

BAB II KAJIAN TEORI

A. Defenisi Pembiayaan *Murabahah*

Pengertian pembiayaan *murabahah* salah satu *fiqih muamalah* yang paling sering digunakan oleh lembaga keuangan syariah dalam memasarkan produk terhadap pelayanan masyarakat. Kegiatan pelayanan kepada masyarakat berdasarkan kesepakatan sehingga terjadi transaksi, transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW, dan para sahabatnya dalam bertransaksi jual beli. Jual beli *murabahah* dilihat dari segi imbalan dapat dibagi menjadi 5 macam yaitu: 1. *Al musawamah* yaitu jual beli yang tidak tau harga awalnya berapa, jadi pembeli tidak harus tau harga awalnya berapa sehingga jual beli ini tawar menawar. 2. *Al Murabahah* yaitu jual beli dengan harga awal yang diketahui pembeli dengan ditambah keuntungan yang disepakati sehingga pembeli mengetahui berapa keuntungan penjual. 3. *At Tawliyah* yaitu jual beli dimana pembeli membeli barang dengan harga yang sama seperti penjual membeli barang tersebut. 4. *Al Wadhi'ah* yaitu jual beli mengurangi harga awal, dimana pembeli membeli dengan mengurangi harga awal sehingga penjual disini mengalami kerugian. 5. *Al isyra'* yaitu jual beli dengan harga awal tapi menjual sebagian barang dengan sebagian harga.¹

Implikasi di lembaga keuangan syariah dalam pembiayaan *murabahah* disebut penjual dan pembeli adalah nasabah. Besarnya keuntungan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Pengertian pembiayaan *murabahah* singkatnya adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin

¹ www.ytmp4.app---Akad murobahah dan penerapannya pada LKS, Dr. Jamaludin Achmad Kholik, Lc. MA.

diperoleh).² *Murabahah* dapat dilakukan secara tunai, bisa juga secara bayar tangguh atau bayar dengan angsuran. Pandemi Covid 19 menciptakan suatu kondisi signifikan dalam perubahan peradaban dan budaya, sehingga kondisi usaha yang semula tidak ada kendala harus menghadapi tantangan persaingan dari segala aspek dalam pertahanan sebuah usaha. Pertahanan eksistensi sebuah usaha dapat merubah sebuah produk-produk disesuaikan terhadap kebutuhan masyarakat, pembiayaan pada koperasi pada masa pandemi Covid 19 mengalami pergeseran produk yang disepakati karena disesuaikan kebutuhan pembiayaan tersebut.

Pembiayaan *murabahah* hampir sama dengan pembiayaan modal kerja karena jangka waktu pembiayaan ditentukan kesepakatan jangka waktu pengembalian pembiayaan tersebut. Lembaga keuangan syariah mendapatkan keuntungan dari harga barang yang dinaikkan sesuai kesepakatan dan membiayai pembelian barang dengan membeli barang atas nama nasabahnya dengan menambahkan harga jual kepada nasabah sebagai nilai pembiayaan atas dasar *cost-plus profit*.³

B. Landasan Syariah

1. Al Qur'an

Al-Qur'an Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah terdapat dalam Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 275 yaitu:⁴

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ
جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ ۗ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

² Adiwarman A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan Jakarta : RajaGrafindo Persada, 2008 hal. 113

³ Andrian Sutedi, Perbankan Syariah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 95-96.

⁴ <https://www.tokopedia.com/s/quran/al-baqarah/ayat-275>, diakses 10 September 2022

Artinya: “ *Orang-orang yang memakan riba tidak dapat berdiri meainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan riba. Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...* ”

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan salah satu bentuk transaksi jual beli yaitu pembiayaan murabahah. Transaksi jual beli menurut ayat ini hukumnya halal, hal ini dikarenakan di dalam transaksi jual beli terdapat suatu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak yang akan melakukan transaksi jual beli selain itu dalam transaksi jual beli ada suatu proses untuk mendapatkan atau mengolah barang yang diperjual belikan.

