

## BAB II KERANGKA TEORI

### A. Teori-teori Yang Terkait Dengan Judul

#### 1. Komperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS)

##### a. Pengertian KSPPS (Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah)

Kata Koperasi berasal dari *cooperation* (Bahasa Inggris) yang ber arti kerjasama. Sedangkan arti koperasi menurut istilah adalah suatu perkumpulan orang-orang yang menjadi anggota yang dibentuk oleh anggota yang mempunyai berfungsi untuk memenuhi kebutuhan anggotanya dengan harga kebutuhan yang relative rendah serta mempunyai bertujuan utama yaitu untuk meningkatkan kesejahteraan hidup anggota. Menurut Undang-undang No. 25 Tahun 1992, “koperasi adalah badan usaha yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum koperasi dengan melandaskan kegiatannya berdasarkan prinsip koperasi sekaligus gerakan ekonomi rakyat yang berdasarkan atas asas kekeluargaan”.<sup>1</sup>

Koperasi di Indonesia yang berpegang teguh pada prinsip syariah dinamakan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) akan tetapi seiring dengan berjalannya waktu, KJKS ini beralih nama menjadi Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS). KSPPS merupakan koperasi yang dalam pelaksanaan kegiatan usahanya bergerak di dalam bidang pembiayaan, investasi dan simpanan yang pola bagi hasilnya sesuai dengan prinsip syariah.

Dalam menjalankan kegiatan usaha, tentunya memiliki fungsi dan peranan oleh karena itu KSPPS memiliki fungsi dan peranan utama yaitu sebagai lembaga bisnis (*tamwil*) dan mempunyai fungsi sebagai penghimpun dan menyalurkan dana ZISWAF (zakat, Infaq, sodaqoh, dan waqaf). KSPPS termasuk ke dalam lembaga keuangan syariah non bank yang beroperasi dengan sistem syariah yang mana dalam menjalankan

---

<sup>1</sup> Sutatya Rahardja Hadhikusuma, *Hukum Koperasi Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), 1-2.

kegiatan usahanya dengan cara menerima tabungan dan menyalurkannya. Dana yang dihasilkan tersebut berasal dari dan untuk anggotanya. KSPPS ini mempunyai bertujuan untuk meningkatkan efektifitas penanggulangan kemiskinan dan mendukung peningkatan pendapatan masyarakat.<sup>2</sup>

**b. Dasar hukum KSPPS**

Dengan berlakunya Undang-undang No. 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah telah membawa implikasi pada kewenangan pemerintah pusat, pemerintah provinsi, dan kabupaten/ kota dibidang perkoperasian. Selain itu berlakunya UU No. 21/2011 tentang otoritas jasa keuangan dan UU No. 1 tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro juga memerlukan penyesuaian nomenklatur tupoksi Kementrian Koperasi dan UKM RI terkait kegiatan jasa keuangan syariah. Implikasi ini kemudian di diakomodir dalam Paket Kebijakan I Pemerintah Tahun 2015 tentang Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi sebagai pengganti menerbitkan Keputusan Menteri Koperasi dan UKM No. 91 tahun 2004 tentang petunjuk pelaksanaan kegiatan usaja jasa keuangan syariah oleh koperasi, sehingga menjadi perubahan nama KJKS/UJKS Koperasi menjaadi KSPPS/USPPS Koperasi.

**c. Tujuan, Fungsi, dan Prinsip KSPPS**

Di dalam UU No. 25 Tahun 1992 tentang perkoperasian pasal 3 dijelaskan bahwa koperasi mempunyai bertujuan untuk memajukan kesejahteraan pada anggota dan masyarakat, serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil dan makmur berlandaskan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Tujuan KSPPS adalah untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanya dan kesejahteraan masyarakat serta ikut membina perekonomian yang ada di Indonesia yang berdasarkan dengan prinsip-prinsip syariah.

---

<sup>2</sup> Mir'atul Hasanah, "Peranan KSPPS MUI Mitra Usaha Ideal Jatim Terhadap Perekonomian Masyarakat Pasca Penutuoan Lokasi Bangunsari", *Jurnal Inovasi Penelitian* 1. No. 9 (2021), 1842.

Fungsi koperasi untuk Negara Indonesia tertuang dalam UU No. 25 Tahun 1992 Pasal 4 tentang perkoperasian.

- 1) Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan ekonomi anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi dan sosialnya.
- 2) Berperan serta secara aktif dalam upaya mempertinggi kualitas kehidupan manusia dan masyarakat.
- 3) Memperkokoh perekonomian rakyat dasar kekuatan dan ketahanan perekonomian nasional dengan koperasi sebagai soko gurunya.
- 4) Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasarkan atas asa kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.<sup>3</sup>

Untuk prinsip yang di terapkan di dalam Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah adalah:

- 1) Kekayaan merupakan amanah yang telah Allah berikan kepada hambanya yang tidak dapat dimiliki oleh siapapun secara mutlak.
- 2) Manusia diberi kebebasan bermu'amalah selama bersama dengan ketentuan syariah.
- 3) Manusia merupakan kholifah Allah dan pemakmur di muka bumi.
- 4) Menunjang tinggi keadilan serta menolak setiap bentuk ribawi dan pemusatan sumber dana ekoomi pada segelintir orang atau sekelompok orang saja.

Prinsip –prinsip dasar lainnya diantaranya:

- 1) Tidak boleh melakukan perbuatan maysir atau larangan berbuat maysir, yaitu segala macam bentuk spekulasi judi (gambling) yang mematikan atau merugikan sektor rill dan tidak produktif.
- 2) Dilarang melakukan praktik usaha yang melanggar nilai kesucilaan dan norma sosial.
- 3) Tidak boleh melakukukan kegiatan *gharar* yaitu segala bentuk kegiatan transaksi yang tidak

---

<sup>3</sup> Sattar, *Buku Ajar Ekonomi Koperasi* , (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2012), 34-36.

transparan dan tidak jelas karena bisa berpotensi merugikan salah satu pihak.

- 4) Larangan haram yaitu objek transaksi dan proyek usaha yang diharamkan syariah.
- 5) Larangan riba yaitu berbagai macam bentuk distorsi mata uang yang menjadi komoditas dengan mengenakan tambahan (bunga) dalam transaksi kredit atau pinjaman dan pertukaran antar barang ribawi sejenis.
- 6) Larangan *khiyar* yaitu penimbunan dana monopoli barang dan jasa dengan tujuan untuk permainan harga.
- 7) Larangan melakukan berbagai bentuk transaksi yang bisa menimbulkan dampak negatif bagi individu serta masyarakat yang mana beryentangan dengan maslahat dan maqashid syari'ah.<sup>4</sup>

## 2. Akad

### a. Pengertian Akad

Dalam melakukan berbagai macam kegiatan muamalah tentunya harus menyertakan akad. Menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 20 ayat 1 “akad adalah kesepakatan dalam suatu perjanjian antara dua pihak atau lebih untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan hukum”. Dalam hal ini akad memiliki fungsi yang bisa mempengaruhi benda yang menjadi objek jual beli. Sehingga dengan adanya akad bisa dikatakan sah apabila terpenuhinya syarat dan rukun dalam akad. Jika dalam jual beli tidak ada tujuan pokok untuk melakukan jual beli maka akad tersebut bisa dikatakan batal karena tidak memenuhi rukun dan syarat akad. Di dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), akad bisa dikatakan tidak sah apabila bertentangan dengan syariat Islam, peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan atau keseusilaan.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Triani Sofiani, “Kontruksi Norma Hukum Koperasi syariah dalam Kerangka Sistem Hukum Koperasi Nasional”, *Jurnal Hukum Islam (JHI)* 12, No. 12 (2014), 138

<sup>5</sup> Nur Wahid, *Multi Akad Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2019), 1.

