

PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM SISTEM TRANSAKSI JUAL BELI MENURUT FATWA DSN MUI DAN KHES, ATAU UU PPN

Abdul Azis, Moch. Bukhori Muslim, Nur Hidayah

(Mahasiswa Program Magister Hukum Ekonomi Syariah,

Dosen UIN Syarif Hidayatullah Jakarta)

abdul_aziz18@mhs.uinjkt.ac.id, bukhori.muslim@uinjkt.ac.id, nurhidayah@uinjkt.ac.id

Abstrak: Penulisan ini mengkaji pembiayaan murabahah menurut Fatwa DSN MUI dan KHES yang konsisten dengan adanya peralihan kepemilikan bagi bank, sedangkan menurut UU PPN perubahan tahun 2009 yang menghapus peralihan kepemilikan bagi bank, dengan analisa beberapa pendekatan ilmiah untuk dapat dimunculkan sintesis sebagai solusi. Keberadaan UU PPN seharusnya tidak bisa melegitimasi pergeseran transaksi jual beli menjadi jasa dengan cara merubah/menghilangkan transaksi peralihan kepemilikan bagi bank, karena keberadaan perpajakan yang dalam kedudukannya sebagai aksesoris. Fatwa DSN MUI seharusnya dipatuhi dan diposisikan sebagai pedoman pengaturan penerapan prinsip syariah, dan KHES diposisikan sebagai sumber hukum penyelesaian sengketa dan penegakan pelaksanaan prinsip syariah.

Kata kunci: *konsisten, legitimasi, aksesoris, transaksi jasa, prinsip syariah.*

Abstract: This paper examines murabahah financing according to the DSN MUI Fatwa and KHES which is consistent with the transfer of ownership for banks, while according to the 2009 amendment to the VAT Law which eliminates the transfer of ownership for banks, by analyzing several scientific approaches, a synthesis can emerge as a solution. The existence of the VAT Law should not be able to legitimize the shift of buying and selling transactions into services by changing/eliminating transfer of ownership transactions for banks, because of the existence of taxation in its position as an accessory. The DSN MUI fatwa should be obeyed and positioned as a guideline for regulating the implementation of sharia principles, and KHES is positioned as a legal source for dispute resolution and enforcement of sharia principles.

Keywords: *consistent, legitimacy, accessories, service transactions, sharia principles.*

A. Pendahuluan

Murabahah merupakan jual beli yang dihitung dari modal ditambah keuntungan.¹ Satu-satunya rukun (yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu hal) jual beli menurut Madzhab Hanafi adalah ucapan, sedangkan rukun jual beli menurut mayoritas ulama adalah adanya penjual dan pembeli, adanya barang dan harga, adanya tujuan, serta adanya ucapan penawaran dan persetujuan.² Murabahah menurut Bank Indonesia adalah transaksi jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan yang telah disepakati oleh keduanya.³

Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia (OJK RI) menjelaskan pembiayaan murabahah dengan maksud bank menyediakan dana atau tagihan untuk transaksi jual beli suatu obyek dengan harga perolehan ditambah keuntungan bank yang disepakati oleh keduanya dengan nasabah berkewajiban melunasi pembayarannya kepada bank.⁴ Undang-Undang Perbankan Syariah menjelaskan pembiayaan murabahah sebagai penyediaan dana atau tagihan untuk transaksi jual beli dengan bentuk piutang murabahah, sedangkan akad murabahah diartikan sebagai akad pembelian barang yang memberitahukan harga perolehannya ditambah keuntungan bagi penjual yang disepakati.⁵

Murabahah dapat didefinisikan menjual barang dengan memberitahukan harga perolehannya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi agar penjual mendapat keuntungan. Pembelian atas nama bank harus dilakukan secara sah dan terbebas dari riba. Jual beli bagi perbankan diawali terlebih dahulu dengan cara bank mendapat pesanan barang dan janji membeli dari nasabah, kemudian bank mencari barang untuk kegiatan usaha pembiayaan. Akad jual beli harus dilakukan setelah barang menjadi milik bank secara prinsip, dan pembelian dapat diwakilkan.⁶ Akad dapat dilakukan dengan lisan atau tertulis atau secara isyarat yang sesuai dengan prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan. Obyek jual beli dapat berupa barang dan/atau hak yang secara dimiliki penjual, dapat

1 Fuad Sarthawy, *at-Tamwil al-Islami wa Daur al-Qitha al-Khash*, (Jordan: Dar al-Masira, tt.), Cet.1, h.235, yang mengutip pendapat Ibnu Qudamah menafsirkan Murabahah.

