PENENTUAN WAKTU PENGALIHAN HAK MILIK DALAM TRANSAKSI AKAD MURĀBAḤAH MENURUT FIQH MUAMALAH

Nurdin Panggoi & Cut Miftahul Jannah
(Prodi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry Banda Aceh)
Email: cutmiftahulj6@gmail.com

ABSTRAK

Dalam jual beli terdapat banyak macam jenis transaksi dan bentuknya tetapi hanya mekanisme serta teknisnya saja yang berbeda-beda, salah satu contohnya jual beli dengan sistem murābaḥah. Dalam murābaḥah pembayaran dapat dilakukan dengan dua cara, pertama dengan cara tunai dan yang kedua dengan cicilan/tangguh. Berdasarkan pembayaran transaksi akad murābaḥah yang menggunakan sistem cicilan/tangguh, terdapat permasalahan di dalamnya. Dimana jika nasabah memilih menggunakan sistem pembayaran cicilan/tangguh, maka objek pembiayaan tersebut akan langsung diserahkan kepada nasabah setelah kontrak jual beli ditandatangani. Ketika objek pembiayaan yang dibeli secara cicilan/tangguh diserahkan kepada nasabah, maka nasabah pastinya menggunakan objek pembiayaan tersebut sesuai dengan kebutuhannya. Dari subtansi masalah tersebut maka fokus penelitian skripsi ini adalah bagaimanakah penentuan waktu terjadinya pengalihan hak milik dalam transaksi akad murābaḥah dan bagaimanakah status hukum kepemilikan objek pembiayaan belum lunas yang dikuasai oleh pembeli menurut fiqh muamalah. Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan deskriptif jenis penelitian yuridis normatif. Dalam konsep fiqh muamalah, hubungan hukum yang terjalin dalam pembiayaan murābaḥah semula adalah jual beli. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Setelah terjadinya ijab kabul berupa penandatanganan akad pembiayaan murābaḥah, maka terjadilah perpindahan hak kepemilikan atas barang yang semula milik bank menjadi milik nasabah. Nasabah akan memiliki utang atas harga barang yang telah disepakati dalam akad namun belum terbayar lunas oleh nasabah. Dari paparan diatas dapat disimpulkan bahwa nasabah dapat melakukan pemanfaatan secara penuh terhadap objek pembiayaan walaupun pembayarannya belum lunas, nasabah juga dapat menjual objek pembiayaan tersebut. Karena kepemilikan objek pembiayaan telah berpindah menjadi milik nasabah sejak akad atau kontrak pembiayaan murābaḥah ditandatangani.

Kata Kunci: Pembiayaan Murābaḥah, Kepemilikan, Jual Beli Angsuran

PENDAHULUAN

Pada pembiayaan murābaḥah nasabah dan bank syariah melakukan kesepakatan untuk melakukan transaksi pembiayaan berdasarkan prinsip jual beli. Dimana bank bersedia membiayai pengadaan barang yang dibutuhkan nasabah dengan membeli kepada supplier dan menjual kembali kepada nasabah ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.[1]

Karakteristik dari transaksi murābaḥah adalah penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya atau *(cost),*[2] pihak bank berkewajiban untuk memberitahukan secara jujur dan transparan mengenai keuntungan dan biaya yang ditambahkan. Karakteristik dari murābaḥah yang lain yaitu cara pembayarannya. Dalam murābaḥah pembayaran dapat dilakukan dengan dua cara, pertama dengan cara tunai dan yang kedua dengan cicilan/tangguh, metode pembayaran dilakukan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Bank dalam hal ini dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pesanan.

Berdasarkan pembayaran transaksi akad murābaḥah yang menggunakan sistem cicilan/tangguh, terdapat permasalahan di dalamnya. Dimana jika nasabah memilih menggunakan sistem pembayaran cicilan/tangguh, maka objek pembiayaan tersebut akan langsung diserahkan kepada nasabah setelah kontrak jual beli antara nasabah-bank dibuat meskipun pembayaran untuk objek pembiayaan tersebut belum lunas. Ketika objek pembiayaan yang dibeli secara cicilan/tangguh diserahkan kepada nasabah, maka nasabah pastinya menggunakan objek pembiayaan tersebut sesuai dengan kebutuhannya. Akan tetapi nasabah mempunyai kewajiban yang belum tuntas dengan pihak penjual (bank), yakni pelunasan cicilan objek pembiayaan yang belum terselesaikan.