Rumusan akad mengidentifikasi bahwa untuk mengikat diri tentang perbuatan yang akan dilakukan secara khusus. Oleh karena itu perlu adanya pewujudan akad, *Pertama* adanya kesepakatan atau ijab dan qobul. *Kedua*, sesuai dengan peraturan syariat. *Ketiga*, adanya akibat hukum pada objek perikatan. Dalam hal ini akad sebagai cara untuk memperoleh suatu harta dalam syariat islam yang banyak digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Oleh karena itu akad merupakan komponen dalam jual beli yang wajib disertakan dan harus ditegakkan isinya, karena Allah akan meridhoi jual beli yang menyertakan akad. Perihal tentang akad sudah dijelaskan di dalam Al-Qur'an Surat al- Maidah ayat 1:<sup>6</sup>

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad itu"

#### b. Tujuan

Di dalam ajaran agama Islam memandang bahwa semua perbuatan yang dilakukan oleh manusia harus ditanamkan niat karena Allah semata. Niat disini bukan hanya sekedar niat saja, akan tetapi niat baik yang dilakukan karena Allah kemudian dilaksanakannya dalam bentuk perbuatan yang sesuai dengan prinsip syariah atau yang telah Allah tetapkan sebagai pedoman kehidupan. Untuk mewujudkan suatu tujuan, maka dilakukan dengan niat serta diamalkannya melalui perbuatan. Tujuan dengan dilakukannya penyusunan akad tak lain adalah diadakannya dan diwujusdkannya maksud dan tujuan utama yang disyariatkan akad itu sendiri yang telah dibuat dan disepakati oleh para pihak yang berakad. Dijelaskan demikian karena memiliki tujuan yang akan dicapai dan direalisasikan dengan adanya kesepakatan dalam penyusunan akad yang mana ditentukan oleh jenis akad yang akan digunakan. Secara lahir dan batin, penyusunan tujuan akad ini untuk merancang akad secara lahir dan batin pada waktu permulaan akad, sehingga diharapkan mampu menimbulkan rasa keungguhan antar masing-

---

<sup>6</sup> Mardini, *Fiqh Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2019), 71.

masing pihak yang terlibat sehingga apa yang akan menjaqdi tu ijuan akaad itu sendiri bisa terwujud .<sup>7</sup>

**c. Asas-asas Akad dalam Syariah**

Kata asas berasal dari bahasa Arab *asasun* yang mempunyai arti dasar, basis dan fondasi. Secara terminologi asas merulakan dasar yang menjadi tumpuan untuk berfikir atau berpendapat. Apabila dikaitkan dengan hukum, asas merupakan suatu kebenaran yang digunakan sebagai tumpuan berpikir dan alasan pendapat untuk penegakan dan pelaksanaan hukum. Jika dihubungkan dengan hukum kontrak syariah diartikan sebagai kebenaran yang digunakan sebagai tumpuam berfikir serta alasan adanya perjanjian guna menegakkan dan pelaksanaan hukum kontrak syariah.

Oleh karena itu dalam suatu perjanjian kontrak syariah haru memenuhi asas-asas dalam perjanjian guna sebagai landasan dalam pelaksanaan kontrak. Dalam hal ini asas perjanjian kontrak stariah digolongkan menjadi dua yaitu asas perjanjian yang tidak berakibat hukum dan sifatnya umum serta perjanjian yang berakibat hukum dan sifatnya khusus. Untuk asas perjanjian yang tidak berajibat hokum dan syifatnya omum adalah sebagai berikut:

1) Asas tauhid

Setiap perbuatan yang dilakukan oleh manusia tidaklah akan luput dari ketentuan Allah SWT. Seperti yang telah dijelaskan dalam Q.S Al Hadid ayat 4.

هُوَ الَّذِي خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ فِي سِتَّةِ أَيَّامٍ ثُمَّ اسْتَوَىٰ  
عَلَى الْعَرْشِ، يَعْلَمُ مَا يَلِجُ فِي الْأَرْضِ وَمَا يَخْرُجُ مِنْهَا وَمَا  
يَنْزِلُ مِنَ السَّمَاءِ وَمَا يَعْرُجُ فِيهَا، وَهُوَ مَعَكُمْ أَيْنَ مَا كُنْتُمْ،  
وَاللَّهُ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

Artinya : “Dialah yang menciptakan langit dan bumi dalam enam masa; kemudian Dia bersemayam di atas ‘Arsy. Dia mengetahui apa yang masuk ke dalam bumi dan apa yang keluar dari dalamnya,

---

<sup>7</sup> Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah: Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 21.

apa yang turun dari langit dan apa yang naik ke sana. Dan Dia bersama kamu di mana saja kamu berada. Dan Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan”.

Kegiatan muamalah termasuk dalam pembuatan perjanjian, tidak pernah lepas dari nilai-nilai ketauhidan. Oleh karena itu manusia memiliki tanggung jawab akan hal itu. Tangung jawab kepada masyarakat, tanggung jawab kepada pihak ke dua, tanggung jawab kepada diri sendiri, serta tanggung jawab kepada Allah SWT. Akibat dari penerapan ini, manusia tidak akan berbuat seenaknya sendiri karena segala perbuatan akan mendapat balasan dari Allah.<sup>8</sup>

2) Asas persamaan atau kesetaraan

Asas ini menjelaskan bahwa para pihak yang sedang melakukan perjanjian mempunyai kedudukan yang sama antara pihak satu dengan pihak lainnya. Oleh karena itu pada waktu menentukan suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perjanjian didasarkan pada asas persamaan dan kesetaraan.<sup>9</sup>

Dalam pembuatan asas perjanjian ini dilarang melakukan kezaliman . Oleh karena itu dilarang membeda-bedakan antar sesama manusia., Agama, adat dan ras. Di dalam QS. Al- Hujarat (49): 13 dijelaskan bahwa

يٰۤاَيُّهَا النَّاسُ اِنَّا خَلَقْنٰكُمْ مِّنْ ذَكَرٍ وَّاُنْثٰى وَجَعَلْنٰكُمْ شُعُوْبًا  
وَقَبَاۡئِلَ لِتَعَارَفُوْا ۗ اِنَّ اَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللّٰهِ اَتْقٰىكُمْ ۗ اِنَّ  
اللّٰهَ عَلِيْمٌ حَبِيْرٌ

Artinya: "Hai manusia, sesungguhnya Kami menciptakan kamu dari seorang laki-laki

<sup>8</sup> Rahmani Timorita Yulianti, “Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari’ah,” *Jurnal Ekonomi Islam* II, no. 1 (2008), 96.

<sup>9</sup> Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja dan Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, (Malang: Cita Intrans Selaras, 2019), 20.

dan seorang perempuan dan menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku supaya kamu saling kenal-mengenal”.

3) Asas keadilan

Asas keadilan merupakan salah satu sifat Allah SWT dan Al-Quran menekankan supaya menjadikan manusia sebagai pribadi yang memiliki moral. Oleh karena itu asas keadilan mendudki berbagai hak dan kewajiban yang didasarkan pada prinsip kebenaran syara'. Oleh karena itu para pihak diarahkan untuk selalu menerapkan kebenaran dalam mengungkapkan keinginan dan keadaan, menepati janji yang sudah diperbuat dan disepakati bersama. Demi terpenuhinya kewajiban.

4) Asas kejujuran dan kebenaran

Di dalam ajaran agama Islam secara tegas melarang adanya kebohongan dan penipuandalam situasi dan kondisi apapun. Adanya nilai kebenaran memberikan dampak pada para pihak yang melekukan perjinjian untuk tidak berkata berdusta, menipu dan melakkan pemalsuan. Jika hal ini terjadi bisa merusak kelegalitasan akad yang membuatnya, dan untuk pihak yang dirugikan bisa meakukan menghentikan proses akad tersebut.<sup>10</sup>

5) Asas itikat baik (*Goede Trouw*)

Di dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Asas ini menjelaskan bahwa pijak kreditur dan debitur haus melakukan substansi kontrak yang didasarkan pada keyakinan yang teguh yang disertai dengan kemauan dari para pihak.

Dalam hal ini asas itikad baik dibagi menjadi dua, *Pertama* iktikad baik nisbi, orang mencermati perbuatan yang nyata dari subjek. *Kedua*, asas itikad baik mutlak, penilaiannya terdapat di akal sehat dan keadilan.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Dhody, *Akad Pembiayaan Murabahah Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, 20.

<sup>11</sup> Salim, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 10-11.

## 6) Asas Tertulis

Dalam perjanjian tertulis akan lebih baik dilakukan secara tertulis supaya dapat dijadikan bukti apabila suatu ketika terdapat persengketaan. QS. al- Baqarah ayat 282-283 bisa kita pahami bahwa Allah SWT memerintahkan kepada manusia supaya dalam pelaksanaan perjanjian dilakukan secara tertulis yang disaksikan oleh para saksi dan diberikan amanah secara individu yang melakukan perjanjian dan yang menjadi saksi tersebut. Disisi lain disarankan apabila perjanjian dilakukan tidak secara tunai maka objek yang dijadikan jaminan bisa disita.

## 7) Asas Kemanfaatan dan Kemaslahatan

Dalam asas ini, berbagai jenis perjanjian yang dilaksanakan wajib memberikan manfaat antar para pihak yang terikat dalam perjanjian maupun keberadaan masyarakat sekitar. Hal ini tentunya sangat relevan dilakukan dengan tujuan hukum Islam secara universal sehingga bisa mewujudkan suatu kemaslahatan. Yang dimaksud dengan kemaslahatan dalam asas ini yaitu dapat mewujudkan dan mengayomi lima kepentingan manusia yaitu mengayomi nilai religiusitas, akal pikiran, mattabat diri dan keluarga serta harta kekayaan.<sup>12</sup>

Adapun asas perjanjian yang memiliki akibat hukum dan bersifat khusus adalah:

1) Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*)

Dalam asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang berbunyi: "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

Asas ini bisa dikatakan sebagai asas yang bisa memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- a) Membuat atau tidak membuat perjanjian.
- b) Mengadakan perjanjian dengan siapapun.