2. Hadits

Hadits Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya: *Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban)⁵*

3. Fatwa DSN-MUI NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang murabahah dengan ketentuan sebagai berikut:⁶

a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

⁵Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, mengingat.

⁶Fatwa Dewan Syariah Nasional NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, memutuskan.

- 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 jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

b. Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, 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 kerugiannya 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 kekurangannya.

c. Jaminan dalam *Murabahah*:

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Utang dalam *Murabahah*:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

4. Fatwa DSN-MUI NO: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang cara penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar dengan ketentuan sebagai berikut:⁷

a. Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian (*settlement*) murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Obyek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati;
- 2) Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
- 3) Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah;
- 4) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah;
- 5) Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya;

b. Ketentuan penutup

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

⁷ Fatwa DSN-MUI NO: 47/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penyelesaian Piutang Murabaha Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar

- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

5. Fatwa DSN-MUI NO: 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang cara penjadwalan kembali tagihan murabahah dengan ketentuan sebagai berikut:⁸

a. Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penjadwalan kembali (*rescheduling*) tagihan murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

- 1) Tidak menambah jumlah tagihan yang tersisa;
- 2) Pembebanan biaya dalam proses penjadwalan kembali adalah biaya riil;
- 3) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

b. Ketentuan penutup

- 1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- 2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

6. Fatwa DSN-MUI NO: 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang konversi akad *murabahah* dengan ketentuan sebagai berikut:⁹

⁸ Fatwa DSN-MUI NO: 48/DSN-MUI/II/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah

a. Ketentuan Konversi Akad

LKS boleh melakukan konversi dengan membuat akad (membuat akad baru) bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan/melunasi pembiayaan murabahahnya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, tetapi ia masih prospektif, dengan ketentuan:

- 1). Akad *murabahah* dihentikan dengan cara:
 - a) Obyek *murabahah* dijual oleh nasabah kepada LKS dengan harga pasar;
 - b) Nasabah melunasi sisa hutangnya kepada LKS dari hasil penjualan;
 - c) Apabila hasil penjualan melebihi sisa hutang maka kelebihan itu dapat dijadikan uang muka untuk akad *ijarah* atau bagian modal dari *mudharabah* dan *musyarakah*;
 - d) Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa hutang maka sisa hutang tetap menjadi hutang nasabah yang cara pelunasannya disepakati antara LKS dan nasabah.
- 2). LKS dan nasabah *ex-murabahah* tersebut dapat membuat akad baru dengan akad:
 - a) *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*;
 - b) *Mudharabah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No.07/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*; atau
 - c) *Musyarakah* dengan merujuk kepada fatwa DSN No.08/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Musyarakah*.
- 3). Ketentuan Penutup
 - a) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

⁹ Fatwa DSN-MUI NO: 49/DSN-MUI/II/2005 Tentang Konversi Akad Murabahah

- b) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

7. Fatwa DSN-MUI NO : 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang sanksi atas nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dengan ketentuan sebagai berikut:¹⁰

1) Ketentuan Umum

- a) Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
- b) Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
- c) Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
- d) Sanksi didasarkan pada prinsip ta'zir, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
- e) Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
- f) Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat

¹⁰ Fatwa DSN-MUI NO : 17/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran

kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.

8. Fatwa DSN-MUI NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al Murabahah)

Memutuskan bahwa menetapkan fatwa tentang potongan tagihan murabahah (Khashm Fi Al Murabahah) dengan ketentuan sebagai berikut:¹¹

