/3616/1945 diakses pada tanggal 12 Agustus 2024, Pukul 08.50 WIB.

[8] Ivan Setiawan, Wahyu Mustajab, "Urgensi Sertifikasi Syariah Bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah," *Mimbar Keadilan*, Vol. 15, No. 2, 2022, hlm. 2,

Bank syariah sebagai lembaga keuangan syariah memiliki fungsi intermediasi, yaitu bank syariah melakukan penghimpunan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya melalui skema pembiayaan.[9] Salah satu bentuk penyaluran dana pada bank syariah adalah melalui produk pembiayaan murabahah. Murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati.[10] Pembiayaan murabahah selalu menjadi primadona dibandingkan dengan produk perbankan syariah lainnya. *Murabahah* secara bahasa berasal dari kata ربح yang berarti keuntungan. Sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati yang di dalamnya penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang kepada pembeli. Menurut Ali, murabahah merupakan pembiayaan yang mudah dimengerti oleh masyarakat karena tidak diperlukan analisa yang rumit dan merupakan pembiayaan yang menguntungkan untuk pihak bank dan nasabah.[11] Pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.[12] Menurut jumhur ulama,

---

file:///C:/Users/TOSHIBA/Downloads/6879-Article%20Text-23214-1-10-20220830.pdf diakses pada tanggal 12 Agustus 2024, Pukul 08.50 WIB.

[9] Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia," *AT-Tawassuth : Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. IV, No. 1, 2021, hlm. 2, https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/tawassuth/article/viewFile/7767/4477, diakses pada tanggal 1 Januari 2025, Pukul 13.30 WIB.

[10] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Cetakan Pertama,(Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101

[11] Rahmi Edriyanti, Chairina, Anita Khairunnisa,"Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah dan NPF terhadap ROA (Studi Kasus BPRS di Indonesia)," *Jurnal Nisbah*, Vol. 6, No. 2, 2020, hlm. 64.

[12] Mohammad Ghozali, Roifatus Syauqoti, "Aplikasi Akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 3, No. 1, 2018, hlm. 4, https://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Mas/article/download/1489/1304 diakses pada tanggal 15 Agustus 2024, Pukul 13:.00 WIB.

terdapat 5 unsur dalam akad murabahah, yaitu: penjual (*ba'i*), pembeli (*musytari*), objek atau barang (*mabi'*) yang diperjual belikan, harga (*tsaman*), dan ijab kabul (*sighat*).[13]

Pembiayaan *murabahah* bank menjadi penjual dan harga jual dari bank pada nasabah ialah harga jual dari pemasok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati kedua belah pihak saat akad.[14] Praktiknya, penggunaan akad *murabahah* dalam pembiayaan dilakukan dengan cara bank membeli barang dengan memberi kuasa kepada nasabah atas nama bank, dan pada saat yang bersamaan bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga pokok ditambah sejumlah keuntungan atau margin untuk dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan perjanjian antara bank dengan nasabah.[15] Pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan hutangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.

Pembiayaan bank syariah kepada nasabah sebagai kegiatan usaha bank syariah merupakan hubungan hukum antara bank syariah dan nasabah yang harus secara tertulis dituangkan di dalam akad berdasarkan Pasal 1 Angka 13 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Mengenai substansi dari akad tersebut memuat tentang hak dan kewajiban pihak-pihak yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.[16] Hubungan hukum para pihak dalam akad murabahah di perbankan syariah merupakan suatu hubungan kontraktual yang didasarkan pada prinsip syariah. Secara fundamental, hubungan ini melibatkan

---

[13] Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1982), hlm. 23.

[14] Adiwarman Azwar Karim, Bank Islam, *Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT.Raja Grafindo, 2006), hlm.97.

[15] M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Bogor: Tazkia Institute, 2000), hlm.251.

[16] Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 70.

tiga pihak utama: bank syariah, nasabah, dan pemasok (*supplier*). Bank syariah bertindak sebagai penjual (*ba'i*) yang memiliki kewajiban untuk menyediakan barang sesuai dengan spesifikasi yang diminta oleh nasabah. Posisi bank sebagai penjual mengharuskan bank memiliki barang secara prinsip sebelum dijual kepada nasabah, baik kepemilikan secara fisik maupun konstruktif.[17] Praktiknya, hubungan hukum antara bank syariah dengan nasabah tidak hanya terbatas pada hubungan penjual-pembeli, tetapi juga dapat berkembang menjadi hubungan pemberian kuasa (*wakalah*). bank syariah dapat memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang diinginkan atas nama bank. Ketika bank memberikan kuasa kepada nasabah, maka nasabah bertindak sebagai wakil bank dalam melakukan pembelian barang dari *supplier*.[18]

Aspek penting dalam hubungan hukum para pihak adalah kewajiban bank untuk mengungkapkan harga perolehan dan margin keuntungan secara transparan kepada nasabah. Transparansi ini merupakan karakteristik utama yang membedakan murabahah dengan bentuk jual beli lainnya. Bank wajib mengungkapkan seluruh biaya yang terkait dengan pengadaan barang, termasuk biaya pengiriman, pajak, dan biaya tambahan lainnya.[19] Ketentuan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04 Tahun 2000 tentang Murabahah, bahwa *ba'i* dan *musytari* harus melakukan akad murabahah yang bebas riba. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam. *Ba'i* membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. *Ba'i* harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang. *Ba'i* kemudian menjual barang tersebut kepada *musytari* dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. *Ba'i*

[17] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 113.

[18] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Kencana, 2014), hlm. 193.

[19] Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2015), hlm. 105.

harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada *musytari* berikut biaya yang diperlukan. *Musytari* membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati, untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, *Ba'i* dapat mengadakan perjanjian khusus dengan *musytari*, jika *ba'i* hendak mewakilkan kepada *musytari* untuk membelikan barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik *ba'i*.[20] Barang yang dijual boleh dalam bentuk barang dan/atau berbentuk hak yang dimiliki penjual secara penuh (*milk al-tâm*), dan boleh diperjualbelikan menurut syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, barang harus berwujud jelas/pasti/tertentu, dan dapat diserah-terimakan (*qudrat al-taslim*) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan.[21]

Akad atau suatu perjanjian pembiayaan murabahah oleh *ba'i* dengan *musytari* jika telah terjadi kesepakatan, maka saat itu pula lahir suatu perjanjian dan mengikat para pihak yang melakukannya. Sebagaimana dalam Pasal 44 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah menyatakan "Semua akad yang dibentuk secara sah berlaku sebagai *nash syariah* bagi mereka yang mengadakan akad" dan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku seperti Undang-undang bagi mereka yang membuat perjanjian.[22] Sebuah akad, apabila ada salah satu ataupun kedua belah pihak yang terlibat dalam akad tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya, maka pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya tersebut harus menerima sanksi seperti apa yang telah disepakati/diperjanjikan. Akad juga dapat didefinisikan sebagai pertalian antara ijab dan qabul, sesuai dengan maksud yang

[20] Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah,* Cetakan Pertama, (Yogyakarta : UII Press, 2012), hlm 49.

[21] Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Akad Jual Beli Murabahah, Fatwa No.111/DSN-MUI/IX/2017, bagian Kelima angka 2

[22] R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka), 2013, hlm. 374.

hendak dicapai oleh syariah pada objek perikatan tersebut.[23] Salah satu masalah yang sering terjadi dalam akad murabahah adalah terjadinya cidera janji / ingkar janji atau yang sering disebut dengan istilah wanprestasi.[24] Wanprestasi merupakan kegagalan nasabah untuk melaksanakan kewajibannya atau semua hal yang diatur di dalam perjanjian, sehingga mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

Ingkar Janji (Wanprestasi) yang dilakukan dengan transaksi Akad Pembiayaan Murabahah pada salah satu kasus sengketa ekonomi syariah yang diputus oleh Pengadilan Agama Pekanbaru dengan nomor perkara 105/Pdt.G/2022/PA.Pbr dan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PTA.Pbr. Kasus ini bermula ketika Penggugat, yang bertindak sebagai wakil Tergugat I, melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat II untuk pembelian satu unit Tunnel Oven merek Holic. Transaksi tersebut dilakukan berdasarkan akad wakalah yang diberikan oleh Tergugat I kepada Penggugat. Selanjutnya, Tergugat I menjual barang tersebut kepada Penggugat melalui akad murabahah. Dalam akad tersebut, ditegaskan bahwa barang yang dijual adalah milik Tergugat I. Namun, setelah barang diterima, ternyata barang tersebut mengalami kerusakan dan tidak sesuai dengan kontrak awal. Tergugat II telah mencoba memperbaiki barang tersebut, tetapi usaha perbaikan gagal, sehingga barang tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Penggugat kemudian meminta penggantian barang kepada Tergugat II karena masih dalam masa garansi, tetapi permintaan tersebut tidak dipenuhi. Sebagai akibatnya, Penggugat merasa dirugikan dan mengajukan gugatan ke pengadilan, menuduh Tergugat I dan Tergugat II melakukan wanprestasi. Tergugat I dianggap wanprestasi karena menjual barang yang tidak sesuai, sementara Tergugat II dianggap gagal memenuhi tanggung jawabnya sebagai

[23] Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997), hlm. 21.

[24] M. Yahya Harahap, *Segi-segi,Hukum,Kontrak* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 78.

pihak yang menjual barang kepada Tergugat I. Kasus ini kemudian berlanjut ke Pengadilan Agama Pekanbaru dan akhirnya ke Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru, yang menyatakan bahwa akad murabahah dan wakalah dalam perkara ini tidak dijalankan sesuai dengan prinsip kepemilikan dan tanggung jawab yang diatur dalam syariah. Kasus ini berlanjut dalam tingkat kasasi yang kembali menguatkan putusan pertama dan membatalkan putusan banding.

Berikut ini penulis lampirkan perbedaan dari Putusan Pengadilan Agama Pekanbaru dan Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru:

No.	Putusan Nomor 105/Pdt.G/2022/PA.Pbr	Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PTA.Pbr
1.	Penolakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II : Hakim menolak eksepsi tergugat II dan tergugat II karena gugatan penggugat dianggap memenuhi syarat formil untuk diperiksa lebih lanjut. Eksepsi Terguggat I : Mengklaim bahwa tanggung jawab kerusakan barang berada pada Tergugat II. Eksepsi Tergugat II : Menyatakan gugatan kabur (*Obscuur libel*). Hakim menilai gugatan cukup jelas dan masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Agama.	Mengabulkan gugatan penggugat sebagian : Tergugat I dan Tergugat II wanprestasi karena gagal memenuhi kewajiban mereka terkait objek perkara
2.	Penolakan gugatan terhadap Tergugat I : Gugatan terhadap tergugat I ditolak karena : -Peran tergugat I : Sebagai pemberi pembiayaan (melalui akad murabahah) yang memberikan kuasa kepada penggugat untuk membeli barang langsung dari tergugat II. -Tidak bertanggung jawab atas barang : Kerusakan barang terjadi di luar kendali tergugat I karena pembelian dilakukan oleh penggugat secara langsung melalui akad wakalah.	Pembatalan Akad dan Perjanjian : Membatalkan akad pembiayaan murabahah antara Penggugat dan Tergugat I. Membatalkan akad wakalah dan perjanjian jual beli antara Penggugat (sebagai wakil Tergugat I) dan Tergugat II

	-Kesahihan Akad Murabahah : Akad dianggap sesuai dengan ketentuan syariah, termasuk proses dan syarat-syaratnya. Hakim menyimpulkan bahwa tanggung jawab tergugat I hanya sebatas memberikan fasilitas pembiayaan dan tidak termasuk memastikan kualitas barang.	
3.	Gugatan terhadap tergugat II dinyatakan Niet Ontvankelijk Verklaard karena : -Kabur atau tidak jelas: Gugatan dianggap obscuur libel karena posita dan petitum tidak sinkron, serta tidak cukup mendetail dalam menyebutkan dasar wanprestasi. -Barang dikirim dalam kondisi baik: Tergugat II membuktikan bahwa barang dikirim sesuai spesifikasi dan diuji sebelum pengiriman. Kerusakan yang terjadi disebabkan oleh pihak lain (ekspedisi). Gugatan terhadap tergugat II tidak dapat diterima karena tidak ada hubungan hukum yang sah berdasarkan prinsip syariah antara penggugat dan tergugat II. selain itu, sengketa jual beli perdata umum bukan merupakan kewenangan Pengadilan Agama	Pengembalian objek perkara : Penggugat dihukum untuk menyerahkan kembali unit oven merk holic yang rusak kepada Tergugat II. Tergugat II diwajibkan untuk mengembalikan uang senilai Rp. 800 Juta kepada Tergugat I sebagai pengganti nilai barang yang rusak.
4.	Biaya Perkara : Biaya perkara dibebankan kepada penggugat sejumlah Rp. 725.000.	Pengembalian uang Penggugat : Tergugat I diwajibkan mengembalikan : -Uang muka senilai Rp. 100 Juta. -Angsuran selama enam bulan senilai Rp. 67.759.998. -Total pengembalian sebesar Rp. 167.759.998.
5.		Pengembalian sertifikat jaminan : Tergugat I dihukum untuk

		mengembalikan sertifikat hak milik Penggugat senilai Rp. 1,2 miliar.
6.		Kerugian Immateriil ditolak : Gugatan kerugian immateriil sebesar Rp. 1 miliar Penggugat ditolak karena tidak cukup bukti untuk mendukung klaim tersebut.

Idealitanya transaksi jual beli barang melalui akad murabahah dan wakalah harus didasari oleh prinsip transparansi, kejujuran, dan kehati-hatian, dengan kepemilikan barang yang jelas oleh penjual sebelum transaksi dan mematuhi prinsip syariah sebagaimana diatur didalam Undang-Undang nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 24 ayat (1) huruf a yang berbunyi " Bank Umum Syariah dilarang melakukan kegiatan usaha yang bertentangan dengan prinsip syariah", ditegaskan kembali dalam pasal 26 ayat (1) " kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 19, pasal 20, pasal 21 dan /atau produk dan jasa syariah wajib tunduk kepada prinsip syariah." Sehingga pelanggaran atas pasal diatas dapat berakibat suatu perjanjian dapat dibatalkan. Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 4 Tahun 2000 tentang Murabahah menegaskan kembali bahwa bank harus memiliki barang yang dijual kepada nasabah sebelum akad dilaksanakan, serta mengharuskan adanya kepastian kepemilikan untuk menghindari *gharar*. Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 116 ayat (1) menetapkan bahwa dalam transaksi jual beli, termasuk pembiayaan murabahah, penjual harus memiliki barang yang dijual atau memiliki kuasa dari pemilik sah. Ketentuan ini mencerminkan prinsip syariah yang mengutamakan kepastian dan kejelasan kepemilikan untuk menghindari *gharar* (ketidakpastian) dalam transaksi. Realitanya Transaksi yang dilakukan nyatanya dipenuhi dengan ketidakjelasan dan pelanggaran prinsip-prinsip syariah. Kepemilikan barang dipertanyakan, kualitas barang tidak sesuai dengan yang dijanjikan, dan tanggung jawab para pihak tidak terlaksana sebagaimana mestinya. Ketika Tunnel Oven

mengalami kerusakan dan upaya perbaikan gagal total, Tergugat II dengan serta-merta menolak memberikan penggantian, bahkan ketika barang masih dalam masa garansi. Sikap ini menunjukkan abainya para pihak terhadap prinsip-prinsip keadilan dan itikad baik dalam bertransaksi.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan pada latar belakang masalah di atas, maka identifikasi masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepatuhan terhadap prinsip kepemilikan dalam pelaksanaan akad murabahah ?
2. Bagaimana tanggung jawab ba'i dalam akad murabahah terkait dengan kualitas barang yang diperjualbelikan ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menganalisis tentang kepatuhan terhadap prinsip kepemilikan dalam pelaksanaan akad murabahah.
2. Untuk menganalisis tentang tanggung jawab ba'i dalam akad murabahah terkait dengan kualitas barang yang diperjualbelikan.

D. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang didapat dari hasil penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Secara Teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat berkontribusi pada pengembangan literatur mengenai prinsip-prinsip syariah dalam akad perbankan, khususnya dalam konteks kepemilikan objek jual beli dengan prinsip murabahah dalam akta-akta syariah. Hal ini penting untuk memahami

bagaimana akad syariah dapat diimplementasikan secara efektif dalam praktik perbankan. Selain itu, penelitian ini menyediakan analisis kritis terhadap kekosongan hukum yang ada dalam pengaturan pengikatan jaminan untuk akad syariah, serta implikasinya terhadap keabsahan transaksi, yang dapat menjadi dasar bagi penelitian lanjutan yang lebih mendalam tentang regulasi yang diperlukan untuk memperkuat posisi notaris dan akad syariah.

2. Secara Praktis penelitian ini berfungsi sebagai panduan bagi pelaku bisnis syariah dengan memberikan pedoman bagi bank syariah dan nasabah dalam menjalankan akad yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, sehingga transaksi dapat dilakukan dengan transparansi dan keadilan. Penelitian ini diharapkan akan meningkatkan kepercayaan nasabah terhadap lembaga keuangan syariah, yang sangat penting untuk keberlangsungan dan pertumbuhan industri perbankan syariah. Selain itu, penelitian ini membantu lembaga keuangan syariah dalam meningkatkan kualitas layanan mereka melalui penerapan prinsip-prinsip yang lebih baik, sehingga dapat memenuhi harapan nasabah akan transaksi yang adil dan sesuai dengan nilai-nilai Islam.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan penelusuran terhadap penelitian-penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan sebagai berikut :

No	Peneliti	Judul dan Tahun	Perbedaan	Persamaan
1	Surya Mustika Rajamudin Putra	Keabsahan Akad Syariah dalam Bentuk Akta Notaris Berdasarkan Kepatuhan Syariah (*Shariah Compliance*) Studi terhadap Akad Murabahah pada Perbankan Syariah. Tahun	Penelitian ini adalah untuk menganalisis dampak pelanggaran kepatuhan syariah oleh bank syariah atau unit usaha syariah terhadap keabsahan akad syariah,	Persamaan penelitian ini ialah sama-sama fokus membahas akad murabahah. Keduanya menekankan pentingnya kepatuhan terhadap

		2020.	khususnya akad murabahah. Penelitian ini menyoroti bahwa pelanggaran terhadap prinsip syariah, seperti unsur gharar, riba, maisir, haram, atau zalim, dapat mengakibatkan akad menjadi tidak sah (*fasid*). Penelitian bertujuan untuk memahami bagaimana Pengadilan Agama memutuskan sengketa ekonomi syariah terkait akta akad murabahah dengan mengedepankan pemeriksaan kebenaran materiil dan formil terhadap akta tersebut. Sedangkan pada penelitan penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang prinsip kepemilikan barang sebelum terjadinya perjanjian jual beli dalam	prinsip syariah, di mana pelanggaran terhadap unsur seperti gharar dan riba dapat mengakibatkan akad menjadi tidak sah.

			pembiayaan murabahah dan tanggung jawab pihak bank dalam menjamin barang tersebut sesuai dengan barang yang di perjanjikan sebelum terjadi perjanjial jual beli dengan murabahah.	
2	Anindia Inka Sapitri	Peran Notaris dalam Membuat Akta Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah(Penelaah Terhadap Akad Pembiayaan di Bank Jateng Syariah). Tahun 2020.	Penelitian ini adalah untuk menganalisis prosedur dan mekanisme pembiayaan murabahah yang diterapkan di Bank Jateng Syariah, serta peran notaris dalam memastikan legalitas akad tersebut. Penelitian ini menjelaskan langkah-langkah yang harus dilakukan oleh calon nasabah mulai dari pengajuan aplikasi, analisis data, hingga penerbitan surat keputusan pembiayaan dan penandatanganan	Persamaan penelitian ini ialah sama-sama fokus membahas akad murabahah. Keduanya berkontribusi pada pemahaman yang lebih baik tentang bagaimana prosedur dan kepatuhan terhadap prinsip syariah dapat memastikan keabsahan dan legitimasi transaksi murabahah dalam perbankan syariah..

			akad. Selain itu, penelitian ini juga menyoroti penggunaan akad wakalah dalam proses pembelian barang atas nama bank sebelum terjadi akad murabahah, sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 4 Tahun 2020. Sedangkan pada penelitan penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang prinsip kepemilikan barang sebelum terjadinya perjanjian jual beli dalam pembiayaan murabahah dan tanggung jawab pihak bank dalam menjamin barang tersebut sesuai dengan barang yang di perjanjikan sebelum terjadi perjanjial jual beli dengan murabahah.	
3	Muhammad Akbar	Implementasi Ketentuan Akta Autentik Notaris pada Pembuatan Akad di	Penelitian ini adalah untuk mengeksplorasi peran notaris dalam	Persamaan penelitian ini ialah sama-sama fokus membahas

		Perbankan Syariah. Tahun 2020	memformulasikan akta akad syariah yang dibuat secara notariil, dengan penekanan pada pentingnya kesesuaian antara ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris dan prinsip-prinsip syariah. Penelitian ini menyoroti bahwa notaris harus memahami sepenuhnya prinsip-prinsip syariah agar dapat menyusun akta yang sah dan sesuai dengan hukum Islam. Selain itu, penelitian ini juga mengidentifikasi jenis-jenis akad pembiayaan syariah yang dapat dibuat oleh notaris, seperti akad musyarakah, mudharabah, ijarah, dan murabahah. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk	akad murabahah. Keduanya fokus terhadap pentingnya kesesuaian antara ketentuan hukum dan prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Keduanya menekankan bahwa pemahaman yang mendalam tentang prinsip-prinsip syariah sangat penting untuk memastikan keabsahan dan legitimasi akad yang dibuat.

			memastikan bahwa akta-akta tersebut tidak hanya memenuhi ketentuan hukum positif tetapi juga mencerminkan nilai-nilai syariah, sehingga dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi keuangan syariah. Sedangkan pada penelitan penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang prinsip kepemilikan barang sebelum terjadinya perjanjian jual beli dalam pembiayaan murabahah dan tanggung jawab pihak bank dalam menjamin barang tersebut sesuai dengan barang yang di perjanjikan sebelum terjadi perjanjial jual beli dengan murabahah.	
4	Ivan Setiawan	Urgensi Sertifikasi	Penelitian ini	Persamaan

		Syariah Bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah. Tahun 2022	adalah untuk menyoroti urgensi sertifikasi syariah bagi notaris yang menjadi mitra bank syariah, serta tantangan yang dihadapi terkait legalitas dan eksistensi notaris syariah dalam sistem hukum Indonesia. Penelitian ini mengemukakan bahwa meskipun praktik perbankan syariah telah memiliki peraturan yang jelas, belum ada peraturan perundang-undangan yang secara spesifik mengatur posisi dan kriteria notaris syariah. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan dalam eksistensi notaris syariah dan mempengaruhi keabsahan akta akad pembiayaan di lembaga keuangan	penelitian ini ialah sama-sama fokus membahas akad perbankan syariah. Keduanya fokus terhadap pentingnya kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Keduanya menyoroti bahwa pemahaman yang mendalam tentang prinsip-prinsip syariah sangat penting untuk memastikan keabsahan dan legitimasi akad yang dibuat.

			syariah. Penelitian ini menekankan bahwa sertifikasi pembiayaan syariah bagi notaris adalah langkah penting untuk memastikan bahwa akta-akta yang dibuat sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti menghindari praktik maysir, gharar, dan riba. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk mendorong perubahan dalam regulasi yang dapat meningkatkan kepatuhan syariah dan kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan syariah. Sedangkan pada penelitan penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang prinsip kepemilikan barang sebelum terjadinya	

			perjanjian jual beli dalam pembiayaan murabahah dan tanggung jawab pihak bank dalam menjamin barang tersebut sesuai dengan barang yang di perjanjikan sebelum terjadi perjanjial jual beli dengan murabahah.	
5	Pandam Nurwulan	Akad Perbankan Syariah dan Penerapannya dalam Akta Notaris Menurut Undang-Undang Jabatan Notaris. Tahun 2018	Penelitian ini menganalisis tantangan dalam praktik pengikatan jaminan pada perbankan syariah di Indonesia yang masih menghadapi kekosongan hukum (*recht vacuum*), sehingga masih mengadopsi mekanisme jaminan konvensional seperti hak tanggungan dan fidusia yang tidak sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Penelitian juga menekankan	Persamaan penelitian ini ialah sama-sama fokus membahas akad perbankan syariah. Keduanya fokus terhadap pentingnya kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam transaksi keuangan. Keduanya menyoroti tantangan yang dihadapi dalam praktik perbankan syariah

			peran krusial notaris dalam pembuatan akta akad syariah yang harus memenuhi Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris tanpa mengabaikan prinsip syariah, dengan rekomendasi bahwa notaris sebaiknya adalah seorang muslim yang memahami hukum Islam. Tujuan akhirnya adalah memberikan rekomendasi untuk pengembangan regulasi yang lebih spesifik tentang pengikatan jaminan syariah serta peningkatan pemahaman notaris terhadap prinsip-prinsip syariah untuk menjamin keabsahan akta-akta yang dibuat. Sedangkan pada penelitan penulis ingin mengkaji lebih dalam tentang prinsip	

			kepemilikan barang sebelum terjadinya perjanjian jual beli dalam pembiayaan murabahah dan tanggung jawab pihak bank dalam menjamin barang tersebut sesuai dengan barang yang di perjanjikan sebelum terjadi perjanjial jual beli dengan murabahah.	