---

<sup>12</sup> Rahmani, "Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah," *Jurnal Ekonomi Islam* II, 99.

- c) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya.
  - d) Menentukan bentuk perjanjian apakah tertulis atau lisan.
- 2) Asas konsensualis me (*concensualisme*)

Asas konsensualisme dapat didefinisikan dalam pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pada pasal tersebut menjelaskan bahwa sahnya suatu perjanjian jika memenuhi empat syarat yaitu, *Pertama* sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. *Kedua*, kecakapan untuk membuat suatu perikatan. *Ketiga*, suatu hal tertentu. *Keempat*, suatu sebab yang halal.

Dalam asas ini menyatakan bahwa untuk perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan disini merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.<sup>13</sup>

- 3) Asas perjanjian itu mengikat  
 Dalam asas perjanjian itu mengingat sudah dijelaskan di dalam hadis Nabi Muhammad saw

الصلح جائز بين المسلمين إلا صلحاً حرم حلالاً أو أحل حراماً

المسلمون على شروطهم الا شرطاً حرم حلالاً أو أحل حراماً

Atinya: “orang-orang muslim itu terikat kepada perjanjian-perjanjian (klausul-klausul) mereka, kecuali perjanjian (klausul) yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

- 4) Asas keseimbangan prestasi

Yang dimaksud dalam asas ini adalah bahwa yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Dalam hal ini bisa dipahami bahwa jika kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan bisa menuntut untuk pelunasan akan prestasi tersebut melalui harta debitur, namun dalam hal ini debitur juga memikul

---

<sup>13</sup> M. Muhtarom, “Asas- Asas Hukum Perjanjian: suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak,” *Suhuf* 26, no. 1 (2014): 51.

kewajiban untuk melaksanakan perjanjian tersebut dengan itikad baik.<sup>14</sup>

5) Asas kepastian hukum (*Pacta Sun Servanda*)

Asas kepastian hukum atau biasa disebut *pacta sun servanda* merupakan asas yang berhubungan dengan akibat perjanjian. Dalam asas ini menyatakan bahwa hakim atau pihak ke tiga harus menghormati substansi kontrak yang buat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak.<sup>15</sup>

6) Asas kepribadian (personalitas)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perorangan. Dalam hal ini dijelaskan dalam pasal 1315 dan 1340 KUH Perdata. Pada pasal 1315 KUH Perdata berbunyi: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri”. Sedangkan pada pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “perjanjian hanya berlaku antara para pihak yang membuatnya.” Namun ketentuan ini mendapat pengecualian sebagaimana yang di introdusir dalam pasal 1317 KUH Perdata yang berbunyi: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ke tiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri atau suatu pemberian kepada orang lain mengandung suatu syarat semacam itu”. Pasal ini mengkontruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ke tiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam pasal 1318 KUH Perdata dijelaskan bahwa tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Rahmani Timorita Yulianti, “Asa-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syariah,” *Jurnal Ekonomi Islam* 2, no. 1 (2008), 101.

<sup>15</sup> M. Muhtarom, “Asas-Asas Hukum Perjanjian: suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak,” *Suhuf* 26, 52.

<sup>16</sup> Akhmad Hulaify, “Asas-Asas Kontrak (Akad) Dalam Hukum Syari’ah,” *At-Tadbir Jurnal Ilmiah Manajemen* 3, no. 1 (2019), 52.

#### d. Rukun dan Syarat Akad

Berdasarkan pasal 22 Bab 3 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, rukun akad ada 4 yaitu :

- 1) Pihak-pihak yang berakad  
Pihak yang berakad adalah orang perorangan, kelompok orang, persekutuan, atau badan usaha. dalam hal ini orang yang berakad harus cakap hukum, berakal, dan tamyiz.
- 2) Obyek Akad  
Objek akad merupakan amwal atau jasa yang diharamkan yang dibutuhkan oleh masing-masing pihak, oleh karena itu obyek akad harus suci, bermanfaat, milik sempurna dan dapat diserahkan.
- 3) Tujuan pokok akad  
Dalam hal ini akad bertujuan untuk memenuhi kebutuhan hidup dan mengembangkan usaha masing-masing pihak yang mengadakan akad.
- 4) Kesepakatan atau ijab kabul  
Dalam hal ini kesepakatan antar kedua belah pihak harus jelas, baik secara lisan, tulisan dan atau perbuatannya.<sup>17</sup>

Untuk membuat suatu perjanjian atau akad harus memenuhi syarat-syaratnya. Oleh Karena syarat jawab disempurnakan, untuk syarat-syarat terjadinya akad dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- 1) Syarat umum, yaitu syarat yang wajib sempurna wujudnya sebagai akad. Syarat umum yang harus dipenuhi dalam akad adalah:
  - a) Kedua orang yang sedang melakukan akad dalam keadaan atau dikatakan cakap untuk bertindak (ahli), jika orang yang melakukan akad tidak cakap (orang gila) akadnya tidak sah.
  - b) Objek akad
  - c) Akad itu diijinkan oleh syara' yang mana dilakukan oleh orang yang berhak melakukannya, walaupun dia bukan *aqaid* yang memiliki barang.
  - d) Akadnya bukan termasuk akad yang dilarang, seperti jual beli mulamasah.

---

<sup>17</sup> PPHMI, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, (Depok: Kencana, 2017), 16-17.

e) Akad bisa memberikan manfaat.

Menurut ulama mazhab zahiri apabila seluruh syarat yang ditetapkan pihak-pihak yang sedang melakukan akad dan apabila tidak diketahui oleh syara' sebagaimana yang sudah tertera di dalam al-Quran dan sunah hukumnya adalah batal. Menurut jumhur ulama fiqih pada dasarnya pihak-pihak berakad memiliki kebebasan untuk menentukan syarat-syarat yang ada di dalam akad. Menurut ulama fikih mazhab hanafi dan syafi'i sekalipun pihak-pihak yang berakad mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat akan tetapi kebebasan itu tetap mempunyai batas (yaitu tidak bertentangan dengan hakikat iru sendiri. Ulama fikih menetapkan bahwa akad yang telah memenuhi rukun dan syarat kekuatan mengikat pihak-pihak yang melakukan akad.

2) Syarat khusus, merupakan syarat yang wajib ada dalam akad, syarat khusus ini bisa disebut sebagai idhafi (tambahan) yang mana harus ada di samping syarat-syarat umum.<sup>18</sup>

### 3. Murabahah

#### a. Pengertian Murabahah

Pembiayaan merupakan penyediaan uang berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>19</sup>

Murabahah menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada pasal 20 ayat 6 yang mendefinisikan “pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh shahib al-mal dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjeasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi shahib al-mal dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau angsur”<sup>20</sup>

---

<sup>18</sup> Hariman Surya Siregar dan Koko Khoerudin, *Fikih Muamalah: Teori dan Implementasi*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2019), 36-37.

<sup>19</sup> Kasmir, *Management Perbankan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 82.

<sup>20</sup> PPHMI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Depok: Kencana, 2017), 10.

Menurut Fatwa DSN MUI No. 4 tahun 2000 mendefinisikan murabahah adalah “menjual suatu barang dengan menegaskan harga pembeliannya kepada pembeli dan pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai laba. Dalam dictum pertama angka empat fatwa tentang murabahah diatas menegaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah “atas nama bank sendiri”, dan pembelian ini “harus sah” dan bebas riba”.<sup>21</sup>

Dari berbagai pengertian diatas maka dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah akad jual beli suatu barang dimana pihak KSPPS menjelaskan terlebih dahulu terkait harga beli dan jual barang kepada pihak anggota dimana masing-masing pihak mengetahui keuntungan yang didapatkan.

Landasan syariah diperbolehkan murabahah dalam 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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu”.

أفضل الكسب عمل الرجل بيده وكل بيع مبرور

Artinya : "Kerja yang paling utama adalah usaha seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual-beli yang mabrur"

Keunggulan dari pembiayaan murabahah adalah bahwa nasabah bisa membeli suatu barang sesuai dengan keinginannya dan sesuai dengan kemampuan ekonomi.

<sup>21</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka, 2012), 201.