2 Mohammad Nadzir, *Fikih Muamalah Klasik*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015), h.43.

3 Bank Indonesia, *Peraturan Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No.: 9/19/PBI/2007 Juncto No.: 10/16/PBI/2008, Penjelasan Pasal 3.

4 Otoritas Jasa Keuangan RI, *Surat Edaran Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah*, SE No.36/SEOJK.03/2015 dan *Surat Edaran Produk dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*, No.37/SEOJK.03/2015, Lampiran IV, bagian pembiayaan murabahah angka 1.

5 Indonesia, *Undang-Undang Perbankan Syariah Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.21 Tahun 2008 LN No.95 Tahun 2008, TLN No.4867 Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573, Pasal 1 angka 25 huruf c, Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d.

6 Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Murabahah*, Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000, bagian menimbang huruf b, bagian pertama angka 3, 4, 6, dan 9.

diperjualbelikan menurut prinsip syariah dan peraturan perundang-undangan, harus wujud, jelas/pasti/tertentu dan dapat diserahkan-terimakan. Penjual memiliki hak dan kewenangan sebagai pemilik (*asliyyah*) atau sebagai wakil (*niyabiyyah*). murabahah yang dibolehkan yaitu jual beli murabahah *al-adiyyah* (barang sudah dimiliki pada saat ditawarkan) dan jual beli murabahah *li al-amir bi al-syira* (berdasarkan pesanan).⁷ Wakil selaku penerima wakalah harus cakap hukum dan obyek diketahui secara jelas.⁸

Ketentuan akad jual beli pada Fatwa (Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) yang selanjutnya telah dikodifikasi atau di positifisasi oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia pada Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), apabila nasabah sebagai wakil dari bank, maka nasabah selaku penerima kuasa tidak boleh bertransaksi atas nama dirinya sendiri.⁹

Terdapat bentuk pelaksanaan jual beli murabahah yang berbeda dengan Fatwa DSN MUI dan KHES, yaitu berdasarkan standar produk perbankan syariah murabahah yang dibuat oleh OJK tahun 2016 dan UU PPN perubahan tahun 2009, yaitu diperbolehkan jual beli langsung dari pemasok kepada nasabah.¹⁰ Kebolehan jual beli langsung pemasok kepada nasabah apabila nasabah telah mendapat wakalah dari bank.¹¹ Transaksi khusus barang tidak bergerak dibuat oleh PPAT, sedangkan barang bergerak cukup dengan kuitansi. Akad pembiayaan murabahah baru ditanda tangani oleh bank dan nasabah setelah barang diterima nasabah. PPAT tidak terlibat transaksi bank dengan nasabah karena PPAT sudah membuat transaksi antara pemasok dengan nasabah sebagai pembelinya.¹² Pemberian surat kuasa dari bank syariah kepada nasabah untuk memenuhi keabsahan akad secara syariah.¹³

7 Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Akad Jual Beli Murabahah*, Fatwa No.111/DSN-MUI/IX/2017, bagian ketiga angka 2, bagian kelima angka 1 dan 2. Bagian keempat angka 3, 9, 10.

8 Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Wakalah*, Fatwa No.10/DSN-MUI/IV/2000, bagian kedua angka 2 huruf a dan angka 3 huruf a.

9 Mahkamah Agung RI, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, PMA No.02 Tahun 2008.Pasal 116-121, Pasal 475, Pasal 480.

10 Indonesia, *Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.42 Tahun 2009, LN No.150 Tahun 2009, TLN No.5069 Juncto UU No.18 Tahun 2000, LN No.128 Tahun 2000, TLN No.3986 Juncto UU No.11 Tahun 1994, LN No.61 Tahun 1994, TLN No.3568 Juncto UU No.8 Tahun 1983, LN No.... Tahun 1983, TLN No.3264 Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573, Pasal 1A huruf h, Pasal 13 ayat (5) huruf a dan b.