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap penelitian sebelumnya terdapat persamaan dan perbedaan yang menunjukan bahwa penelitian penulis orisinal.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perlindungan Hukum

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma dan kaedah. Hukum sebagai kumpulan. peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah.[25] Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat

[25] Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Ke-4 (Yogyakarta: Liberty, 2008), hlm. 39

yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang. Menurut Abdoel. Djamali, bahwa hukum itu bertujuan agar mencapai tata tertib antar hubungan manusia dalam kehidupan sosial. Hukum menjaga keutuhan hidup agar terwujud. suatu keseimbangan psikis dan fisik dalam kehidupan terutama kehidupan kelompok sosial.[26] Berarti hukum juga. menjaga supaya selalu terwujud keadilan dalam kehidupan sosial atau bermasyarakat. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa tujuan hukum itu mengabdi kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.[27]

Menurut Satjipto Raharjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan oranglain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perllindungan yang sifatnya tidak skedar adaktip dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif. Hukum dibutuhkan untuk mereka yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.[28] Hakikatnya, terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan

[26] Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 2.

[27] Sudikno Mertokusumo, op.cit., hlm. 61.

[28] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 55.

kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman. Secara teoritis, bentuk perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua yaitu :[29]

a. Perlindungan Hukum Preventif

   Perlindungan hukum preventif. yaitu perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan yang diberikan pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan serta memberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif

   Perlindungan hukum represif adalah perlindungan hukum yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Perlindungan hukum refresif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi denda, penjara dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan pelanggaran.

Menurut pendapat Philipus M Hadjon bahwa pelindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan represif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersifat hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi, dan perlindungan yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.[30] Sesuai uraian pernyataan di atas bahwa tujuan hukum adalah untuk melindungi rakyat dari sikap kesewenang-wenangan pemerintah, masyarakat, penguasa maupun orang lain. Berfungsi untuk keadilan, mendapatkan kepastian hukum dan menjadikan hidup masyarakat sejahtera. Perlindungan hukum harus berlandaskan atas suatu peraturan perundangan yang berlaku yang berfungsi memberikan keadilan

[29] Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014), hlm. 262.

[30] Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 29.

hukum serta menjadi sarana untuk dapat mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan, dan kesejahteraan tersebut ditujukan pada subyek hukum yaitu penyandang hak dan kewajiban. Penyandang hak dan kewajiban khususnya masyarakat sebagai pihak-pihak yang melakukan perikatan yang dituangkan dalam akad harus mematuhi kepatuhan syariah dan peraturan perundangan terkait dengan akad syariah agar terpenuhi keabsahannya sehingga dapat melindungi pihak-pihak yang mengadakan akad tersebut.

Perlindungan hukum jika dijelaskan secara harfiah dapat menimbulkan banyak persepsi. Sebelum mengurai perlindungan hukum dalam makna yang sebenarnya dalam ilmu hukum, menarik pula untuk sedikit mengurai mengenai pengertian-pengertian yang dapat timbul dari penggunaan istilah perlindungan hukum, yakni perlindungan hukum bisa berarti perlindungan yang diberikan terhadap hukum agar tidak ditafsirkan berbeda dan tidak dicederai oleh aparat penegak hukum dan juga bisa berarti perlindungan yang diberikan oleh hukum terhadap sesuatu.[31] Perlindungan hukum harus berdasarkan atas suatu ketentuan dan aturan hukum yang berfungsi untuk memberikan keadilan serta menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi seluruh rakyat. Perlindungan, keadilan dan kesejahteraan tersebut ditunjukan pada subjek hukum yaitu pendukung hak dan kewajiban.[32] Pemangku hak dan kewajiban tersebut termasuk masyarakat yang membuat perjanjian yang dituangkan dalam akta autentik, yang mana pembuatanya dilakukan oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah Notaris. Maka kepentingan-kepentingan mereka harus dilindungi dan dijamin kepastiannya.

[31] Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Bandung: PT. CItra Aditya Bakti, 2009), hlm. 38.

[32] Satjipto Raharjo, Op. Cit., hlm. 53.

2. Teori Kepastian Hukum

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma (*system of norms*) atau tatanan normatif (*normative order*). Norma merupakan suatu pernyataan. yang menekankan aspek seharusnya atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Norma-norma adalah produk dan aksi manusia yang *deliberative* (sebuah organisasi yang secara kolektif membuat keputusan setelah debat dan diskusi). Undang-undang yang berisi kaidah-kaidah yang bersifat umum menjadi pedoman bagi setiap orang untuk berperilaku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Kaidah-kaidah tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap seseorang adanya kaidah hukum itu beserta pelaksanaannya, akan menimbulkan kepastian hukum.[33]

Utrecht juga menyatakan bahwa kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pertama, kepastian hukum yaitu adanya aturan yang bersifat umum, yang dapat membuat individu mengetahui perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Kedua, kepastian hukum berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui hal yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.

Kepastian hukum secara *normative* adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Lalu lintas perbankan syariah masih belum secara tegas mengatur tentang praktek-praktek keuangan syariah, seperti keabsahan pemakaian lembaga jaminan dalam praktek perbankan syariah, Urgensi kepastian hukum lembaga jaminan yang di pakai dalam transaksi keuangan syariah sehingga masyarakat pengguna lembaga perbankan syariah merasa aman dan nyaman.

[33] Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta :Kencana, 2008), hlm.158.

Norma menekankan apa yang harus dilaksanakan lalu disertai dengan aturan aturan. Norma tercipta dari hasil aksi manusia. Aturan bersifat umum dari Undang-Undang menjadi pedoman bagi masyarakat, baik secara individu atau dengan masyarakat yang lainnya. Aturan tersebut merupakan batasan masyarakat untuk bertindak. Adanya aturan tersebut dalam pelaksanaannya menimbulkan kepastian hukum.[34] Menurut Gustav Radbruch ada 3 (tiga), dan beberapa pakar teori hukum dan filsafat hukum, mengidentifikasikan sebagai tiga tujuan hukum, antara lain keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Kepastian hukum menurut Gustav adalah "*Scherkeit des Rechts selbst*" (bahwa hukum tersebut merupakan kepastian hukum). Ada empat macam dasar untuk makna kepastian hukum, yakni:

a. Perundang-undangan itu dibentuk dari hukum yang positif.
b. Hukum itu didasarkan dari sebuah fakta , bukan dari suatu rumusan terkait dengan penilaian yang nantinya akan dilaksanakan hakim , seperti "kesopanan" dan "kemauan baik"
c. Untuk menghindari sebuah kesalahan dalam pemaknaan , maka dalam merumuskan fakta harus dilakukan dengan cara yang sangat jelas.
d. Hukum positif jangan sering diubah.[35]

Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran yuridis-dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistis di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom dan mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tidak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum

[34]*Ibid*, hlm. 137

[35]Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence),* (Jakarta, Kencana Prenada Group, 2010), hlm. 188.

tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.[36]

Tujuan hukum menurut penganut aliran kepastian hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. "Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian".[37]

3. Teori Akad Syariah

Secara etimologis perjanjian dalam bahasa arab diistilahkan dengan *Mu'ahadah Ittifa'* atau akad. Bahasa Indonesia dikenal dengan kontrak perjanjian atau persetujuan yang artinya adalah suatu perbuatan di mana seseorang atau lebih meningkatkan dirinya terhadap seseorang lain atau lebih. Akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dalam Pasal 20 ayat (1) yaitu " kesepakatan dalam suatu perjanjian antara kedua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu".[38] Untuk sahnya suatu perjanjian, harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan tersebut. Rukun akad yang utama adalah ijab dan Kabul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subjek dan objek dari suatu perjanjian.

Secara umum dalam istilah fikih akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan baik yang muncul dari satu pihak, seperti wakaf, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak seperti

---

[36] Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filisofis Dan Sosiologis*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002), hlm.82.

[37] *Ibid*, hlm. 83.

[38] Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, (Jakarta :Sinar Grafika, 2004), hlm. 1.

jual beli, sewa, wakalah, dan gadai. Definisi ini membatasi bahwa akad yang dilakukan memiliki dasar, yaitu nilai-nilai syariah dan pelaksanaan akad pada aspek muamalah secara umum. Akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Pengertian tersebut adanya hak dan kewajiban yang tertuang dalam kesepakatan tertulis. Akad adalah bentuk perjanjian yang dinyatakan dengan perkataan atau tertulis tentang sesuatu dilakukan secara sadar dan saling berhubungan atau bersesuaian antara ucapan yang melakukan akad baik pihak pertama maupun pihak kedua dengan berdasarkan prinsip syariah.[39]

Pengertian akad ini mengandung unsur sebagai berikut:

a. Adanya ikatan atau perjanjian (kesepakatan) baik tertulis maupun perkataan
b. Adanya objek (barang atau sesuatu yang ditransaksikan)
c. Adanya kesesuaian antara pihak yang melakukan akad
d. Adanya Subjek (Pelaku), baik dua orang ataupun beberapa orang (pihak pertama dan pihak kedua)
e. Adanya Batasan (nilai-nilai syariah).[40]

Untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi rukun dan syarat dari suatu akad. Rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam sesuatu hal, peristiwa dan tindakan. Sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk sesuatu hal, peristiwa dan tindakan tersebut. Rukun akad yang utama adalah ijab dan Kabul. Syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subyek dan obyek dari suatu perjanjian. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar kesepakatan para pihak (ijab kabul) mempunyai akibat hukum:

[39] Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Depok :PT Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 113.

[40] Ibid, hlm. 114.

a. Ijab dan kabul harus di nyatakan oleh orang yang sekurang-kurangnya telah mencapai umur *tamyiz* yang menyadari dan mengetahui isi perkataan yang diucapkan hingga ucapannya itu benar-benar meyatakan keinginan hatinya. Dengan kata lain dilakukan oleh orang yang cakap melakukan tindakan hukum;
b. Ijab dan Kabul harus tertuju pada suatu objek yang merupakan obyek perjanjian;
c. Ijab dan kabul harus berhubungan langsung dalam suatu Majelis apabila dua belah pihak sama-sama hadir;
d. Jumhur ulama mengatakan bahwa Ijab dan Kabul merupakan salah satu unsur penting dalam suatu perjanjian/akad, di samping unsur-unsur lain yang juga termasuk rukun akad.[41]

4. Murabahah

Hubungan hukum antara nasabah dengan bank syariah adalah hubungan kontraktual. Bahasa Indonesia istilah kontrak sama pengertiannya dengan perjanjian. Kedua istilah tersebut merupakan terjemahan dari "contract" atau "agreement" (bahasa Inggris) dan "overeencomst" (bahasa Belanda). Kontrak atau perjanjian dalam bahasa Arab disebut dengan akad berasal dari kata Al-Aqdu yang berarti ikatan atau simpul tali. Kata "akad" secara terminologi fiqih adalah perikatan antara ijab (penawaran) dengan kabul (penerimaan) secara yang dibenarkan syara'.[1] Menurut Abdul Razak Al-Sanhuri dalam Nadhariyatul 'aqdi, akad adalah kesepakatan dua belah pihak atau lebih yang menimbulkan kewajiban hukum yaitu konsekuensi hak dan kewajiban, yang mengikat pihak-pihak yang terkait langsung maupun

[1] A. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2010), hlm. 177.

tidak langsung dalam kesepakatan tersebut.[2]

Akad atau perjanjian memiliki arti penting bagi pengembangan ekonomi syariah. Sebab, hampir seluruh hubungan nasabah (konsumen) pada bank syariah dan lembaga keuangan syariah lainnya didasarkan pada perjanjian. Pada dasarnya perjanjian secara syariah ada kemiripan dengan konvensional, terutama dari sisi teknis. Namun demikian, terdapat banyak perbedaan mendasar antara keduanya. Perbedaan itu menyangkut aspek legal, struktur organisasi, usaha yang dibiayai dan lingkup kerja.[3]

Murabahah merupakan salah satu produk atau skim yang paling populer dalam praktik pembiayaan pada bank syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa persamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip Murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. Kata Murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab yaitu Ar-ribhu yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).[4] Sedangkan dalam pengertian istilah, Murabahah adalah jual beli suatu barang dengan menambahkan keuntungan sesuai dengan kesepakatan.[5]

Pembiayaan akad murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga dan keuntungan yang telah disepakati oleh kedua

[2] Sri Nurhayati & Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2012), hlm.70.

[3] FORDEBI & ADESy, *Ekonomi dan Bisnis Islam, Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 180.

[4] Abdullah al-Mushlih & Shalah ash-Shawi, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq, 2004), hlm.198.

[5] Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 113.

belah pihak yakni penjual dan pembeli.[6] Pihak penjual harus memberitahu kepada pembeli harga perolehan barang dan menentukan harga penjualannya dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Pasal 19 ayat (1) huruf d tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.[7] Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 01 April 2000 tentang Murabahah, dinyatakan bahwa: Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.[8] Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa Murabahah merupakan jual beli yang memberikan tambahan keuntungan atau komisi kepada penjual yang telah menyediakan barang dengan syarat penjual memberitahukan harga asli perolehan barang tersebut, dan sama-sama sepakat pada tambahan keuntungan tersebut antara penjual dan pembeli.

G. Metode Penelitian

Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti norma-norma hukum yang ada dalam peraturan perundang-undangan, doktrin-doktrin hukum, asas-asas hukum, dan prinsip-prinsip hukum yang relevan dengan isu hukum yang dihadapi. Metode ini bertujuan untuk menemukan solusi hukum yang sesuai dengan nilai- nilai keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Metode penelitian hukum yuridis normatif biasanya digunakan untuk penelitian hukum kepustakaan, yaitu penelitian

[6] Wangsa Widjaja, *Pembiayaan Bank syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), 200.

[7] Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

[8] Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah.

yang mengumpulkan data sekunder dari berbagai sumber bahan hukum, seperti buku-buku, jurnal, makalah, hasil penelitian, dan dokumen-dokumen hukum.

Untuk mendapatkan hasil yang sesuai dengan standar karya ilmiah maka penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

   Jenis penelitian hukum ini adalah jenis penelitian hukum normatif yaitu Penelitian yang dilakukan dalam menganalisis permasalahan yang dilakukan dengan cara mengkaji dan memadukan bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan implementasi akta akad perbankan syariah dalam hal kepemilikan barang sebagai objek jual beli dengan prinsip murabahah pada perbankan syariah, serta mempelajari bahan-bahan kepustakaan.

2. Objek Penelitian

   Penelitian ini difokuskan untuk menganalisis dengan pelaksanaan akad perbankan syariah dalam hal kepemilikan barang sebagai objek jual beli dengan prinsip murabahah pada perbankan syariah.

3. Pendekatan Penelitian

   Pendekatan penelitian yang digunakan adalah pendekatan perundang- undangan (*Statute Aproach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Aproach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah undang-undang yang terkait dengan penelitian yang diteliti. Sedangkan pendekatan konseptual dilakukan dengan mempelajari dan mengkaji pandangan-pandangan dan doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian- pengertian hukum.

4. Data Penelitian atau Bahan Hukum

   Penelitian ini, bahan hukum yang digunakan meliputi bahan

hukum primer dan bahan hukum sekunder. Adapun pada penelitian ini, bahan hukum primer yang dijadikan sumbernya yakni:

a. KUHPerdata
b. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
c. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Akad Jual Beli Murabahah, Fatwa No.111/DSN-MUI/IX/2017.
d. Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Murabahah, Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000.

Adapun, bahan hukum sekunder dalam penelitian ini mencakup buku- buku, karya tulis akademik seperti seperti skrips/tesis/disertasi, dan karya tulis ilmiah berupa jurnal-jurnal ilmiah lainnya yang terkait dengan objek dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dengan studi literatur atau biasa dinamakan sebagai studi kepustakaan. Metode ini dilaksanakan dengan cara studi literatur seperti mempelajari, mengkaji, serta menganalisis bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan objek dari penelitian ini.

6. Teknis Analisis Bahan Hukum

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis deskriptif kualitatif, dalam arti bahan-bahan hukum yang terkumpul diuraikan dalam bentuk narasi yang tersusun secara sistematis, logis, dan merupakan hasil dari proses interprestasi peneliti terhadap bahan hukum yang dihasilkan. Agar dapat menganalis bahan hukum yang telah diperoleh melalui studi dokumen atau bahan pustakan yang dilakukan untuk menemukan hasil semaksimal mungkin, yakni dengan berupaya mencari aturan-aturan hukum yang terdapat dalam Pustaka dan bahan hukum lainnya kemudian dianalisa secara kualitatif yaitu menjelaskan sesuatu yang didapat dari teori dan hasil

penelitian.

H. Sistematika Penulisan Tesis

Penelitian ini yang berjudul "Kepatuhan terhadap Prinsip Kepemilikan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah (Studi Kasus Putusan Nomor 105/Pdt.G/2022/PA.Pbr dan Putusan Nomor 45/Pdt.G/2023/PTA.Pbr)", agar dapat mempermudah penulis dan pembaca dalam memahaminya, maka penulis menyusun dalam 4 (empat) bab dan setiap bab terdiri atas sub-sub bab antara lain:

BAB I : Merupakan bab pendahuluan yang berisi mengenai: Pertama Latar Belakang Masalah, Kedua Rumusan Masalah, Ketiga Tujuan Penelitian, Keempat Manfaat Penelitian, Kelima Orisinalitas Penelitian, Keenam Kerangka Teori, Ketujuh Metode Penelitian dan Kedelapan Sistematika Penulisan.

BAB II : Bab ini berisi pemaparan teori-teori dan dasar-dasar hukum terkait pembahasan dari masalah yang diangkat yaitu berisi tentang tinjauan umum mengenai perbankan syariah, pembiayaan murabahah, prinsip kepemilikan dan amanah dalam transaksi syariah, juga aturan lain yang terkait dengan penelitian ini.

BAB III : merupakan bab objek penelitian berupa pelaksanaan akad murabahah dalam kasus yang diangkat dan menganalisis apakah hal ini telah sesuai dengan prinsip kepemilikan sebagaimana yang di atur dalam hukum syariah dan fatwa DSN-MUI No. 4/DSN-MUI/2000. dan juga membahas tentang pertanggung jawab penjual dalam transaksi syariah mengenai barang yang di jualbelikan dengan prinsip murabahah

BAB IV : Bab IV merupakan penutup. Pada bab ini dikemukakan rangkuman hasil penelitian yang ditarik dari pembahasan pada bab-bab sebelumnya, yang diuraikan dalam bentuk kesimpulan dan saran.

BAB II
TINJAUAN UMUM TENTANG PERBANKAN SYARIAH, MURABAHAH, WAKALAH, KONSEP KEPEMILIKAN, KEPATUHAN SYARIAH

A. Tinjauan Umum Tentang Perbankan Syariah

1. Perbankan Syariah

a. Pengertian Perbankan Syariah

Perbankan adalah bentuk kata benda berasal dari kata bank. Kata "bank" terambil dari bahasa Itali, yakni *banco* yang berarti meja. Artinya bahwa mejalah yang digunakan untuk melakukan kegiatan proses kerja bank sejak dahulu sampai sekarang masih, dan mungkin sampai yang akan datang secara administratif, tetap dilaksanakan di atas meja. Bank dalam bahasa Arab disebut dengan kata *mashraf*, yang berarti tempat berlangsungnya saling tukar menukar sesuatu, baik dengan cara mengambil ataupun menyimpan, atau selainnya untuk melakukan muamalah.[9] Bank dalam bahasa Indonesia berarti lembaga keuangan yang bisnis utamanya adalah memberikan kredit dan jasa yang berkaitan dengan pembayaran dan peredaran uang.