Selain itu pembiayaannya dilakukan secara mengangsur sehingga tidak terlalu memberatkan pihak nasabah. Dalam produk murabahah tidak mengenal yang namanya riba atau sistem bunga, akan tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara nasabah dengan pihak bank terkait barang yang akan dibeli sesuai dengan pemesanan nasabah dan harga yang telah ditentukan *developer* telah diketahui oleh nasabah, kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian oleh pihak *developer*, serta ditambah keuntungan bagi pihak bank dengan nasabah. Oleh karena itu dalam hal ini bisa dikatakan tidak saling mendzalimi.<sup>22</sup>

Pembiayaan murabahah memungkinkan adanya *dhomaman* (jaminan), karena sifat dari pembiayaan murabahah merupakan jual-beli yang pebeyerannya tidak secara tunai, oleh karena itu tanggungan pembayaran tersebut merupakan hutang yang harus dibayar oleh *musytari*. Keberadaan *dhomaman* pada bank syariah sekilas memang menjadi suatu permasalahan bagi pihak yang ingin mengajukan pembiayaan, apalagi jika tidak mempunyai *dhomaman* yang dapat dijadikan sebagai jaminan untuk memperoleh pembiayaan dari bank syariah. Hal ini tentu menjadi suatu problematika bagi pihak bank karena pihak bank harus menyeleksi nasabah terlebih dahulu baik dari aspek kelayakan untuk memperoleh pembiayaan baik dari segi personal maupun finansial. Dari sisi personal biasanya pihak bank akan melihat terlebih dahulu orangnya, apakah nasabah tersebut mempunyai itikad baik dan layak untuk mendapat pembiayaan atau tidak. Sedangkan dari sisi finansial biasanya didasarkan pada kemampuan dalam melakukan pembayaran.<sup>23</sup>

Apabila dilihat dari regulasinya yang tertuang di dalam fatwa DSN MUI No. 4/ DSN-MUI/IV/2000 terdapat poin yang menjelaskan bahwa *dhomaman* dalam pembiayaan *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya, jadi *dhomaman* diperbolehkan untuk mengetahui keseriusan nasabah (*musytari*) dengan

---

<sup>22</sup> Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual-Beli*, (Bandung: PT. Citra Aditya, 1982), 23.

<sup>23</sup> Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Mergin pada Bank Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2003), 110.

pesannya terhadap bank. Akan tetapi dalam praktik bank syariah, adanya *dhomaman* merupakan suatu keharusan dari pihak nasabah, maka implementasinya di perbankan syariah kedudukan *dhomaman* merupakan syarat wajib dari bank kepada nasabah apabila ingin melakukan pembiayaan.<sup>24</sup>

**b. Landasan Murabahah Fatwa DSN-MUI**

Murabahah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI /IV/2000 tentang murabahah yang mana mengatur tentang al-hal berikut:

- 1) Bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas dari riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah islam.
- 3) Bank mempunyai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah 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 dengan pembelian, misalnya pembelian barang dilakukan secara berhutang.
- 6) Setelah itu Bank menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga barang kepada nasabah.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati kedua belah pihak yang berakad.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerudakan akad, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Apabila bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Aturan yang harus ditentukan kepada nasabah adalah:

---

<sup>24</sup> Bagya Agung Prabowo, “Konsep Akad Murabahah Pada Pebankan Syariah (Analisis Kritis Aplikasi Konsep Akad Murabahab di Indonesia dan Malaysia)” *Jurnal Hukum* 16, no. 1 (2009), 110.

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang kepada Bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut maka bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli bank diperbolehkan meminta kepada nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Apabila nasabah menolak membeli barang tersebut maka biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun' sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b) 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 kekurangan.<sup>25</sup>

**c. Ketentuan Umum Murabahah**

Menurut syafi'i Antonio, murabahah memiliki ketentuan umum, yang tidak lain adalah sebagai berikut:

1) Jaminan

Adanya jaminan dalam pembiayaan murabahah bukanlah dijadikan hal wajib yang harus dipenuhi oleh nasabah. Adanya jaminan disini bertujuan untuk menjaga supaya pihak pembeli tidak main-main dengan pesannya, selain itu jaminan disini

---

<sup>25</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 205), 48.

digunakan untuk menjamin atas pelunasan hutang pembiayaan.

2) Utang

Secara prinsip, penyelesaian utang anggota dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanannya tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunsi seluruh angsurannya. Contohnya kalau posisi anggota tersebut sebagai pedagang juga, pemesan (anggota) juga harus menyelesaikan pinjamannya sesuai kesepakatan awal. Karena transaksi penjualan kepada pihak ke tiga yang dilakukan oleh anggota merupakan akad yang benar-benar terpisah dari kad murabahah pertama dengan KSPPS.

3) Penundaan pembayaran oleh Debtur yang Mampu

Dalam hal ini jika anggota yang memiliki kemampuan ekonomis dilarang melakukan penundaan pembayaran hutang dalam akad murabahah. Apabila anggota melakukan menundaan penyelesaian hutang, maka pihak kreditur (KSPPS) berhak menindak lanjuti ke ranah hukum untuk mendapatkan kembali uang tersebut atas dasar mengklaim kerugian finansial yang terjadi akibat penundaan tersebut.

4) Bangkrut

Jika anggota yang telah melakukan pemesanan atas barang dan mengalami kepailitan dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai, sedangkan si anggota masih mampu, maka kreditur (KSPPS) harus menunda penagihan utang sampai anggota sanggup mengebalikannya.<sup>26</sup>

**d. Rukun dan Syarat Murabahah**

Adapun rukun murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak yang berakad (*ba'I dan musytari*)
  - a) Cakap menurut hukum
  - b) Tidak terpaksa

---

<sup>26</sup> Ummi Kalsum dan Eka Rizky Saputra, “Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah”, *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1 No. 1, (2016), 5-6.

- 2) Barang/ objek (*madi'*)
  - a) Barang tidak dilarang oleh syara'
  - b) Penyerahan barang dapat dilakukan
  - c) Hak milik penuh oleh yang berakad.
- 3) Harga (*tsaman*)
  - a) Memberitahukan harga pokok
  - b) Keuntungan yang tealah disepakati
- 4) Ijab Kabul (*sighat*)
  - a) Harus jelas
  - b) Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
  - c) Tidak dibatasi oleh waktu

Syarat murabahah adalah sebagai berikut:<sup>27</sup>

- 1) Mengetahui harga asli atau awal
 

Pembeli kedua harus mengetahui berapa harga beli barang yang dibayar oleh penjual, karena oengetahuan tentang harga merupakan syarat fundamental sahnya penjualan. Syarat ini juga berlaku untuk penjualan atas dasar kepercayaan yang lain, karena mereka semua sangat bergantung terhadap harga asli. Dalam hal ini penjualan dianggap cacat jika harga awal tidak diketahui selama proses jual beli itu berlangsung. Dengan demikian bisa dikatakan jika pihak berpisah tanpa mengetahui harga awal pembelian, maka penjualan batal karena adanya cacat.
- 2) Mengetahui jumlah keuntungan
 

Keuntungan merupakan komponen dari harga dimana pembeli kedua memperoleh barang, mengetahui besarnya jumlah margin yang mana sangatlah penting untuk diketahui oleh pihak pembeli ke dua untuk mengetahui besarnya harga yang mana merupakan salah satu syarat berlakunya penjualan.
- 3) Harga asli atau harga sepadan
 

Harga beli barang yang dibayarkan oleh penjual diukur dan ditetapkan berdasarkan berat, volume atau jumlah barang yang homogen. Hal ini merupakan syarat Murabahah tawliyah, terlepas adari jual beli yang dilaksanakan dengam penjail awal atau pihak lain, dan terlepas dari apakah keuntungan ditetapkan dalam harga asal jenis barang yang sama.

---

<sup>27</sup> Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2016) 55-56.

Jika harga aslinya tidak sepadan maka objek tidak dapat dijual melalui transaksi murabahah tawliyah oleh pihak lain selain pemilik. Harga dalam penjualan kedua transaksi tawliyah harus sama dan dengan ditambahkan margin pada transaksi murabahah.

4) Transaksi sebelumnya harus sah

Jika dalam objek jual beli murabahah diperoleh dengan transaksi cacat maka transaksi murabahah selanjutnya tidak diperbolehkan. Adapun yang diperoleh dengan transaksi jual beli yang rusak dan tetap dilanjutkan maka transaksi murabahah yang dilakukan tidak diperbolehkan karena murabahah merupakan transaksi jual beli dengan harga awal ditambah dengan margin keuntungan. Namun, penjualan cacat menetapkan kepemilikan dalam pertukaran untuk nilai dari objek penjualan, dan tidak dalam pertukaran harga. Dengan demikian dapat disimpulkan bahwasannya penetapan harga dalam transaksi murabahah tidak diberlakukan jika jual beli di awal terdapat kecacatan.<sup>28</sup>

**e. Jenis-jenis Murabahah**

1) Murabahah tanpa pesanan

Maksud dari akad murabahah tanpa pesanan adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada akad murabahah ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.