11 Otoritas Jasa Keuangan RI, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, (Jakarta: OJK, 2016), h.93, h.132, h.135, artikel diakses pada 2 September 2019 dari <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/berita-dan-kegiatan/publikasi/Documents/Pages/Buku-Standar-Produk-Perbankan-Syariah-Murabahah/Buku%20Standar%20Produk%20Murabahah.pdf>.

12 Wawancara pribadi dengan Hamza Marasabessy, Karyawan BNI Syariah Ambon, 8 April 2020 melalui media whatsapp.

13 Wawancara pribadi dengan Rudi Widodo, Kepala Sub Bagian Pengembangan Perbankan Syariah Sektor Jasa Keuangan Otoritas Jasa Keuangan RI, 15 Juli 2020 melalui media telepon.

Mekanisme pembiayaan murabahah antara standar produk perbankan syariah murabahah dengan BNI Syariah yang dibenarkan oleh OJK RI telah sesuai dan tidak ditemukan adanya gap atau kesenjangan diantara konsep dengan fakta yang terjadi pada bank syariah. Standar produk perbankan syariah murabahah adalah buku pedoman sebagai pelengkap dari aturan Surat Edaran OJK RI tentang Produk dan Aktivitas Perbankan Syariah No: 36/SEOJK.03/2015 dan Nomor: 37/SEOJK.03/2015, yang kedua surat edaran tersebut merupakan ketentuan lebih lanjut dari aturan Peraturan OJK RI tentang Produk dan Aktivitas Perbankan Syariah Nomor 24/POJK.03/2015.¹⁴

Peralihan kepemilikan obyek pembiayaan murabahah antara standar produk perbankan syariah murabahah setelah dipadukan dengan UU PPN tidak terdapat gap atau kesenjangan diantara keduanya melainkan keduanya telah sesuai. Meskipun terdapat pada keberadaan akad wakalah, dimana pada standar produk perbankan syariah murabahah menambahkan akad wakalah pembelian barang dari bank kepada nasabah, namun nasabah telah diberikan kuasa mutlak oleh bank syariah untuk bertindak atas nama nasabah sendiri, dan pada UU PPN tidak memuat klausul akad wakalah tentang pembelian barang.

Perbedaan Peralihan kepemilikan obyek pembiayaan murabahah Fatwa DSN MUI dan KHES dengan UU PPN, diantaranya karena beban pajak khususnya pajak pertambahan nilai, beban peralihan kepemilikan lainnya adalah pajak perolehan hak dan pajak pengalihan hak serta pembuatan akta notariil juga pendaftaran hak khusus obyek berupa tanah dan/atau bangunan, sehingga dapat dikatakan transaksi pembiayaan murabahah identik dengan penyaluran kredit. Pada tahun 2009 terjadilah perubahan UU PPN untuk mengadopsi beban perpajakan bagi bank yaitu dengan menghilangkan peralihan kepemilikan bagi bank dan menganggapnya telah terjadi peralihan kepemilikan secara langsung dari pemasok kepada nasabah. Pada tahun 2020, UU PPN dirubah/diperbaharui dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, namun perubahan tersebut belum mengakomodir kebutuhan bank syariah dalam kegiatan murabahah pada khususnya. Dengan demikian terlihat masalah pada transaksi murabahah yang perlu dipecahkan yang diantaranya pembiayaan murabahah apakah menganut Fatwa DSN MUI dan KHES atau menganut UU PPN.

¹⁴ Otoritas Jasa Keuangan RI, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, h.vii.

