

## BAB II

### TEORI TENTANG JAMINAN DAN *MURĀBAĤĤAH*

#### A. Jaminan atau *Rahn*

##### 1. Pengertian Jaminan Secara Umum

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda yaitu "*zekerheid*" atau "*cautie*", yang secara umum merupakan cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggung jawaban umum debitur terhadap barang barangnya. Pengertian jaminan terdapat dalam SK Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 february 1991, yaitu: "suatu keyakinan kreditur bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan". Sedangkan pengertian agunan diatur dalam Pasal 1 angka 23 UU No. 10 Tahun 1998 tentang jaminan, yaitu: "jaminan pokok yang diserahkan debitur dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia". Jaminan atau agunan merupakan aset pihak peminjam yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. Jika peminjam gagal membayar, pihak pemberi pinjaman dapat memiliki agunan tersebut. Dalam pemeringkatan kredit, jaminan sering menjadi faktor penting untuk meningkatkan nilai kredit perseorangan

ataupun perusahaan. Bahkan dalam perjanjian kredit gadai, jaminan merupakan satu-satunya faktor yang dinilai dalam menentukan besarnya pinjaman.<sup>11</sup>

## 2. Dasar Hukum Jaminan

Dasar hukum jaminan dalam pemberian kredit adalah Pasal 8 ayat

(1) UU Perbankan yang menyatakan bahwa :

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Jaminan pemberian kredit menurut Pasal 8 ayat (1) adalah bahwa keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari nasabah debitur.

## 3. Gadai Secara Umum

Gadai adalah salah satu lembaga jaminan yang akan dapat digunakan untuk mengikat objek jaminan utang yang berupa barang bergerak. Gadai diatur oleh ketentuan-ketentuan Pasal 1150 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1160 KUH Perdata. Beberapa di antara ketentuan

---

<sup>11</sup> Wikipedia, “jaminan,” dalam <http://id.wikipedia.org/wiki/Jaminan> (28 Desember 2013)

gadai sebagaimana yang tercantum dalam KUH Perdata adalah sebagai berikut :

- a. Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau seorang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan dari pada orang-orang berpiutang lainnya, dengan mengecualikan biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya tersebut harus didahulukan (Pasal 1150 KUH Perdata).
- b. Persetujuan gadai dibuktikan dengan segala alat yang diperbolehkan bagi pembuktian persetujuan pokok. (Pasal 1151 KUH Perdata)  
Perjanjian gadai dalam kehidupan sehari-hari dapat berupa akta autentik atau akta di bawah tangan.
- c. Hak gadai atas benda-benda bergerak dan atas piutang bawa diletakkan dengan membawa barang yang dijadikan objek gadai di bawah kekuasaan si berpiutang ataupun di bawah kekuasaan seorang pihak ketiga, tentang siapa telah disetujui oleh kedua belah pihak. (Pasal 1152 ayat pertama).

- d. Tidak sah hak gadai atas segala benda yang dibiarkan tetap dalam kekuasaan si berutang atau si pemberi gadai, ataupun yang kembali atas kemauan si berpiutang (Pasal 1152 ayat kedua).
- e. Hak gadai hapus apabila barang yang dijadikan objek gadai keluar dari kekuasaan si penerima gadai. Apabila barang tersebut hilang dari tangan penerima gadai atau dicuri darinya, ia berhak menuntutnya kembali sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1977 ayat kedua, sedangkan apabila barang tersebut kembali diperolehnya, hak gadai dianggap tidak pernah hilang (Pasal 1152 ayat ketiga).
- f. Hal tidak berkuasanya si pemberi gadai untuk bertindak bebas dengan barang yang dijadikan objek gadai tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada si berpiutang yang telah menerima barang tersebut dalam gadai, dengan tidak mengurangi hak pihak yang kehilangan atau kecurian barang itu, untuk menuntutnya kembali (Pasal 1152 ayat keempat).  
Ketentuan yang mengatur tentang keharusan objek jaminan utang di bawah kekuasaan pihak pemberi pinjaman perlu dipatuhi karena bila objek jaminan utang yang diikat dengan gadai tersebut tetap berada pada pihak peminjam, pengikatan melalui gadai tersebut batal demi hukum. Bila hal seperti demikian terjadi dalam pemberian kredit perbankan, dapat dikatakan bahwa pemberian kredit yang bersangkutan

adalah tanpa jaminan kredit dan mempunyai akibat terhadap penilaian tingkat kesehatan bank sebagai pemberi kredit.<sup>12</sup>

- g. Apabila si berutang atau pemberi gadai tidak memenuhi kewajiban kewajibannya, maka tidak diperkenankan si berpiutang memiliki barang yang dijadikan objek gadai (Pasal 1154 ayat kesatu). Segala janji yang bertentangan dengan ketentuan tersebut adalah batal (Pasal 1154 ayat kedua).