2) Murabahah berdasarkan pesanan

Maksudnya adalah bahwa bank syariah akan melakukan transaksi murabahah apabila ada nasabah yang ingin memesan barang, jadi dalam hal ini penyediaan barang baru akan dilakukan jika ada pemesanan oleh nasabah. Murabahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua:

- a) Murabahah berdasarkan pesanan mengikat, maksudnya adalah apabila telah pesan harus beli.
- b) Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat maksudnya adalah jika nasabah membeli

---

<sup>28</sup> Sugeng Widodo, *Pembiayaan Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2017), 37-41.

barang akan tetapi nasabah tidak terikat maka nasabah bisa menerima atau membatalkan barang tersebut.<sup>29</sup>

Pembiayaan murabahah terbagi menjadi 3 jenis sesuai dengan peruntukannya, yaitu:

- 1) Murabahah Modal Kerja (MMK) yang diperuntukkan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Penerapan murabahah untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila objek yang akan diperjual belikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.
- 2) Murabahah Investasi, merupakan pembiayaan berjangka menengah atau panjang yang mana bertujuan untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.
- 3) Murabahah Konsumsi (MK), merupakan pembiayaan perorangan untuk tujuan non bisnis, termasuk pembiayaan pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumtif biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsi dan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujud objek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.<sup>30</sup>

#### **f. Tipe Penerapan Murabahah Dalam Lembaga Keuangan Syariah**

Dalam lembaga keuangan syariah ada beberapa tipe yang diterapkan dalam melaksanakan akad murabahah, diantaranya:

- 1) Tipe konsisten terhadap fiqih muamalah

Dalam hal ini bank membeli dahulu barang yang telah dipesan atau akan dibeli oleh nasabah setelah adanya perjanjian sebelumnya terhadap bank nasabah. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual

<sup>29</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, 48.

<sup>30</sup> Ummi Kalsum dan Eka Rizky Saputra, "Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah", *Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 1 No. 1, (2016), 5.

kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai yang telah disepakati kedua belah pihak. Dalam hal ini pembelian bisa dilakukan secara tunai atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. pada umumnya kebanyakan nasabah membayar secara tangguh.

2) Tipe kedua

Tipe kedua ini hampir mirip dengan tipe yang pertama, akan tetapi pemindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara langsung oleh bank kepada penjual pertama/ supplier. Nasabah selaku pembeli akhir akan menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Dalam hal ini pembelian bisa dilakukan secara tunai atau tangguh. Transaksi ini lebih mendekati akad murabahah yang asli.

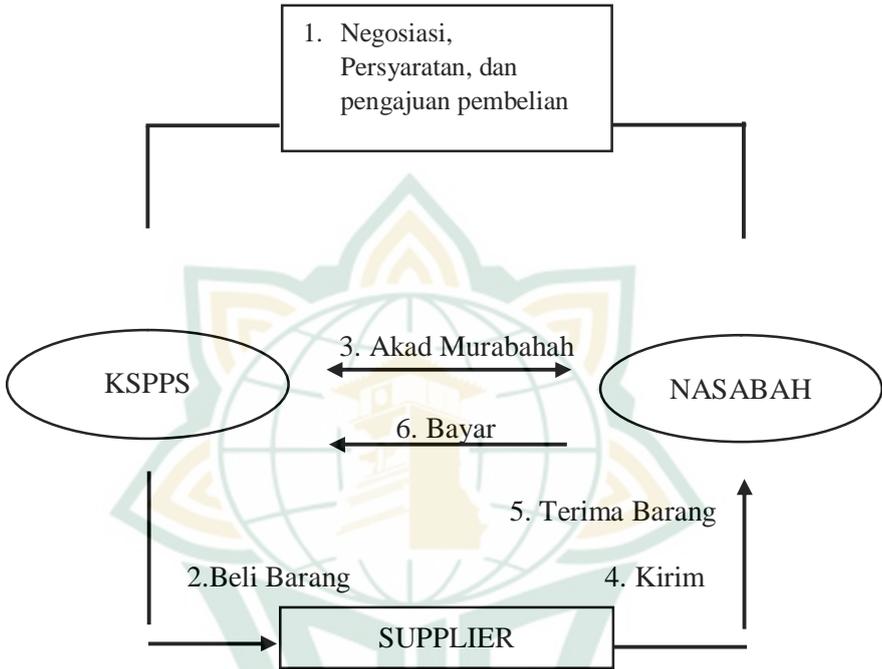
3) Tipe ketiga

Tipe ke tiga ini banyak dilakukan boleh bank syariah. Yang mana bank melakukan perjanjian murabahah 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 serah 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 ke tiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ke tiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Nurdin Panggoi dan Cut Miftahul Jannah, “penentuan Waktu Pengalihan Hak Milik Dalam Transaksi Akad Murabahah Menurut Fiqh Muamalah”, *Jurnal Al-Murabahah* 3, No. 1 (2021), 7.

**g. Skema Murabahah dalam Lembaga Keuangan Syariah**  
**Gambar 2.1**  
**Konsep Murabahah**



Penjelasan dari Skema di atas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Calon anggota mengajukan pembiayaan di KSPPS dengan membawa persyaratan yang sudah ditentukan oleh pihak KSPPS.
- 2) KSPPS membeli barang ke supplier sesuai pesanan anggota
- 3) Kedua belah pihak (KSPPS dan Anggota) melakukan akad murabahah dengan membuat kesepakatan mengenai besar jual beli, biaya tambahan atas proses pembelian barang, bagi hasil sesuai kesepakatan, jumlah angsuran yang harus dibayarkan serta jangka waktu angsuran.
- 4) Supplier mengirim barang ke anggota.
- 5) Anggota menerima barang dari supplier berdasarkan pesanan yang dilakukan oleh KSPPS.

- 6) Anggota membayar pembiayaan atas barang tersebut kepada KSPPS secara mengangsur.<sup>32</sup>

#### 4. Wakalah

##### a. Pengertian

Kata wakalah berasal dari wazan *wakala-yakilu-waklan* yang berarti menyerahkan atau mewakilkan suatu urusan. Sedangkan kata wakalah itu sendiri berarti pekerjaan wakil. Al Wakalah berarti penyerahan (*al Tafwidh*) dan pemelihara (*al-Jafidh*). Wakalah merupakan pelimpahan kekuasaan dari seseorang kepada orang lain dalam hal yang perlu diwakilkan. Dalam hal ini para ulama sudah menyepakati adanya akad wakalah di perbankan syariah karena kegiatan akad ini bersifat tolong menolong dalam dunia perbankan. Akad ini digunakan sebagai wadah guna mempertemukan para pihak yang mempunyai modal dengan pihak yang memerlukan modal, dan bank mendapat fee dari jasa tersebut.

Landasan syariah yang mendasari akad wakalah terdapat dalam Q.S. al-Maidah ayat 2

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۗ<sup>ط</sup>  
وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ

Atinya : “... dan tolong menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran“.<sup>33</sup>

##### b. Landasan syariah

Berdasarkan Fatwa SDN yang menjadi landasan dalam akad wakalah adalah Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000. Dalam memutuskan tentang ketentuan wakalah, rukun dan syarat wakalah adalah sebagai berikut:

- 1) Rukun wakalah
  - a) Orang yang memberi kuasa

<sup>32</sup> Imam Mustofa, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer*, (Yogyakarta: Kaukaba Dipantara, 2014), 69.

<sup>33</sup> Mahmudatus Sa'diyah dan Moch Aminnudin, “Analisis Pengendalian Penyalahgunaan Akad Wakalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah di BMT se- Kabupaten Jepara”, *Al- Masraf (Jurnal Lembaga Keuangan dan Perbankan)* 4, no. 2 (2019), 173.

- b) Orang yang diberi kuasa
  - c) Perkara atau hal yang dikuasakan
  - d) Pernyataan kesepakatan
- 2) Syarat-syarat muwakkil (yang mewakili)
- Muwakkil adalah orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, karena milik atau dibawah kekuasaannya orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, karena milik atau bawah kekuasaannya. Oleh karena itu diperlukan syarat untuk menjadi muwakkil, diantaranya:
- a) Pemilik sah yang bisa bertindak terhadap sesuatu yang diwakilkan.
  - b) Orang mukallaf atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yaitu dalam hal yang bisa bermanfaat baginya seperti halnya mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
- 3) Syarat-syarat wakil (yang mewakili)
- a) Cakap hukum
  - b) Bisa mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.
  - c) Wakil adalah orang yang diberi amanat.
- 4) Perkara yang diwakilkan/ obyek wakal.
- Sesuatu yang bisa dijadikan obyek akad atau suatu pekerjaan yang bisa dikerjakan orang lain, perkara-perkara yang mubah dan dibenarkan oleh syara', memiliki identitas yang jelas, dan milik sah dari al Muwakil, misalnya saja jual-beli, sewa-menyewa, penundaan hutang, tanggungan, kerjasama usaha, penukaran mata uang, pemberian gaji, akad bagi hasil dan sebagainya.
- 5) Pernyataan kesepakatan (Ijab-Qabul)
- Adanya kesepakatan kedua belah pihak baik secara lisan maupun tulisan dengan keikhlasan memberi dan menerima baik fisik maupun manfaat dari hal yang ditransaksikan.