B. Metode/Pendekatan Penelitian

Analisis menggunakan *ushul fiqh* dengan pendekatan metode ijtihad *bayani* yang bertitik tolak pada pada lafal al-Qur'an dan as-Sunnah, metode ijtihad *qiyasi* dengan menyamakan suatu kasus hukum yang tidak ada ketetapan hukumnya pada teks, metode ijtihad *istislahi* yang menetapkan hukum berdasarkan dalil-dalil umum dengan mengedepankan asas kemaslahatan yang sesuai *maqasid syariah* atau *al-maslahah al-mursalah*, *al-istishab*, *sadd al-dzarai*, dan *urf*.¹⁵

Analisis juga dilakukan dengan pendekatan filosofis normatif dengan cara interpretasi terhadap dasar *ontologis* dan asas-asas hukum, pendekatan yuridis normatif dengan cara interpretasi terhadap *ratio legis*, pendekatan yuridis empiris dilakukan terkait fakta-fakta hukum yang terjadi. Interpretasi dengan melihat hubungan antara aturan-aturan yang saling bergantung, melihat historis ketentuan undang-undang, dan melihat secara teleologis adanya undang-undang dan penjelasan rasional untuk apa undang-undang itu dibuat.¹⁶

Uraian analisis selanjutnya dapat dimunculkan sintesis sebagai solusi atau jalan tengah atau perwujudan *das sullen* (sesuatu yang dapat terjadi) dari pertentangan antara tesis/*das sollen* (sesuatu yang diharapkan terjadi) dan antitesis/*das sein* (sesuatu yang sedang terjadi).¹⁷

Standar produk perbankan syariah murabahah merupakan sumber data sekunder karena dalam kedudukannya sebagai pelengkap¹⁸ dari surat edaran dan tidak ditetapkan dengan aturan pelaksanaan berupa surat edaran atau peraturan, sehingga standar produk perbankan syariah murabahah dalam kedudukannya tidak bisa menjadi sumber data primer. Hasil wawancara pribadi merupakan sumber data tertier, sehingga yang menjadi acuan pada penelitian ini menggunakan standar produk perbankan syariah murabahah yang dalam kedudukannya sebagai data sekunder. UU PPN dalam kedudukannya sebagai data primer, maka selanjutnya UU PPN yang digunakan sebagai dasar perbandingan dengan Fatwa DSN MUI dan KHES.

15 M. Cholil Nafis, *Teori Hukum Ekonomi Islam*, h.27, h. 29, mengutip dari Hamad bin Abd. al-Rahman al-Junaidal, *Manahij al-Bahithin fi al-Iqtisad al-Islami*, (Beirut: Muassasah al-Risalah, 1406 H), J.I, c.2. h.65, dan mengutip dari Muhammad Salam Madkur, *al-Ijtihad fi al-Tasyri al-Islami*, (Beirut: Muassasah al-Shabab, t.th.), h.97.

16 Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum Normatif: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2017), h.136-157.

17 Sabian Utsman, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014), h.17.

18 Otoritas Jasa Keuangan RI, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, h.vii.

C. Pembahasan

Pemecahan masalah dengan pendekatan metode ijtihad bayani dan pendekatan filosofis dari al-Qur'an dan as-Sunah, dan perlu dilihat pula pada asas-asas hukum yang menjadi sandaran peradilan di Indonesia, sebagaimana Firman Allah dan Hadist Rasulullah serta asas-asas hukum sebagai berikut:

عَنْ أَبِي الزِّنَادِ، عَنِ الْأَعْرَجِ، عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ، قَالَ نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعِ الْغَرَرِ . . .

Artinya: “Rasulullah SAW. melarang jual beli untung-untungan (gharar)”. (Riwayat Muslim).

فَعَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : أَتَيْتُ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ، فَقُلْتُ : يَا تَيْبِنِي الرَّجُلُ يَسْأَلُنِي مِنَ الْبَيْعِ مَا لَيْسَ عِنْدِي ، أَتَبَاعُ لَهُ مِنَ السُّوقِ ثُمَّ أْبِيعُهُ ؟ قَالَ : (لَا تَبِعْ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ) رواه الترمذي

Artinya: “janganlah menjual sesuatu yang tidak ada padamu”.¹⁹

ابن عَبَّاسٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : (مَنْ ابْتَاعَ طَعَامًا فَلَا يَبِيعُهُ حَتَّى يَقْبِضَهُ) قَالَ ابْنُ عَبَّاسٍ : وَأَحْسِبُ كُلَّ شَيْءٍ بِمَنْزِلَةِ الطَّعَامِ .
متفق عليه

Artinya: “Rasulullah SAW. bersabda: barang siapa yang telah membeli bahan makanan, janganlah menjual kembali bahan makanan hingga bahan kamanan selesai diterimanya”. “Ibnu Abbas berkata: segala sesuatu hukumnya seperti hukum bahan makanan”. (Muttafaqun ‘alaih).