1) Ketentuan Pemberian Potongan

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

2) Ketentuan Penutup

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

C. Penerapan Pembiayaan *Murabahah* Dalam Masa Pandemi Covid 19

1. Skema Pembiayaan *Murabahah*

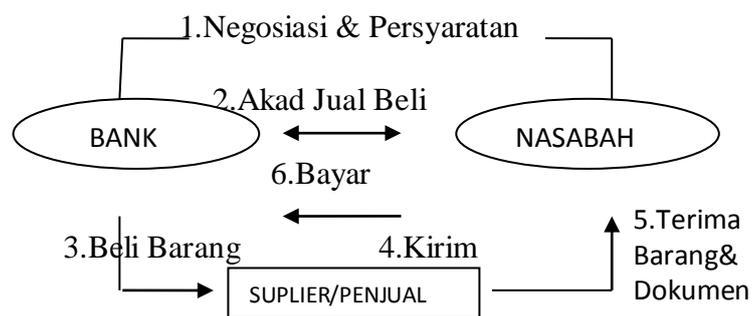
Akad *murabahah* digunakan oleh lembaga keuangan syariah untuk memfasilitasi nasabah yang melakukan pembelian dalam rangka memenuhi kebutuhan. Pembiayaan diberikan kepada anggota koperasi sesuai jenis kebutuhan. Pembiayaan jenis investasi merupakan fasilitas yang penggunaannya

¹¹ Fatwa DSN-MUI NO. 46/DSN-MUI/II/2005 Tentang Potongan Tagihan Murabahah (Khashm Fi Al Murabahah)

ditujukan untuk membiayai investasi atau pengadaan barang-barang modal yang tidak habis dipakai dalam siklus usaha sebagai contoh pembelian tanah, dan saham. Pembiayaan Modal Kerja merupakan fasilitas pembiayaan yang penggunaannya untuk memenuhi kebutuhan modal kerja dalam rangka melaksanakan kegiatan usaha dan biasanya akan habis dalam satu siklus produksi, seperti untuk pengadaan bahan baku atau untuk membiayai kekurangan biaya operasional lain. Pembiayaan konsumtif merupakan fasilitas pembiayaan yang penggunaannya untuk memenuhi kebutuhan tersier seperti kendaraan/alat transportasi, alat-alat rumah tangga, dan sejenisnya termasuk renovasi atau proses membangun.

Pembiayaan produktif merupakan fasilitas pembiayaan yang penggunaannya untuk memenuhi kebutuhan pengadaan barang dagangan, bahan baku atau bahan pembantu produksi, serta barang modal seperti pabrik, mesin dan sejenisnya serta barang lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan disetujui oleh lembaga keuangan syariah. Skema ini paling banyak digunakan karena bersifat sederhana dan *familiar* bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Secara Umum, aplikasi lembaga keuangan syariah dari bai' al-murabahah dapat digambarkan dalam skema berikut ini:¹²

Gambar 2.1
Skema Bai' al-Murabahah



Sumber: Antonio, Bank Syariah dari Teori ke Praktik, hal. 107

Dari gambar di atas dapat dijelaskan untuk proses pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

¹² Antonio, Muhammad Syafii. Bank Syariah dari Teori ke Praktik. Jakarta: Gema Insani, 2001.

1. Negoisasi dan Persyaratan.

Tahap ini dilakukan negoisasi antara lembaga keuangan syariah dengan calon nasabah yang berhubungan dengan *spesifikasi* produk yang diinginkan oleh calon nasabah, harga beli dan harga jual, jangka waktu pembayaran dan pelunasan, serta persyaratan-persyaratan lainnya yang harus dipenuhi oleh calon nasabah sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada lembaga keuangan syariah tersebut.

2. Lembaga keuangan syariah membeli produk atau barang yang sudah disepakati dengan calon nasabah. Lembaga keuangan syariah biasanya membeli ke *supplier*.
3. Akad jual beli dilakukan setelah pihak lembaga keuangan syariah telah membeli produk sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan calon nasabah, maka selanjutnya menjual kepada calon nasabah disertai dengan penandatanganan akad jual beli antara lembaga keuangan syariah dan nasabah, pada akad tersebut dijelaskan hal-hal yang berhubungan dengan jual beli *murabahah*, rukun dan syarat-syaratnya yang harus dipenuhi.
4. Supplier mengirim produk barang yang dibeli oleh lembaga keuangan syariah ke alamat nasabah sesuai dengan akad perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
5. Tanda terima barang dan dokumen, ketika barang sudah sampai ke alamat nasabah, maka nasabah harus menandatangani surat tanda terima barang, dan mengecek kembali kelengkapan dokumen produk dan fisik barang tersebut.
6. Proses selanjutnya adalah nasabah membayar harga produk barang yang dibelinya dari lembaga keuangan syariah, pembayaran dapat dilakukan secara angsuran cicilan dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati sebelumnya.