#### 4. Penggolongan Jaminan Kredit Bank dalam Pemberian Kredit Perbankan

Jaminan kredit yang diatur secara khusus dalam praktik dunia perbankan terdiri dari :<sup>13</sup>

- a. Jaminan Perorangan

Jaminan perorangan dalam Pasal 1820 KUH Perdata disebut sebagai penanggungan utang. Dalam pasal tersebut disebutkan bahwa jaminan perorangan adalah suatu perjanjian dengan mana pihak ketiga, guna kepentingan pihak si berpiutang (kreditur), mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan si berutang manakala orang tersebut tidak memenuhinya. Pelaksanaan perjanjian selalu dibuat oleh pihak ketiga yang menjamin terpenuhnya kewajiban membayar kredit tersebut, baik diketahui maupun tidak diketahui oleh debitur. Dengan adanya pihak

---

<sup>12</sup> M. Bahsan, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008) 14

<sup>13</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2010) 68

ketiga sebagai penjamin, apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya, maka pihak ketiga inilah yang akan melaksanakan kewajibannya. Perlindungan hak terhadap pihak ketiga dalam menjalankan kewajibannya. Perlindungan hak terhadap pihak ketiga dalam menjalankan kewajibannya tidak terlepas dari ketentuan Pasal 1831 yang berbunyi :

“Si penanggung (pihak ketiga) tidaklah wajib membayar kepada si berpiutang selain jika si berutang lalai, sedangkan benda-benda si berutang ini harus lebih dulu disita dan dijual untuk melunasi utangnya.”

Dalam praktiknya, bank tetap meminta pihak ketiga untuk melepas hak tersebut. Sehingga apabila debitur wanprestasi, bank dapat segera melakukan penagihan langsung kepada pihak ketiga. Tujuan pelepasan hak tersebut agar pihak bank lebih mudah mendapatkan hak pembayaran kreditnya. Bank juga mengantisipasi kendala penarikan pembayaran yang bisa jadi karena harta benda yang dimiliki debitur tidak *marketable* seperti yang diharapkan.

b. Jaminan Kebendaan

Mengingat Pasal 8 UU Perbankan, yang berbunyi :

- 1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, bank umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur untuk melunasi utangnya atau

mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.

- 2) Bank umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan Bank Indonesia.

Keyakinan menurut pasal tersebut sudah merupakan jaminan bagi bank untuk memberikan kredit kepada nasabah debiturnya. Namun, pada peraturan kredit perbankan, jaminan kebendaan merupakan berupa jaminan tambahan yang disebut sebagai agunan. Jadi sebenarnya menurut undang-undang Perbankan, jaminan dan agunan merupakan dua unsur yang berbeda. Jaminan pokok merupakan keyakinan, sedangkan jaminan tambahan adalah sesuatu yang dapat menguatkan keyakinan bank, yaitu agunan. Mengenai agunan sebagai jaminan tambahan, secara tegas diungkapkan dalam Pasal 1 angka 23, yang berbunyi :

“Agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.”

Dengan demikian jelas bahwa yang dimaksud dengan agunan atau jaminan kebendaan merupakan jaminan tambahan. Jaminan tambahan tersebut sebagaimana dimuat dalam penjelasan Pasal 8 undang-undang Perbankan disebutkan bahwa agunan dapat hanya berupa

barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Bank tidak wajib meminta agunan barang yang berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai, yang lazim dikenal dengan agunan tambahan.