عَنِ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ اللَّهُ تَعَالَى عَنْهُمَا ، قَالَ : ابْتَعْتُ زَيْتًا فِي السُّوقِ ، فَلَمَّا اسْتَوْجَبْتُهُ لِقَيْنِي رَجُلٌ فَأَعْطَانِي بِهِ رِبْحًا حَسَنًا ، فَأَرَدْتُ أَنْ أَضْرِبَ عَلَى يَدِ الرَّجُلِ ، فَأَخَذَ رَجُلٌ مِنْ خَلْفِي بِدِرَاعِي ، فَالْتَفَتُ فَإِذَا هُوَ زَيْدُ بْنُ ثَابِتٍ ، فَقَالَ : لَا تَبِعْهُ حَيْثُ ابْتَعْتَهُ ، حَتَّى تَحْوِزَهُ إِلَى رَحْلِكَ ؛ فَإِنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى

19 Muhammad Arifin Badri, “Diskusi Perbankan Syariah (bag. 1)”, yang mengutip dari hadist Rasulullah yang diriwayatkan oleh yang mengutip dari hadist Rasulullah yang diriwayatkan oleh Ahmad 3/401, Abu Dawud, No: 3503, An Nasai 2/225, At Tirmizy no: 1232, Ibnu Majah No: 2187, As Syafii No: 1249, Ibnul Jarud No: 602, Ad Daraquthny 3/15, Al Baihaqy 8/519 dan Ibnu Hazem 8/519.

اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ نَهَى أَنْ تُبَاعَ السَّلْعُ حَيْثُ تُبْتَاعُ، حَتَّى يُجُوزَها التُّجَّارُ إِلَى رَحَالِهِمْ.

Artinya: Ibnu Umar mengisahkan: pada suatu saat membeli minyak di pasar, dan ketika telah selesai membeli minyak, ada laki-laki yang menghampiri dan menawarkan minyak tersebut dengan harga yang lebih mahal, maka akupun ingin menerima tawarannya, tiba-tiba ada seseorang memegang lenganku dari belakang, maka akupun menoleh, ternyata ia adalah Zaid bin Tsabit yang kemudian berkata: “janganlah engkau menjual minyak itu di tempat engkau membelinya hingga engkau pindahkan ke tempatmu, karena Rasulullah SAW. melarang dari menjual kembali barang di tempat barang tersebut dibeli, hingga barang tersebut dipindahkan ke tempat pembeli.” (HR Abu Dawud dan Al Hakim).²⁰

لَا يَحِلُّ سَلْفٌ وَبَيْعٌ وَلَا شَرْطَانِ فِي بَيْعٍ وَلَا رِبْحٌ مَا لَمْ يُضْمَنْ وَلَا بَيْعٌ مَا لَيْسَ عِنْدَكَ.
رواه أحمد وأبو داود والترمذي وصححه الألباني

Artinya: “tidak halal menggabungkan piutang dengan jual beli, dan tidak halal dua persyaratan dalam satu jual beli, dan tidak boleh ada keuntungan atas barang yang belum dalam penguasaannya, dan tidak boleh menjual barang yang tidak ada padamu”. (Riwayat Ahmad, Abu Dawud, At Tirmizy dan dinyatakan sebagai hadits shahih oleh Al Albani)²¹

الخَرَاجُ بِالضَّمَانِ. رواه أحمد وأبو داود والترمذي والنسائي وحسنه الألباني

Artinya: “adanya keuntungan karena bersedia menanggung kerugian”. (Riwayat Ahmad, Abu Dawud, At Tirmizy, An Nasai dan dinyatakan hasan oleh Al Albani).²²

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ

Artinya: “Rasulullah mencegah dua jual beli dalam satu jual beli”. (Riwayat al-Nasa’i, al-Tirmidzi, al-Bayhaqi dan lainnya).²³

20 Muhammad Arifin Badri, “Diskusi Perbankan Syariah (bag. 1)”, yang mengutip dari *Nasbu ar-Rayah* 4/43 dan *at-Tahqiq* 2/181.