Sehingga dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli *murabahah* dapat dicairkan bila telah ada kesepakatan terhadap barang dan harga dilanjutkan akad perjanjian jual beli *murabahah* ditandatangani beserta penerimaan dokumen-dokumen bukti transaksi dan penyerahan barang dari *supplier* kepada nasabah selaku wakil

lembaga keuangan syariah. Lembaga keuangan syariah akan membayar harga pembelian barang kepada *supplier* secara langsung dan tunai, sedangkan nasabah membayar pembelian barang tersebut kepada lembaga keuangan syariah dengan cara angsuran sesuai kesepakatan masa jatuh tempo pelunasan.

2. Penerapan Akad Murabahah Terhadap Kebijakan Pemerintah Dalam Menangani Krisis Pada Masa Pandemi Covid 19

a. Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)

Penyebaran virus Corona Virus Disease 2019 yang bersifat luar biasa dengan ditandai jumlah kasus dan/atau jumlah kematian telah meningkat dan meluas lintas wilayah dan lintas Negara dan berdampak pada aspek politik, ekonomi, sosial, budaya, pertahanan dan keamanan, serta kesejahteraan masyarakat di Indonesia. Kedaruratan kesehatan di Indonesia wajib dilakukan upaya penanggulangan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.¹³ Presiden Republik Indonesia mengeluarkan 9 kebijakan sebagai berikut:¹⁴

- 1) Memangkas rencana belanja yang bukan belanja prioritas dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN) dan Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- 2) Mengalokasikan ulang anggarannya untuk mempercepat pengentasan dampak corona, baik dari sisi kesehatan dan ekonomi.

¹³ Keputusan Presiden RI No.11 Tahun 2020 Tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat COVID 19.

¹⁴ [Kompas.com](https://nasional.kompas.com/read/2020/03/26/07412441/9-kebijakan-ekonomi-jokowi-di-tengah-pandemi-covid-19-penanguhan-cicilan) dengan judul "9 Kebijakan Ekonomi Jokowi di Tengah Pandemi Covid-19: Penanguhan Cicilan hingga Relaksasi Pajak" Penulis :Ihsannudin, Editor:Krisiandi <https://nasional.kompas.com/read/2020/03/26/07412441/9-kebijakan-ekonomi-jokowi-di-tengah-pandemi-covid-19-penanguhan-cicilan>.

- 3) Menjamin ketersediaan bahan pokok, diikuti dengan memastikan terjaganya daya beli masyarakat, terutama masyarakat lapisan bawah..
- 4) Program Padat Karya Tunai diperbanyak dan dilipatgandakan, dengan catatan harus diikuti dengan kepatuhan terhadap protokol kesehatan.
- 5) Memberikan tambahan sebesar Rp 50.000 pada pemegang kartu sembako murah selama enam bulan.
- 6) Percepatan implemntasi kartu pra-kerja guna mengantisipasi pekerja yang terkena PHK, pekerja kehilangan penghasilan, dan penugusaha mikro yang kehilangan pasar dan omzetnya.
- 7) Membayarkan pajak penghasilan (PPh) Pasal 21 yang selama ini dibayar oleh wajib pajak (WP) karyawan di industri pengolahan.
- 8) Otoritas Jasa Keuangan (OJK) memberikan relaksasi kredit di bawah Rp 10 miliar untuk Usaha Mikro Kecil dan Menengah (UMKM). Relaksasi tersebut berupa penurunan bunga dan penundaan cicilan selama setahun, baik dari perbankan dan industri keuangan non bank.
- 9) Masyarakat berpenghasilan rendah yang melakukan kredit kepemilikan rumah (KPR) bersubsidi, akan diberikan stimulus.