LANDASAN TEORI

Pengertian dan Konsep Kepemilikan

Secara etimologi kata milik berasal dari bahasa Arab *al-milk* yang berarti penguasaan terhadap sesuatu. *Al-milk* juga berarti sesuatu yang dimiliki (harta). Milik juga merupakan hubungan seseorang dengan suatu harta yang diakui oleh syara', yang menjadikannya mempunyai kekuasaan khusus terhadap harta itu, sehingga ia dapat melakukan tindakan hukum terhadap harta itu, kecuali adanya halangan syara'.[3]

Artinya, benda yang dikhususkan kepada seseorang itu sepenuhnya berada dalam penguasaannya, sehingga orang lain tidak boleh bertindak dan memanfaatkannya. Pemilik harta bebas untuk bertindak hukum terhadap hartanya, seperti jual beli, hibah, wakaf dan meminjamkannya kepada orang lain, selama tidak ada halangan dari syara'. Contoh halangan syara' antara lain orang itu belum cakap bertindak hukum, misalnya anak kecil, orang gila, atau kecakapan hukumnya hilang, seperti orang yang jatuh pailit, sehingga dalam hal-hal tertentu mereka tidak dapat bertindak hukum terhadap miliknya sendiri.[4]

[1] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah,* hlm. 88
[2] Wiroso, *Jual Beli Murābaḥah,* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 13
[3] Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah,* (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 31
[4] Musthafa Ahmad al-Zarqa', *al-Madkhal al-Fiqh al 'Amm*, (Beirut: Dar al-Fikr, Jilid I, 1968), hlm. 241

Islam memiliki suatu pandangan yang khas mengenai masalah kepemilikan, yang berbeda dengan pandangan kapitalisme dan sosialisme.[5] Harta benda menurut Islam bukanlah milik pribadi (kapitalisme) dan bukan pula milik bersama (sosialisme) melainkan milik Allah. Konsep kepemilikan dalam ajaran Islam berangkat dari pandangan bahwa manusia memiliki kecenderungan dasar (fitrah) untuk memiliki sesuatu harta[6] secara individual, tetapi juga membutuhkan pihak lain dalam kehidupan sosialnya. Harta atau kekayaan yang telah dianugerahkan-Nya di alam semesta ini, merupakan pemberian dari Allah kepada manusia untuk dapat dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya guna untuk mensejahterakan seluruh umat manusia secara ekonomi, sesuai dengan kehendak Allah swt. Pernyataan ini disebutkan dalam *Al-Quran* surat al-Ma'idah ayat 120:

لِلّٰهِ مُلْكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيْهِنَّۗ وَهُوَعَلٰى كُلِّ شَيْءٍقَدِيْرٌ ١٢٠

"Milik Allah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada didalam nya; dan Dia Maha kuasa atas segala sesuatu".

Seseorang yang memperoleh harta, pada hakikatnya hanya menerima titipan sebagai amanat untuk disalurkan dan di belanjakan sesuai dengan kehendak pemilik-Nya, baik dalam pengembangan harta maupun penggunaannya. Bahkan tidak berlebihan jika dikatakan bahwa "pada mulanya" manusia lah yang berwenang menggunakan harta tersebut secara proporsional menjadi milik individu, milik kolektif dan milik negara, sesuai dengan tingkat kepentingan dan urgensinya masing-masing melalui cara-cara yang dibenarkan syariat. Sebab sejak semula Allah swt. telah menetapkan bahwa harta yang dianugerahkan-Nya adalah di peruntukkan bagi manusia di muka bumi, guna memenuhi kepentingan manusia itu sendiri.[7]

Sebab-sebab Kepemilikan

Harta dapat dimiliki oleh seseorang asal tidak bertentangan dengan aturan hukum yang berlaku, baik hukum Islam, hukum adat maupun Undang-undang. Seseorang dapat memperoleh kepemilikan terhadap suatu harta benda apabila terdapat faktor-faktor atau sebab-sebab terjadinya kepemilikan.[8]