21 Muhammad Arifin Badri, Diskusi Perbankan Syariah (bag. 3 dan 4), artikel diakses pada 22 Mei 2020 dari <https://pengusahamuslim.com/1414-diskusi-perbankan-syariah-bag-3-dan-4.html>.

22 Muhammad Arifin Badri, Diskusi Perbankan Syariah (bag. 3 dan 4).

23 Husam al-Diin bin Musaa Muhamad bin Efanah, *Bai al-Murabahah lil-Amar bi al-Shira - Dirasatan Tatbiqiatan fi Dawi Tajribat Sharikat Bait al-Mal al-Filsatini al-Arabi*, (Palestina: Baitul Mal, 1996), h.44, yang mengutip dari Sahih Sunan al-Nasai

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: "...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." Q.S. al-Baqarah (2) ayat 275.²⁴

Kata *al-bai'a* adalah kata umum terkait kebolehan untuk melakukan jual beli, sehingga masalah yang diurai diatas tidak ditemukan dalam wilayah bayani.

Asas hukum *lex specialis derogat legi generalis* (hukum khusus mengesampingkan hukum umum), Bagir Manan memberikan batasan bahwa aturan hukum umum tetap berlaku sepanjang tidak diatur secara khusus, aturan hukum harus sederajat, aturan hukum harus berada dalam lingkungan hukum yang sama. Asas *lex posterior derogat legi priori* (hukum yang lebih baru mengesampingkan atau meniadakan hukum yang lama, Bagir Manan memberikan syarat agar tidak terjadi dualisme hukum dan ketidak pastian hukum yaitu dengan syarat aturan hukum baru harus sederajat atau lebih tinggi, aturan hukum baru mengatur aspek yang sama. Asas *lex superior derogat legi inferiori* (peraturan yang bertingkat lebih tinggi mengesampingkan peraturan yang bertingkat lebih rendah), Bagir Manan memberikan syarat apabila substansi peraturan yang lebih tinggi mengatur hal-hal yang ditetapkan menjadi wewenang peraturan pada tingkat lebih rendah.²⁵ Naskah akademik rancangan undang-undang pembentukan peraturan perundang-undangan memberikan batasan bahwa penerapan asas *lex posterior derogat priori*, asas *lex specialis derogat lex generalis* asas *lex superior derogat legi inferiori* dibatasi pada aturan yang sejenis, sebagai contoh hukum perpajakan tidak bisa mengesampingkan hukum kepemilikan.²⁶

Merujuk asas *iudex no procedat ex officio* (tuntutan hak diajukan pihak yang berkepentingan karena hakim bersikap menunggu datangnya tuntutan), sebagaimana Pasal 118 *Herzien Inlandsch Reglement* juncto Pasal 142 *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura* yang menjelaskan bahwa bila tidak ada tuntutan maka tidak ada hakim.²⁷ Asas *lijdelijkheid van rechter* (ruang lingkup perkara ditentukan para pihak, hakim pasif dan dilarang menjatuhkan putusan

3/958 Sahih Sunan al-Tirmidhi 2/8 Sunan al-Bayhaqi 5/343. Sheikh al-Albani mengatakan bahwa ini adalah hadis yang baik untuk mengutip al-Ghaleel 5/149-150.

24 Erwandi Tarmizi, Panduan Murabahah yang Sesuai Syariah (Bagian – 1), artikel diakses pada 26 Mei 2020 dari <https://pengusahamuslim.com/5473-panduan-murabahah-yang-sesuai-syariah-bagian-1.html> yang mengutip dari Sami Suwaylim, *Qadhayaa Fil Iqtishad Wat Tamwil Islami*, hal 37.

25 Bagir Manan, *Hukum Positif Indonesia: Satu Kajian Teoritik*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2004), h.56, 59.

26 Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, (Jakarta: BPHN Kemenkumhan RI, 2017), h.29-30.