### 5. Jaminan Menurut Hukum Islam

Secara umum jaminan dalam hukum Islam (*fiqh*) dibagi menjadi dua; jaminan yang berupa orang (*personal guaranty*) dan jaminan yang berupa harta benda. Yang pertama yaitu jaminan yang berupa orang sering dikenal dengan istilah *damān* atau *kafālah*. Sedangkan jaminan yang berupa harta benda dikenal dengan istilah *rahn*. Pembahasan berikut akan mengulas tentang akad *rahn* yang secara eksplisit mensyaratkan adanya jaminan, maka pembahasan mengenai *rahn* sangat penting.

### 6. Pengertian *Rahn*

Secara etimologi, *rahn* berarti tetap dan lama, yakni tetap atau berarti keharusan<sup>14</sup>.

Ulama' fiqh berbeda pendapat dalam mendefinisikan *rahn*:

---

<sup>14</sup> Wahbah Zuhailiy, *Al-Fiqh al-Islāmi wa Adillatuhu*, juz 5, (Beirut : Dār al-Fikr, t.th), 180

- a. Menurut ulama' Syafi'iyah mendefinisikan *rahn* yaitu : Menjadikan suatu benda sebagai jaminan utang yang dapat dijadikan pembayaran ketika berhalangan dalam membayar utang.
- b. Menurut ulama' Hanabilah mendefinisikan *rahn* yaitu : Harta yang dijadikan jaminan utang sebagai pembayaran harga (nilai) utang ketika yang berutang berhalangan (tak mampu) membayar utangnya kepada pemberi pinjaman.

Definisi yang dikemukakan Syafi'iyah dan Hanabilah ini mengandung pengertian bahwa barang yang boleh dijadikan jaminan (agunan) utang itu hanyalah harta yang bersifat materi. Tidak termasuk manfaat sebagaimana yang dikemukakan ulama' Malikiyah, menurut mereka (Syafi'iyah dan Hanabilah), termasuk dalam pengertian harta.<sup>15</sup>

## 7. Dasar Hukum *Rahn*

Hukum perjanjian *rahn* adalah boleh sebagaimana kebolehan jual beli, berdasarkan ketentuan al-Quran, hadis dan ijma'.

### a. Al-Quran

Sistem hutang piutang dengan *rahn* ini diperbolehkan dan disyariatkan dengan dasar al-Quran, hadis dan ijma' kaum muslimin.

Dalil al-Quran adalah firman Allah:

---

<sup>15</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2000), 252

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَىٰ سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ  
الَّذِي أُوْتِيَ أَمَانَتَهُ وَلْيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا تَكْتُمُوا الشَّهَادَةَ وَمَنْ يَكْتُمْهَا فَإِنَّهُ آثِمٌ قَلْبُهُ وَاللَّهُ  
بِمَا تَعْمَلُونَ عَلِيمٌ

Artinya: “Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya) dan hendaklah ia bertaqwa kepada Allah Rabbnnya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan siapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah Mengetahui apa yang kamu kerjakan. (QS. Al-Baqarah (2):283).<sup>16</sup>

Ayat tersebut memerintahkan kepada siapa saja yang mengadakan perjanjian dengan tidak secara tunai hendaklah akad hutang itu dicatat. Jika tidak ada penulis atau dalam keadaan terburu-buru dalam perjalanan maka sebagai ganti penulis yaitu penyerahan barang jaminan.

b. Al- Hadis

عَنْ عَائِشَةَ أُمِّ الْمُؤْمِنِينَ قَالَتْ إِنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ  
إِلَىٰ أَجْلِ وَرَهْنَهُ دِرْعَةٌ مِنْ حَدِيدٍ

Artinya: “Aisyah r.a. berkata bahwa Rasulullah membeli makanan dari seorang Yahudi dan menjaminkan kepadanya baju besi” (HR. Bukhari)<sup>17</sup>

Berdasarkan ayat dan hadist diatas, para ulama’ fiqh sepakat mengatakan bahwa akad *rahn* itu di bolehkan karena banyak

<sup>16</sup> Departemen Agama , *Al-Quran dan Terjemahan*, 50

<sup>17</sup> Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *Sahih Bukhari*, juz 2, (Beirut: Dār Ibn Kathir, 1987), 729

mengandung kemaslahatan yang terkandung didalamnya dalam rangka hubungan antar sesama manusia.<sup>18</sup>

c. Ijma'

Para ulama' telah sepakat bahwa *rahn* itu boleh, mereka tidak mempertentangkan kebolehannya demikian pula landasan hukumnya. Di Indonesia hal ini berupa dikeluarkannya Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 25/DSN-MUI/III/2002, tanggal 26 Juni 2002 yang menyatakan bahwa pinjaman dengan menggadaikan barang sebagai jaminan utang dalam bentuk *rahn* diperbolehkan.