Dengan demikian wakalah bukanlah akad yang berlaku abadi, akan tetapi bisa menjadi batal atau dibatalkan. Dalam hal ini ada beberapa penyebab yang

menjadikan batal dan berakhirnya akad wakalah, diantaranya:

- 1) Ketika salah satu pihak yang berwakalah wafat atau gila
- 2) Apabila tujuan atau maksud yang tertuang dalam wakalah sudah selesai pelaksanaannya atau dihentikan maksud dari pekerjaan tersebut.
- 3) Diputuskannya wakalah tersebut oleh salah satu pihak yang menerima kuasa dan berakhir karena hilangnya kekuasaannya atas suatu objek yang dikuasakan.
- 4) Dihentikannya aktifitas kedua belah pihak
- 5) Pembatalan akad oleh pemberi kuasa terhadap penerima kuasa yang mana diketahui oleh penerima kuasa.
- 6) Penerima kuasa mengundurkan diri dengan sepengetahuan pemberi kuasa.
- 7) Gugurnya hak milik atas barang bagi pemberi kuasa.<sup>34</sup>

## 5. Konsep Murabahah bil Wakalah

### a. Pengertian Murabahah bil Wakalah

Murabahah bil wakalah merupakan jual beli dengan sistem wakalah. Pembiayaan murabahah ini dikombinasikan dengan akad wakalah, yang mana anggota akan melakukan jual beli melalui KSPPS. Sedangkan untuk pihak KSPPS nya tidak mempunyai barang yang diinginkan oleh anggota. Oleh karena itu pihak KSPPS membeli barang yang diharapkan oleh anggota dengan cara pembeliannya diwakilkan oleh anggota KSPPS itu sendiri.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI akad murabahah bil wakalah bisa dilakukan dengan syarat jika barang yang akan dibeli oleh anggota sepenuhnya milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki oleh lembaga keuangan syariah maka akan murabahah dapat dilakukan. Sehingga untuk pelaksanaan akad wakalah didahulukan guna pembelian barang yang diwakilkan oleh anggota. Jika barang sudah dibeli oleh anggota maka barang tersebut harus menjadi

---

<sup>34</sup> Mahmudatus, "Analisis Pengendalian Penyalahgunaan Akad Wakalah Pada Produk Pembiayaan Murabahah di BMT se- Kabupaten Jepara", *Al-Masraf (Jurnal Lembaga Keuangan dan Perbankan)* 4, 175.

milik lembaga keuangan dahulu baru bisa dilaksanakan akad murabahah.<sup>35</sup>

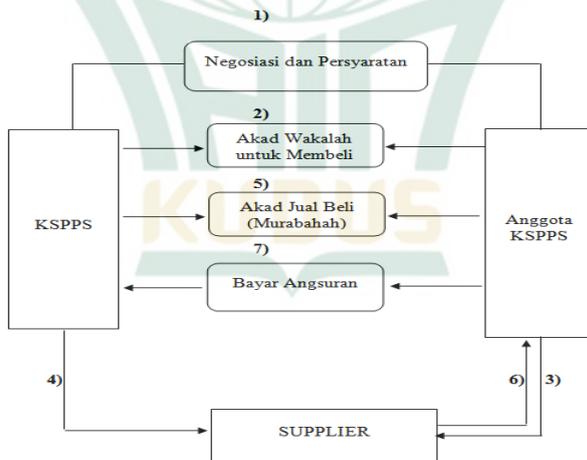
**b. Rukun Murabahah bil Wakalah**

Dalam rukun murabahah bil wakalah sama halnya dengan akad murabahah, namun perbedaan dalam akad murabahah bil wakalah terdapat wakil dalam pembelian barang sebagai berikut:

- 1) Penjual (ba'i)
- 2) Pembeli (Musytary)
- 3) Barang yang dibeli atau objek akad
- 4) Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.
- 5) Muwakil atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
- 6) Shigat atau ijab dan qobul.<sup>36</sup>

**c. Skema akad murabahah bil wakalah**

**Gambar 2.2**  
**Konsep Murabahah bil Wakalah**



<sup>35</sup> Eka Devi Sulistyaningrum, *Implementasi Murabahah Bil Wakalah (Studi BPRS Metro Madani KC Kalirejo)*, (Skripsi, IAIN Metro, 2018), 29.

<sup>36</sup> Pramana A, *Analisis Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Dalam Meningkatkan Produktifitas Dan Kesejahteraan Nasabah di UJKS KSU Jebal Rahma*, (Surabaya: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Sunan Ampel, 2017), 30.

Penjelasan dari skema diatas sebagai berikut:

- 1) Anggota mengajukan pembiayaan murabahah pada lembaga keuangan syariah dengan membawa persyaratan
- 2) Lembaga keuangan dan anggota melakukan kesepakatan akad wakalah untuk mewakilkan lembaga keuangan kepada nasabah dalam membeli objek murabahah.
- 3) Nasabah membeli barang kepada *supplier* atas nama lembaga keuangan dengan menggunakan surat wakalah.
- 4) Lembaga keuangan melakukan pembayaran dengan cara menstransfer ke rekening *supplier*.
- 5) Nota pembelian diserahkan kepada pihak lembaga keuangan sebagai bukti telah melakukan pembayaran dan kepemilikan barang. Kemudian dilanjutkan akad jual beli murabahah yaitu bank menjual barang kepada nasabah dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.
- 6) *Supplier* kemudian menyerahkan atau mengirimkan barang kepada nasabah.
- 7) Nasabah membayar angsuran kepada lembaga keuangan syariah sesuai kesepakatan.<sup>37</sup>

## 6. Jaminan

Kata jaminan dalam peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata “jaminan merupakan segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru aka nada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan”. Jaminan ini memiliki fungsi sebagai harta kekayaannya yang mana untuk kepentingan pelunasan utang apabila setelah jangka waktu yang diperanjikan ternyata debitur tidak melunasinya. Sesuai dengan tujuannya, barang jaminan bukan untuk dimiliki kreditur karena perjanjian utang piutang bukan perjanjian jual beli yang mengakibatkan perpindahan hak milik atas barang. Barang jaminan dipergunakan untuk melunasi utang, dengan cara yang ditetapkan oleh peraturan yang berlaku yaitu barang

---

<sup>37</sup> Anisa Ahmad, *Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah bil Wakalah Pada KSPPS Istiqamah Padang Panjang*, (Padang: Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Batu Sangkar, 2018), 40-41.

dial secara lelang. Hasilnya akan digunakan untuk melunasi utang debitur, dan apabila masih tersisa akan dikembalikan kepada debitur.<sup>38</sup>

Dalam Fatwa DSN No. 4/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, dalam fatwa tersebut di bagian ke tiga sudah dijelaskan bahwa boleh diadakan jaminan dalam murabahah, isi dari bagian ke tiga adalah:

- a. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Koperasi dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.<sup>39</sup>

## 7. Pembiayaan Murabahah Bermasalah

### a. Pengertian Pembiayaan Bermasalah

Pembiayaan murabahah bermasalah merupakan suatu penyaluran dana yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan seperti Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) yang mana dalam pelaksanaan pembiayaan oleh nasabah mengalami problematika sehingga menyebabkan tidak lancarnya pembiayaan yang dilakukan oleh debitur yang mana tidak menepati jadwal angsuran atau bisa disebut wanprestasi. Wanprestasi bisa terjadi apabila debitur dinyatakan lalai untuk memenuhi prestasinya, atau bisa dikatakan debitur tidak bisa membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi diluar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan prestasinya tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur perlu memperingati atau menegur debitur supaya ia memenuhi kewajibannya.<sup>40</sup>

Menurut pasal 36 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), seseorang dinyatakan telah melakukan perbuatan ingkar janji apabila melakukan kesalahan, diantaranya:

---

<sup>38</sup> Putri Ayu Winarsari, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020), 3-4.

<sup>39</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 05/DSN-MUI/IV/2000, "Tentang Murabahah, Bagian ke Tiga," (1 April 2000).

<sup>40</sup> Abdul Rasyid Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan* (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2007) 49.

- 1) Tidak melakukan apa yang dijanjikan untuk melakukannya.
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikan, akan tetapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan, tetapi terlambat, atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.<sup>41</sup>

**b. Penyebab Pembiayaan Bermasalah**

Adapun penyebab pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:

- 1) Aspek Internal  
 Faktor yang ada di dalam perusahaan itu sendiri dan faktor utama yang sering terjadi adalah faktor manajerial. Timbulnya suatu kesulitan pada perusahaan yang disebabkan oleh faktor manajerial adalah bisa dilihat sebagai berikut:<sup>42</sup>
  - a) Kelemahan dalam kebijakan pembelian dan penjualan.
  - b) Lemahnya pengawasan biaya dan pengeluaran.
  - c) Kebijakan piutang yang kurang tepat.
  - d) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan.
  - e) Permodalan yang kurang cukup.
- 2) Aspek eksternal  
 Adapun faktor eksternal yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah adalah sebagai berikut:<sup>43</sup>
  - a) Karakteristik oleh nasabah, yang mana nasabah tidak amanah (tidak jujur dalam memberikan informasi dan laporan tentang kegiatannya).
  - b) Melakukan *side streaming* penggunaan dana,
  - c) Kemampuan nasabah dalam pengelolaan tidak memadai sehingga bisa mengakibatkan kalah dalam persaingan usaha,

---

<sup>41</sup> Siti Salmiah, “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Macet di PT Bank Mega Syariah Melalui Pengadilan Agama (Studi Kasus Putusan No. 142/Pdt.G/2015/PA.Mdn)”, *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 2, no. 1 (2021), 50.