Menurut Pasal 1 Ayat Undang-Undang Nomor 10 Tentang Perbankan, bank adalah organisasi yang mengumpulkan dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau cara lain untuk membantu meningkatkan taraf hidup masyarakat. Sementara kata benda "perbankan", yang merupakan bentuk kata benda "abstrak", mencakup semua yang berkaitan dengan bank, termasuk kelembagaan, bisnis, dan bagaimana operasinya dijalankan.[10]

---

[9] Evita Isretno Israhadi, *Buku Ajar Hukum Perbankan*, (Jakarta: Universitas Borobudur,2019 , hlm. 2.

[10] *Ibid.*

Perbankan Syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya.[11] Bank syariah secara bahasa dari dua kata yaitu bank yang berarti suatu lembaga keuangan yang bertugas untuk menyimpan dan menyalurkan dana kepada masyarakat,[12] sedangkan syariah berarti hukum agama yang berasal dari al-Qur'an dan Hadits.[13] Ketentuan dalam Pasal 1 Angka 7 Undang-undang 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah merumuskan pengertian bank syariah itu adalah bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syariah dan bank pembiayaan rakyat syariah. Bank syariah adalah bank yang dalam menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah.[14]

Prinsip syariah dalam pengertiannya dirumuskan kembali dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008. Ketentuan dalam pasal 1 angka 12 Undang-undang nomor 21 Tahun 2008 menyatakan, bahwa yang dimaksud dengan prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Pengertian prinsip syariah tersebut mengandung dua makna bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan dan prinsip hukum Islam disini bukan prinsip Hukum Islam yang berdasarkan fiqih muamalah, melainkan prinsip hukum Islam berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Hakikatnya bank syariah sama halnya dengan bank komersial lainnya yang sudah lebih dahulu ada di Indonesia. Keduanya menjalankan

[11] Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

[12] Pius A Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola,2001), hlm. 72.

[13] Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009), hlm. 240.

[14] Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012), hlm. 55-56.

praktik usaha perbankan pada umumnya seperti penyimpanan dana dalam bentuk tabungan dan deposito, juga menyalurkan kredit perbankan. Perbedaan antara keduanya terletak pada sistem operasionalnya. Bank syariah menggunakan prinsi-prinsip syariah sedangkan bank komersial lainnya menggunakan sistem perbankan konvensional.

b. Fungsi dan Peran Perbankan syariah

Bank Syariah memiliki tiga fungsi utama yaitu menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dan investasi, menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana dari bank, dan juga memberikan pelayanan dalam bentuk jasa perbankan syariah.[15]

1) Penghimpunan Dana Masyarakat

Fungsi Bank Syariah yang pertama yaitu menghimpun dana dari masyarakat yang kelebihan dana. Bank Syariah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk titipan dengan menggunakan akad *wadiah* dan dalam bentuk investasi dengan menggunakan akad *mudharabah*. *Wadiah* adalah akad antara pihak pertama (masyarakat) dengan pihak kedua (bank), dimana pihak pertama menitipkan dananya kepada bank dan pihak kedua, bank menerima titipan untuk dapat memanfaatkan titipan pihak pertama dalam transaksi yang diperbolehkan dalam Islam. Mudharabah merupakan akad antara pihak yang memiliki dana kemudian menginvestasikan dananya atau disebut juga dengan *shahibul maal* dengan pihak kedua atau bank yang menerima dana yang disebut juga dengan *mudharib*, yang mana pihak *mudharib* dapat memanfaatkan dana yang diinvestasikan oleh *shahibul maal* untuk tujuan tertentu yang diperbolehkan dalam syariah Islam.[16]

2) Penyaluran Dana Kepada Masyarakat

Fungsi Bank Syariah yang kedua yaitu menyalurkan dana kepada

[15] Ismail. *Perbankan Syariah*. (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011).
[16] *Ibid*, hlm.32.

masyarakat yang membutuhkan. Masyarakat dapat memperoleh pembiayaan dari Bank Syariah asalkan dapat memenuhi semua ketentuan dan persyaratan yang berlaku. Menyalurkan dana merupakan aktivitas yang sangat penting bagi Bank Syariah. Bank Syariah akan memperoleh *return* atas dana yang disalurkan. Bank menyalurkan dana kepada masyarakat dengan menggunakan bermacam-macam akad, antara lain akad jual beli dan akad kemitraan atau kerja sama usaha. Akad dalam jual beli, maka return yang diperoleh bank atas penyaluran dananya adalah dalam bentuk margin keuntungan. Margin keuntungan merupakan selisih antara harga jual kepada nasabah dan harga beli bank.[17] Pembiayaan Bank Syariah dibagi menjadi beberapa jenis, antara lain:

a) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*. *Mudharabah* merupakan kontrak antara dua pihak atau lebih yang mana satu pihak sebagai shahibul maal dan pihak lain sebagai *mudharib*. *Musyarakah* merupakan kontrak antara dua pihak atau lebih yang mana semua pihak merupakan partner dan mengikutsertakan modal dalam usaha yang dijalankan.
b) Transaksi sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
c) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *mudharabah*, *salam*, dan *istishna*.
d) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*.
e) Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi *multijas*.

3) Pelayanan jasa bank

Berbagai jenis produk pelayanan jasa yang dapat diberikan oleh

[17] Ibid.

Bank Syariah antara lain jasa pengiriman uang (*transfer*), pemindahbukuan, penagihan surat berharga kliring, *letter of credit*, inkaso, garansi bank, dan pelayanan jasa bank lainnya. Aktivitas pelayanan jasa, merupakan aktivitas yang diharapkan oleh Bank Syariah untuk dapat meningkatkan pendapatan bank yang berasal dari fee atas pelayanan jasa bank.

c. Produk Perbankan Syariah

Secara garis besar, produk yang ditawarkan oleh perbankan syariah terbagi menjadi tiga bagian besar, yaitu produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana (*financing*), dan produk jasa (*service*).[18]

1) Produk Penghimpunan Dana (*funding*)

a) Tabungan

Tabungan berbeda dengan giro dimana ada beberapa batasan seperti berapa dan kapan ditarik. Tabungan biasanya memperoleh hasil pasti (*fixed return*). Tabungan adalah bentuk simpanan nasabah yang bersifat likuid. Artinya, produk ini dapat diambil sewaktu-waktu apabila nasabah membutuhkan, tetapi bagi hasil yang ditawarkan kepada nasabah penabung kecil.[19] Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah Nomor 21 tahun 2008, Tabungan adalah simpanan berdasarkan akad *wadi'ah* atau investasi dana berdasarkan *Mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah yang penakarannya dapat dilakukan menurut syariat dan ketentuan yang disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro atau yang dipersamakan dengan itu. Perbankan Syariah memiliki dua macam produk tabungan yaitu mudharabah dan tabungan

[18] M. Nur Rianto Al Arif, Lembaga Keuangan Syariah, Suatu Kajian Praktis, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm. 133.

[19] Zainul Arifin, Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hlm. 50.

wadi'ah.[20]

b) Deposito

Deposito menurut UU Perbankan Syariah No. 21 tahun 2008 adalah investasi dana berdasarkan akad *mudharabah* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinssip syariah, yang penarikannya hanya dapat dilakukan pada waktu tertentu berdasarkan akad antara nasabah penyimpan dana bank syariah dan atau Unit Usaha Syariah (UUS).[21] Deposito adalah bentuk simpanan nasabah yang mempunyai jumlah minimal tertentu, jangka waktu tertentu, dan bagi hasilnya lebih tinggi dari pada tabungan. Deposito adalah simpanan simpanan yang diperoleh dari laba atau rugi bank. Oleh karena itu bank syariah menyebutkannya sebagai rekening investasi oleh bank syariah sebagai sumber dana utama bagi kegiatan pembiayaan (*financing*).[22]

c) Giro

Giro adalah bentuk simpanan nasabah yang tidak diberikan bagi hasil, dan pengambilan dana menggunakan cek, biasanya digunakan oleh perusahaan atau yayasan dan atau bentuk badan hukum lainnya dalam proses keuangan mereka. Dalam giro meskipun tidak memberikan bagi hasil, pihak bank berhak memebrikan bonus kepada nasabah yang besarnya tidak ditentukan diawal, bergantung pada kebaikan pihak bank. Giro pada bank syariah umumnya tetap sama dimana bank tidak membayar apapun kepada pemegangnya, bahkan tidak mengenakan biaya layanan (*service change*). Giro ini dipakai dipakai bank syariah dalam operasin bagi hasil, pe,bayaran kembali nilai nominal giro dijamin sepenuhnya oleh bank dan dilihat sebagai

[20] Abdul Ghafur Anshori, *Perbankan Syariah*, (Sleman: Gadja Mada University Press, 2009) hlm. 92.

[21] Ibid.

[22] Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009), hlm. 50.

pinjaman deposito oleh bank.[23]

2) Produk penyaluran Dana/Pembiayaan (*financing*)

Pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.[24]

Secara garis besar, produk pembiayaan kepada nasabah yaitu sebagai berikut:

a) Pembiayaan dengan prinsip jual beli. Seperti bai' murabahah, bai as salam dan bai' istisna.
b) Pembiayaan dengan prinsip sewa. Meliputi ijarah dan ijarah muntahiya bit tamlik.
c) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Meliputi musyarakah, mudharabah, muzara'ah dan musaqah.

3) Produk Jasa (Service)

Selain menjalankan fungsinya sebagai intermediaries (penghubung) antara pihak yang kelebihan dana dan pihak kekurangan dana, bank syariah dapat pula melakukan berbagai pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa sewa atau keuntungan. Jasa perbankan tersebut antara lain senagai berikut:

a) *Sharf* (Jual Beli Valuta Asing) Pada prinsipnya, jual beli valuta asing sejalan dengan prinsip *sharf*. Jual beli mata uang yang tidak sejenis dilakukan pada waktu yang sama. Bank mengambil keuntungan dari jual beli valuta asing. Prinsip ini dipraktikan pada

[23] Ibid, hlm. 49.

[24] M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-Dasar Ekonomi Islam*, (Bandung: Pustaka Setia, 2011), hlm.335

bank syariah devisa yang memiliki izin untuk melakukan jual beli valuta asing.

b) *Wadi'ah* (Titipan) Pada dasarnya, dalam akad *wadi'ah yad dhamanah* penerima simpanan hanya dapat menyimpan titipan, tanpa berhak untuk menggunakannya. Dia tidak bertanggung jawab atas kehilangan atau kerusakan yang terjadi pada asset titipan selama ini bukan akibat dari kelalaian atau kecerobohan yang bersangkutan dalam memelihara barang titipan.[25]

B. Murabahah

1. Pengertian Pembiayaan Murabahah

Pengertian murabahah secara lafadz berasal dari *masdar ribhun* (keuntungan). Secara istilah menurut ulama Hanafiyah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemiliki awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Selanjutnya menurut ulama Syafi'ah dan Hambalih berpendapat murabahah adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan berdasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.[26] Perbankan syariah memberikan pengertian mengenai murabahah sebagai transaksi jual beli yang mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlakunya akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh.[27]

Menurut Al-Marginani, mendefinisikan murabahah sebagai penjualan barang apapun pada harga pembelian yang ditambah dengan jumlah yang

[25] M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah, Suatu Kajian Praktis*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), hlm. 191

[26] M. Yazid Afandi, *Fiqih Mu'amalah*, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), hlm. 85.

[27] Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 43.

tetap sebagai keuntungan. Sedangkan Ibnu Qudama, seorang fuqaha Hambali mendefinisikan murabahah sebagai penjualan pada biaya modal ditambah dengan keuntungan yang diketahui.[28] Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya berjudul Fiqih Islam wa Adillatuhu mendefinisikan murabahah menurut Ulama Malikiyah yaitu pemilik barang menyebutkan berapa dia membeli barang dagangan, setelah itu dia meminta keuntungan tertentu, baik secara global atau dengan terperinci. Wahbah az-Zuhaili menjelaskan murabahah menurut Ulama Hanafiyah adalah memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah keuntungan tertentu. Sedangkan menurut Ulama Syafi'iyyah definisi murabahah seperti yang dijelaskan Wahbah az-Zuhaili adalah menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapat keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau yang sejenisnya, dengan syarat kedua belah pihak (penjual dan pembeli) mengetahui modal yang dikeluarkan penjual.[29]

Penjelasan Pasal 19 ayat 1 huruf d Undang-Undang Perbankan Syariah yang dimaksud akad murabahah adalah akad pembiayaan kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.[30] Pengertian Murabahah juga dapat ditemukan pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (yang selanjutnya dalam tesis ini disebut KHES) pada Buku II Bab I Pasal 20 ayat 6. Murabahah adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau labi bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan

[28] Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, Terjemah Aditya Wisnu Abadi, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 337.

[29] Wahbah az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, Juz V, (Mesir: Dar al-Fikr, 2006), hlm. 3765.

[30] Penjelasan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

secara tunai atau angsur.[31] Sedangkan dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah dalam pasal 1 ayat (7), pengertian murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.[32]

Murabahah, dalam konotasi Islam pada dasarnya berarti penjualan. Satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankan pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa lump sum atau berdasarkan persentase. Jika seseorang melakukan penjualan komoditi/barang dengan harga lump sum tanpa memberi tahu berapa nilai pokoknya, maka bukan termasuk murabahah, walaupun ia juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut, penjualan ini disebut musawamah.

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil/angsur.[33] Terdapat perbedaan pandangan di kalangan ulama tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan

[31] Pasal 20 ayat 6 Kompilasi Hukum Ekonomi Islam
[32] Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 pasal 1 ayat 7
[33] Otoritas Jasa Keuangan, Industri Jasa Keuangan Syariah, (Jakarta: OJK, 2015),hlm. 35.

kepada harga jual barang tersebut. Adapun ulama yang berbeda pendapat diantaranya adalah sebagai berikut:[34]

a. Mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.
b. Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.
c. Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.
d. Mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.

Berdasarkan pemaparan di atas mengenai murabahah, dapat dipahami bahwa pada dasarnya murabahah tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur-unsur utama jual beli murabahah itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya murabahah yang sesungguhnya, sehingga yang menjadi karakteristik dari murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli

[34] Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 46-47.

tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Pembiayaan murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Murabahah merupakan salah satu produk dari bank syariah yang sangat populer pelaksanaannya. Murabahah mengacu pada jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati hal ini merupakan salah satu bentuk jual beli dalam Islam.[35]. Perlu adanya ketelitian dalam menetapkan tambahan atau keuntungan dalam transaksi murabahah. karena legitimasi akad murabahah atas dasar suatu jumlah yang tidak menyesatkan atau curang, tidak menghindarkan kemungkinan menetapkan harga penjualan jauh lebih tinggi dari pada biaya semula. Laba yang berlebihan merupakan unsur riba yang dilarang oleh Islam.

2. Dasar hukum murabahah

Adapun dasar hukum dalam akad pembiayaan murabahah yaitu:

a. Al-Quran

1) QS An-Nisa Ayat 29

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

"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".

Wahbah Zuhaili menafsirkan ayat ini dengan kalimat janganlah kalian ambil harta orang lain dengan cara haram dalam jual beli, (jangan pula)

[35] Yudi Mashudi, "Kajian Hukum terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan atas Tanah yang Belum Bersertipikat (Studi Kasus Bank Victoria Syariah Cabang Cirebon)," Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2011, hlm. 34.

dengan riba, judi, merampas, dan penipuan. Tetapi boleh bagi kalian mengambil harta orang lain dengan cara yang lahir dari keridhaan dan keikhlasan hati antara dua pihak dan dalam koridor syar'i. makna tijarah dalam ayat ini bermakna usaha memperoleh untung melalui jual beli. Sedangkan taradhi adalah kesepakatan yang sama-sama muncul antar kedua belah pihak sebagai pelaku transaksi, jual beli tanpa ada unsur penipuan.[36]

2) Q.S. Al-Baqarah:275

اَلَّذِيْنَ يَأْكُلُوْنَ الرِّبٰوا لَا يَقُوْمُوْنَ اِلَّا كَمَا يَقُوْمُ الَّذِيْ يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطٰنُ مِنَ الْمَسِّۗ ذٰلِكَ بِاَنَّهُمْ قَالُوْٓا اِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبٰواۘ وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰواۗ فَمَنْ جَاۤءَهٗ مَوْعِظَةٌ مِّنْ رَّبِّهٖ فَانْتَهٰى فَلَهٗ مَا سَلَفَۗ وَاَمْرُهٗٓ اِلَى اللّٰهِۗ وَمَنْ عَادَ فَاُولٰۤىِٕكَ اَصْحٰبُ النَّارِۚ هُمْ فِيْهَا خٰلِدُوْنَ

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya".

M. Hasbi ash Shiddieqy menafsirkan ayat ini sebagai berikut: "Orang-orang yang memakan riba tiada berdiri, melainkan sebagai berdiri orang yang dibanting syaithan (kemasukan syaithan). Yang

[36] Wahbah Az-Zuhaily, *Tafsir al-Wajiz wa Mu'jam Ma'niy al-Qur'an al-'Aziz,* terj: M. Adnan Salim, (Damsyik: Dal al Fikr, 1997), hlm. 84.

demikian itu disebabkan perkataan mereka: bahwasanya jual beli itu sama dengan riba". bagaimana mereka menyamakan jual beli dengan riba padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, Allah tidak menghukum keduanya. Maka barang siapa datang kepadanya pengajaran dari Tuhannya, lalu berhenti, maka menjadi kepunyaannya apa yang telah diambil. Dan urusannya terserah kepada Allah, dan barang siapa kembali lagi, memakan riba maka itulah penghuni-penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya.[37]

Quraish Shihab dalam tafsirnya ayat-ayat yang lalu berbicara tentang nafkah atau sedekah dalam berbagai aspeknya Dalam anjuran bernafkah tersirat anjuran berkerja dan meraih apa apa yang dinafkahkan. Karna bagaimana mungkin dapat memberi, kalau anda tidak memiliki. Nah, ada cara perolehan harta yang dilarang oleh ayat ini, yaitu yang bertolak belakang dengan sedekah. Cara tersebut adalah riba. Sedekah adalah pemberian tulus dari yang mampu kepada yang butuh tanpa mengharap imbalan dari mereka. Riba adalah mengambil kelebihan di atas modal dari yang dibutuhkan dengan mengekploitasi kebutuhannya. Para pemakan riba itulah yang dikecam oleh ayat ini, apalagi praktek ini dikenal luas di kalangan masyarakat Arab.[38]

Persoalan riba telah dibicarakan al-Qur'an sebelum ayat ini. Kata riba ditemukan dalam empat surah al-Qur'an, yaitu alBaqarah, Al Imron, an-Nisa dan Ar-Rum. Tiga surah pertama turun di Madinah setelah Nabi berhijrah dari Mekah, sedang ar-Rum turun di Mekah. Ini berarti ayat pertama yang berbicara

[37] M. Hasbi ash Shiddiqie, *Tafsir al-Bayan*, (Bandung: Almaarif, 1966), hlm. 276.

[38] M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002), hlm. 587.

tentang riba adalah ayat 39 surah tersebut yang menyatakan, “Suatu riba (kelebihan) yang kamu berikan agar ia menambah kelebihan pada harta manusia, maka riba itu tidaklah bertambah di sisi Allah.” Sedang ayat terakhir tentang riba adalah ayat-ayat yang terdapat dalam surah al-Baqarah, dimulai dari ayat 275 ini. Bahkan ayat ini dinilai sebagai ayat hukum terakhir, atau ayat terakhir yang diterima oleh Rasul saw. Umar Ibn Khathab berkata, bahwa Rasul saw. wafat sebelum sempat menafsirkan maknanya, yakni secara tuntas. Karena ayat ini telah didahului oleh ayat ayat lain yang berbicara tentang riba, maka tidak heran jika kandungannya bukan saja melarang praktek riba, tetapi juga sangat mencela pelakunya, bahkan mengancam mereka. Orang orang yang makan, yang bertransaksi dengan riba, baik dalam bentuk memberi ataupun mengambil, tidak dapat berdiri, yakni melakukan aktivitas, melainkan seperti berdirinya orang yang dibingungkan oleh setan, sehingga menusia tak tahu arah disebabkan oleh sentuhan (nya). Ini menurut banyak ulama terjadi dikemudian hari nanti, yakni mereka akan dibangkitkan dari kubur dalam keadaan sempoyongan, tidak tahu arah yang harus mereka tujuh.[39]

b. Hadist

عَنْ أَبِيْ سَعِيْدٍ الْخُدْرِيْ رضي الله عنه أَنَّ رَسُوْلَ اللهِ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان

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).

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلاَثٌ فِيْهِنَّ الْبَرَكَةُ: اَلْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيْرِ لِلْبَيْتِ لاَ لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب

[39] Ibid.

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

c. Ijma

Ulama telah sepakat bahwa jual beli (murabahah) di perbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu mencukupi kebutuhan dirinya, tanpa bantuan orang lain. Namun demikian, bantuan atau barang milik orang yang dibutuhkannya itu, harus diganti dengan barang lainnya yang sesuai.[40] Selain Al-Qur’an dan hadits Rasulullah SAW yang dijadikan landasan sebagai dasar hukum murabahah, maka ijma’ ulama’ juga dapat dijadikan acuan hukum murabahah. Hal ini sesuai dengan yang dikemukakan Abdullah Syeed : “Al-Qur’an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan murabahah, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual, keuntungan, kerugian dan perdagangan. Karena nampaknya tidak ada acuan langsung kepadanya dalam Al-Qur’an atau hadits yang diterima umum, para ahli hukum harus membenarkan murabahah berdasarkan landasan lain”.[41] Menurut imam Malik, murabahah itu dibolehkan (mubah) dengan berlandaskan pada orangorang Madinah, yaitu ada konsensus pendapat di Madinah mengenai hukum tentang orang yang membeli baju di sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan. Imam Syafi’i mengatakan jika seorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan “kamu beli untuk ku, aku akan memberikan keuntungan begini, begitu”, kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Sedangkan Marghinani seorang ahli fiqih mazhab Hanafi membenarkan

[40] Racmad Syafi’i*, Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004), hlm. 75.

[41] Abdullah Syeed*, Menyoal Bank Syari’ah; Kritik Atas Interprestasi Bunga Kaum Neorevivalitas*, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm, 119.

keabsahan murabahah berdasarkan kondisi penting bagi validitas penjualan di dalamnya. Demikian pula Nawawi dari mazhab Syafi'i, secara sederhana mengemukakan bahwa penjualan murabahah sah menurut hukum tanpa bantahan.[42] Dengan demikian dapat dikatakan bahwa landasan hukum pembiayaan murabahah adalah Al-Qu'andan hadits Rasulullah SAW serta Ijma' ulama'.

d. Dasar Hukum Positif di Indonesia

1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (12) Undang Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan bahwa: "Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyedia uang atau tagihan yang dipersamakan untuk itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbaln bagi hasil.

2) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah

Menurut Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah, sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik, jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, istisna, pinjam meminjam dalam bentuk qardh, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

3) Fatwa DSN-MUI Tentang Ketentuan Murabahah

Pembiayaan murabahah telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No.

[42] *Ibid*, hlm.120.

04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa ini menyebutkan ketentuan umum mengenai murabahah yaitu:[43]

a) Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah 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 utang.
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.

Ahmad Ifham Sholihin menjelaskan mengenai aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam akad murabahah dalam fatwa tersebut, di antaranya:[44]

[43] Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 141.
[44] *Ibid*.

a) 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.

Ahmad Ifham Sholihin menjelaskan mengenai aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam akad murabahah dalam fatwa tersebut, di antaranya:

a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
b) Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
e) Jika nasabah kemudian menlak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus diayar dari uang muka tersebut.
f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
g) Jika uang muka memakai kontrak ‘urbun sebagai alternatif dari uang muka maka:

   (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

   (2) 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.

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Akad Murabahah

Pendapat madzhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri merupakan pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak, sehingga unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan kabul jenis akad murabahah.[45] Syarat keabsahan akad, rukun pertama yaitu adanya para pihak, dengan dua syarat terbentuknya yaitu tamyiz dan berbilang pihak, rukun kedua yaitu pernyataan kehendak dalam bentuk ijab dan qabul dan harus dicapai secara bebas tanpa paksaan, rukun ketiga yaitu objek akad yang meliputi unsur penyempurna, yakni dapat diserahkan, dan penyerahan tersebut tidak menimbulkan kerugian juga objek harus dapat ditransaksikan. Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli murabahah juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Rukun jual beli menurut mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul itu.[46]

Rukun adalah sesuatu yang wajib ada dalam suatu transaksi (necessary condition), misalnya ada penjual dan pembeli. Tanpa adanya penjual dan pembeli, maka jual-beli tidak akan ada. Menurut Wahbah Zuhaili rukun dari murabahah adalah:

1) Subjek Akad (Penjual dan Pembeli) Penjual adalah pihak yang

[45] Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm 95.

[46] Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm,16.

memiliki objek barang yang akan diperjual belikan. Dalam transaksi melalui perbankan syariah maka pihak penjual adalah bank syariah. Sedangkan pembeli merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam transaksi perbankan syarah adalah nasabah.

2) Objek akad (barang dan harga) Objek jual beli merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Sedangkan harga merupakan harga yang disebutkan dengan jelas dan disepakati antara penjual dan pembeli
3) Ijab Qabul Ijab dan qabul merupakan kesepakatan penyerahan dan penerimaan barang yang diperjualbelikan. Menurut ulama kalangan Hanafiyah memaknai rukun akad adalah: "apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia merupakan bagian dari hakikat sesuatu".

Definisi diatas maka yang menjadi rukun akad di kalangan Hanafiyah adalah sighat aqad, yaitu ijab dan kabul karena hakikat dari akad adalah ikatan antara ijab dan Kabul. Sementara, aqid dan ma'qud alaih menurut golongan ini tidak termasuk rukun karena kedua unsur ini merupakan sesuatu yang berada di luar inti akad. Menurut mereka, aqid dan ma'qud alaih termasuk ke dalam syarat-syarat akad. Rukun akad menurut jumhur ulama selain Hanafiyah adalah: "apa yang keberadaannya tergantung kepada sesuatu dan ia bukan bagian dari hakikat sesuatu". Berdasarkan definisi ini, yang menjadi rukun akad dikalangan jumhur ulama ada tiga yaitu aqidain (dua orang yang berakad), ma'qud alaih (objek akad), dan sighat (ijab dan kabul).[47]

[47] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 46-47.

b. Syarat Akad murabahah

Adapun syarat-syarat akad murabahah secara umum adalah:[48]

1) Penjual memberi tahu harga pokok kepada calon pembeli. Hal ini adalah logis, karena harga yang akan dibayar pembeli kedua atau nasabah didasarkan pada modal si pembeli awal/bank
2) Akad pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3) Akad harus bebas dari riba
4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang.

Sedangkan syarat-syarat khusus dalam akad murabahah, yaitu:

1) Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang yang hendak dijual.
2) Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) menyetujui besarnya keuntungan yang ditetapkan sebagai tambahan terhadap modal sehingga modal ditambah dengan untung merupakan harga barang yang dijual dalam jual-beli murabahah.
3) Barang yang dijual secara murabahah dan harga barang itu bukan dari jenis yang sama dengan barang ribawi yang dilarang diperjualbelikan kecuali dengan timbangan dan takaran yang sama. Dengan demikian, tidak sah jual-beli secara murabahah atas emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, beras dengan beras dan bahan-bahan makanan lainnya yang jenisnya sama.

Syarat-syarat yang harus ada dalam setiap transaksi pembiayaan murabahah adalah :

1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian)

[48] Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007), hlm. 79.

Pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syarat sahnya transaksi jual beli. Syarat ini meliputi semua transaksi yang terkait dengan murabahah seperti pelimpahan wewenang (tauliyah), kerja sama (isyra') dan kerugian (wadhi'ah), karena semua transaksi ini berdasar pada harga pertama yang merupakan modal. Jika tidak mengetahuinya maka jual beli tersebut tidak sah hingga di tempat transaksi, jika tidak diketahui hingga keduanya meninggalkan tempat tersebut, maka gugurlah transaksi itu.

2) Mengetahui besarnya keuntungan

   Mengetahui jumlah keuntungan adalah keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga (tsaman), sedangkan mengetahui harga adalah syarat sahnya jual beli.

3) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

4) Kontrak harus bebas dari riba

   Seperti membeli barang yang ditakar atau dtimbang dengan barang sejenis dengan takaran yang sama, maka tidak boleh menjualnya dengan sistem murabahah. Hal semacam ini tidak diperbolehkan karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama dengan adanya tambahan, sedangkan tambahan terhadap harta riba hukumnya adalah riba dan bukan keuntungan.

5) Transaksi pertama haruslah sah secara syara‟ (rukun yang ditetapkan)

   Apabila transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli secara murababah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik jual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal bukan dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

6) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

C. Wakalah

1. Pengertian akad wakalah

Wakalah berasal dari *wazan wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan urusan sedangkan Wakalah adalah pekerjaan wakil.[49] Al-Wakalah juga berarti penyerahan (*al Tafwidh*) dan pemeliharaan (*alHifdh*).[50] Menurut kalangan syafi'i arti Wakalah adalah ungkapan atau penyerahan kuasa (*al-muwakkil*) kepada orang lain (*al-wakil*) supaya melaksanakan sesuatu dari jenis pekerjaan yang bisa digantikan (*an-naqbalu an-niyabah*) dan dapat di lakukan oleh pemberi kuasa, dengan ketentuan pekerjaan tersebut di laksanakan pada saat pemberi kuasa masih hidup.[51] Wakalah dalam arti harfiah adalah menjaga, menahan atau penerapan keahlian atau perbaikan atas nama orang lain, dari sini kata *tawkeel* diturunkan yang berarti menunjuk seseorang untuk mengambil alih atas suatu hal juga untuk mendelegasikan tugas apapun ke orang lain.[52] Akad Wakalah adalah akad yang memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan suatu kegiatan dimana yang memberi kuasa tidak dalam posisi melakukan kegiatan tersebut.[53] Akad Wakalah pada hakikatya adalah akad yang digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya. Wakalah memiliki beberapa makna yang cukup berbeda menurut beberapa ulama. Berikut adalah pandangan dari para ulama:[54]

---

[49] Tim Kashiko, *Kamus Arab-Indonesia*, (Kashiko, 2000), hlm. 693.

[50] Sayyid Sabiq, *Fiqhus Sunnah dalam Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2008), hlm. 120-121.

[51] Helmi Karim, *Fiqh Muamalah* , Cetakan Ketiga (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 20.

[52] Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 529.

[53] Abdul Aziz Dahlan dkk, *Ensiklopedia Hukum Islam*, Cetakan Pertama, Jilid 6, (Jakarta: Ichtiar Baru Van Hoeve), hlm.1912.

[54] Dapat dilihat di Rhesa Yogaswara, http://viewislam.wordpress.com/2009/04/16/konsep-akad-Wākalah-dalam-fiqh-muamalah/ 23 Maret 2025 Pukul 21.00 WITA.

a. Menurut Hashbi Ash Shiddieqy, Wakalah adalah akad penyerahan kekuasaan, yang pada akad itu seseorang menunjuk orang lain sebagai penggantinya dalam bertindak (bertaṣarruf).
b. Menurut Sayyid Sabiq, Wakalah adalah pelimpahan kekuasaan oleh seseorang kepada orang lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan.
c. Ulama Malikiyah, Wakalah adalah tindakan seseorang mewakilkan dirinya kepada orang lain untuk melakukan tindakan-tindakan yang merupakan haknya yang tindakan itu tidak dikaitkan dengan pemberian kuasa setelah mati, sebab jika dikaitkan dengan tindakan setelah mati berarti sudah berbentuk wasiat.
d. Menurut Ulama Syafi'iah mengatakan bahwa Wakalah adalah suatu ungkapan yang mengandung suatu pendelegasian sesuatu oleh seseorang kepada orang lain supaya orang lain itu melaksanakan apa yang boleh dikuasakan atas nama pemberi kuasa.

Berkenaan dengan akad Wakalah ini para ulama sudah sepakat mengenai bolehnya akad Wakalah karena dalam prakteknya di perbankan syariah akad ini dipergunakan untuk kegiatan tolong menolong.[55] akad ini diperbolehkan karena konsep dari kegiatan tolong-menolong dan dalam dunia perbankan syariah, akad ini dipergunakan sebagai wadah untuk mempertemukan pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang memerlukan modal, dan bank mendapat fee dari jasa tersebut.

2. Dasar Hukum Wakalah

Islam mensyariatkan wakalah karena manusia membutuhkannya. Manusia, baik dulu maupun sekarang, setiap hari butuh kepada wakalah dalam berbagai urusan dan sisi kehidupan mereka, karena manusia tidak mampu untuk mengerjakan segala pekerjaannya secara pribadi dan membutuhkan orang lain untuk menggantikan yang bertindak sebagai wakilnya. Ijma' para

[55] M. Syafii Antonio, *Bank syariah : Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia & STIE TAZKIA,1999), hlm. 240-243.

ulama telah sepakat telah membolehkan wakalah, karena wakalah dipandang sebagai bentuk tolong-menolong atas dasar kebaikan dan takwa yang diperintahkan oleh Allah SWT, dan Rasul-Nya.[56]

Akad wakalah diakui sebagai salah satu jenis kontrak dalam Alquran, Sunnah, dan Ijma' para ulama. Akad wakalah dalam makna umum, secara prinsip bukan praktik yang dilarang. Hal ini berangkat dari kemungkinan-kemungkinan adanya halanganhalangan tertentu bagi seseorang yang mempunyai hajat, kepentingan, atas boleh jadi karena musibah, kondisi, dan sebab lainnya, sehingga membuatnya tidak bisa bertindak secara sendiri, melainkan harus mewakilkannya kepada orang lain. Alasan inilah sekurang-kurangnya sebagai dasar logis kenapa akad wakālah ini diakui. Untuk memperjelas tiga dasar (dalil) hukum akad wakālah tersebut, berikut ini akan dikemukakan masing-masing dalam pembahasan secara mandiri berikut ini:

a. Alquran

Alquran adalah dalil pokok, menjadi rujukan umum tingkah laku, sikap, maupun ucapan umat Muslim. Tidak jarang di setiap gagasan, pendapat hukum, disisipkan dalil Alquran sebagai hujjah penguatnya. Dalam konteks ini, Alquran juga menjadi acuan utama tentang legalitas akad wakalah. Landasan syariah dalam transaksi Wākalah dapat dilihat dari Al-Quran sebagai berikut:

1) Q.S. Al-Kahfi ayat 19

وَكَذَٰلِكَ بَعَثْنَٰهُمْ لِيَتَسَآءَلُواْ بَيْنَهُمْ ۚ قَالَ قَآئِلٌ مِّنْهُمْ كَمْ لَبِثْتُمْ ۖ قَالُواْ لَبِثْنَا يَوْمًا أَوْ بَعْضَ يَوْمٍ ۚ قَالُواْ رَبُّكُمْ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثْتُمْ فَٱبْعَثُوٓاْ أَحَدَكُم بِوَرِقِكُمْ هَٰذِهِۦٓ إِلَى ٱلْمَدِينَةِ فَلْيَنظُرْ أَيُّهَآ أَزْكَىٰ طَعَامًا فَلْيَأْتِكُم بِرِزْقٍ مِّنْهُ وَلْيَتَلَطَّفْ وَلَا يُشْعِرَنَّ بِكُمْ أَحَدًا

"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

[56] Pelangi, *Tim Laskar. Metodologi Fiqih Muamalah*. (Kediri: Lirboyo Press), 2013,hlm 12.

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". (Q.S. Al-Kahfi 18 : 19).

Melalui ayat di atas, Allah Swt membolehkan hukum wakalah berupa menjadikan seseorang sebagai wakil untuk membeli makan. Ini menunjukkan dibolehkannya akad wakālah dan keabsahannya di dalam sistem muamalah Islam. Ayat di atas juga memberi informasi bahwa masyarakat pra Islam sudah menjalankan praktik mewakilkan urusan kepada orang lain sejak lama, dan Islam datang menetapkan dan mengukuhkannya kembali. Ibn Arabi, sebagaimana dikutip oleh Muḥammad Zuḥailī bahwa ayat di atas menunjukkan atas legalitas dan keabsahan akad wakālah.[57] Ayat ini melukiskan perginya salah seorang ash-habul kahfi yang bertindak untuk dan atas nama rekan-rekannya sebagai wakil mereka dalam memilih dan membeli makanan.

2) Q.S. Yusuf ayat 55

قَالَ اجْعَلْنِيْ عَلٰى خَزَاۤىِٕنِ الْاَرْضِۚ اِنِّيْ حَفِيْظٌ عَلِيْمٌ

"Berkata Yusuf: "Jadikanlah aku bendaharawan negara (Mesir); Sesungguhnya aku adalah orang yang pandai menjaga, lagi berpengetahuan". (Q.S. Yusuf 12 : 55)

Ayat ini, selain mengakui keabsahan praktek Wakalah, juga mengindikasikan dua sikap mendasar yang harus ada dalam konsep

[57] Muḥammad al-Zuḥaili, *Al-Mu'tamad fi Fiqh al-Syafi'i*, (Terj: Muhtadi), Jilid 3, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2018),hlm. 234.

Wakalah. Sifat itu adalah memiliki kemampuan untuk menjaga, memelihara, dan dapat dipercaya dalam menjalankan pekerjaannya yang diwakilkan, selain itu juga harus memiliki pengetahuan dan kompetensi atas pekerjaan yang didelegasikan. Konteks Dalam ayat ini, Nabi yusuf siap untuk menjadi wakil dan pengemban amanah menjaga "*Federal Reserve*" negeri Mesir.[58]

3. Rukun Wakalah

Rukun wakalah terdiri atas ijab dari muwakkil (pihak yang mewakilkan) dan qobul dari wakil, ijab harus diucapkan secara jelas oleh muwakkil sedangkan qobul tidak harus di ungkapkan namun bisa diwujudkan dengan tindakan.[59] Rukun dan syarat-syarat al-wakalah adalah sebagai berikut:

a. Yang mewakilkan (muwakkil) Syarat bagi yang mewakilkan adalah orang yang mempunyai harta atau barang, berada dibawah kekuasaannya dan dapat bertindak pada harta tersebut, jika yang mewakilkan bukan pemilik harta/barang maka wakalah tersebut batal.
b. Wakil (yang mewakili) Syarat bagi yang mewakili (wakil) adalah baligh, berakal dan cakap melakukan tasharruf (mengelola harta). Bila seorang wakil itu idiot, gila, atau belum dewasa, maka perwakilan batal. Menurut Hanafiyyah, anak kecil yang mumayyiz (sudah dapat membedakan yang baik dan buruk) sah untuk menjadi wakil. Seorang wakil adalah penerima amanah pada apa yang dipegang dan pada apa yang ia laksanakan, dan ia tidak menanggung kecuali ia lalai.[60]

   Ketentuan Pasal 457 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) bahwa orang yang menjadi penerima kuasa harus cakap bertindak hukum, maksudnya yaitu seseorang yang belum cakap melakukan perbuatan hukum tidak berhak mengangkat penerima kuasa seperti seorang anak yang

[58] Muh. Syafi'I Antonio, *"Bank Syariah dari Teori ke Praktik"* (Gema Insani: Jakarta, 2011), hlm. 121.

[59] Ta'alif, Tim. *Sangu Urip*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013),hlm 832.

[60] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), 82.

masih dalam pengampuan tetapi apabila anak yang masih dalam pengampuan itu boleh diangkat sebagai penerima kuasa asal dia menghasilkan perbuatan yang menguntungkan bagi pemberi kuasa, dan tidak merugikan, tetapi harus dengan adanya izin wali.[61]

c. Muwakkal fih (sesuatu yang diwakilkan) Syarat-syaratnya yaitu diketahui oleh orang yang menjadi wakil, kecuali apabila diserahkan secara penuh oleh orang yang mewakilkan seperti perkataan, "belilah apa saja yang engkau kehendaki." Pekerjaan yang diwakilkan itu boleh diwakilkan kepada orang lain untuk mengerjakannya.
d. Sighat (lafazh ijab dan qabul) Sighat atau ijab dan qabul adalah ucapan serah terima antara kedua belah pihak yang berakad. Ijab boleh dilakukan dengan menggunakan setiap lafazh yang menunjukkan izin, seperti menyuruh melakukan sesuatu, karena dalam surah Al-Kahfi: 19 Allah menggambarkan bahwa para Ashabul kahfi menyuruh salah seorang diantara mereka dengan ungkapan "Maka suruhlah." dimana kata 'suruh' mempunyai makna 'perintah' dan ia sama kedudukannya dengan kata 'mewakilkan'. Disamping itu Nabi SAW juga mewakilkan Urwah Al-Bariqi untuk membeli kambing dengan kata "belikan..".

   Qabul dapat dilakukan dengan mengucapkan kata "aku terima." dan setiap kata yang menunjukkan makna tersebut. Qabul juga boleh dengan melakukan setiap perbuatan yang menunjukkan qabul, seperti melakukan apa yang diperintahkan oleh muwakkil. Qabul juga boleh dilakukan dengan segera atau tidak karena perwakilan adalah izin untuk melakukan tindakan, dimana izin itu tetap ada selama orang yang mewakilkan tidak menariknya.[62]

Kemudian didalam fatwa No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang wakalah,

[61] Solahuddin, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: Visimedia, 2009), hlm. 75.
[62] Ibnu Hajar Al-Atsqalani, *Fathul Baari Jilid 13 Kitab Perwakilan,*(Jakarta: Pustaka Azzam, 2008), hlm. 584.

bahwa pernyataan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), dan wakalah dengan imbalan bersifat mengikat dan tidak boleh dibatalkan secara pihak. Jadi akad pemberian kuasa bisa terjadi apabila adanya ijab dan qabul, sedangkan akad tersebut dikatakan batal itu jika si penerima kuasa menolak untuk menjadi penerima kuasa. Rukun wakalah terdiri atas ijab dari muwakkil (pihak yang mewakilkan) dan qobul dari wakil, ijab harus diucapkan secara jelas oleh muwakkil sedangkan qobul tidak harus di ungkapkan namun bisa diwujudkan dengan tindakan.[63] Penjelasan tersebut tentang rukun wakalah dapat di pahami bahwa melaksanakan akad dengan diwakilkan harus jelas objeknya baik dari orang yang melakukan akad seperti baligh, berakal, orang dewasa dan bukan anak-anak.

4. Syarat Wakalah

Orang yang memberikan kuasa (*Al-Muwakkil*) disyaratkan cakap bertindak hukum, yaitu telah balig dan berakal sehat, baik laki-laki maupun perempuan, boleh dalam keadaan tidak ada di tempat (gaib) maupun berada di tempat, serta dalam keadaan sakit ataupun sehat. Orang yang menerima kuasa (*Al-Wakil*), disyaratkan :

a. Cakap bertindak hukum untuk dirinya dan orang lain, memiliki pengetahuan yang memadai tentang masalah yang diwakilkan kepadanya, serta amanah dan mampu mengerjakan pekerjaan yang dimandatkan kepadanya.
b. Ditunjuk secara langsung oleh orang yang mewakilkan dan penunjukkan harus tegas sehingga benar-benar tertuju kepada wakil yang dimaksud. Tidak menggunakan kuasa yang diberikan kepadanya untuk kepentingan dirinya atau di luar yang disetujui oleh pemberi kuasa.

[63] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 104-105.

c. Apabila orang yang menerima kuasa melakukan kesalahan tanpa sepengetahuan yang memberi kuasa sehingga menimbulkan kerugian, maka kerugian yang timbul menjadi tanggungannya.

Akad dalam wakalah terjadi dan diakui secara hukum bila dilakukan ijab dan qabul. Ijab qabul dapat dilakukan dengan lisan, tulisan, isyarat atau perbuatan/tindakan. Meskipun orang yang mewakilkan telah melakukan ijab, namun orang yang dituju untuk menerima perwakilan menolak, maka wakalah semacam ini tidak sah. Syarat sighah yaitu, pertama, wakalah harus dengan ucapan, tulisan atau perbuatan yang menunjukan adanya kerelaan untuk mewakilkan, baik secara ekplisit maupun implisit. Kedua, sighat tidak terikat dan terbatas oleh syara. Persyaratan kedua ini adalah persyaratan yang dikemukakan kalangan mazhab Syafi'iyyah. Persyaratan yang terkait dengan orang yang mewakilkan adalah pihak tersebut harus cakap hukum. Muwakkil harus berakal, baligh. Tidak sah hukumnya akad wakalah dari orang gila atau anak kecil yang belum mumayyiz. Anak kecil boleh mewakilkan bila seizin walinya. Selain itu, muwakkil harus pihak yang berwenang untuk melakukan sesuatu yang akan diwakilkan. Misalnya dalam penerimaan pembayaran utang, ia memang pihak yang berwenang untuk menerima pembayaran utang tersebut. Syarat yang terkait dengan orang yang menerima perwakilan atau wakil adalah, ia harus berakal dan baligh. Meskipun ada persyaratan baligh, dalam wakalah sah apabila adalah anak kecil yang erakal dan sudah mumayyiz. Selain itu, wakil harus mengetahui tentang kewenangan yang diwakilkan kepadanya. Menurut Ibnu Rusyd, disyaratkan bagi orang yang terhalang kewenangannya untuk menjalankan kewenangan yang diwakilkan tersebut.[64]

[64] Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), hlm. 211-212.