Penerapan kebijakan tersebut menerbitkan aturan sebagai langkah pemerintah untuk menyikapi kondisi krisis kesehatan yang memberikan suasana dan peradaban baru. Aturan pemerintah berdampak luas pada masyarakat yaitu penerapan PSBB telah diatur dalam Permenkes nomor 9 tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam Rangka Percepatan Penanganan Covid-19. Pembatasan kegiatan di tempat atau fasilitas umum sebagaimana, dilaksanakan dalam bentuk pembatasan jumlah orang dan pengaturan jarak orang. Terkecuali bagi, a) supermarket, minimarket, pasar, toko atau tempat penjualan obat-obatan dan peralatan medis kebutuhan pangan, barang kebutuhan pokok, barang penting, bahan bakar minyak, gas, dan energy, b)

fasilitas pelayanan kesehatan atau fasilitas lain dalam rangka pemenuhan pelayanan kesehatan; dan c) tempat atau fasilitas umum untuk pemenuhan kebutuhan dasar penduduk lainnya termasuk kegiatan olah raga.

Menurunnya berbagai aktivitas ini berdampak pada kondisi sosial ekonomi masyarakat, khususnya masyarakat rentan dan miskin. Usaha yang dilakukan masyarakatpun mengalami penurunan sehingga berdampak pada kewajiban-kewajiban masyarakat yang harus dipenuhi dalam jangka pendek dan jangka panjang. Kondisi ekonomi masyarakat masa pandemi covid 19 berpengaruh besar pada lembaga jasa keuangan terutama pembiayaan. Masa pandemi covid 19 pembiayaan rawan dengan pembiayaan macet.

b. Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian Nomor 6 Tahun 2020 tentang Perlakuan Khusus bagi Penerima Kredit Usaha Rakyat Terdampak Pandemi Corona Virus Disease 2019

Pemerintah telah menetapkan kedaruratan kesehatan melalui Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID-19). Untuk memberikan stimulus kebijakan bagi penerima Kredit Usaha Rakyat yang terdampak pandemi perlu diatur perlakuan khusus bagi penerima Kredit Usaha Rakyat terdampak terbit Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian No. 6 Tahun 2020 memberikan kemudahan serta keringanan bagi pelaku KUR yang berdampak pandemi dalam upaya menjaga kelangsungan usaha untuk tetap tumbuh ekonomi dan penyerapan tenaga kerja selama krisis kesehatan. Pelaku KUR terdampak pandemi diberikan relaksasi berupa pemberian restrukturisasi KUR berupa: 1. perpanjangan jangka waktu KUR; 2. penambahan limit plafon KUR; dan/atau 3. penundaan pemenuhan persyaratan administratif dalam proses restrukturisasi sampai dengan berakhirnya masa kedaruratan kesehatan masyarakat tentang

penanganan pandemi Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) yang ditetapkan oleh pemerintah.¹⁵

Restrukturisasi esensinya adalah suatu proses merubah atau menata kembali struktur usaha cara memulihkan, menyetatkan, memperkuat dan mengembangkan perusahaan dari aspek fungsi keuangan (mencakup Modal Sendiri, Likuiditas, Akses sumber permodalan), putaran (*turn over*) tenaga kerja, dan Teknologi. *Restrukturisasi* adalah upaya perbaikan yang dilakukan dalam kegiatan pembiayaan terhadap debitur yang berpotensi mengalami kesulitan untuk memenuhi kewajibannya. Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan *restrukturisasi* dengan cara:¹⁶

1) Penjadwalan kembali (*rescheduling*)

Restrukturisasi yang dilakukan dengan memperpanjang jangka waktu jatuh tempo tanpa mengubah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan.

2) Persyaratan kembali (*reconditioning*)

Restrukturisasi dilakukan dengan menetapkan kembali syarat-syarat pembiayaan antara lain perubahan jadwal pembayaran, jumlah angsuran, jangka waktu dan/atau pemberian potongan sepanjang tidak menambah sisa kewajiban nasabah yang harus dibayarkan.