Dalam Islam faktor atau sebab-sebab terjadinya kepemilikan adalah sebagai berikut:

a. Menguasai benda-benda mubah, yang dimaksud dengan benda-benda mubah ialah benda/harta yang tidak masuk ke dalam kepemilikan orang tertentu, dan tidak ada penghalang untuk usaha memilikinya. Seperti kayu dan pohon di hutan, ciri khas dari sebab kepemilikan dengan cara ini ialah objek kepemilikannya adalah benda/harta yang belum dimiliki seseorang dan kepemilikannya harus dilakukan langsung dengan tindakan, bukan dengan perkataan.[9] Untuk memiliki benda-benda yang mubah diperlukan dua syarat yang harus dipenuhi yaitu[10]:
    1) Benda tersebut sebelumnya belum dimiliki dan dikuasai orang lain.

[5] M. B. Hendrie Anto, *Pengantar Ekonomi Mikro Islami*, (Yogyakarta: Ekonisia, 2003), hlm. 95
[6] Musthafa Ahmad al-Zarqa', *al-Madkhal al-Fiqh al 'Amm*, Jilid I, hlm. 240
[7] Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan dalam Islam", hlm 127
[8] Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah,* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), hlm. 35
[9] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat,* (Jakarta: Amzah, 2010), hlm. 92-93
[10] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah,* hlm. 27-28

2) Adanya niat (maksud) untuk memiliki, seseorang yang punya keinginan terhadap benda-benda yang mubah maka harus ada maksud untuk memiliki.

b. Memperoleh harta yang telah dimiliki oleh pihak lain dengan jalan transaksi atau akad. Dalam hal ini berlaku pilihan (ikhtiyari), baik melalui kehendak sepihak seperti akad hibah, sedekah, dan wakaf. Maupun atas kehendak sejumlah pihak secara timbal balik seperti akad jual beli dan sewa. Pemilikan lewat cara ini mesti dilakukan dengan prinsip halal dan baik agar mendapat ridha Allah.

c. *Tawallud min mamluk*, yaitu segala sesuatu yang timbul dari harta benda yang dimiliki baik hasilnya datang secara alami maupun usaha pemiliknya seperti keuntungan dari dagangan yang dilakukan atas harta bendanya, gaji yang diperoleh atas prestasi pekerja.[11]

d. *Khalafiyah* (penggantian), yang dimaksud dengan *khalafiyah* atau penggantian di sini adalah penggantian oleh seseorang terhadap orang lain dalam kedudukannya sebagai pemilik suatu harta atau benda. Penggantian ini ada dua macam:

1) Penggantian oleh seseorang terhadap orang lain, yaitu dalam hal warisan. Warisan merupakan sebab perpindahan kepemilikan yang sifatnya memaksa, tidak perlu menunggu kesediaan ahli waris. Seorang ahli waris mau tidak mau harus menerima warisan dari orang yang diwarisinya berupa harta peninggalan yang di tinggalkan oleh *mawaris*.

2) Penggantian oleh sesuatu terhadap sesuatu yang lain, yaitu dalam *tadhmin* atau penggantian kerugian. *Tadhmin* adalah kewajiban mengganti kerugian atau memberikan imbalan kepada orang yang barangnya dirusak atau dihilangkan olehnya atau penggantian karena terjadinya suatu kerugian atas orang lain.[12]

Berakhirnya Kepemilikan

Milik atau kepemilikan dapat berakhir karena hal-hal sebagai berikut:[13]

a. Apabila pemilik harta meninggal dunia maka status kepemilikannya akan berakhir dan pindah kepada ahli warisnya. Sementara itu, terhadap *milk al-manfaah* atau *hak manfaah* status kepemilikan berakhir karena meninggal pemilik hak manfaat karena hak manfaat tidak bisa diwariskan demikian pendapat ulama Hanafiah. Sedangkan menurut jumhur ulama menyatakan tidak berakhir hak manfaat dengan meninggalnya salah seorang yang berakad karena *aqad ijarah* adalah *aqad lazim* (mengikat).

b. Harta yang dimiliki hancur atau binasa.

c. Habisnya masa kontrak atau waktu pemanfaatan berakhir. Dengan habisnya waktu kontrak atau sewa rumah akan menghilangkan kepemilikan terhadap manfaat dari rumah sewa.