## 8. Rukun dan Syarat *Rahn*

Rukun *rahn* ada 4 (empat) :

- a. *Rāhin* (penggadai / pemberi gadai) dan *murtahin* (penerima gadai). Syarat *rāhin* dan *murtahin* : mempunyai kecakapan melakukan tindakan hukum dan tidak adanya paksaan. Maka tidak sah akad *rahn* dari orang yang tidak mempunyai kecakapan melakukan tindakan hukum, misalnya orang gila dan anak kecil yang belum *tamyiz*.
- b. *Marhūn*, atau *rahn* (barang gadai; sesuatu yang digadaikan; yang dijadikan jaminan hutang). Syarat *marhūn* : berupa barang yang sah dijual belikan. Kaidah fiqih : كُلُّ عَيْنٍ جَازٍ يَبِيعُهُ جَازٌ رَهْنُهُ artinya : "Setiap barang yang boleh dijualbelikan, boleh pula digadaikan". Maka tidak

---

<sup>18</sup> Nasrun Haroen, *Fiqih Muamalah*, 254.

boleh menggadaikan *khamr*, babi, atau bangkai. Sebab ketiganya tidak boleh diperjual belikan.

c. *Marhūn bih* (sesuatu yg dijamin oleh barang gadai)

Yaitu : hutang . Syarat hutang (*marhūn bih*) :

- 1) Hutang sudah menjadi kewajiban *rāhin* (pemberi gadai), yakni sudah terwujud sebab hutang, misalnya jual beli secara utang.
- 2) Hutang memungkinkan untuk dilunasi.
- 3) Hutang diketahui dengan jelas. Misal : tidak sah *rahn* di antara dua hutang yang tidak ditentukan salah satunya secara jelas.

d. *Ṣigat* (*ijab* dan *qabul*).

Syarat *Ṣigat*: tidak digantungkan dengan suatu syarat atau digantungkan untuk waktu mendatang. Maka tidak sah *rahn*, kalau penggadai (*rāhin*) berkata misalkan, "Saya gadaikan sepeda motor saya jika bisnis saya gagal." Atau, " Saya gadaikan sepeda motor saya satu tahun yang akan datang".

Syarat *rahn* :

1. Syarat *Luzuum* : *Al-Qabḍu* (القَبْضُ)

Dalam *rahn* ada syarat *luzum* (syarat agar akad bersifat mengikat/*luzuum*), yaitu adanya *Al-Qabḍu* (pemegangan /penerimaan barang gadai) oleh *murtahin* (yang menerima gadai). Dalilnya :

وَإِنْ كُنْتُمْ عَلَى سَفَرٍ وَلَمْ تَجِدُوا كَاتِبًا فَرِهَانٌ مَّقْبُوضَةٌ

"Jika kamu dalam perjalanan (dan bermuamalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan (*rahn*) yang dipegang (oleh yang berpiutang)." (QS Al-Baqarah : 283).<sup>19</sup>

Maka, jika belum terjadi *al-qabdu* (pemegangan / penerimaan) barang gadai oleh *murtahin* (penerima gadai) = berarti *rahn* belum memiliki kekuatan hukum.

2. *Kaifiyah Al-Qabdu (cara al-qabdu)* :

- a. jika berupa barang bergerak, misalnya sepeda motor atau uang atau pakaian, caranya dengan menyerahkan barangnya itu.
- b. Jika berupa barang tak bergerak, semisal rumah atau tanah, caranya dengan pengosongan (*tahliyyah*) sedemikian rupa, sehingga antara *murtahin* (penerima gadai) dengan barang gadai tak ada penghalang lagi.

**9. Berakhirnya *Rahn***

*Rahn* dipandang habis atau berakhir dengan beberapa keadaan seperti membebaskan hutang, *hibah*, membayar hutang, dan lain- lain yang akan dijelaskan di bawah ini.