<sup>42</sup> Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), 73

<sup>43</sup> Khotibul Umam, *Perbankan Syariah Dasar-Dasar Dinamika Perkembangan di Indonesia*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2016), 219.

- d) Usaha yang dijalankan relatif baru,
- e) Bidang usaha nasabah telah jenuh,
- f) Tidak mampu menanggulangi masalah atau bisa dikatakan kurang menguasai bisnis,
- g) Meningganya *kery person*,
- h) Terjadi perselisihan antar direksi,
- i) Terjadi bencana alam,
- j) Adanya kebijakan pemerintah mengenai peraturan suatu produk yang bisa berdampak positif maupun negatif bagi perusahaan yang berkaitan dengan industri tersebut.<sup>44</sup>

**c. Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah menurut Fatwa DSN-MUI**

- 1) Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang pemotongan tagihan murabahah (Khashm Fi Al-Murabahah).

Pertama ketentuan untuk pemberian potongan adalah:

- a) LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilan dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
- b) Besar potongan sebagaimana yang dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan LKS.
- c) Pemberian potongan tidak boleh diperjanjikan dalam akad.

Kedua ketentuan penutup: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penjelasannya melalui Badan Arbitase Syariah Nasional setelah tidak tercapainya kesepakatan melalui musyawarah.<sup>45</sup>

- 2) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.

Pertama ketentuan penyelesaian:

---

<sup>44</sup> Faturrahman, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, 107.

<sup>45</sup> Mardani, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi dan Bisnis Syariah Litigasi dan Nonlitigasi*, (Jakarta: Kencana A, 2020), 10.

LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaan sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- a) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati,
- b) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan,
- c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS menembalikan sisanya kepada nasabah,
- d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah,
- e) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa hutangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Kedua ketentuan penutup: Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

- 3) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan kembali tagihan murabahah. Dalam hal ini LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan sesuai dengan jumlah waktu yang telah disepakati dengan ketentuan:
  - a) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa,
  - b) Pembenaan baya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya rill,
  - c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.<sup>46</sup>
- 4) Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad murabahah. LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/ melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati

---

<sup>46</sup> Agua Arwani, *Akuntansi Pebankan Syariah*, (Yogyakarta: CV Budi Utama, 2016), 85

oleh kedua belah pihak, akan tetapi ia masih prospektif dengan ketentuan:

- a) Akad murabahah dilakukan dengan cara:
  - (1) Objek murabahah dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar.
  - (2) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan.
  - (3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka akad ijarah atau bagian modal dari mudharabah dan musyarokah.
  - (4) Apabila hasil penjualan relatif lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- b) LKS dan nasabah ex- murabahah tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
  - (1) Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik atas barang tersebut di atas dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al- Tamlik.
  - (2) Mudharabah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Mudharabah (Qiradh), atau
  - (3) Musyarokah dengan merujuk kepada fatwa DSN No. 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan Musyarokah.<sup>47</sup>

#### d. Mitigasi Risiko

Mitigasi risiko merupakan tindakan secara terencana dan berkelanjutan yang dilakukan oleh manajemen agar bisa mengurangi dampak dari suatu kejadian yang berpotensi merugikan organisasi. Oleh karena itu membutuhkan langkah mitigasi yang tepat untuk diterapkan di akad murabahah, yaitu:

- 1) Selektif dalam memilih nasabah dengan menegakkan prinsip 5C: *character, capacity, capital, collate ral* dan *condition*.

---

<sup>47</sup> Ade Sofyan Mulazid, *Kedudukan Sistem Pegadaian Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2016), 115.

- 2) Menerapkan batas maksimal pembiayaan murabahah dalam valuta asing dan melakukan upaya lindung nilai (nilai tukar).
- 3) Melakukan evaluasi Sistem Operasional Prosedur (SOP) pembiayaan murabahah dan pemeliharaan sistem informasi teknologi secara berkala.
- 4) Menetapkan jangka waktu maksimal pembiayaan murabahah, yakni 10 tahun.

Disisi lain upaya untuk pencegahan risiko pada pembiayaan dengan akad murabahah di BMT bisa dilakukan oleh beberapa pihak terkait. Pertama adalah dengan upaya mitigasi yang mana dilakukan oleh pejabat pembiayaan berupa meneliti kembali aspek bisnis nasabah, melakukan analisis pembiayaan secara cermat, memperhatikan secara dini gejala pembiayaan bermaalah, serta memantau kinerja petugas *account officer*.

Berikut ini adalah uapaya yang bisa dilakukan oleh pihak *marketing* atau *account officer* berupa: mematuhi dan mengikuti SOP yang telah ditentukan, menghindari sifat subyektif, konsisten dan berpegang teguh pada prinsip, tidak ragu dalam menolak calon nasabah, memastikan semua dokumen persyaratan telah dipenuhi, memantau perkembangan industry yang berkaitan dengan jenis usaha nasabah, melakukan kunjungan rutin pada nasabah, dan melakukan monitoring kepatuhan debitur.<sup>48</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Sebelum penulis melakukan penelitian, peneliti sudah melakukan kajian terlebih dahulu apakah yang akan diteliti sudah pernah dibahas terkait analisis yuridis pelaksanaan akad murabahah bil wakalah di KSPPS Artha Bahana Syariah dalam perspektif Hukum Ekonomi Syariah. Namun ada beberapa hasil penelitian yang membahas terkait hal tersebut, diantaranya sebagai berikut:

Jurnal penelitian yang ditulis oleh Ficha Melina tentang pembiayaan murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil menjelaskan bahwa pelaksanaan akad murabahah dimulai dari nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada BMT. Setelah

---

<sup>48</sup> Masruri, “*Analisis Risiko Akad di Perbankan Syariah*”, *Info Artha* 5, 69.

kedua belah pihak sepakat melakukan akan melakukan perjanjian maka BMT membeli barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier. Setelah barang sudah dibeli oleh BMT, lalu BMT melakukan perjanjian akad murabahah kepada nasabah. Setelah perjanjian murabahah disepakati, maka BMT memberikan barang tersebut ke nasabah. Setelah itu nasabah membayar barang tersebut sesuai kesepakatan.<sup>49</sup>

Penelitian Aulia Meihesti yang berjudul *Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Usaha (Studi Pada BMT Taqwa Muhammadiyah Cabang Bandar Buat Padang* menjelaskan tentang pelaksanaan akad murabahah dari segi guna modal usaha. Persyaratan yang harus dilengkapi yaitu fotokopi KTP, fotokopi KK, fotokopi jaminan, akta nikah. Kemudian BMT menganalisis menggunakan unsur 5 C. Jika sudah disetujui oleh BMT maka tahap selanjutnya yaitu penandatanganan akad pembiayaan, pengikatan jaminan. Bentuk modal usaha dalam pembiayaan murabahah di BMT Taqwa Muhammadiyah berupa usaha perkebunan, perikanan, proyek dan usaha perdagangan.<sup>50</sup>

Jurnal penelitian yang ditulis oleh Tahta Fikruddin tentang strategi penanganan risiko pembiayaan murabahah pada BMT se Kabupaten Demak. Menjelaskan bahwa strategi dalam penanganan risiko pembiayaan murabahah syariah yaitu dengan transendentalisme dalam mengelola risiko, selain itu juga melakukan analisis yang teliti dan peka tidak serta merta member pembiayaan, namun harus melihat 5C (*character, capacity, capital, collate ral dan condition*), memperbanyak jumlah nasabah daripada jumlah nominal dan pemerataan usaha.<sup>51</sup>

Jurnal penelitian oleh Siti Salmiah tentang penyelesaian sengketa pembiayaan macet di PT Bank Mega Syariah melalui Pengadilan Agama. Dalam penelitian ini, untuk menyelesaikan pembiayaan bermasalah melalui dua cara yaitu litigasi dan non litigasi. Untuk menyelesaikannya upaya yang ditempuh dengan

---

<sup>49</sup> Fichia Melina, “Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwl (BMT)”, *Jurnal Tabarru’: Islamic Banking and Finance* 3, No. 2 (2020), 276-278.

<sup>50</sup> Aulia Meihesti, “*Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Usaha (Studi Pada BMT Taqwa Muhammadiyah Cabang Bandar Buat Padang*” (Skripsi, IAIN Batu Sangkar, 2018), 91-92.