Pengertian dan Dasar Hukum Akad Murābaḥah

Kata akad berasal dari bahasa Arab *al-aqdu* dalam bentuk jamak disebut *al-uquud* yang berarti ikatan atau simpul tali.[14] Pengertian akad menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah

[11] Andri Soemitra, *Hukum Ekonomi Syariah dan Fiqh Muamalah di Lembaga Keuangan dan Bisnis Kontemporer*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2019), hlm. 29

[12] Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalah*, hlm. 101-102

[13] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah*, hlm. 30

[14] T.M. Hasbi Ash-Shidiqy, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1984), hlm. 8

(KHES) adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum tertentu.[15]

Wahbah az-Zuhayli menjelaskan, murābaḥah adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan.[16] Menurut Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 murābaḥah didefinisikan sebagai kegiatan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.[17]

Pelaksanaan akad murābaḥah didasarkan pada ayat Al-quran, Sunnah dan ijma'. Dasar hukum akad murābaḥah dalam Al-quran, surat An-nisa: 29.

يَاأَيُّهَاالَّذِيْنَ اٰمَنُوْٓالَاتَأْكُلُوْٓااَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِاِلَّآاَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةًعَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ..٢٩﴿

"Hai orang-orang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu".

Sedangkan landasan dari Sunnah antara lain Hadits riwayat al-Baihaqi dan Ibnu Majah, Nabi bersabda:

البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان) عَنْ أَبِيْ سَعِيْدِالْخُدْرِيْ رَضِيَ اللهعَنْه أَنَّ رَسُوْلَاللهﷺقَالَ:إِنَّمَاالْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ،(رواه

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 sahih oleh Ibnu Hibban).

Rukun dan Syarat Akad Murābaḥah

Secara umum rukun akad murābaḥah yaitu:

a. *Ba'i* atau penjual
b. *Musytari* atau pembeli
c. *Mabi'* atau barang
d. *Tsaman* atau harga jual
e. Ijab dan Qabul

Untuk sahnya akad murābaḥah para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:[18]

a. Jual beli murābaḥah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual). Artinya keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
b. Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi.
c. Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun persentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah murābaḥah.

[15] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah,* hlm. 72
[16] Wahbah Az Zuhayli, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu,* Jilid 6, hlm. 703
[17] Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murābaḥah
[18] Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya Pada Sektor Keuangan Syariah,* hlm. 84

d. Dalam sistem murābaḥah, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan kewajiban penjual di samping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.[19]
e. Murābaḥah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok. Seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murābaḥah. Karena murābaḥah adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah *riba fadhal*, bukan laba.
f. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka murābaḥah tidak boleh dilakukan.[20]

Aplikasi Akad Murābaḥah pada Lembaga Keuangan Syariah

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābaḥah, akad Pembiayaan Murābaḥah terlaksana dengan kedatangan nasabah ke bank Syariah untuk mengajukan permohonan Pembiayaan Murābaḥah dan janji pembelian suatu barang kepada bank. Setelah melihat kelayakan nasabah untuk menerima fasilitas pembiayaan tersebut, maka bank menyetujui permohonannya. Bank membelikan yang diperlukan nasabah. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut bersifat mengikat.[21]

Jenis-jenis Pembiayaan Murābaḥah di Perbankan Syariah

Murābaḥah sesuai jenisnya dapat dikategorikan dalam:

1) Murābaḥah tanpa pesanan artinya ada yang beli atau tidak pihak bank sudah menyediakan barang.
2) Murābaḥah berdasarkan pesanan artinya bank syariah baru akan melakukan transaksi jual beli apabila ada pesanan barang dari nasabah. Murābaḥah berdasarkan pesanan dapat dikategorikan dalam:
   a. Sifatnya mengikat artinya barang tersebut harus dibeli oleh nasabah.
   b. Sifatnya tidak mengikat artinya walaupun nasabah sudah memesan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut. Janji pemesan untuk membeli barang dalam murābaḥah dapat mengikat bisa juga tidak. Beberapa ulama Syariah modern berpendapat bahwa janji untuk membeli barang tersebut itu bisa mengikat pemesan. Terlebih lagi jika nasabah pergi begitu saja meninggalkan bank maka akan sangat merugikan dari pihak bank tersebut, demi menghindari kemudharatan.[22]