- a. Barang jaminan diserahkan kepada pemiliknya

Jumhur Ulama' selain *Syafi'iyah* memandang habis *rahn* jika *murtahin* menyerahkan barang gadaian kepada pemiliknya (*rāhin*), sebab barang gadai merupakan benda jaminan hutang. Jika barang

---

<sup>19</sup> Departemen Agama, *Al-Quran dan Terjemahan*, 50

jaminan diserahkan, tidak ada lagi jaminan selain itu, dipandang habis pula *rahn* jika *murtahin* meminjamkan barang gadai kepada *rāhin* atau kepada orang lain atas seizin *rāhin*.

b. Dipaksa menjual barang jaminan

*Rahn* habis jika hakim memaksa *rāhin* untuk menjual barang jaminan, atau hakim menjualnya jika *rāhin* menolak.

c. *Rāhin* (penggadai) melunasi semua hutang

d. Pembebasan hutang.

Pembebasan hutang dalam bentuk apa saja, menandakan habisnya *rahn* meskipun hutang tersebut dipindahkan kepada orang lain.

e. Pembatalan *rahn* dari pihak penerima gadai

*Rahn* dipandang habis jika *murtahin* (penerima gadai) membatalkan *rahn* meskipun tanpa seizin dari *rāhin* (penggadai). Sebaliknya, dipandang tidak batal jika *rahn* membatalkannya.

f. *Rāhin* meninggal Menurut ulama' *Malikiyah*, *rāhin* habis jika *rāhin* meninggal sebelum menyerahkan barang jaminan kepada *murtahin*, juga dipandang batal jika *murtahin* meninggal sebelum mengembalikan barang jaminan kepada *rāhin*.

## B. *Murābahah*

### 1. Pengertian

Kata *murābahah* berasal dari kata *riḥu* ( ربح ) yang artinya menguntungkan.<sup>20</sup> *Murābahah* merupakan bentuk jual beli barang dengan tambahan harga/*cost* plus atas dasar harga pembelian yang pertama secara jujur.<sup>21</sup> Secara istilah, pada dasarnya terdapat kesepakatan ulama' dalam substansi pengertian *murābahah*. Hanya saja terdapat beberapa variasi bahasa yang mereka gunakan dalam mengungkapkan definisi tersebut. Secara umum, variasi pengertian tersebut dapat disebutkan di sini. Menurut ulama' Hanafiyah, yang dimaksud dengan *murābahah* adalah:

نَقْلُ مَا مَلَكَهُ بِالْعَقْدِ الْأَوَّلِ بِالثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ

*Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan.*<sup>22</sup>

Ulama' Mālikiyyah mengemukakan rumusan definisi sebagai berikut:

بَيْعُ السَّلْعَةِ بِالثَّمَنِ الَّذِي اشْتَرَاهَا بِهِ وَزِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ لِهَمَا

*Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad.*<sup>23</sup>

Sementara itu, ulama Syāfi'iyyah mendefinisikan *murābahah* itu dengan:

<sup>20</sup> Ahmad Wanson Munawir, *Al Munawir Kamus Arab-Indonesia*, (Surabaya: Pustaka Progresif, 1997), 463

<sup>21</sup> M. Abdul Mujib, et. al, *Kamus Istilah Fiqh*, (Jakarta: PT Pustaka Firdaus, 1994), 225

<sup>22</sup> Qāsim ibn 'Abd Allāh al- Qūnawī, *Anīs al-fuqahā' fi ta rīfāt al-alfā al-mutadāwalah bayna al-fuqahā'*, juz 1 (Beirut: Dār al-Kutub al-'Ilmīyah,2004), 76

<sup>23</sup> Muhammad bin Ahmad bin Muhammad bin Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, Juz 2 (Beirut: Dār al Fikr, t.th.),161

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ ، أَوْ مَا قَامَ عَلَيْهِ بِهِ مَعَ رِبْحٍ مُوزَّعٍ عَلَى أَجْزَائِهِ

*jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya.*<sup>24</sup>

Kesimpulannya, *murābahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati yang oleh penjual dan pembeli. Karena dalam *murābahah* terdapat adanya keuntungan yang disepakati maka karakteristik *murābahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan biaya tersebut.<sup>25</sup> Akad *murābahah* ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract* (yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai *natural certainty contract* karena dalam *murābahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (besarnya keuntungan yang disepakati)<sup>26</sup>