3) Penataan kembali (*restructuring*)

Melakukan konversi *murabahah* sebesar sisa kewajiban nasabah menjadi *ijarah muntahiyyah bittamlik* atau *mudharabah* atau *musyarakah*. Konversi dimaksud dilakukan sebagai berikut:

- a) Menghentikan akad pembiayaan dalam bentuk *murabahah* dengan memperhitungkan nilai wajar obyek *murabahah*. Perbedaan antara jumlah kewajiban nasabah dengan nilai wajar obyek *murabahah* diakui sebagai berikut:

¹⁵ Peraturan Menteri Koordinasi Bidang Perekonomian Republik Indonesia No.08 Tahun 2020 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Koordinator Bidang Perekonomian No.6 tahun 2020 Tentang Perlakuan Khusus Bagi Penerima KUR Terdampak Pandemi Corona 19

¹⁶POJK.03/2019, Lampiran III Tentang Penilaian Kualitas Aset Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bagi BPRS

1. Apabila nilai wajar lebih kecil daripada jumlah kewajiban nasabah, maka sisa kewajiban nasabah tersebut tetap menjadi hak pemberi pembiayaan, yang penyelesaiannya disepakati bersama;
2. Apabila nilai wajar lebih besar daripada jumlah kewajiban nasabah, maka selisih nilai tersebut diakui sebagai uang muka *ijarah muntahiya bittamlik* atau menambah porsi modal nasabah untuk musyarakah atau mengurangi modal *mudharabah*.
 - b) Obyek murabahah sebelumnya menjadi dasar untuk pembuatan akad pembiayaan baru.
 - c) Lembaga jasa keuangan melakukan akad pembiayaan baru dengan mempertimbangkan kondisi nasabah antara lain jenis usaha, dan kemampuan membayar (*cash flow*)
 - d) Lembaga jasa keuangan mencantumkan kronologis akad pembiayaan sebelumnya dalam akad pembiayaan baru. Sisa kewajiban nasabah dalam *restrukturisasi murabahah* merupakan jumlah pokok dan margin yang belum dibayar oleh nasabah pada saat dilakukan *restrukturisasi*.

3. Persyaratan Pembiayaan Murabahah Dalam Masa Pandemi Covid 19

a. Syarat Pembiayaan Murabahah

Syarat *Murabahah* yaitu Syarat yang berakad cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa, barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas, harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas, pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad¹⁷. Pembiayaan *murabahah* meliputi beberapa ketentuan yang harus terpenuhi sebagai berikut: **pihak yang berakad** (*Al-'aqidain*) terdiri dari: penjual (Lembaga keuangan syariah), pembeli (Nasabah), dan pemasok (Supplier). **Obyek yang diakadkan** (*Mahallul 'Aqad*) yaitu: Adanya wujud barang yang diperjualbelikan dan harga barang. **Tujuan Akad** (*Maudhu'ul Aqad*) suatu akad merupakan implikasi suatu hal yang akan

¹⁷ Ascaya, Akad & Produk Bank Syariah Cetakan 6, Agustus Depok : Rajawali Pers, 2017

menentukan sah atau tidaknya suatu akad. **Akad** (*Sighat al-'Aqad*) yaitu melakukan serah (*ijab*) terima (*qabul*).

b. Prinsip Pembiayaan Murabahah

Prinsip pembiayaan murabahah sesuai Peraturan Bank Indonesia Nomor:9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pasal 3 menegaskan bahwa prinsip syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat 1 yang berbunyi “(1) Dalam melaksanakan kegiatan penghimpunan dana, penyaluran dana dan pelayanan jasa, Bank wajib memenuhi Prinsip Syariah. Ayat 2 yang berbunyi (2) Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan memenuhi ketentuan pokok hukum Islam antara lain prinsip keadilan dan keseimbangan (*'adl wa tawazun*), kemaslahatan (*maslahah*), dan *universalisme (alamiyah)* serta tidak mengandung *gharar, maysir, riba, dzalim, riswah*, dan objek *haram*.¹⁸ Kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan menggunakan Akad *Murabahah* mempunyai persyaratan paling kurang harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:¹⁹

- 1) Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *Murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- 2) Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- 3) Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad *Murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.