27 Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: BPHN Kemenkumhan RI, 2015), h.38 yang mengutip dari Supomo, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: PT. Pradoyo Paramita, 2005), Cet. 17, h.17-21.

melebihi tuntutan.²⁸ Asas *verhandlungs maxime* (peristiwa yang disengketakan harus dibuktikan Para pihak dan bukan hakim),²⁹ selanjutnya Surat Edaran Mahkamah Agung Tahun 2016 menjelaskan bahwa gugatan ingkar janji/ wanprestasi di bidang ekonomi syariah, hakim secara *ex officio* tidak boleh membatalkan akad jika tidak ada tuntutan pembatalan akad dari para pihak meskipun hakim mengetahui bahwa akad tersebut tidak sesuai dengan prinsip syariah.³⁰ Efek berlakunya asas-asas tersebut, masalah yang diurai diatas tidak ditemukan dalam filosofis normatif. Selain itu, adanya jual beli langsung pemasok kepada nasabah telah menjadikan bank dalam posisi sulit karena tidak ada bukti kepemilikan atas obyek murabahah dari pemasok, dan bukti yang dimiliki adalah transfer uang kepada nasabah. Pada sisi lain nasabah diuntungkan sebagai pembeli dari pemasok atas obyek murabahah, dan bukti akta otentik untuk tanah dan bangunan, bukti pembayaran, bukti penerimaan penyerahan barang, bukti pembayaran pajak sebagai pembeli, bukti penyerahan jaminan kepada bank.

Pemecahan masalah selanjutnya dengan pendekatan metode itjihad qiyasi dan pendekatan yuridis normatif. Kepemilikan secara prinsip dapat ditafsirkan dengan kedudukan bank sebagai penjual pada murabahah diqiyaskan dengan kedudukan penjual pada jual beli pada umumnya yaitu penjual adalah orang yang memiliki barang. Hal mana sejalan dengan perintah pencatatan, persaksian, dan penyertaan dokumentasi sebagaimana Q.s. *al-Baqarah* (2) ayat: 282. Oleh karena bank tidak melakukan transaksi pembelian, maka uang yang disalurkan kepada nasabah dapat dinyatakan sebagai uang pinjaman atau transaksi jasa, dan pinjaman dengan pengembalian lebih yang diperjanjikan dari awal telah menggeser murabahah menjadi transaksi riba.

Keberadaan obyek murabahah adalah untuk memenuhi rukun transaksi, dan akad menjadi batal/batal demi hukum apabila obyek tidak ada, sehingga akad dianggap tidak pernah terjadi, apa yang telah terjadi menjadi kembali seperti pada

28 Pemerintah Hindia Belanda, *Herzien Inlandsch Reglement*, Pasal 178 ayat (2), (3), dan *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*, Pasal 189 ayat (2), Pasal 570, yang diterjemahkan oleh R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi *Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui dan Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura*, yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Aturan Peralihan Pasal I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan "Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini".

29 Badan Pembinaan Hukum Nasional Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia RI, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Hukum Acara Perdata*, h.39 yang mengutip dari M. Nasir, *Hukum Acara Perdata*, (Jakarta: 2005), Cet. 2, h.11-19.

30 Mahkamah Agung RI, *Surat Edaran Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, Sema No.4 Tahun 2016, bagian c. Rumusan Hukum Kamar Agama angka 1.

awal mulanya dan obyek transaksi menjadi barang titipan yang harus dijaga dan diganti apabila terjadi kerusakan karena kelalaian.³¹

Kepemilikan secara prinsip ditafsirkan oleh Bank Indonesia yaitu terjadinya pembayaran kepada pemasok atau adanya kuitansi pembelian.³² Bank Indonesia selanjutnya menyatakan bahwa bank hanya bertindak sebagai penyedia dana dan nasabah bertindak membeli barang.³³ OJK juga menyatakan bahwa cukup adanya kesepakatan antara bank dengan pemasok dan tidak perlunya bukti administrasi bagi bank.³⁴ UU PPN perubahan tahun 2009 menyatakan jual beli dapat dilakukan langsung antara pemasok dengan nasabah.³⁵ Penafsiran kepemilikan secara prinsip tersebut dapat dipandang terdapat hukum baru sebagai pilihan, namun dapat dianggap tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum kepemilikan pada Fatwa DSN MUI dan KHES karena telah menghilangkan peralihan kepemilikan bagi bank.