<sup>24</sup> ‘Abd al-Hamid al-Syarwaniy, *Hawasyiy al-Syarwaniy*, Juz 4 (Beirut: Dār al-Fikr, t.th.), 424

<sup>25</sup> Adiwarmam Karim, *Bank Islam dan Analisis dan Keuangan*. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 113

<sup>26</sup> Adi Warman Azram karim, *Bank Islam, analisis fiqh dan keuangan*, (Jakarta: IIIT Indonesia, 2003), 161

## 2. Landasan Hukum

### a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Quran yang secara umum membolehkan jual beli, diantaranya adalah firman Allah:

QS. Al-Nisa' (4) : 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ  
مِنْكُمْ

*Hai orang-orang yang beriman ! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu.*<sup>27</sup>

QS. Al-Baqarah (2): 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

*Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba*<sup>28</sup>

### b. As-Sunnah

Hadis Nabi riwayat *Ibnu Majah*:

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ، الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ،  
وَأَخْطَاؤُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ، لِلبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

*Bahwa Rasulullah saw bersabda : Ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradah (muḍārabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual. (HR Ibnu Majah dari Shuhaib).*<sup>29</sup>

<sup>27</sup> Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung : Gema Risalah Press, 1992), 122

<sup>28</sup> *Ibid*, 69

<sup>29</sup> Muhammad ibn Yazīd Abū 'Abdillāh al-Qazwīnī, *Sunan Ibnu Majah*, juz 2, (Beirut: Dār Fikr, t.th), 768

c. **Ijma'**

Ulama Ḥanafiyah dan Syafi'iyah membenarkan keabsahan *murābahah* berdasarkan pada syarat-syarat yang penting bagi keabsahan jual beli ada dalam *murābahah*, dan juga karena orang memerlukannya. Sedangkan fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang terkait dengan transaksi *murābahah* antara lain :

1. Nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *murābahah*,
2. Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang uang muka dalam *murābahah*,
3. Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang diskon dalam *murābahah*,
4. Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 Tanggal 16 September 2000 tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran,
5. Nomor 23/DSN-MUI/III/2002/ Tanggal 28 Maret 2002 tentang potongan pelunasan dalam *murābahah*.

3. **Rukun dan Syarat *Murābahah***

Sebagai bagian dari jual beli, maka pada dasarnya rukun dan syarat jual beli *murābahah* juga sama dengan rukun dan syarat jual beli secara umum. Menurut ulama' *Hanafiyah* rukunnya hanya satu, yaitu *ijab* dan

*qabul*.<sup>30</sup> Sedangkan menurut jumhur ulama', rukun jual beli ada enam, yaitu: pelaku '*aqad* (penjual dan pembeli), *Ṣigat* (lafal *ijab* dan *qabul*), dan objek akad (barang dan nilai tukar pengganti barang).<sup>31</sup>

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama' di atas sebagai berikut:

1. Syarat orang yang berakad:

Para ulama' fiqh sepakat menyatakan bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Baligh dan berakal.
- b. Yang melakukan akad adalah orang yang berbeda. Artinya seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus pembeli.<sup>32</sup>

2. Syarat yang terkait dengan *ijab qabul*:

Para ulama' fiqh sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari *ijab* dan *qabul* yang dilangsungkan. Untuk itu, para ulama' fiqh mengemukakan bahwa syarat *ijab* dan *qabul* itu adalah sebagai berikut:

---

<sup>30</sup> Abdurrahman al-Jaziriy, *al-Fiqh 'Ala Madzāhib al-Arba'ah*, Juz 2 (t.tp.: t.p., t.th.), 117

<sup>31</sup> *Ibid*

<sup>32</sup> Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, 115

- a. Qabul sesuai dengan *ijab*. Misalnya, penjual mengatakan: "Saya jual buku ini seharga Rp. 15.000"
  - b. *Ijab* dan *qabul* itu dilakukan dalam satu majelis. Artinya kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama.<sup>33</sup>
3. Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat-syarat terkait dengan barang yang diperjualbelikan adalah:

- a. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
  - b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu bangkai, khamar dan darah, tidak sah menjadi objek jual beli.
  - c. Milik orang yang melakukan akad.
  - d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung, atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>34</sup>
4. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang):