5. Impelementasi Akad Wakalah pada Pembiayaan Murabaḥah di Perbankan Syariah

Ketentuan umum tentang akad murābaḥah adalah bebas dari riba sebagai ketentuan ataupun hukum umum yang bertujuan untuk menghindari dan mengelakkan terjadinya praktik riba dalam dunia perbankan, selain itu juga menjadi salah satu syarat sah dalam akad murābaḥah. Selain syarat tersebut, di dalam praktik murābaḥah ini harus jelas akadnya, khususnya mengenai spesifikasi jumlah untung dan modal awal dari pembelian suatu barang. Karena, dalam proses jual beli murābaḥah ada kewajiban bagi penjual untuk menerangkan harga jualnya beserta keuntungan yang ia dapat, inilah prinsipnya di dalam akad murābaḥah.[65]

Jual beli atau pembiayaan murābaḥah dengan melibatkan perusahaan perbankan, maka bank harus menjelaskan ke nasabah mengenai cara pembelian dan harga barang yang dibelinya serta keuntungannya. Pembelian barang oleh pihak bank kemudian dijual kepada nasabah yang memesannya adalah untuk menghindari terjadinya menjual barang yang belum dimiliki. Dalam pandangan fiqih Islam, akad murābaḥah ialah akad amanah sebab mensyaratkan penjual kedua menjelaskan harga beli pertama yang sebenarnya pada pembeli kedua tanpa disertai saksi. Oleh sebab itu jika penjual kedua tidak menjelaskan harga barang yang sebenarnya di saat pembelian pertama, maka hukum akad murābaḥah batal. Ketentuan si nasabah (pedagang) membayar harga barang yang telah disepakati di dalam jangka waktu yang ditentukan menunjukkan bahwa di dalam praktik murābaḥah secara kredit, peran bank sebagai penjual barang untuk kepentingan nasabah, dengan cara membeli barang yang diperlukan nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga jual yang setara dengan harga beli ditambah dengan

[65] Zainul Arifin, *Dasar-Dasar Manajemen Bank Syariah*, Cetakan ketujuh, (Tangerang: Azkia Publisher, 2009), hlm. 28.

keuntungan.[66] Kasus-kasus tertentu, ditemukan juga bahwa proses pembiayaan murābaḥah yang dilaksanakan antara sebagai penyedia barang dalam praktiknya di perbankan syariah mencoba untuk tidak memberikan penekanan terhadap transaksi pembelian barang. Sebab bank syariah akan menggunakan media akad wakālah dengan cara memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang tersebut. Maka jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad jual beli murābaḥah dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.[67] Pemberian kuasa (wakalah) dari bank kepada nasabah ataupun pihak ketiga, dilakukan sebelum akad jual beli murābaḥah terjadi. Kenyataannya, ada juga ditemukan kasus di mana akad murābaḥah sering kali mendahului pemberian wakalah dan pemberian dana dari pembelian barang, yang mengakibatkan barang belum sepenuhnya menjadi milik bank, dan inilah yang mesti dihindari.[68]

Praktik pembiayaan murābaḥah pada perbankan syariah memang bukan jual beli dalam arti yang sebenarnya, karena bank tidak menyediakan barang melainkan bank hanya menyediakan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Ini berarti barang yang menjadi objek jual beli merupakan barang yang *mawjud* (ada) bukan *ma'dum* (tidak ada). Ketika mengajukan permohonan pembiayaannya, nasabah diharuskan membuat daftar rincian barang-barang yang akan dibeli. Setelah melalui tahapan dan juga prosedur pembiayaan, pencairan dana, di antara bank dan nasabah melakukan akad jual beli. Kemudian, diakhiri dengan akad wakālah dari pihak

---

[66] Muh. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah: Kajian Komprehensif tentang teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penyerapannya dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: UI Press, 2011),hlm 321.

[67] Moh. Mufid, *Ushul Fiqh: Ekonomi & Keuangan Kontemporer Dari Teori dan Aplikasi*, Cetakan kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 243.

[68] Muh. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah: Kajian Komprehensif tentang teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penyerapannya dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: UI Press, 2011), hlm 154.

bank. Di mana bank mewakilkan kepada nasabah untuk membelikan barang-barang yang dibutuhkan.[69]

Pengaturan jual beli dengan menggunakan pola murabaḥah dan wakalah ini sudah ditetapkan di dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah. Hal ini seperti dipahami dari ketentuan Pasal 9 ayat (1) berikut ini:

Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan murābaḥah berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:

a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.
c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
d. Dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang, maka akad murābaḥah harus dilakukan sete lah barang secara prinsip menjadi milik Bank.
e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau urbun saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah.
f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tam bahan selain barang yang dibiayai Bank.
g. Kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad.
h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional.

Berdasarkan ketentuan di atas, dapat diketahui bahwa apabila proses

[69] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm.92.

pelaksanaan akad murābaḥah dengan melibatkan pihak bank, maka barang yang diperjualbelikan harus lebih dahulu menjadi milik bank, kemudian pihak bank menjualnya kepada pihak nasabah yang membutuhkan. Sementara itu, dalam praktiknya, jarang sekali atau jika boleh dikatakan tidak pernah bank secara mandiri membeli satu barang ke pemasok. Yang terjadi justru pihak bank mewakilkannya kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemasok barang. Kondisi ini, maka berlaku ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf di dan juga huruf i dalam Fatwa DSM-MUI sebagaimana tersebut di atas, yaitu di dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakālah) agar membeli barang maka akad murābaḥah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Hakikatnya nasabah datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Sebab itu pembiayaan murābaḥah pada perbankan syariah lebih tepat dikatakan sebagai penyediaan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.[70]

Proses akad wakālah pada pembiayaan murābaḥah nyatanya dilakukan dalam mekanisme tertentu, di mana pihak bank memberi wakil kepada nasabahnya untuk membeli barang ke pihak pemasok barang. Kedudukan nasabah di sini harus diposisikan sebagai wakil, sementara bank adalah muwakkil-nya.[71] Kondisi ini, nasabah memang tidak salah ketika menjadi wakil bank, dan justru ia berhak mendapatkan kuasa dari bank untuk membeli barang. Hanya saja, di dalam praktinya, yang mesti diperhatikan adalah barang yang dibeli itu harus atas nama bank, bukan nasabah, meskipun akhirnya pihak nasabah lah yang memiliki barang tersebut. Sementara barang itu di dalam kedudukannya dijadikan sebagai barang titipan dari pemasok ke pihak nasabah. Selain itu akad wakālah harus dilaksanakan secara terpisah

[70] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm.92.

[71] Abdul Aziz, M. Bukhori Muslim, Nur Hidayah, *Transaksi Murābaḥah Perbankan Syariah Terbelenggu Isu Batal Demi Hukum*, (Jakarta: IF & Rekan IFR 2020), hlm. 166.

dengan akad murābaḥah, sebab ada prinsip hukum di mana dalam satu tindakan hukum idealnya memiliki satu akad, dan harus jelas akad mana yang didahulukan dari dua akad yang ada.[72]

Mekanisme pelaksanaan akad wakālah di dalam pembiayaan murābaḥah harus didahului dengan akad wakālah, yaitu antara pihak bank mewakilkan kepada nasabah, dan nasabah membeli barang ke pemasok, dalam keadaan bersamaan barang tersebut menjadi titipan. Langkah selanjutnya adalah dilakukan akad jual belu murābaḥah di antara pihak bank dengan nasabah. Di dalam konteks ini, sebetulnya pihak bank secara faktual tidak perlu lagi menerangkan jumlah atau harga beli bank ke pihak pemasok, karena dengan nasabah berposisi sebagai wakil, maka sudah barang tentu ia mengetahui harga barang tersebut. Meskipun demikian, secara hukum, pihak bank tetap harus menerangkan secara jelas di dalam akadnya, baik itu harga beli, dan harga jual, beserta dengan marjin keuntungan yang diperoleh bank.

Praktiknya pembiayaan murābaḥah pada perbankan syariah memang bukan jual beli dalam arti yang sebenarnya, karena bank tidak menyediakan barang melainkan bank hanya menyediakan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah. Ini berarti barang yang menjadi objek jual beli merupakan barang yang mawjud (ada) bukan ma'dum (tidak ada). Ketika mengajukan permohonan pembiayaannya, nasabah diharuskan membuat daftar rincian barang-barang yang akan dibeli. Setelah melalui tahapan dan juga prosedur pembiayaan, pencairan dana, di antara bank dan nasabah melakukan akad jual beli. Kemudian, diakhiri dengan akad wakālah dari pihak bank. Di mana bank mewakilkan kepada nasabah untuk membelikan barang-barang yang dibutuhkan.[73]

Apabila proses pelaksanaan akad murābaḥah dengan melibatkan pihak

[72] Ibid

[73] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip, dan Implementasi nya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Perss, 2019), hlm 92.

bank, maka barang yang diperjualbelikan harus lebih dahulu menjadi milik bank, kemudian pihak bank menjualnya kepada pihak nasabah yang membutuhkan. Sementara itu, dalam praktiknya, jarang sekali atau jika boleh dikatakan tidak pernah bank secara mandiri membeli satu barang ke pemasok. Yang terjadi justru pihak bank mewakilkannya kepada nasabah untuk membeli barang kepada pemasok barang. Di dalam kondisi ini, maka berlaku ketentuan Pasal 9 ayat (1) huruf di dan juga huruf i dalam Fatwa DSM-MUI sebagaimana tersebut di atas, yaitu di dalam hal bank mewakilkan kepada nasabah (wakālah) agar membeli barang maka akad murābaḥah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank. Pada hakikatnya nasabah datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Sebab itu pembiayaan murābaḥah pada perbankan syariah lebih tepat dikatakan sebagai penyediaan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.[74]

Proses akad wakālah pada pembiayaan murābaḥah nyatanya dilakukan dalam mekanisme tertentu, di mana pihak bank memberi wakil kepada nasabahnya untuk membeli barang ke pihak pemasok barang. Kedudukan nasabah di sini harus diposisikan sebagai wakil, sementara bank adalah muwakkil-nya.[75] Dalam kondisi ini, nasabah memang tidak salah ketika menjadi wakil bank, dan justru ia berhak mendapatkan kuasa dari bank untuk membeli barang. Hanya saja, di dalam praktinya, yang mesti diperhatikan adalah barang yang dibeli itu harus atas nama bank, bukan nasabah, meskipun akhirnya pihak nasabah lah yang memiliki barang tersebut. Sementara barang itu di dalam kedudukannya dijadikan sebagai barang titipan dari pemasok ke pihak nasabah. Selain itu akad wakālah harus dilaksanakan secara terpisah dengan akad murābaḥah, sebab ada prinsip hukum di mana dalam satu

[74] Ibid.

[75] Abdul Aziz, M. Bukhori Muslim, & Nur Hidayah, *Transaksi Murābaḥah Perbankan Syariah Terbelenggu Isu Batal Demi Hukum*, (Jakarta: IF & Rekan IFR 2020), hlm. 166.

tindakan hukum idealnya memiliki satu akad, dan harus jelas akad mana yang didahulukan dari dua akad yang ada.[76] Seorang wakil tidak boleh terlalu bebas menjalankan serah terima jual beli, selama tidak menyalahi tiga syarat berikut:[77]

a. Hak yang diserahkan adalah perkara yang memang benar-benar bisa diwakilkan.
b. Akad wakalah sewaktu-waktu bisa dibatalkan apabila salah satu pihak merasa keberatan untuk menjalankannya.
c. Seorang wakil harus memenuhi syarat terpercaya, tidak menanggung resiko bila terjadi kerugian karena lengah, tidak membuat pernyataan yang memberatkan pihak pertama, dan dalam akad jual beli tidak boleh sembarangan melakukan serah terima dengan pihak lain.

Mekanisme pelaksanaan akad wakālah di dalam pembiayaan murābaḥah harus didahului dengan akad wakālah, yaitu antara pihak bank mewakilkan kepada nasabah, dan nasabah membeli barang ke pemasok, dalam keadaan bersamaan barang tersebut menjadi titipan. Langkah selanjutnya adalah dilakukan akad jual belu murābaḥah di antara pihak bank dengan nasabah. Di dalam konteks ini, sebetulnya pihak bank secara faktual tidak perlu lagi menerangkan jumlah atau harga beli bank ke pihak pemasok, karena dengan nasabah berposisi sebagai wakil, maka sudah barang tentu ia mengetahui harga barang tersebut. Meskipun demikian, secara hukum, pihak bank tetap harus menerangkan secara jelas di dalam akadnya, baik itu harga beli, dan harga jual, beserta dengan marjin keuntungan yang diperoleh bank.

6. Berakhirnya Akad Wakalah

Apabila seseorang mewakilkan penjualan suatu barang tanpa menentukan harga dan cara pembayarannya, maka wakil harus menjualnya dengan harga pasaran yang berlaku dan dengan cara pembayaran tunai.

[76] Ibid.
[77] Marjuqi Yahya, *Panduan Fiqih Imam Syafi'i*, (Jakarta: Al Maghfirah, 2012), hlm 95.

Apabila wakil itu tidak menjual barang tidak dengan harga pasar atau dengan cara pembayaran angsur, maka jual beli seperti ini tidak dibolehkan kecuali dengan kerelaan muwakkil, karena penjualan itu bertentangan dengan kemashlahatan orang yang mewakilkan dan muwakkil adalah orang yang berhak menentukan bagaimana barangnya harus dijual. Oleh karenanya, seorang wakil terikat pada kebiasaan jual beli yang dilakukan para pedagang dan harus berusaha mendatangkan mashlahat bagi orang yang mewakilkannya. Para Imam Mazhab berbeda pendapat tentang wakil yang membeli barang untuk dirinya sendiri, yang mana ia diperintahkan untuk menjual barang tersebut oleh pemberi perwakilan. Imam Hanafi dan Syafi'i berpendapat bahwa penjualan itu tidak sah. Imam Maliki berpendapat bahwa tidak sah wakil membeli dari dirinya untuk dirinya sendiri dengan menambah harga. Imam Hambali juga menyatakan tidak boleh bagaimanapun keadaannya.[78]

Pendapat para Imam Mazhab di atas, maka penulis sendiri dapat menyimpulkan bahwa tidak dibenarkan/dibolehkan bagi wakil untuk membeli barang yang telah diamanah kan oleh muwakkil untuk dijual tersebut untuk dirinya sendiri (wakil) meskipun dengan memberi keuntungan kepada muwakkil dengan menambahkan harga. Sedangkan wakalah dimana muwakkil memberi kuasa untuk membeli, pembelian yang dilakukan oleh wakil terikat dengan syarat-syarat yang telah ditentukan oleh muwakkil. Si wakil wajib menaati ketentuan tersebut, baik yang berkenaan dengan harga pembelian maupun jenis barangnya. Apabila si wakil menyalahi dan membeli barang yang berbeda dengan apa yang diminta oleh muwakkil, atau ia membeli dengan harga yang lebih mahal dari apa yang telah ditetapkan atau dari harga umum, maka pembelian tersebut dianggap untuknya (wakil), bukan untuk orang yang mewakilkan (muwakkil). Namun, ia diperbolehkan

[78] Al-'Allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab* (Bandung: Hasyimi Press, 2004), 270.

menyalahi perintah dengan tujuan mendapatkan hal yang lebih baik.[79] Akad wakalah dianggap berakhir jika terjadi hal-hal berikut:[80]

a. Salah satu pihak yang melakukan akad meninggal dunia atau menjadi gila. Salah satu syarat orang yang melakukan akad wakalah adalah hidup dan berakal. Apabila salah satu pihak meninggal atau gila, maka wakalah itu menjadi tidak memenuhi syarat.
b. Berakhirnya pekerjaan tersebut. Jika pekerjaan yang diwakilkan tidak memiliki batas akhir, maka wakalah tersebut tidak bermakna apa-apa.
c. Pemutusan akad wakalah oleh muwakkil sekalipun tanpa pemberitahuan terhadap wakil. Ulama mazhab Hanafi berpendapat bahwa wakil wajib mengetahui pemutusan tersebut. Sebelum ia mengetahui hal itu, maka status tindakan muwakkil sama seperti sebelum akadnya diputuskan secara hukum.
d. Wakil mengundurkan diri. Mayoritas ulama berpendapat, pengunduran diri itu tidak perlu diketahui oleh muwakkil. Tetapi ulama mazhab Hanafi mensyaratkannya untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan.
e. Apabila perkara atau barang yang diwakilkan bukan lagi milik atau dalam kuasa orang yang mewakilkan

D. Tinjauan Umum tentang Konsep Kepemilikan dalam Akad Jual Beli Murabahah

1. Pengertian Kepemilikan dalam Hukum Islam

Kepemilikan merupakan salah satu tujuan dari proses muamalat di tengah masyarakat. Praktik jual beli misalnya, maka masing-masing pihak mengalihkan kepemilikan kepada pihak lain, dan pemanfaatan terhadap masing-masing barang (objek) jual beli sepenuhnya bebas digunakan oleh keduanya. Inti jual beli secara istilah adalah perjanjian antara dua pihak atau

[79] Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Cakrawala Publising, 2009), hlm. 241.
[80] *Ibid*, hlm. 242.

lebih dalam transaksi pemindahan kepemilikan atas satu barang.[81] Penjual menerima dan memiliki nilai harga barang, sementara itu pembeli menerima dan memiliki barang secara penuh. Atas dasar itu, konsep kepemilikan ini berlaku dalam proses transaksi, dan bahkan menjadi tujuan transaksi muamalat. Istilah kepemilikan, merupakan bentuk derivatif dari kata pemilik, istilah pemilik ini sendiri diambil dari kata dasar milik, yang bermakna kepunyaan, hak, peruntungan, atau nasib baik. Kemudian, kata milik membentuk beberapa bentuk kata lainnya seperti memiliki, termiliki, pemilik, pemilikan, ataupun kepemilikan. Semua kata tersebut mempunyai arti yang sama, yaitu memiliki, atau menguasai, atau mempunyai sesuatu.[82] Kata kepemilikan sendiri dimaknai sebagai kondisi dan keadaan memiliki sesuatu.[83]

Kepemilikan atau hak milik dalam kamus besar bahasa indonesia adalah hak untuk menggunakan atau mengambil keuntungan dari suatu benda yang berada dalam kekuasaan tanpa merugikan pihak lain dan dipertahankan terhadap pihak mana pun, selanjutnya pengertian hak milik mutlak adalah hak untuk mengambil keuntungan dari suatu benda dengan bebas serta menguasai sepenuhnya.[84] Hak kepemilikan adalah hak untuk mendapatkan kepemilikannya tanpa harus mengajukan klaim, khususnya jika tenjadi kepailitan/kebangkrutan. Hak kepemilikan dalam hukum kepailitan adalah alat untuk mengembalikan jaminan pada kreditur yang diberi jaminan, dengan

---

[81] Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat-Ayat Ekonomi Alquran: Sebuah Eksplorasi Melalui Kata-Kata Kunci*, (Bandung: Cita Pustaka Media Perintis, 2012), hlm. 264.

[82] W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Perpustakaan Keguruan, 1954), hlm. 459.

[83] Tim Redaksi*, Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa Depdiknas, 2008), hlm. 956.

[84] Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, KBBI Daring edisi V, (Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2019), https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/hak%20milik diakses pada 24 Maret 2025 Pukul 15.40 WITA.

persetujuan kurator.[85]

Wahbah Musthofa al-Zuhaily menjelaskan bahwa hak milik adalah suatu hubungan antara manusia dengan harta yang diakui oleh syariah yang menyatakan hak khusus pemanfaatan dan bolehnya pengelolaan barang selagi tidak ditemukan adanya penghalang dalam pendayagunaannya.[86] Hak milik menurut Ibnu Taimiyah adalah sebuah kekuatan yang didasari atas syariat untuk menggunakan sebuah obyek, tetapi kekuatan itu sangat bervariasi bentuk dan tingkatnya. Kadang kekuatan ini sangat lengkap, sehingga pemilik benda berhak untuk menjual, memberikan, meminjamkan atau menghadiahkan, mewariskan atau menggunakannya untuk tujuan produktif. Tetapi kadang kekuatan tersebut tidak lengkap, sehingga hak milik menjadi terbatas.[87] Hak milik menurut Ali al Khafif adalah keterikatan terhadap benda yang menghalangi pihak lain untuk memanfaatkan benda tersebut. Kriteria ini mencakup hak milik terhadap benda dan hak milik terhadap manfaatnya saja. Dari segi sifat atau hukum, hak milik adalah hukum syariah yang ditetapkan pada sebuah benda atau manfaatnya, yang memungkinkan pemiliknya untuk memanfaatkannya.[88]

Menurut Rozalinda, bahwa kepemilikan merupakan hubungan manusia dengan benda yang ditetapkan syara' yang menjadikan manusia mempunyai kekuasaan khusus terhadap benda tersebut, atau penguasaan terhadap suatu benda yang memungkinkan pemiliknya melakukan tindakan hukum terhadap benda tersebut kecuali ada larangan syara' dan dengan kekuasaan ini orang

---

[85] Bank Indonesia, "kamus", (Jakarta: Bank Indonesia, t.th.), https://www.bi.go.id/id/Kamus.aspx?id=H diakses pada 23 Maret 2025 Pukul 14.40 WITA.

[86] Wahbah Musthofa al-Zuhaily, *al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, tt.), Juz 5, hlm.489.

[87] A. A. Islahi, *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, penerjemah H. Anshari Thayib, (Surabaya: Bina Ilmu, 1997), hlm.137.