Tipe-tipe Penerapan Murābaḥah dalam Praktik Perbankan Syariah

Ada beberapa tipe penerapan murābaḥah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:

[19] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah,* hlm. 137
[20] Wahbah Az Zuhayli, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu,* Jilid 6, hlm. 706
[21] Fatwa Dewan Syariah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābaḥah
[22] Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan,* hlm. 105

1. Tipe Pertama penerapan murābaḥah adalah tipe konsisten terhadap fiqih muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.
2. Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murābaḥah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murābaḥah yang asli.[23]
3. Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjanjian murābaḥah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu di kredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murābaḥah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.[24]

PEMBAHASAN

Penentuan Waktu Terjadinya Pengalihan Hak Milik dalam Transaksi Akad Murābaḥah

Jual beli angsur merupakan salah satu bentuk jual beli yang turunan dari jual beli tangguh dan populer pada masa sekarang. Yaitu pembeli membeli barang dengan membayar uang muka dan sisanya dibayar secara angsur selama beberapa masa yang disepakati. Bentuk jual beli ini dapat menjadi halal dan dapat pula menjadi haram. Ketentuan halal dan haram hukum jual beli semacam ini sangat tergantung dalam beberapa hal seperti kejujuran dalam memberikan spesifikasi barang, pemberian syarat, serta penghitungan harga.

Berikut ini beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tangguh atau angsur, yaitu:

1. Disyaratkan kepastian jumlah angsuran dan jangka waktu pembayaran untuk menghindari pertikaian dan rusaknya akad.
2. Apabila pembeli terlambat membayar angsuran pembayaran, penjual tidak boleh menaikkan harga atau menambah nilai pembayaran dari yang telah disepakati.
3. Penjual boleh mensyaratkan waktu tertentu sebagai tempo pembayaran dan berhak mengambil keseluruhan harga apabila pembeli tidak menepatinya.

[23] M. Nur Rianto, Dasar Dasar Pemasaran Bank Syariah, (Bandung: Alfabeta, 2012), hlm. 56

[24] Kariyono, "Implementasi Jual Beli Murābaḥah dalam Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Tahkim*, Vol. XV, No. 2, Desember 2019, Desember 2020, hlm. 231

4. Penjual tidak boleh menahan barang selama angsuran belum dilunasi akan tetapi harus menyerahkannya pada saat akad.
5. Apabila barang telah diterima oleh pembeli dalam keadaan baik dan rusak di tangan pembeli, maka pembeli tidak berhak mengembalikannya kepada penjual dan tetap berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.[25]

Untuk menghindari praktik murābaḥah yang tidak sesuai dengan praktik yang dianjurkan dalam Islam praktik murābaḥah di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) ditempuh dengan prosedur sebagai berikut:

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

Akibat kepemilikan objek pembiayaan oleh nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas objek pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Apabila dikemudian hari objek pembiayaan tersebut mengalami kerusakan, hilang atau lainnya, maka nasabah bertanggung jawab penuh atas resiko tersebut.

Selama nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan objek pembiayaan, bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas objek pembiayaan tersebut.[26]

Berdasarkan prosedur praktik murābaḥah yang telah dipaparkan diatas, dapat disimpulkan bahwa kepemilikan objek pembiayaan yang dibeli oleh nasabah kepada pihak bank sudah berpindah kepemilikannya menjadi milik nasabah sejak kontrak/akad antara bank dan nasabah telah ditandatangani. Hal ini dikarenakan akad yang digunakan dalam pembiayaan murabah adalah akad jual beli. Sehingga ketika rukan dan syarat sah jual beli telah terpenuhi, maka jual beli pun sudah terjadi.