Terkait dengan masalah nilai tukar ini, para ulama' fiqh membedakan *as-şaman* dengan *as-s'ir*. Menurut mereka, *as-şaman* adalah harga pasar yang berlaku di tengah-tengah masyarakat secara aktual, sedangkan *as-s'ir* adalah modal barang yang seharusnya diterima para

---

<sup>33</sup> *Ibid*, 116

<sup>34</sup> *Ibid*, 118

pedagang sebelum dijual ke konsumen (*consumption*). Para ulama' fiqh mengemukakan syarat-syarat *as-saman* sebagai berikut:

- a. Harga yang disepakati kedua belah pihak, harus jelas jumlahnya.
- b. Boleh diserahkan pada waktu akad, sekalipun secara hukum, seperti pembayaran dengan cek dan kartu kredit. Apabila harga barang itu dibayar kemudian hari (berutang), maka waktu pembayarannya harus jelas.
- c. Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang, maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan syara', seperti babi dan khamar, karena kedua jenis benda ini tidak bernilai syara'.<sup>35</sup>

Syarat – syarat *murābahah* menurut Syafi'i Antonio adalah sebagai berikut :

- b. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- c. Kontrak pertama harus sah.
- d. Kontrak harus bebas dari *riba*.
- e. Penjual harus menjelaskan setiap cacat yang terjadi sesudah pembelian dan harus membuka semua hal yang berhubungan dengan cacat.

---

<sup>35</sup> *Ibid* 118-119

- f. Penjual harus membuka semua ukuran yang berlaku bagi harga pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- g. Jika syarat dalam a, d atau e tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
  - 1) melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
  - 2) kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan.
  - 3) membatalkan kontrak<sup>36</sup>

#### 4. Jenis-jenis *Murābahah*

##### a) *Murābahah Naqdan* (tunai)

Yakni jual beli secara kontan atau tunai. Sebagai contoh, penjual A dan B sepakat jual beli kambing yang diserahkan saat itu juga dengan harga Rp. 500 ribu dibayar dibayar tunai. Dengan penjual mendapatkan keuntungan Rp 100 ribu dari harga sebenarnya sebesar 400 ribu.

##### b) *Murābahah muajjal* (cicilan)

Yakni pembiayaan berupa talangan dana yang dibutuhkan nasabah untuk membeli suatu barang dengan kewajiban mengembalikan talangan dana tersebut seluruhnya ditambah margin keuntungan bank pada waktu jatuh tempo. Bank memperoleh margin

---

<sup>36</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2004), 102

keuntungan berupa selisih harga beli dari pemasok dengan harga jual bank kepada nasabah.<sup>37</sup>

Selain itu *murābahah* juga dapat di bedakan menjadi 2 macam dilihat dari segi pesanan, yaitu:

a. *Murābahah* tanpa pesanan

Yaitu jual beli *murābahah* dilakukan dengan tidak melihat ada yang pesan atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh bank syari'ah atau lembaga lain yang memakai jasa ini, dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murābahah* itu sendiri.

b. *Murābahah* berdasarkan pesanan (KPP/Kepada Pemesan Pembelian)

Yaitu jual beli *murābahah* dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua.

Dalam *murābahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamiṣ gadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika *ijab qabul* (uang muka). Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si pembeli membatalkan pesannya, maka *hamiṣ gadiyah* dapat digunakan untuk menutup kerugian si penjual kepada pemasok.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Wirduyaningsih karnaen Perwataatmadja, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, (Jakarta:Kencana, 2005), 106

<sup>38</sup> Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, 115

## 5. Berakhirnya *Murābahah*

Para ulama fiqh menyatakan bahwa akad *murābahah* akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut ini :

- a. Pembatalan akad, jika terjadi pembatalan akad oleh pembeli, maka uang muka yang dibayar tidak dapat dikembalikan
- b. Terjadinya aib pada objek barang yang akan dijual yang kejadiannya ditangan penjual
- c. Objek hilang atau musnah, seperti emas yang akan dijual hilang dicuri orang
- d. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad *murābahah* telah berakhir. Baik cara pembayarannya secara *lumpsum* (sekaligus) ataupun secara angsuran
- e. Menurut jumhur ulama' akad *murābahah* tidak berakhir (batal) apabila salah seorang yang berakad meninggal dunia dan pembayaran belum lunas, maka hutangnya harus dibayar oleh ahli warisnya.