[88] Ali al Khafif, *Al Milkiyyah fi as Syariah al Islamiyah maa al Muqaranah bi as Syarai al wadhiyyah*, (Kairo: Dar al Fikr al Araby, 1996), hlm.18-20.

lain terhalang untuk melakukan tindakan apa saja terhadap benda tersebut.[89]

Mengacu pada beberapa definisi di atas, dapat dipahami, bahwa milik atau hak milik adalah kepemilikan terhadap suatu benda/harta. Kepemilikan atas suatu harta menjadikan adanya hubungan hukum antara seseorang dengan harta, yang menjadikan si pemilik harta itu bebas untuk menggunakannya sesuai dengan apa yang disukainya. Konsep kepemilikan seperti tersebut, tidak bisa dipisahkan dengan konsep hak, sebab kepemilikan sangat terikat dengan hak. Oleh sebab itu, untuk sebagian ahli hukum memberikan definisi kepemilikan dengan hak milik, yaitu kekuasaan yang dimiliki seseorang dalam menggunakan harta yang dimilikinya, tanpa harus lebih dulu meminta persetujuan orang lain. Namun begitu, menurut hukum Islam, penggunaan harta tersebut tidak menyalahi prinsip-prinsip hukum Islam dan tidak ada penghalang syar'i.[90]

2. Bentuk-bentuk Kepemilikan

Sebelum menjelaskan bentuk-bentuk kepemilikan, maka terlebih dahulu penting dikemukakan sebab-sebab kepemilikan. Sebab-sebab kepemilikan dalam hukum Islam dapat diperoleh melalui empat cara, yaitu:[91]

a. Pemilikan harta melalui penguasaan harta yang belum dimiliki seseorang atau lembaga hukum lainnya, yang dalam Islam disebut dengan harta yang mubah. Misalnya, bebatuan atau pasir di sungai yang belum dimiliki oleh seseorang atau badan hukum, sehingga mengambil batu atau pasir dan membawa ke rumah untuk kemudian dibuat bangunan menjadi hak milik sendiri. Contoh lain seperti ikan dalam laut atau sungai. Apabila seseorang

[89] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip & Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 26-27.

[90] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 22.

[91] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 66-67.

mengambilnya dan membawa pulang ke rumah, ikan tersebut menjadi hak miliknya. Pemilikan semacam ini disebut dengan ihraz al-mubahat.[92]

b. Pemilikan harta melalui suatu transaksi yang dilakukan seperti jual beli, hibah dan wakaf.
c. Pemilikan harta melalui peninggalan seseorang, seperti harta warisan dari pewaris yang telah wafat.
d. Pemilikan harta melalui hasil atau buah dari harta yang telah dimiliki seseorang, baik hasil itu datang secara alami, seperti buah pohon di kebun, anak sapi yang lahir, maupun melalui usaha kepemilikan, misalnya keuntungan dagang yang diperoleh oleh pedagang, atau gaji yang didapat oleh pekerja.[93]

Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 18 disebutkan bahwa benda dapat diperoleh dengan delapan cara, yaitu pertukaran, pewarisan, hibah, pertambahan alamiah, jual beli, luqathah, wakaf, cara lain yang dibenarkan menurut syariah.[94] Harta dari aspek pemilikan terbagi kepada harta pribadi dan harta umum. Harta pribadi ialah harta yang dimiliki oleh individu tertentu, dan orang lain tidak berhak menggunakan harta tersebut dengan sewenang-wenangnya. Harta pribadi ini tidak boleh disebarkan di kalangan orang ramai dan tidak boleh mengambil manfaat dari harta tersebut.[95] Harta umum ialah harta yang dimiliki masyarakat umum. Harta ini adalah untuk kepentingan dan kegunaan umum seperti angin dan laut. Karena itu setiap individu dan pemerintah bertanggungjawab menjaga harta ini, pemerintah bertanggungjawab menjaga harta ini untuk kepentingan seluruh

[92] Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 49.

[93] Nasrun Haroen*, Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 32

[94] Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 67.

[95] Nilam Sari, *Kontrak Akad dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2015), hlm. 30.

masyarakat.[96]

Konsep kepemilikan harta dalam Islam, jika dilihat dari sifat kepemilikan, maka dapat dibagi ke dalam dua bentuk, yaitu *milk al-tamm* dan *milk naqiṣ*. Kedua macam kepemilikan dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Kepemilikan *al-Tamm*

Kepemilikan atau *milk al-tamm* yaitu suatu pemilikan yang meliputi benda dan manfaatnya sekaligus, artinya kepemilikan atas satu harta secara keseluruhan baik bendanya maupun manfaatnya. Kepemilikan dalam *al-tamm*, pemilik harta memiliki seluruh hak-hak terhadap hartanya sesuai dengan yang telah ditetapkan hukum.[97] Menurut Abdul Manan, milik sempurna (*milk tamm*) ialah hak milik yang meliputi penguasaan terhadap bendanya (zatnya) dan manfaat dari benda secara keseluruhan.[98] Karakteristik yang terpenting dalam milk tam adalah kepemilikan yang permanen dan tidak dibatasi oleh masa tertentu selama sesuatu yang dimiliki tersebut masih ada dan tidak bisa digugurkan.[99] *Milk tamm* bisa diperoleh dengan banyak cara, misalnya dengan cara jual beli, seseorang membeli mobil dengan uang yang telah terlebih dahulu dimilikinya, sehingga mengakibatkan seseorang dapat dengan bebas bertindak terhadap mobilnya dan tidak dapat digugurkan oleh siapapun.

Ciri khusus kepemilikan tamm yaitu sejak awal pemilikan terhadap materi dan terhadap manfaat harta itu bersifat sempurna. Maknanya, objek harta menjadi milik dan hak penuh pemiliknya. Pemilikan sempurna tidak didahului oleh suatu yang dimiliki sebelumnya, bahwa materi dan manfaatnya sudah ada sejak pemilikan benda itu. Ciri lainnya bahwa

---

[96] Nilam Sari, *Kontrak Akad dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2015), hlm. 30.

[97] *Ibid*.

[98] Abdul Manan, *Hukum Ekonomis Syariah di dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cetakan Keempat , (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016), hlm. 48.

[99] Wahbah Musthofa al-Zuhaily, *al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, tt.), Juz 5, hlm.32-33.

pemilikan sempurna tidak dibatasi oleh waktu, tidak dapat digugurkan sama sekali oleh pihak-pihak lain yang sama sekali tidak mempunyai kepentingan. Apabila hak milik itu kepunyaan bersama maka masing-masing orang bebas mempergunakan miliknya itu sebagaimana milik mereka masing-masing, hanya saja dalam konteks kepemilikan bersama ini harus lebih dulu mendapat persetujuan dari salah satu pihak, sebab hak harta itu bersifat *musyarakah*.[100]

b. Kepemilikan *Naqiṣ*

Kepemilikan atau *Milk naqiṣ* yaitu milik yang hanya memiliki benda saja atau manfaatnya saja.[101] *Milk naqiṣ* dengan kata lain ialah milik apabila seseorang hanya memiliki salah satu dari dua hal, seperti memiliki benda tanpa memiliki manfaatnya, atau memiliki manfaat (kegunaan) saja tanpa memiliki zatnya. Atas dasar itu, maka *milk naqiṣ* ini ada dua bentuk:

1) Kepemilikan *naqiṣ* yang berupa *milik al-'ain* (memiliki benda saja), yaitu materi benda dimiliki seseorang. Sedangkan manfaatnya dimiliki orang lain. Misalnya, seseorang menetapkan wasiat kepada si A untuk mendiami rumahnya selama 3 (tiga) tahun, maka selama itu, dia memiliki bendanya. Namun, ia tidak memiliki manfaatnya.
2) Kepemilikan *naqiṣ* yang berupa *milik al-manfaah* (memiliki manfaat saja) atau *haq manfaah*. Seperti mendiami rumah sewaan, pihak penyewa hanya memiliki hak sewa atau hak memanfaatkan rumah selama waktu tertentu. Secara zatnya rumah tetap menjadi milik pemilik rumah. Begitu pula di dalam *ariyah* (pinjam meminjam), peminjam (*musta'ir*) hanya memiliki hak manfaat saja, sementara barang yang dipinjam tetap milik si pemilik barang (*mu'ir*).[102]

---

[100] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 35-36

[101] Abdul Manan, *Pembaruan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 48.

[102] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip & Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 30.

Milk naqiṣ yang berupa penguasaan terhadap zat barang, benda disebut milik *raqabah*, sedangkan kepemilikan *naqiṣ* yang berupa penguasaan terhadap kegunaannya saja disebut *milik manfaah* atau hak guna pakai, dengan cara i'arah, wakaf, wasiat.[103] Adapun ciri-ciri khusus milik tidak sempurna (*milk naqiṣ*) yaitu hak milik boleh dibatasi waktu, tempat dan sifatnya. Menurut ulama Hanafiyah tidak boleh diwariskan karena manfaat tidak termasuk harta dalam pengertian mereka, sedangkan jumhur ulama membolehkan, seperti pewarisan pemanfaatan rumah kepada seseorang. Orang yang akan memanfaatkan harta dapat menuntut harta itu dari pemiliknya dan bila harta tersebut telah diserahkan oleh pemiliknya kepada orang yang akan memanfaatkannya harta itu menjadi amanah ditangannya dan dia dikenakan ganti rugi apabila bertindak sewenangwenang terhadap harta itu.[104]

Orang yang memanfaatkan harta itu berkewajiban mengeluarkan biaya pemeliharaannya, seperti hewan ternak harus diberi makan atau mobil harus diisi bensin dan diganti olinya. Orang yang memanfaatkan barang itu berkewajiban untuk mengembalikan harta itu apabila diminta kembali oleh pemiliknya, kecuali apabila orang yang memanfaatkan harta itu mendapat mudarat dengan pengembalian itu. Misalnya, apabila tanaman belum dapat dipanen. Dalam hal ini pengembalian barang dapat dilakukan sampai tanaman tersebut panen, dengan syarat menambah uang sewa yang wajar.

3. Kepemilikan Objek Jual Beli dalam Akad Murabahah

Konsep kepemilikan terhadap suatu harta benda secara penuh atau tidak (*milk al-tamm* dan *milk naqiṣ*) sebagaimana tersebut terdahulu didapatkan melalui berbagai cara perolehannya, salah satunya adalah melalui jual beli.

[103] Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 40.
[104] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 35-36

Jual beli ialah pertukaran harta dengan harta atas dasar saling merelakan.[105] Menurut konsep awalnya, setiap jual beli akan beralih kepemilikan dari si penjual kepada pembeli, demikian pula sebaliknya, karena jual beli sendiri adalah proses tukar menukar barang atas dasar prinsip suka sama suka.[106] Jual beli di dalam makna asalnya berpengaruh kepada konsekuensi terjadinya pelepasan hak milik dari satu pihak kepada pihak yang lain.[107] Pelepasan kepemilikan dalam proses jual beli ini juga berlaku dalam setiap jual beli, misalnya jual beli dengan mekanisme salam, istisna', dan murabaḥah.

Murabaḥah merupakan akad jual beli atas barang tertentu di mana pihak penjual menyebutkan dengan jelas dan tegas barang yang diperjualbelikan itu, termasuk menjelaskan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dan keuntungan dalam jumlah tertentu,[108] maka dalam proses pelaksanaannya, penjual bertemu langsung dengan pembeli, dan melangsungkan akad secara langsung, dan hanya terdiri dari dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Atas dasar itu, maka jenis jual beli murabaḥah dapat juga disebut dengan bai' murabaḥah al-'adiyah, yaitu akad jual beli murabaḥah dilakukan atas barang yang sudah dimiliki penjual pada saat barang tersebut ditawarkan kepada calon pembeli.[109] Konsep jual beli murabaḥah semacam inilah yang dikemukakan dan dibahas dalam perspektif fikih klasik. Adapun untuk konteks sekarang, sudah mengalami perubahan. Jual beli murabaḥah dilakukan dengan melibatkan unsur ketiga, yang terdiri dari lembaga keuangan syariah (LKS), konsumen, dan pihak penyedia barang.

---

[105] Abdurrahman al-Jaziri, *Fikih Empat Mazhab*, (Terj: Nabhani Idris), Jilid 3, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2017), hlm. 266.

[106] Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017), hlm. 156.

[107] Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 64.

[108] Muhamad, *Bisnis Syariah Transaksi & Pola Pengikatannya*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018), hlm. 122.

[109] Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia No: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murābaḥah.

Praktik di perbankan syariah dan di lembaga keuangan syariah yang lainnya maka ditemukan bahwa ada perbedaan konsep jual beli murabaḥah yang dilakukan di luar perbankan syariah dengan jual beli murabaḥah yang melibatkan perbankan dan lembaga keuangan syariah. Konsep jual beli murabaḥah seperti didalam uraian sebelumnya, merupakan jual beli murabaḥah yang sederhana, dan hanya mengikat dua pihak saja, yaitu antara penjual dan pembeli. Sementara itu, dalam perbankan syariah, biasanya dilakukan dengan pola tiga pihak yang saling berinteraksi, yaitu konsumen dan bank sebagai pihak pertama dan kedua, dan juga melibatkan penyedia barang sebagai pihak ketiga, yaitu supplier.[110] dan model ini merupakan pengembangan dari akad jual beli yang dijelaskan dalam kitab fikih.[111] Praktik jual beli murabaḥah yang terakhir ini disebut dengan akad murabaḥah li al-amr bi al-syira'.

Jual beli dengan akad murabaḥah li al-amr bis syira' ini telah disinggung oleh Imam al-Syafi'i, seperti dikutip oleh Antonio. Menurutnya, bai' murabaḥah dapat dilakukan dengan cara pemesanan dan biasa disebut sebagai murabaḥah Kepada Pemesan Pembelian (KPP).[112] Menurut keterangan M. Shiddiq Al Jawi, bahwa murabaḥah li al-amr bi al-syira' atau murabaḥah KPP dengan perintah memesan pembelian adalah nasabah meminta atau mengajukan permohonan pada bank untuk membeli barang yang diminta dengan spesifikasi yang ditetapkan nasabah, berdasarkan perjanjian dari nasabah untuk benar-benar membeli barang tersebut secara murabaḥah dengan nisbah laba yang disepakati oleh kedua pihak. Lalu nasabah membayar barang

[110] Moh. Mufid*, Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), hlm. 127.

[111] *Ibid*.

[112] Muhammad Syafi‟i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2007), hlm. 102

itu dengan angsuran sesuai kemampuannya.[113]

Yunus al-Mishri menjelaskan, jual beli murabaḥah li al-amr bi al-syira' adalah seorang peminat (nasabah) mengajukan permohonan kepada bank untuk membeli suatu barang karena nasabah tidak ada uang yang cukup untuk membelinya secara kontan, dan karena penjual tidak bisa menjual barang tersebut kepadanya secara kredit, atau mungkin karena tidak bisa menjual barang secara kredit, atau karena tidak tahu kredibilitas pembeli, atau si penjual sedang membutuhkan uang tunai, kemudian bank membelikan barang itu dengan tunai dan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan harga kredit yang lebih tinggi.[114]

Menurut Sulaiman al-Asyqar, bai' murabaḥah li al-amr bi al-syira' ialah kesepakatan bank dengan nasabah agar bank membeli barang dan nasabah harus membeli barang dari bank setelah itu, demikian pula bank harus menjual barang itu kepada nasabah, dengan harga kontan atau harga kredit yang menentukan ada nisbah tambahan pada harga pembelian sebelumnya. Selain itu, Ahmad Mulhim menyatakan, bai' murabaḥah li al-amr bi al-syira' ialah satu permohonan untuk pembelian dalam rangka memperoleh suatu barang yang diajukan oleh seorang nasabah kepada suatu bank, kemudian disusul kabul (persetujuan) dari bank dan janji dari kedua belah pihak, yaitu pihak pertama membeli, pihak kedua menjual dengan harga dan laba yang disepakati terlebih dahulu.[115]

Jual beli murabaḥah li al-amr bi al-syira' atau jual beli murabaḥah untuk perintah membeli, sama dengan ilzam al-wa'id bi al-syira' atau keharusan adanya perjanjian untuk membeli. Polanya adalah berupa kesepakatan pembelian barang oleh bank sesuai dengan yang dikehendaki nasabah,

---

[113] M. Shiddiq Al Jawi, "Murabaḥah di Bank Syariah," https://www.slide share.net/fissilmikaffah1/014-murabahah-bank-syariah, diakses tanggal 25 Maret 2025 Pukul 11.00 WITA.

[114] Ibid.

[115] Ibid.

kemudian menjual barang tersebut pada nasabah dengan harga yang disepakati, dan dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayarannya dilakukan dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara cicil.[116] Perjanjian dengan akad jual beli melalui pola murabaḥah li al-amr bi alsyira' ini berupa bank membiayai pembelian barang ataupun aset yag dibutuhkan oleh nasabahnya, dengan membeli terlebih dahulu barang tersebut dari pemasok barang, setelah kepemilikannya itu secara yuridis berada di tangan bank kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu mark up (marjin) keuntungan, di mana nasabah harus diberitahukan oleh bank menyangkut berapa harga beli bank pada pemasok dan menyepakati berapa besar dari mark up marjin keuntungan yang ditambahkan harga beli bank tersebut.[117] Ada tiga komponen utama dalam pembiayaan murābaḥah li al-amr bi al-syira' yaitu pihak Bank yang memberikan pembiayaan, kemudian nasabah yang membutuhkan pembiayaan dari Bank, kemudian pihak pemilik atau penyedia barang (supplier). Ketiga komponen ini mempunyai hubungan erat dan mempunyai masing-masing akad yang berbeda yaitu akad antara pihak Bank dengan Supplier, dan diikuti pula akad Bank dengan nasabah.

Pola pelaksanaan akad murabaḥah li al-amr bi al-syira' di atas tampak menjadikan kepemilikan objek jual beli tetap terjadi setelah akad dilaksanakan. Untuk tahapan pertama, pihak bank harus benar-benar melakukan praktik jual beli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dengan supplier dan bank juga harus benar-benar memiliki barang tersebut. Setelah itu, pihak bank baru menjual kembali kepada nasabah dengan akad murabaḥah li al-amr bi al-syira', dibayar angsuran sesuai dengan kesepakatan dengan bank. Objek jual beli di dalam kasus ini sudah berpindah dari bank kepada

[116] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip & Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm.89.

[117] Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk & Aspek-Aspek Hukumnya*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018), hlm. 191.

nasabah secara tamm atau sempurna.

Status kepemilikan objek jual beli dalam akad murabaḥah li al-amr bi al-syira' juga menjadi milik sempurna, sebab konsekuensi dari akad jual beli adalah beralihnya kepemilikan.[118] Artinya pembeli bisa menggunakan secara penuh objek jual beli, juga bebas untuk menjualnya. Ini selaras dengan keterangan Muhamad, bahwa secara prinsip, nasabah (konsumen) tidak berurusan dengan pihak ketiga (supplier). Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau rugi, maka nasabah tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Apabila nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, maka nasabah tidak wajib segera melunasi seluruhnya. Dengan begitu, maka ketika nasabah menjual objek barang, secara hukum ia adalah milik sempurna (milk al-tamm), sebab milk tamm berlaku bagi pembeli, dan ia berhak untuk memanfaatkan objek jual beli, atau menggunakan objek tersebut, atau mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain melalui jalan menjualnya kembali. Hanya saja, dalam kasus murabaḥah li al-amr bi al-syira' ini, jika angsuran masih ada, tetap saja wajib baginya untuk melunasi kepada bank sebagai konsekuensi dari akad jual beli murābaḥah yang sudah dilakukannya atas bank.

Konsep kepemilikan dalam jual beli termasuk ke dalam kepemilikan al-tamm atau milik sempurna. Hal ini berlaku karena hak milik terhadap suatu benda dapat diperoleh melalui banyak cara, salah satunya melakukan akad jual beli. Penjual menerima uang atau nilai harga dari barang yang ia jual, sementara pembeli mendapatkan barangnya. Pihak pembeli memiliki kekuasaan penuh terhadap barang yang sudah ia beli, ia boleh menyewakan, menjualnya kembali atau sekurang-kurangnya meminjamkan objek barang tersebut kepada orang lain.

[118] Ikit, Hartiyanti, dan Muhammad Saleh, *Jual Beli dalam Perspektif Ekonomi Islam*, (Yogyakarta: Gava Media, 2018), hlm. 75.

E. Tinjauan Umum tentang Kepatuhan syariah

Kepatuhan syariah adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prisnip syariah. Manusia dalam pandangan tauhid, sebagai pelaku ekonomi hanyalah sekedar *trustee* (*pemegang amanah*).[119] Manusia harus mengikuti ketentuan allah dalam segala aktivitasnya, termasuk aktivitas ekonomi. Ketentuan allah yang harus dipatuhi dalam hal ini tidak hanya bersifat mekanistis dalam alam dan kehidupan sosial tetapi juga yang bersifat teologis dan moral. Salah satu pilar penting dalam pengembangan lembaga keuangan syariah adalah kepatuhan syariah. Pilar inilah yang menjadi pembeda utama antara lembaga keuangan syariah dengan lembaga keuangan konvensional. Untuk menjamin teraplikasinya prinsip-prinsip syariah di lembaga perbankan dan keuangan syariah diperlukan pengawasan syariah yang diperankan oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS).

Pemerintah telah mengeluarkan dua undang-undang yang memposisikan Dewan Pengawas Syariah secara strategis untuk memastikan kepatuhan akan prinsip-prinsip syariah di lembaga perbankan dan keuangan syariah.[120] Pemenuhan prinsip syariah dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan universalisme (*alamiyah*) serta tidak mengandung *gharar*, *maysir*, *riba*, *zalim* dan objek haram (Peraturan Bank Indonesia No: 10/16/PBI/2008). Untuk menjamin kepatuhan terhadap prinsip syariah, lima prinsip utama yang harus diikuti adalah :

---

[119] Widialoka dkk, "Analisis Pengaruh Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) terhadap Dana Pihak Ketiga pada Bank Umum Syariah di Indonesia Tahun 2010-2015, *Prosiding keuangan dan perbankan Syariah*," (Universitas Islam Bandung 2016), hlm. 672, https://ejournal.stpmataram.ac.id/JIH/article/view/1279 di akses pada tanggal 25 Maret 2025, Pukul 13.30 WITA.

[120] Lutfinanda dkk., "Analisis Pengaruh Pengungkapan Syariah Compliance Terhadap Kepatuhan Perbankan Syariah pada Prinsip Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Kota Semarang)," *Maksimum*, Vol. 4, No. 1, 2014, hlm. 23, https://www.neliti.com/id/publications/329433/analisis-pengaruh-pengungkapan-syariah-compliance-terhadap-kepatuhan-perbankan-s di akses pada tanggal 25 Maret 2025, Pukul 13.30 WITA.

1. Keyakinan pada tuntutan illahi

   Alam semesta diciptakan oleh Allah dan Dia menciptakan manusia dimuka bumi untuk memenuhi tujuan-tujuan tertentu lewat ketaatan terhadap perintah-perintahNya. Perintah-perintah ini tidak dibatasi pada ibadah dan ritual keagamaan semata melainkan mencakup bidang penting dari setiap aspek kehidupan termasuk transaksi ekonomi dan keuangan. Manusia membutuhkan tuntunan illahi karena dia tidak memiliki kekuatan sendiri untuk mencapai kebenaran.