Status Hukum Kepemilikan Objek Pembiayaan Belum Lunas yang Dikuasai oleh Pembeli menurut Fiqh Muamalah

Hubungan hukum yang terjalin dalam pembiayaan murābaḥah semula adalah jual beli. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Setelah terjadinya ijab kabul berupa penandatanganan akad pembiayaan murābaḥah, maka terjadilah perpindahan hak kepemilikan

[25] Jeni Wardi & Gusmarila Eka Putri, "Pembiayaan Murābaḥah, Mudharabah, serta Kesesuaiannya dengan PSAK Nomor 102, dan 105", *Jurnal Pekbis*, Vol.3, No. 1, Maret 2011, Desember 2020, hlm. 447-455

[26] Mulya E. Siregar dan Ahmad Buchori, *Standar Produk Perbankan Syariah Murābaḥah*, (Jakarta: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016), hlm. 26

atas barang yang semula milik bank menjadi milik nasabah. Nasabah akan memiliki utang atas harga barang yang telah disepakati dalam akad namun belum terbayar lunas oleh nasabah. Apabila dilihat menurut fiqh muamalah, keabsahan konstruksi hukum pembiayaan murābaḥah bisa dikaji melalui terpenuhi atau tidaknya rukun dan syarat akad jual beli murābaḥah. Di antaranya, pihak penjual adalah bank; pihak pembeli adalah nasabah; objek adalah objek pembiayaan; harga telah disepakati; ijab kabul terwujud dalam akad pembiayaan.[27]

Selama nasabah belum melunasi angsuran sebesar harga jual objek pembiayaan maka selama itu pula nasabah berutang kepada pihak bank. Kewajiban nasabah adalah melunasi semua angsuran objek pembiayaan tersebut sampai batas waktu yang telah disepakati dalam akad/kontrak. Mengenai kepemilikan objek pembiayaan sudah berpindah menjadi milik nasabah, pada awal penandatanganan akad/kontrak. Karena jual beli murābaḥah bersifat jual beli dengan utang.[28] Sehingga nasabah dapat melakukan pemanfaatan terhadap objek pembiayaan tersebut, akan tetapi tetap sesuai dengan ketentuan syariah.

Jika nasabah menjual objek pembiayaan sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Apabila saat nasabah menjual objek pembiayaan tersebut dan menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Pembayaran angsuran tidak boleh diperlambat atau nasabah meminta kepada pihak bank untuk mengganti kerugian tersebut.[29]

Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murābaḥah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas objek pembiayaan tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

Dari penjelasan diatas dapat disimpulkan bahwa, status hukum objek pembiayaan murābaḥah telah menjadi milik nasabah sepenuhnya sejak akad pembiayaan murābaḥah ditandatangani oleh kedua belah pihak. Apabila dikemudian hari terjadi perselisihan antara pihak bank dan nasabah maka dapat diselesaikan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (BASYARNAS), namun sebelumnya terlebih dahulu dilakukan musyawarah antar pihak yang berselisih. Apabila kata sepakat tidak tercapai, maka perselisihan tersebut diselesaikan di BASYARNAS. Hal ini sesuai dengan Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murābaḥah.

PENUTUP

Kesimpulan

Pembiayaan Murābaḥah dibenarkan dan dipraktikkan oleh bank syari'ah di Indonesia berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang membolehkan murābaḥah sebagai salah satu produk/ kegiatan usaha bank syariah. Murābaḥah yang dipraktikkan di perbankan syariah adalah murābaḥah *li al-amir bi al-syira'*, yaitu transaksi jual beli di mana seorang nasabah pengajukan permohonan kepada pihak bank untuk

[27] Abd. Shomad, "Tajdid pada Akad Pembiayaan Murābaḥah di Bank Syariah", *Jurnal MMH,* Jilid 40, No. 1, Maret 2011, Desember 2020, hlm. 6

[28] Ah. Azharuddin Lathif, "Konsep dan Aplikasi Akad Murābaḥah", hlm. 77

[29] Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, hlm. 147

membelikan barang yang dibutuhkan, dan ia berjanji akan membeli barang tersebut secara murābaḥah, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan serta biaya-biaya lain yang disepakati, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara cicilan berkala kepada bank pada waktu yang telah disepakati. Dalam hal ini, pihak bank diwajibkan memberitahu secara jujur kepada nasabah harga pokok barang, besarnya margin dan biaya-biaya lain yang diperlukan. Kepemilikan objek pembiayaan yang dibeli oleh nasabah kepada pihak bank sudah berpindah kepemilikannya menjadi milik nasabah sejak kontrak/akad antara bank dan nasabah telah ditandatangani. Akibat kepemilikan objek pembiayaan oleh nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas objek pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Selama nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan objek pembiayaan, bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas objek pembiayaan tersebut.