¹⁸ Peraturan Bank Indonesia Nomor:9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah, pasal 2.

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, Hukum Perbankan Syariah, (Bandung: Rafika Aditama, 2009), hal. 46-47

- 4) Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (*Character*) dan atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (*Capacity*), keuangan (*Capital*) dan atau prospek usaha (*Condition*).
- 5) Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 6) Barang wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan oleh nasabah.
- 7) Kesepakatan atas keuntungan (*margin*) ditentukan hanya satu kali pada awal. Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode pembiayaan.
- 8) Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.
- 9) Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

Pihak lembaga keuangan syariah dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa perjanjian dimuka, disamping itu juga dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riilnya. Prinsip pokok (*standar*) minimal pembiayaan murabahah yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut:²⁰

- a. *Murabahah* adalah penjualan barang oleh seseorang kepada pihak lain dengan pengaturan bahwa penjual berkewajiban untuk mengungkapkan kepada pembeli harga pokok dari barang dan margin keuntungan yang dimasukkan ke dalam harga jual barang tersebut.
- b. Barang yang diperjualbelikan haruslah barang-barang yang nyata dan bukan berupa dokumen-dokumen kredit.
- c. Karena merupakan jual beli, maka komoditas yang menjadi objek jual beli dari transaksi murabahah haruslah berwujud, dimiliki oleh penjual,

²⁰ Ascaya, Akad & Produk Bank Syariah Cetakan 6, Agustus Depok : Rajawali Pers, 2017
hal. 163-165

menanggung risiko kepemilikan (*risks of ownership*) sebelum menjual komoditas tersebut kepada pembeli/konsumen.

- d. *Murabahah*, seperti layaknya jual beli lainnya, memerlukan adanya suatu penawaran dan pernyataan menerima (*ijab* dan *qabul*) yang mencakup kesepakatan kepastian harga, tempat penyerahan, dan tanggal harga yang disepakati dibayar (dalam hal pembayaran secara tangguh).
- e. Dalam transaksi *murabahah*, penunjukan agen, bila ada pembelian barang oleh atau untuk dan atas nama bank, dan penjualan akhir barang kepada nasabah seluruhnya harus merupakan transaksi yang independen satu sama lain dan harus didokumentasikan/dicatat secara terpisah.
- f. *Invoice* yang diterbitkan oleh suplair adalah atas nama bank karena komoditas yang dibeli oleh suatu agen adalah atas nama bank tersebut.
- g. Bila transaksi jual beli telah disepakati, maka harga jual yang ditetapkan tidak dapat berubah.
- h. Dalam perjanjian dapat dimasukkan klausul dalam hal terjadi keterlambatan pembayaran atau *default* bahwa nasabah diharuskan membayar denda yang dihitung dalam suatu persentase perhari ataupun tahun dan penerimaan denda tersebut akan dibukukan dalam dana kebijakan pada bank.
- i. Bank dapat meminta kepada pengadilan yang sesuai untuk mengambil aset agunan yang ditetapkan oleh pengadilan sesuai dengan kewenangannya, dan yang boleh diambil bank hanya biaya langsung dan biaya tidak langsung yang benar-benar telah dikeluarkan, sedangkan *opportunity cost* tidak diperkenankan diganti. Agunan juga dapat dijual oleh bank tanpa intervensi dari pengadilan.
- j. Nasabah dapat dimintakan untuk memberikan jaminan dalam bentuk surat sanggup, hipotek, klien, hak tanah atau bentuk aset lainnya.
- k. Kontrak *murabahah* tidak dapat di-*roll over* karena barang ketika dijual bank telah menjadi hak nasabah.
- l. Perjanjian *buy-back* dilarang, dengan demikian komoditas yang telah dimiliki oleh nasabah tidak dapat menjadi objek transaksi *murabahah* antara nasabah tersebut dengan bank yang membiayai.

- m. *Promisory note* atau *bill of change* atau bukti utang lainnya tidak dapat dipindah tangankan atau transfer dengan suatu harga yang berbeda dari *face value*-nya.