2. Tidak ada bunga

   Perbedaan dengan pembiayaan konvensional, ini seperti meminjam uang dari bank dan tidak harus membayar sepersen bunga pun. Bank syariah tentu tidak memberikan pinjaman secara gratis. Jika bank memberikan pinjaman proyek maka peminjam tidak akan dikenakan bunga, melainkan bank akan menerapkan sistem bagi hasil berdasarkan nisbah yang telah disepakati kedua belah pihak.

3. Tidak ada Investasi Haram

   Uang harus diinvestasikan pada tujuan yang baik, sementara perusahaan-perusahaan yang memproduksi barang-barang haram seperti alkohol, tembakau, senjata atau pornografi dihindari.

4. Berbagi resiko dianjurkan

   Bagi satu lembaga syariah, berbagi resiko dianjurkan dalam transaksi bisnis dengan nasabah atau pelanggan. Ini mendorong distribusi resiko, laba, dan rugi secara merata. Berbagi resiko bertujuan meningkatkan transparansi dan sangat penting mendorong rasa saling percaya dan kejujuran dalam transaksi diantara para mitra bisnis, lembaga dan nasabah.

5. Pembiayaan didasarkan pada *asset* rill

   Pembiayaan yang disalurkan lewat produk-produk syariah biasa meningkat seiring dengan meningkatnya perekonomian rill dan dengan demikian membantu menangkal spekulasi dan ekspansi kredit yang

berlebihan.

Konteks perbankan dalam kepatuhan syariah menjadi isu krusial, karena sampai saat ini, bank syariah ditengarai masih mengikuti bank konvensional baik produk, sumber daya manusia atau operasional.[121] Padahal kedua jenis bank ini jelas berbeda. Perbankan syariah memberikan layanan bebas bunga kepada para nasabahnya. Islam melarang kaum muslim menarik atau membayar bunga dalam bentuk transaksi apapun. Inilah yang membedakan sistem perbankan Islam dan sistem perbankan konvesional.[122]

Kepatuhan syariah adalah syarat mutlak yang harus dipenuhi oleh lembaga keuangan yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Selama kepatuhan terhadap prinsip-prinsip syariah merupakan keharusan dalam perbankan Islam, maka penasehatan (*advisory*) atau pengawasan (*supervisory*) syariah adalah aspek penting yang lain, dan dapat dikatakan bahwa penasehat dan pengawas syariah merupakan bagian tak terpisahkan dari kepatuhan syariah.[123] Regulasi dalam konteks penasehatan dan pengawasan syariah, yang tentu saja mencakup di dalamnya keberadaan dewan syariah (*Shariah Board*) yang merupakan bagian penting dari kerangka regulasi kepatuhan syariah.[124] Pemerintah telah mengeluarkan dua undang-undang yang memposisikan dewan pengawas syariah secara strategis untuk memastikan kepatuhan akan prinsip-prinsip syariah di lembaga perbankan dan keuangan syariah.[125] Peran dewan

---

[121] Mardian, Sepky, "Tingkat Kepatuhan Syariah di Lembaga Keuangan Syariah," *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, Vol. 3, No.1,2015, hlm.57, https://journal.sebi.ac.id/index.php/jaki/article/view/41 di akses pada tanggal 25 Maret 2025, Pukul 14.30 WITA.

[122] Lewis dkk, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Serambi, 2007), hlm. 11.

[123]Agus triyanta, "Implementasi Kepatuhan Syariah dalam Perbankan Islam Syariah (Studi Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia)," *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, hlm. 209- 228 https://journal.uii.ac.id/IUSTUM/article/view/3870/3445di akses pada tanggal 25 Maret 2025, Pukul 14.30 WITA.

[124] Ibid, hlm. 229.

[125] Lutfinanda dkk., "Analisis Pengaruh Pengungkapan Syariah Compliance Terhadap Kepatuhan Perbankan Syariah pada Prinsip Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Kota Semarang)," *Maksimum*, Vol. 4, No. 1, 2014, hlm. 23, https://www.neliti.com/id/publications/329433/analisis-

pengawas syariah (DPS) tidak berjalan optimal maka akan ada kemungkinan kepatuhan syariah dilanggar dan mengakibatkan kredibiltas dan kepercayaan nasabah akan menurun terhadap bank syariah tersebut.

Pasal 1 ayat 12 Undang-undang No. 21 tahun 2008 prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Kegiatan perbankan tersebut diantaranya penyimpanan dana atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Mudharabah*), prinsip jual beli barang dengan keuntungan (*Murabahah*), atau pembiayaaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*Ijarah Qaiqtina*).

Berdasarkan hal tersebut (*shariah compliance*) merupakan bentuk kepatuhan bank syariah terhadap prinsip syariah dalam operasionalnya. Kepatuhan terhadap prinsip syariah ini akan berakibat kepada semua hal Perbankan Syariah, akibat yang paling utama adalah terhadap produk dan transaksinya. Ruang lingkup kepatuhan syariah pada operasional bank syariah meliputi produk, sistem, teknik, dan identitas perusahaan. Dengan demikian, maka dari segi budaya perusahaan yang mencakup pakaian, dekorasi, dan gambar pada perusahaan juga merupakan perwujudan terhadap kepatuhan syariah yang bertujuan untuk menciptakan moralitas dan spiritual kolektif. Tujuan formalisasi fatwa DSN menjadi peraturan Bank Indonesia dalam aspek kepatuhan syariah adalah untuk menciptakan keragaman norma-norma dalam aspek syariah untuk keseluruhan produk-produk.

Menurut hukum positif di Indonesia sudah dibuat regulasi yang mengatur ketentuan bahwa lembaga perbankan syariah wajib menjalankan prinsip-prinsip

---

pengaruh-pengungkapan-syariah-compliance-terhadap-kepatuhan-perbankan-s di akses pada tanggal 25 Maret 2025, Pukul 14.30 WITA.

syariah, hal itu termaktub pada Pasal 1 Undang-Undang Perbankan Syariah, dijelaskan tentang prinsip hukum Islam dalam aktivitas keuangan perbankan harus berdasarkan pada fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang berwenang mengeluarkan fatwa syariah. Fatwa yang dikeluarkan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang terkait dengan perbankan syariah adalah merupakan perwujudan dari prinsip syariah yang sesuai dengan penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Perbankan Syariah, yaitu kegiatan usaha yang berazaskan syariah antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (*batil*) atau dalam transaksi pinjam meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*nasi'ah*)
2. Mayzir, yaitu transaksi yang bersifat untung-untungan dengan keadaan yang tidak pasti.
3. Gharar, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas dan tidak diketahui kebenarannya.
4. Haram, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam agama Islam.
5. Zalim, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya. Selain itu ada

Selain itu ada juga prinsip kehati-hatian adalah pedoman pengelolaan bank yang wajib dianut untuk mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efisien sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Beberapa ketentuan yang digunakan sebagai indikator secara kualitatif penilaian kepatuhan syariah dalam lembaga keuangan syariah antara lain sebagai berikut ini:[126]

1. Akad atau kontrak yang digunakan untuk pengumpulan dan penyaluran dana sesuai dengan prinsip-prinsip syariah dan aturan syariah yang berlaku.

[126] Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009), hlm. 146.

2. Dana zakat dihitung dan dibayar serta dikelola sesuai dengan aturan dan prinsip-prinsip syariah.
3. Seluruh transaksi dan aktivitas ekonomi dilaporkan secara wajar sesuai dengan standar akuntansi syariah yang berlaku.
4. Lingkungan kerja dan corporate culture sesuai dengan syariah.
5. Bisnis usaha yang dibiayai tidak bertentangan dengan syariah.
6. Terdapat Dewan Pengawas Syariah (DPS) sebagai pengarah syariah atas keseluruhan aktivitas operasional bank syariah.

BAB III
KEPATUHAN TERHADAP PRINSIP KEPEMILIKAN DALAM PELAKSANAAN AKAD MURABAHAH

A. Kepatuhan terhadap Prinsip Kepemilikan dalam Pelaksanaan Akad Murabahah

Kepatuhan Syariah adalah ketaatan bank syariah terhadap prinsip-prinsip syariah. Bank syariah merupakan lembaga keuangan yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, artinya bank dalam beroperasinya mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam khususnya menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam.[127] Menurut Veithzal, kepatuhan syariah adalah kesesuaian antara kegiatan operasi bank Islam dengan prinsip Islam melalui beberapa langkah yaitu dengan mendapatkan pengakuan formal dari Dewan Syariah tentang kesesuaian semua produk-produk bank tersebut dengan syariah, kemudian dengan memastikan bahwa semua produknya berjalan sesuai dengan fatwa-fatwa Dewan Syariah.[128] Prinsip syariah itu sendiri merupakan prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.[129]

Kepatuhan terhadap prinsip syariah merupakan syarat mutlak yang harus dilaksanakan oleh lembaga keuangan yang melaksanakan prinsip syariah. Kepatuhan terhadap prinsip syariah adalah pemenuhan seluruh prinsip syariah dalam semua kegiatan yang dilakukan sebagai wujud dari karakteristik lembaga

---

127 Siti Maria Wardayati, "Implikasi Shariah Governance terhadap Reputasi dan Kepercayaan Bank Syariah," *Walisongo*, Vol.19, No. 1, 2011, hlm.11, https://journal.walisongo.ac.id/index.php/walisongo/article/view/210 diakses pada tanggal 13 Juni 2025, Pukul 19.00 WIB.

128 Veithzal Rivai dan Rizki Ismail, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep, dan Aplikasi Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Praktisi dan Mahasiswa*, (PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013), hlm. 225.

129 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 ayat 13.

itu sendiri, termasuk dalam hal ini bank syariah. Keberadaan bank syariah ditujukan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat Islam akan pelaksanaan ajaran Islam secara menyeluruh (*Kaffah*).[130] Kepatuhan bank syariah terhadap ketentuan-ketentuan fatwa dan DSN-MUI serta kebijakan dari Bank Indonesia, kepatuhan tersebut juga harus di terapkan ke semua produk bank syariah, termasuk pada produk dengan akad murabahah.

Akad murabahah merupakan akad dengan prinsip jual beli, oleh karena itu syarat-syaratnya juga harus sesuai dengan jual beli dalam hukum Islam. Akad jual beli dalam hukum Islam dapat diartikan sebagai memindahkan milik (hak milik) dengan ganti (mendapat bayaran) yang dapat dibenarkan (sah menurut hukum) dan salah satu rukun dan syarat jual beli adalah adanya syarat yang mewajibkan benda harus berada di tangan penjual.[131]

Hak milik dalam hukum Islam diartikan sebagai hubungan *Syar'i* (hubungan hukum) antara orang dengan sesuatu benda yang menimbulkan akibat hukum dan bagi orang itu berwenang serta berhak untuk menggunakan benda tersebut dan bagi yang lain tertutup kewenangan itu.[132] Hak milik bank atas barang dalam akad murabahah didapat dari perikatan/kontrak yang menyebabkan terjadinya perpindahan hak milik (jual beli). Bank syariah dapat membeli langsung barang kebutuhan nasabah dari toko/supplier atau dapat juga melalui sistem pesanan (murabahah dengan pesanan). Kepemilikan barang oleh bank syariah merupakan hal yang paling esensial dalam akad murabah, hal ini terkait dengan kedudukan bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pihak pembeli.

---

[130] Ana Zainul Anwar dan Mohammad Yunies Edward, "Analisis Syariah Compliance Pembiayaan Murabahah pada Gabungan Koperas BMT Mitra Se-Kabupaten Jepara," *Jurnal Fakultas Ekonomi dan Bisnis UNISNU Jepara*, Vol. 2, No. 4, 2016, hlm. 257, https://publikasiilmiah.ums.ac.id/handle/11617/6738?show=full diakses pada tanggal 14 Juni 2025, Pukul 20.00 WIB.

[131] Gemala Dewi, *Aspek-Aspek Hukum dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2006), hlm. 22.

[132] *Ibid*.,hlm. 10.

Terlihat dalam kasus ini bermula dari transaksi jual beli satu unit Tunnel Oven merek Holic antara Penggugat (wakil Tergugat I) dan Tergugat II berdasarkan akad wakalah dan murabahah, di mana barang tersebut dijual oleh Tergugat I kepada Penggugat dengan penegasan kepemilikan oleh Tergugat I. Setelah barang diterima, ditemukan kerusakan yang tidak sesuai kontrak, dan upaya perbaikan oleh Tergugat II gagal, sehingga Penggugat menuntut penggantian barang dalam masa garansi yang tidak dipenuhi, lalu mengajukan gugatan wanprestasi terhadap Tergugat I dan II. Pengadilan Agama Pekanbaru berpendapat bahwa akad murabahah dan wakalah sah secara hukum dan syariah karena objek akad telah dimanfaatkan Penggugat, sehingga akad tidak dapat dibatalkan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019. Meski demikian, karena barang cacat dan merugikan, tuntutan terkait cacat barang harus diajukan kepada Penjual (Tergugat II), tetapi gugatan tersebut bukan kewenangan absolut Pengadilan Agama sehingga gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima.

Pengadilan Tinggi Agama Pekanbaru menilai akad murabahah dan wakalah tidak sesuai prinsip syariah terkait kepemilikan dan tanggung jawab. Namun, Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 1273/Ag/2023 membatalkan putusan tersebut, dan menilai bahwa putusan pertama sudah tepat dengan akad murabahah dan wakalah sah secara hukum dan syariah karena objek akad telah dimanfaatkan Penggugat, sehingga akad tidak dapat dibatalkan sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019. Meski demikian, karena barang cacat dan merugikan, tuntutan terkait cacat barang harus diajukan kepada Penjual (Tergugat II), tetapi gugatan tersebut bukan kewenangan absolut Pengadilan Agama sehingga gugatan terhadap Tergugat II dinyatakan tidak dapat diterima. Mahkamah Agung mengambil alih pemeriksaan perkara dan menghukum Termohon Kasasi membayar biaya perkara di semua tingkat peradilan.

Kasus dalam putusan tersebut menunjukkan adanya ketidaksesuaian praktik bank syariah dengan prinsip-prinsip syariah, khususnya dalam transaksi

murabahah. Kasus ini, barang yang menjadi objek jual beli terbukti cacat dan bank syariah tidak mengetahui kerusakan tersebut. Bank seharusnya sebagai pemilik asli barang wajib mengetahui kondisi barang terlebih dahulu sebelum menjualnya kepada nasabah. Namun, dalam praktik yang terjadi, bank berpendapat bahwa barang tersebut sudah dibeli langsung oleh nasabah melalui akad wakalah. Hal ini jelas bertentangan dengan ketentuan murabahah menurut Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mewajibkan bank syariah untuk memiliki barang dalam transaksi murabahah Fatwa DSN MUI tersebut secara tegas menyatakan bahwa bank harus membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian tersebut harus sah serta bebas dari riba. Selanjutnya, jika bank mewakilkan nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah hanya dapat dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Kedudukan status kepemilikan barang dalam pembiayaan *murabahah* menjadi penting karena pada dasarnya akad pembiayaan *murabahah* merupakan akad dengan prinsip jual beli sedangkan apabila bank syariah tidak memiliki barang yang dibutuhkan *musytari* dan peralihan hak atas obyek *murabahah* langsung dari *suplier* kepada *musytari* maka akad pembiayaan seperti ini belum dapat dikatakan akad pembiayaan *murabahah* dikarenakan belum terdapat unsur jual beli dalam pembiayaan tersebut.[133]

Jual beli pada dasarnya adalah tindakan memindahkan hak milik sehingga apabila bank syariah tidak memiliki barang yang akan dijual kepada nasabah maka tidak akan terjadi pemindahan hak milik, sehingga tidak dapat digolongkan dalam akad pembiayaan *murabahah* karena akad pembiayaan *murabahah* adalah akad yang berdasar pada prinsip jual beli dan ada unsur

[133] Muhammad Ali Fauzi *et al, "*Problematika Pembiayaan Murabahah Kepemilikan Rumah Pada Bank Syariah Mandiri," *Jurnal Pascasarjana UNS* , Vol.III, No. 2, Desember 2015, hlm. 34, https://jhei.appheisi.or.id/index.php/jhei/article/view/2 diakses tanggal 18 Mei 2025, Pukul 10.00 WIB.

pemindahan kepemilikan barang didalamnya. Ketentuan syarat dari objek dalam akad pembiayaan *murabahah* sebagaimana yang telah dijelaskan dalam fiqih maupun konsep *murabahah* dalam perbankan syariah yang dijabarkan dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah,* dapat disimpulkan bahwa syarat dari objek akad atau barang antara lain sebagai berikut: (1) Objek ada pada waktu akad (*ba'i* harus telah memiliki yang akan dijual); (2) Barang adalah sah milik *ba'i ;*(3) Barang dapat ditentukan; (4) Barang harus berwujud dan dapat dipindah tangankan; (5) Tidak bertentangan dengan ketentuan prinsip syariah.[134]

Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah mewajibkan bank syariah untuk memiliki barang dalam transaksi murabahah. Hal ini dapat dilihat dalam angka 4 pada bagian pertama tentang ketentuan umum murabahah dalam bank syariah yang menegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Kemudian pada angka 9 ketentuan umum murabahah dalam bank syariah disebutkan bahwa 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.[135]

Ketentuan dalam angka 4 tersebut menegaskan adanya kewajiban bagi bank syariah untuk benar-benar membelikan barang nasabah dan bukan hanya sekedar menyediakan dana pembiayaan. Barang tersebut harus dibeli atas nama bank, jadi meskipun bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah melalui akad wakalah pembelian barang tersebut tetap harus atas nama bank sendiri

[134] Ani Yunita, "Problematika Status Kepemilikan Obyek Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia," *Jurnal Hukum Ekonomi Islam*, Vol.1, No. 1, 2017,hlm. 13, http://download.garuda.kemdikbud.go.id/article.php?article=2466129&val=23488&title=Problematika%20Status%20Kepemilikan%20Obyek%20Akad%20Pembiayaan%20Murabahah%20pada%20Bank%20Syariah%20di%20Indonesia diakses tanggal 18 Mei 2025, Pukul 10.00 WIB.

[135]Novianti, "Sinkronisasi Pengaturan Status Kepemilikan Barang Pada Pembiayaan Murabahah Dalam Hukum Perbankan Syariah Di Indonesia," hlm.14, https://media.neliti.com/media/publications/34610-ID-sinkronisasi-pengaturan-status-kepemilikan-barang-pada-pembiayaan-murabahah-dala.pdf diakses pada tanggal 21 Mei 2025, Pukul 18.30 WIB.

karena di dalam akad wakalah yang dialihkan kuasanya hanyalah sebatas pada tindakan pembelian barang, bukan kepemilikan barangnya. Kemudian jika barang tersebut telah dibeli oleh nasabah barulah akad murabahah dapat dilaksanakan. Akad tersebut dapat dilakukan dengan sebelumnya bank syariah telah memberikan sejumlah uang kepada toko/supplier melalui aliran dana yang dapat dibuktikan melalui rekening atau kuitansi sebagai tanda bahwa bank telah membeli barang tersebut secara sah dan atas nama bank syariah sendiri, bukan atas nama nasabah yang bersangkutan.[136]Mekanisme/skema dalam pembiayaan murabahah seperti diatas juga sama dengan skema pembiayaan murabahah yang diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai murabahah, yaitu sebagai berikut:[137]

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'at Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yangtelah 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 denganpembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
6. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
7. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

---

[136] *Ibid.*

[137] Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010), hlm. 141-142

8. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang kepada pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank. Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:[138]
   a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
   b. Jika bank menerima permohonan tersebut ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
   c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
   d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
   e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
   f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
   g. Jika uang muka memakai kontrak, urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
      1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga; atau
      2) 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.

   Demikian, dalam kasus ini jelas terlihat ketidakpatuhan bank syariah

[138] *Ibid*., hlm. 142

terhadap prinsip kepatuhan syariah, khususnya dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah yang semestinya mencerminkan transaksi jual beli yang sah dan sesuai dengan ketentuan syariah. Bank tidak memiliki barang yang menjadi objek pembiayaan, melainkan hanya menyediakan dana kepada nasabah untuk membeli langsung dari pemasok melalui akad wakalah, sehingga kepemilikan barang tidak pernah beralih secara prinsip kepada bank. Kondisi ini bertentangan dengan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, khususnya angka 9 yang menegaskan bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank secara prinsip, bahkan jika bank mewakilkan nasabah untuk membeli dari pihak ketiga. Dengan demikian, tindakan bank yang melepaskan tanggung jawab atas cacat tersembunyi pada barang dan menganggap bahwa nasabah telah membeli barang secara langsung menunjukkan praktik yang lebih menyerupai pemberian kredit konvensional daripada transaksi murabahah yang sesuai syariah.

B. Tanggung jawab pihak penjual dalam akad murabahah terkait dengan kualitas barang yang diperjualbelikan

Murabahah dalam teknis perbankan adalah jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama.[139] Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama.[140] Ketika Bank Syariah melakukan transaksi pembiayaan murabahah, maka terdapat adanya pihak yang terlibat di dalamnya yaitu bank selaku penyedia barang atau pelaku usaha dan nasabah pemesan barang sebagai pembeli atau konsumen. Di samping itu melibatkan pula pihak lain sebagai supplier, yaitu orang yang menyediakan barang atau tempat bank memesan barang. Hubungan antar pihak tersebut, tidak menutup kemungkinan terjadi kesenjangan di mana hak-hak

[139] Mariam Darus Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 265.