Hubungan hukum yang terjalin dalam pembiayaan murābaḥah semula adalah jual beli. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Setelah terjadinya ijab kabul berupa penandatanganan akad pembiayaan murābaḥah, maka terjadilah perpindahan hak kepemilikan atas barang yang semula milik bank menjadi milik nasabah. Karena status objek pembiayaan sudah berpindah kepada nasabah, maka nasabah dapat melakukan pemanfaatan terhadap objek pembiayaan tersebut, termasuk menjualnya kembali walaupun pembayaran utang belum selesai sepenuhnya.

Saran

Dalam hal ini penulis memberikan saran kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS) agar selalu menerapkan pembiayaan murābaḥah maupun pembiayaan lainnya yang sesuai dengan ketentuan syariat Islam dan juga peraturan yang berlaku di Indonesia. Karena dalam praktiknya, terdapat LKS yang melaksanakan akad murābaḥah dengan meminta nasabah untuk melakukan sendiri pembelian barang atau LKS memberikan uang secara langsung kepada nasabah, sehingga tidak terjadi transaksi jual beli secara riil melainkan terjadi jual beli uang, bukan jual beli barang dan tidak ada kepemilikan atas barang oleh LKS yang merupakan syarat mutlak murābaḥah. Sehingga untuk menghindari agar hal-hal tersebut tidak terjadi maka diperlukan pengawasan yang lebih mendalam lagi mengenai kesesuaian praktik murābaḥah dengan syariat Islam.

REFERENSI

Abd. Shomad, "Tajdid pada Akad Pembiayaan Murābaḥah di Bank Syariah", *Jurnal MMH*, Jilid 40, No. 1, Maret 2011.

Adiwarman Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan.* Jakarta: PT Rajagrafindo Persada. 2016.

Ah. Azharuddin Lathif, "Konsep dan Aplikasi Akad Murābaḥah", *Jurnal Ahkam*, Vol. XII, No. 2, Juli 2012.

Ali Akbar, "Konsep Kepemilikan dalam Islam", *Jurnal Ushuluddin,* Vol. XVIII, No. 2, Juli 2012.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/ DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murābaḥah, diakses pada tanggal 25 Desember 2020.

Jeni Wardi & Gusmarila Eka Putri, "Pembiayaan Murābaḥah, Mudharabah, serta Kesesuaiannya dengan PSAK Nomor 102, dan 105", *Jurnal Pekbis*, Vol.3, No. 1, Maret 2011.

Kariyono, "Implementasi Jual Beli Murābaḥah dalam Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Tahkim,* Vol. XV, No. 2, Desember 2019.

M. B. Hendrie Anto. *Pengantar Ekonomi Mikro Islami*. Yogyakarta: Ekonisia. 2003.

M. Nur Rianto. Dasar Dasar Pemasaran Bank Syariah. Bandung: Alfabeta. 2012.

Mardani. *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah.* Jakarta: Prenadamedia Group. 2013.

Mulya E. Siregar dan Ahmad Buchori. *Standar Produk Perbankan Syariah Murābaḥah.* Jakarta: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan. 2016.

Musthafa Ahmad al-Zarqa'. *al-Madkhal al-Fiqh al 'Amm*. Beirut: Dar al-Fikr. Jilid I. 1968.

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

Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah.* Jakarta: Rajawali Press. 2016.

T.M. Hasbi Ash-Shidiqy. *Pengantar Fiqh Muamalah.* Jakarta: Bulan Bintang. 1984.

Wahbah Az-Zuhayli. *Fiqih Islam Wa Adillatuhu.* Alih bahasa Abdul Hayyie al-kattani dkk. Jakarta: Gema Insani. 2011.

Wiroso. *Jual Beli Murābaḥah.* Yogyakarta: UII Press. 2005.