<sup>51</sup> Tahta Fikruddin, “Strategi Penanganan Risiko Pembiayaan Murabahah Pada BMT se Kabupaten Demak”, *Equilibrium* 3, No. 2 (2015), 268.

eksekusi jaminan, badan arbitrase syariah nasional, jalur pengadilan, dan hapus buku dan hapus tagih.<sup>52</sup>

Dalam penelitian ini mempunyai persamaan serta perbedaaan antara penelitian terdahulu. Oleh karena itu penulis akan memaparkan persanaan dan perbedaannya, diantaranya sebagai berikut:

**Tabel 2.1**  
**Penelitian Terdahulu**

No.	Persamaan	Perbedaan
1.	Sama- sama membahas terkait aplikasi pembiayaan murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam jurnal tersebut lebih berfokus pada pelaksanaan akad murabahah secara murni. Sedangkan dalam penelitian ini akad murabahah disertai dengan akad wakalah.</li> <li>- Dalam jurnal tersebut objek yang di kaji terkait BMT. Sedangkan dalam penelitian ini objeknya adalah KSPPS</li> </ul>
2.	Sama-sama membahas terkait pelaksanaan akad murabahah.	Dalam penelitian tersebut membahas terkait pelasaan, bentuk usaha yang dibiayai, serta kendala dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah untuk modal usaha. Sedangkan dalam penelitian ini membahas terkait pelaksanaan serta penyelesaian pembiayaa bermasalah pada akad murabahah.

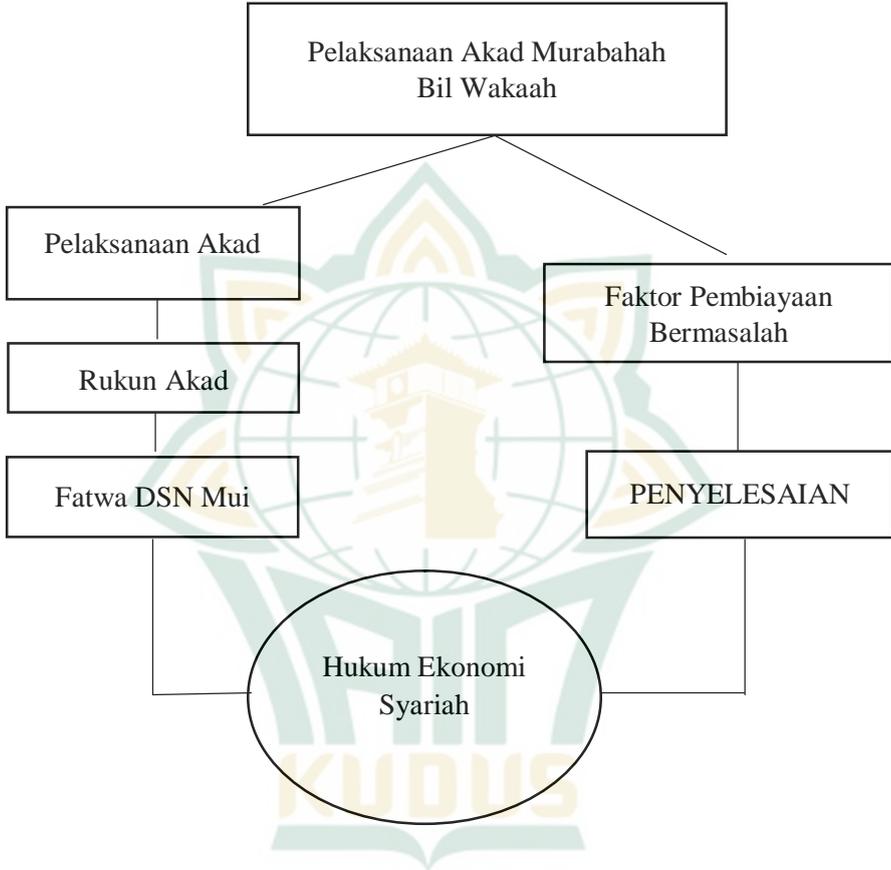
---

<sup>52</sup> Siti Salmiah, “Penyelesaian Sengketa Pembiayaan Macet di PT Bank Mega Syariah Melalui Pengadilan Agama”, *Jurnal Hukum dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 2, No. 1 (2021), 44-46.

No.	Persamaan	Perbedaan
3.	Sama- sama membahas terkait cara penanganan pembiayaan bermasalah pada akad murabahah	Objek dalam penelitian tersebut di kabupaten Demak, sedangkan dalam penelitian ini lebih terfokus di KSPPS Artha Bahana Syariah di Kabupaten Pati.
3.	Sama-sama membahas terkaait tata cara penyelesaian pembiayaan macet atau wanprestasi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dalam penelitian tersebut cangkupannya masih umum, sedangkan dalam penelitian ini lebih khusus ke akad murabahah bil wakalah.</li> <li>- Dalam jurnal penelitian tersebut untuk menyelesaikan pembiayaan bermaslah yaitu dengan badan arbitrase syariah nasional, litigasi, eksekusi jaminan. Sedangkan dalam penelitian ini untuk enyelesaikan masalah wanprestasi disesuaikan denga ketentuan DSN-MUI yang mana harus dilihat dulu konteks wanprestrasi yang yang terjadi ole nasabah.</li> </ul>

**C. Kerangka Berpikir**

**Gambar 2.3**  
**Bagan Kerangka Berpikir**



**D. Pertanyaan Penelitian**

Untuk mendapatkan data penelitian, penulis akan melakukan wawancara terhadap beberapa narasumber yang menjadi sumber informasi. Oleh karena itu penulis merancang beberapa pertanyaan guna mendapatkan data dan informasi yang lebih jelas. Diantaranya adalah sebagai berikut:

**1. Daftar Pertanyaan Manager**

- a. Sejarah berdirinya KSPPS Artha Bahana Syariah
- b. Visi Misi
- c. Struktur kepengurusan KSPPS Artha Bahana Syariah beserta tugasnya

- d. Produk yang terdapat di KSPPS Artha Bahana Syariah
  - e. Bagaimana sistematika pendaftaran bagi calon anggota?
  - f. Apakah dalam sistematika pendaftaran bisa dilakukan secara online?
  - g. Bagaimana kriteria objek dalam pengajuan pembiayaan?
  - h. Apa yang menjadi ketentuan akad pembiayaan murabahah?
  - i. Bagaimana tahapan KSPPS Artha Bahana Syariah dalam menganalisis calon anggota ?
  - j. Pelaksanaan akad murabahah dilakukan secara tertulis atukah lisan ? alasan
  - k. Dalam melaksanakan akad murabahah, apakah ada sistem jaminan?
  - l. Siapakah yang akan membeli barang atas pembiayaan murabahah?
  - m. Bagaimana proses pencairan atau pemberian barang kepada anggota?
  - n. Bagaimana proses pembayaran yang dilakukan anggota kepada KSPPS Artha Bahana Syariah ?
  - o. Jika dalam pembayaran akad murabahah terdapat anggota yang mengalami kredit macet, strategi apa yang dilakukan KSPPS Artha Bahana Syariah untuk menyelesaikan nasabah yang mengalami wanprespasi?
  - p. Jika solusi yang diberikan oleh KSPPS diabaikan oleh anggota, tindakan apa yang akan dilakukan KSPPS ?
- 2. Wawancara Customer Servis (CS)**
- a. Apa saja produk yang terdapat di KSPPS Artha Bahana Syariah?
  - b. Bagaimana sistematika pendaftaran calon anggota untuk mengajukan pembiayaan?
  - c. Bagaimana sistematika dalam pembuatan akad murabahah?
  - d. Tahap apa yang dilakukan anggota jika pembiayaannya sudah di ACC oleh pihak KSPPS?
  - e. Bagaimana tahapan pencairan dana yang dilakukan oleh KSPPS Artha Bahana Syariah?
  - f. Bagaimana prosedur pembayaran kredit oleh anggota?
- 3. Wawancara Acount Officer**
- a. Tupoksi yang harus dikerjakan di bagian marketing ?
  - b. Produk apa saja yang terdapat di KSPPS Artha Bahana Syariah?

- c. Langkah awal KSPPS Artha Bahana Syariah dalam mempromosikan produk?
  - d. Bagaimana sistematis pendaftaran bagi calon anggota yang ingin mengajukan pembiayaan ?
  - e. Metode apa yang digunakan oleh pihak KSPPS dalam menganalisis calon anggota?
  - f. Jika terdapat calon anggota yang mengajukan pembiayaan atas barang, siapakah yang akan membeli objek tersebut?
  - g. Bagaimana cara memonitoring nasabah pasca pembiayaan terealisasi?
  - h. Bagaimana tanda-tanda nasabah yang mengalami pembiayaan bermasalah?
- 4. Wawancara Area Manager**
- a. Faktor apa saja yang mempengaruhi pembiayaan bermasalah?
  - b. Bagaimana cara penyelesaian pembiayaan bermasalah?
  - c. Siapa yang menyita objek jaminan jika anggota melakukan wanprestasi?