[140] *Ibid.*

pembeli sebagai konsumen tidak terlindungi. Penerapan akad murabahah pada perbankan syariah terdapat beberapa tipe, di antaranya adalah :

1. Model pertama penerapan Murabahah sesuai dengan hukum fiqih muamalah. Dalam model ini, bank akan membeli barang terlebih dahulu sesuai dengan kesepakatan sebelumnya sebelum diserahkan kepada nasabah. Setelah menerima barang, bank kemudian menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan margin keuntungan yang telah disepakati ke harga beli. Anda memiliki pilihan untuk membayar barang dengan menggunakan metode tunai, cicilan, atau sekaligus pada jangka waktu yang telah ditentukan.
2. Model kedua dimulai dengan perjanjian awal yang serupa dengan yang pertama, namun dengan perbedaan utama: kepemilikan barang langsung dialihkan dari pemasok ke pelanggan, sementara bank melakukan pembayaran secara langsung kepada pemasok. Kemudian, pelanggan meneken perjanjian Murabahah bersama bank, di mana bank berperan sebagai pembeli akhir yang menyerahkan barang kepada pelanggan. Pembayaran dapat diselesaikan dengan cara tunai atau opsi ditangguhkan, yang biasanya dipilih oleh pelanggan. Model ini lebih mendekati konsep asli dari Murabahah. Namun, timbul kesulitan ketika pelanggan menyatakan bahwa utang mereka sebenarnya kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang, bukan kepada bank Islam. Dari sudut pandang syariah, model ini berpotensi melanggar prinsip-prinsip Islam. Bank sebagai pembeli awal seharusnya mengambil alih kepemilikan atas barang secara langsung sebelum menjualkannya kepada pelanggan berdasarkan perjanjian Murabahah.
3. Model ketiga ini biasanya sering digunakan di dunia perbankan berbasis prinsip-prinsip Islam. Model ini, bank menjalankan perjanjian Murabahah dengan nasabah sambil bertindak sebagai wakil nasabah (akad wakalah), sehingga memudahkan nasabah dalam pembelian barang yang diinginkan dengan cara yang transparan. Uang disalurkan ke rekening nasabah, lalu

nasabah menandatangani tanda terima untuk jumlah yang sudah diterima. Tanda terima ini penting sebagai bukti bagi bank agar dapat menghindari klaim bahwa nasabah tidak memiliki utang kepada bank, sebab uang tersebut bukanlah disetujui sebagai pinjaman. Namun, model ini berpotensi tidak sesuai dengan prinsip syariah jika bank memberikan otorisasi kepada nasabah untuk membeli barang tanpa memiliki barang tersebut terlebih dahulu.

Murabahah, sebagai bentuk jual beli yang dipercayakan, tunduk pada ketentuan syariah secara umum dan juga aturan spesifik yang mengatur transaksi amanah pada murabahah. Praktik murabahah di bank syariah, sesuai dengan pedoman DSN-MUI dan implementasinya dalam sektor perbankan, semua elemen penting dalam transaksi jual beli, termasuk kedua pihak yang bertransaksi, objek penjualan, harga, dan akad, telah dipenuhi dengan benar dan selaras dengan prinsip syariah. Namun, terdapat beberapa aspek dari murabahah dalam jenis ini, bank berperan sebagai perantara untuk memfasilitasi pemberian objek (barang) kepada nasabah melalui skema akad murabahah yang ditawarkan secara transparan. Hal tersebut menciptakan dilema hukum mengenai kepemilikan barang, karena sulit untuk menetapkan dengan pasti siapa yang memiliki barang tersebut. Pada jenis ini, praktik semacam itu tidak dapat diijinkan karena terlibat dalam transaksi penjualan fiktif di mana barang yang dijual sebenarnya adalah milik orang lain.[141]

Fatwa pertama butir sembilan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa “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”. Fatwa pertama butir sembilan ini dapat dipahami, jika bank

[141] Muhammad Rifki Prayoga, Rayyan Firdaus, “Tatangan dalam Implementasi Akad Murabahah di Perbankan Syariah,” *JICN: Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara*, Vol. 1, No. 6, 2025, hlm.7, https://jicnusantara.com/index.php/jicn/article/download/1736/1834/8715 diakses pada tanggal 12 Mei 2025, Pukul 19.30 WIB.

hendak melakukan *akad murabahah bil wakalah* maka akad yang terlebih dahulu dilakukan adalah akad wakalah, bukan akad murabahah. *Akad murabahah bil wakalah* dapat dikatakan syariah apabila melakukan akad wakalah terlebih dahulu kemudian dilanjutkan akad murabahah setelah objek barang sudah menjadi milik bank.[142] Dikarenakan jika akad murabahah yang dilakukan terlebih dahulu maka bank akan menjual barang yang belum ia miliki dan ini tidak sesuai dengan ketentuan murabahah yang terdapat di dalam Fatwa bahwa barang secara prinsip harus menjadi milik bank terlebih dahulu barulah kemudian bisa dilakukan transaksi.

Akad wakalah yang dilakukan terlebih dahulu, bank selaku penyedia dana menyerahkan sejumlah uang kepada nasabah dan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang ia inginkan. Setelah barang dibeli barang harus diserahkan terlebih dahulu kepada pihak yang mewakilkannya atau dalam hal ini adalah bank syariah. Setelah barang diterima oleh bank syariah maka selanjutnya dapat dilakukan transaksi akad murabahah.

Bank syariah seharusnya menanggung beban apabila barang murabahah yang telah dibeli oleh bank syariah dalam murabahah pesanan atau wakalah mengalami penurunan nilai karena kerusakan sebelum barang tersebut diserahkan kepada pembeli (nasabah). Namun pada kenyataanya bank syariah memberikan beban tanggung jawab barang kepada nasabah. Hal ini tentu saja tidak dapat dikatakan adil dan bertentangan dengan prinsip murabahah karena nasabah tidak dapat dibebankan tanggung jawab tersebut dikarenakan ia masih menjadi wakil dan barang tersebut belum menjadi miliknya. Artinya jika terjadi kerusakan ataupun kehilangan diluar kelalaian nasabah maka nasabah tidak dapat dituntut untuk mengganti kerugian karena nasabah hanya sebagai wakil. Hal ini juga berdasarkan ketentuan wakalah yang diatur di dalam Kompilasi Hukum

[142] Lila Faridhotus Sa'diyah, " Implementasi Akad murabahah bil wakalah dalam Meningkatkan Jumlah Pembiayaan Pada Usaha Kecil dan Menengah UKM di Baitul Maal Wa Tamwil Istiqomah Karangrejo Tulungagung" (Tulungagung: Institut Agama Islam Negeri (IAIN), 2019)

Ekonomi Syariah (KHES) Pasal 485 ayat 1 “Apabila barang yang dibeli oleh penerima kuasa secara tak sengaja rusak atau hilang tatkala masih berada di tangannya, maka ganti rugi dibayar oleh pemberi kuasa dan tidak boleh ada potongan harga”[143] Barang yang telah dibeli nasabah sudah diserahkan kepada bank syariah dan transaksi akad murabahah antar pihak bank dan nasabah telah selesai maka tanggung jawab sepenuhnya telah beralih kepada nasabah karena barang sudah beralih kepemilikan.

Berdasarkan pembahasan tersebut nampak ketidaksesuaian antara teori dan prakteknya. Pasal 1491 KUH Perdata diatur tentang kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin terhadap cacat tersembunyi serta menanggung atau menjamin atas keamanan barang yang menjadi obyek jual beli. Walaupun dalam penjelasannya, pihak bank mengatakan tidak melakukan pelepasan tanggung jawab dengan alasan telah memberikan kuasa sepenuhnya kepada nasabah untuk memilih barang yang akan dibeli, akan tetapi hal ini secara hukum sebenarnya tetaplah merupakan bentuk dari pelepasan tanggung jawab, karena pada hakikatnya barang yang dibeli oleh nasabah kepada pemasok (supplier) atas nama bank. Posisi nasabah dalam pembelian barang ini hanyalah sebagai wakil atau penerima kuasa dari bank sesuai dengan perjanjian pemberian kuasa antara bank dengan nasabah. Dengan demikian, secara hukum pihak bank berkedudukan sebagai pemilik yang sah atas barang yang dibeli oleh nasabah tersebut. meskipun sifatnya sementara. Sebagai pemilik atas barang yang nantinya menjual barang lerșebut kepada nasabah, maka pihak Bank bertanggung jawab atau berkewajiban untuk menjamin cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya kepada pembeli (dalam hal ini nasabah) sesuai dengan ketentuan pasal 1491 KUH Perdata.

Kasus di atas mencerminkan bahwa tanggung jawab bank sebagai pemilik

[143] Abbas Arfan, “Tinjauan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah dan Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia terhadap Implementasi Pembiayaan dengan Akad Murabahah di Perbankan Syariah Kota Malang” : UIN Malang (2016)

wajib menjamin bahwa barang itu sesuai dengan apa yang di janjiikan, ketika barang tersebut terdapat cacat tersembunyi atau tidak sesuai dengan spesifikasi yang di janjikan bank wajib bertanggung jawab karena barang itu adalah milik bank meskipun bank sudah memberikan kuasa ke nasabah dalam membeli langsung barang tersebut, hal ini sesuai dengan Fatwa pertama butir sembilan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 menyatakan bahwa "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". Posisi bank sebagai pemilik asli barang tersebut wajib menjamin barang yang akan di jualkan itu sesuai dengan spekulasi barang yang diperjanjinkan sehingga jika terdapat kerusakan dalam serahterimanya bank sebagai pemilik bertanggung jawab bukan melepas tanggung jawab karena merasa sudah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli sendiri. Posisi nasabah tidak dapat dibebankan tanggung jawab dikarenakan ia masih menjadi wakil dan barang tersebut belum menjadi miliknya.

BAB IV

PENUTUP

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan oleh penulis dapat merumuskan kesimpulan dan saran sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Kepatuhan terhadap prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah merupakan aspek fundamental yang diatur secara eksplisit dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, yang mensyaratkan bahwa ba'i harus terlebih dahulu melakukan pembelian barang secara sah dan memperoleh kepemilikan atas barang tersebut sebelum melakukan penjualan kembali kepada musytari melalui akad murabahah. Praktik yang terjadi dalam kasus di atas, bank hanya menyediakan dana dan mewakilkan nasabah untuk membeli barang langsung dari supplier dengan akad wakalah, sehingga kepemilikan barang tidak pernah beralih secara prinsip kepada bank, hal ini bertentangan dengan ketentuan fatwa yang menegaskan bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank secara prinsip.. Akibatnya, transaksi yang terjadi lebih menyerupai pemberian kredit konvensional, di mana bank melepaskan tanggung jawab terhadap risiko cacat tersembunyi pada barang, dan nasabah dianggap melakukan pembelian langsung dari pemasok. Kasus ini menunjukkan ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah karena tidak terpenuhinya syarat kepemilikan barang oleh bank sebelum pelaksanaan akad murabahah.
2. Tanggung jawab bank sebagai pemilik barang dalam pembiayaan murabahah adalah menjamin bahwa barang yang dijanjikan sesuai dengan spesifikasi dan bebas dari cacat tersembunyi, meskipun bank memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang melalui akad wakalah, kepemilikan barang secara prinsip tetap berada di tangan bank hingga akad jual beli murabahah dilakukan, sesuai Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000. Bank

wajib bertanggung jawab penuh atas kondisi barang dan tidak boleh melepaskan tanggung jawab tersebut kepada nasabah yang masih bertindak sebagai wakil, karena barang belum menjadi miliknya. Posisi bank sebagai pemilik asli mengharuskan bank menjamin kualitas barang sebelum diserahkan kepada nasabah. Jika terjadi cacat tersembunyi atau ketidaksesuaian barang, bank harus menanggung kerugian tersebut. Tanggung jawab atas cacat atau ketidaksesuaian barang tidak dapat dibebankan kepada nasabah, melainkan sepenuhnya menjadi kewajiban bank sebagai pemilik barang dalam transaksi murabahah.

B. Saran

1. Saran dari penulis adalah agar ba'i mematuhi kepatuhan syariah dengan memastikan kepemilikan barang yang jelas sebelum akad dilakukan, serta menjamin kualitasnya sesuai yang dijanjikan. Ba'i juga harus memberikan informasi jika barang yang menjadi objek pembiayaan terdapat cacatmengenai harga dan spesifikasi barang untuk menghindari gharar.
2. Saran dari penulis adalah agar tanggung jawab bai'i dalam akad murabahah ialah memastikan barang yang dijual memenuhi spesifikasi dan dalam kondisi baik sebelum akad, kerusakan barang merupakan tanggung jawab ba'i sebagai pemilik asli barang, musytari hanya sebagai wakil karena barang belum menjadi miliknya.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

A. A. Islahi, *Konsep Ekonomi Ibnu Taimiyah*, penerjemah H. Anshari Thayib, (Surabaya: Bina Ilmu, 1997).

A. Shomad, *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Prenada Media, 2010).

Abdoel Djamali, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009).

Abdul Aziz, M. Bukhori Muslim, Nur Hidayah, *Transaksi Murābaḥah Perbankan Syariah Terbelenggu Isu Batal Demi Hukum*, (Jakarta: IF & Rekan IFR 2020).

Abdul Ghafur Anshori, Perbankan Syariah, (Sleman: Gadja Mada University Press,2009).

Abdul Manan, *Hukum Ekonomis Syariah di dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, Cetakan Keempat , (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2016).

Abdul Manan, *Pembaruan Hukum Islam di Indonesia*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

Abdul Rahman Ghazaly, Ghufron Ihsan, dan Sapiudin Shidiq, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015).

Abdullah al-Mushlih & Shalah ash-Shawi, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Daarul Haq, 2004).

Abdullah Syeed*, Menyoal Bank Syari'ah; Kritik Atas Interprestasi Bunga Kaum Neorevivalitas*, (Jakarta: Paramadina, 2004).

Abdurrahman al-Jaziri, *Fikih Empat Mazhab*, (Terj: Nabhani Idris), Jilid 3, (Jakarta: Pustaka al-Kautsar, 2017).

Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filisofis Dan Sosiologis*, (Jakarta: Toko Gunung Agung, 2002).

Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence),* (Jakarta: Kencana Prenada Group,2010).

Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016).

Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah, Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2009).

Agus Pandoman, *Sistem Lembaga Keuangan Syariah Bank dan Non Bank*, Diktat Kuliah.

Agus Triyanta, *Hukum Perbankan Syariah*, (Malang: Setara Press, 2016).

Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas Hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam*), (Yogyakarta: UII Pres, 2000).

Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2010).

Al-'Allamah Muhammad bin Abdurrahman ad-Dimasyqi, *Fiqh Empat Mazhab* (Bandung: Hasyimi Press, 2004).

Ali al Khafif, *Al Milkiyyah fi as Syariah al Islamiyah maa al Muqaranah bi as Syarai al wadhiyyah*, (Kairo: Dar al Fikr al Araby, 1996).

Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2015), hlm. 64.

Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019).

Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

Azhari Akmal Tarigan, *Tafsir Ayat-ayat Ekonomi Alquran: Sebuah Eksplorasi Melalui Kata-kata Kunci*, (Bandung: Cita Pustaka Media Perintis, 2012).

Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah,* Cetakan Pertama, (Yogyakarta : UII Press, 2012).

Basaria Nainggolan, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Depok: PT Raja Grafindo Persada, 2016.

Chairuman Pasaribu, Suhrawadi K Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004).

Daeng Naja, *Akad Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2011).

Dwi Suwiknyo, *Kamus Lengkap Ekonomi Syariah*, (Yogyakarta: Total Media, 2009).

Elly Erawati, Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian,* (Jakarta: Nasional Legal Reform Program-Gramedia, 2010).

Evita Isretno Israhadi, *Buku Ajar Hukum Perbankan*, (Jakarta: Universitas Borobudur, 2019).

FORDEBI & ADESy, *Ekonomi dan Bisnis Islam, Seri Konsep dan Aplikasi Ekonomi dan Bisnis Islam*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016).

Hartono Soerjopratiknjo. *Aneka Perjanjian Jual Beli*. (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1982).

Hasbi Ash-Shiddieqy, *Pengantar,Fiqh,Muamalah*, (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1997).

Helmi Karim, *Fiqh muamalah* , Cetakan Ketiga (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002).

Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

Ibnu Hajar Al-Atsqalani, *Fathul Baari Jilid 13 Kitab Perwakilan,* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2008).

Idri, *Hadis Ekonomi Ekonomi dalam Perspektif Hadis Nabi*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2017).

Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Cetakan Pertama, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016).

Ismail. *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011).

Lewis dkk, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Serambi, 2007).

M. Hasbi ash Shiddiqie, *Tafsir al-Bayan*, (Bandung: Almaarif, 1966).

M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah, Suatu Kajian Praktis*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012).

M. Nur Rianto Al-Arif, *Dasar-dasar Ekonomi Islam*, (Surakarta: Pt Era Adicitra Intermedia, 2011).

M. Quraish Shihab, *Tafsir al-Misbah: Pesan, Kesan dan Keserasian al-Qur'an*, (Jakarta: Lentera Hati, 2002).

M. Syafii Antonio, *Bank syariah : Wacana Ulama dan Cendikiawan*, (Jakarta: Bank Indonesia & STIE TAZKIA,1999).

M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Kontrak* (Bandung: Penerbit Alumni, 1986).

M. Yazid Afandi, Fiqih Mu'amalah, (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009).

M.Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Bogor: Tazkia Institute, 2000.

Mardani, *Fiqih Ekonomi Syariah: Fiqih Muamalah*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013).

Marjuqi Yahya, *Panduan Fiqih Imam Syafi'i*, (Jakarta: Al Maghfirah, 2012).

Moh. Mufid*, Kaidah Fikih Ekonomi dan Keuangan Kontemporer: Pendekatan Tematis dan Praktis*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019).

Moh. Mufid, *Ushul Fiqh: Ekonomi & Keuangan Kontemporer Dari Teori dan Aplikasi*, Cetakan kedua, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018).

Muh. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Syariah: Kajian Komprehensif tentang teori Hukum Ekonomi Islam, Penerapannya dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Penyerapannya dalam Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: UI Press, 2011).

Muhamad, *Bisnis Syariah Transaksi & Pola Pengikatannya*, (Depok: Raja Grafindo Persada, 2018).

Muḥammad al-Zuḥaili*, al-Mu'tamad fī Fiqh al-Syafi'i*, (Terj: Muhtadi), Jilid 3, (Jakarta: Gema Insani Pres, 2018).

Muhammad Ayub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2009).

Muhammad Ridwan, *Konstruksi Bank Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Pustaka SM, 2007).

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2015).

Munir Fuady, "*Hukum Perbankan Modern*", Buku Kesatu (Bandung : Citra Aditya Bakti, 2003).

Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007).

Nilam Sari, *Kontrak Akad dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*, (Banda Aceh: Yayasan PeNA, 2015).

Otoritas Jasa Keuangan, *Industri Jasa Keuangan Syariah*, (Jakarta: OJK, 2015).

Pelangi, *Tim Laskar. Metodologi Fiqih Muamalah*. (Kediri: Lirboyo Press, 2013).

Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2008).

Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987).

Pius A Partanto, *Kamus Ilmiah Populer*, (Surabaya: Arkola,2001), hlm. 72

R. Subekti, R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta Timur: PT. Balai Pustaka), 2013.

Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2012).

Racmad Syafi'i*, Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2004).

Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016).

Salim HS & Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, (Jakarta: Rajawali Press, 2014).

Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000).

Sayyid Sabiq, *Fiqih Sunnah*, (Jakarta: Cakrawala Publising, 2009).

Sinangun, Muchdarsyah, *Strategi Manajemen Bank*, (Jakarta : Rineka Cipta, 2000).

Solahuddin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Jakarta: Visimedia, 2009).

Sri Nurhayati & Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia, (Jakarta: Salemba Empat, 2012).

Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Cetakan Keempat, (Yogyakarta: Liberty, 2008).

Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah: Produk-Produk & Aspek-Aspek Hukumnya*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2018).

Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta PT. Raja Grafindo Persada, 2007).

Ta'alif, Tim. *Sangu Urip*, (Kediri: Lirboyo Press, 2013).

Tim Redaksi*, Kamus Bahasa Indonesia*, (Jakarta: Pusat Bahasa Depdiknas, 2008).

W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Cetakan Kedua, (Jakarta: Perpustakaan Keguruan, 1954).

Wahbah Az-Zuhaily, *Tafsir al-Wajiz wa Mu'jam Ma'niy al-Qur'an al-'Aziz,* terj: M. Adnan Salim, (Damsyik: Dal al Fikr, 1997).

Wahbah Musthofa al-Zuhaily*, al-Fiqhu al-Islam wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, tt.).

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005).

Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Jakarta: Azkia Publisher, 2009).

B. Jurnal Ilmiah

Abdul Rachman dkk, *"*Dasar Hukum Kontrak (Akad) dan Implementasinya pada Perbankan Syariah di Indonesia*,"* *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, Vol. 8, No. 1, 2022.

Agus triyanta, “Implementasi Kepatuhan Syariah dalam Perbankan Islam Syariah (Studi Perbandingan antara Malaysia dan Indonesia),” *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, 2009.

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, KBBI Daring edisi V, (Jakarta: Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, 2019).

I Made Pratista Yuda, Wahyu Meiranto, “Pengaruh Faktor Internal Bank terhadap Jumlah Kredit yang disalurkan (Studi Empiris pada Bank yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia),” *Jurnal Akuntasi dan Auditing*, Vol. 7, No. 1, 2010.

Ivan Setiawan, Wahyu Mustajab, “Urgensi Sertifikasi Syariah Bagi Notaris dalam Pembuatan Akta Akad Pembiayaan di Bank Syariah,” *Mimbar Keadilan*, Vol. 15, No. 2, 2022.

Listri Herlina, “Fungsi Bank Sebagai Lembaga Intermediasi di Masa Pandemic Covid 19: Analisis Comparatif,” *Jurnal Indonesia Membangun*, Vol. 20, No. 1, 2021.

Lutfinanda dkk., “Analisis Pengaruh Pengungkapan Syariah Compliance Terhadap Kepatuhan Perbankan Syariah pada Prinsip Syariah (Studi Kasus Pada BPRS Kota Semarang),” *Maksimum*, Vol. 4, No. 1, 2014.

Mardian, Sepky, “Tingkat Kepatuhan Syariah di Lembaga Keuangan Syariah,” *Jurnal Akuntansi dan Keuangan Islam*, Vol. 3, No.1,2015.

Mohammad Ghozali, Roifatus Syauqoti, “Aplikasi Akad murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah,” *Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Vol. 3, No. 1, 2018.

Rahmi Edriyanti, Chairina, Anita Khairunnisa,“Analisis Pengaruh Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Murabahah dan NPF Terhadap ROA (Studi Kasus BPRS di Indonesia),” *Jurnal Nisbah*,

Vol. 6, No. 2, 2020.

Surayya Fadhilah Nasution, "Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia," *AT-Tawassuth : Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. IV, No. 1, 2021.

Widialoka dkk, "Analisis Pengaruh Kepatuhan Syariah (Shariah Compliance) terhadap Dana Pihak Ketiga pada Bank Umum Syariah di Indonesia," 2015, *Prosiding keuangan dan perbankan Syariah*, (Universitas Islam Bandung 2016).

Yudi Mashudi, Kajian Hukum terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Akad Pembiayaan Murabahah dengan Jaminan atas Tanah yang Belum Bersertipikat (Studi Kasus Bank Victoria Syariah Cabang Cirebon), Tesis, Universitas Diponegoro, Semarang, 2011.