Murabahah *li al-amir bi al-syira* tidak dapat dijadikan pembenar adanya pilihan hukum, dan tidak dapat ditafsirkan secara sepotong-potong dengan penafsiran atas dasar pesanan nasabah, kemudian nasabah dapat melakukan jual beli langsung dengan pemasok, melainkan harus ditafsirkan dengan bank syariah harus membeli barang dari pemasok atas dasar pesanan dari nasabah terlebih dahulu. Kalimat *li al-amir bi al-syira* tidak bisa dilepaskan dengan adanya kata murabahah, karena tidak ada penghapusan fatwa murabahah No.04, namun apabila dipaksakan maka akad tidak dapat dinyatakan sebagai murabahah.

Nasabah sebagai pembeli dari pemasok dan sebagai pembeli dari bank atas obyek yang sama telah mengakibatkan kedudukan ganda, yang menjadikan persetujuan/jual beli tanpa sebab atau berdasarkan sebab yang palsu/terlarang, menjadikan transaksi tidak mempunyai kekuatan hukum dan dapat dihapuskan dengan pembatalan, dengan alasan tidak memenuhi syarat obyektif dan/atau syarat subyektif, sehingga akad dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan.³⁶

31 Mahkamah Agung RI, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 22, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 92.

32 Bank Indonesia, *Peraturan Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, PBI No.: 7/46/PBI/2005, Pasal 9 ayat (1) huruf a dan d.

33 Bank Indonesia, *Surat Edaran Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, No. 10/14/DPbS, Tanggal 17 Maret 2008, bagian III.2. Pembiayaan Atas Dasar Akad Murabahah huruf a.

34 Otoritas Jasa Keuangan RI, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, h.33, 94, 25.

35 Indonesia, *Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah*, Pasal 1A huruf h.

36 Pemerintah Hindia Belanda, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, Pasal 1335 dan Pasal 1381, yang diterjemahkan oleh R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Aturan Peralihan Pasal I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menyatakan "Segala peraturan perundang-undangan yang ada masih tetap berlaku selama belum diadakan yang baru menurut Undang-Undang Dasar ini"

Akad tidak sendirinya batal demi hukum melainkan harus dibatalkan oleh yang berwenang untuk membatalkannya. Kewenangan pembatalan akad adalah pengadilan atau lembaga penyelesaian sengketa lain yang disepakati pada akad seperti arbitrase, atau juga oleh badan khusus penyelesaian perbankan.³⁷ Jika para pihak yang berakad menghendaki pembatalan akad, maka akad juga dapat dibatalkan. Putusan Mahkamah Agung RI yang telah ditetapkan sebagai yurisprudensi, dapat dijadikan sandaran untuk kebatalan suatu perjanjian/akad, seperti perjanjian secara lisan merupakan perjanjian permulaan yang belum mempunyai kekuatan mengikat dan tidak mempunyai akibat hukum.³⁸

Sebagai contoh kasus pembatalan akad murabahah telah diputuskan oleh Pengadilan Agama Bukittinggi Perkara No. 284/Pdt.G/2006/PA.Bkt tanggal 5 September 2007, yang “Menyatakan Akad Jual Beli Murabahah pada Akta No.02 tanggal 02 Juli 2003 dan Atka No.43 tanggal 27 Agustus 2003 adalah batal menurut hukum”, “Menyatakan hubungan Penggugat I dengan Tergugat I adalah hubungan pinjam meminjam uang dengan aqad Qardh”. Masalah dari perkara tersebut adalah *take over* oleh bank syariah atas kredit di bank konvensional yang dilakukan dengan akad jual beli murabahah, namun ternyata tidak ditemukan adanya bukti peralihan kepemilikan bagi bank syariah.³⁹

Pemecahan masalah berikutnya dengan pendekatan metode istislahi dan pendekatan yuridis empiris. Yusuf al-Qardhawi berpendapat bahwa Allah telah menghalalkan segala bentuk jual beli, diantaranya seperti barter (*muqayadhah*), jual beli mata uang (*sharf*), *salam*, kecuahi yang telah diharamkan oleh al-Qur’an dan as-Sunnah.⁴⁰ Imam Syafii menyatakan, suatu ketika melihat orang bertransaksi “seorang bernama A meminta seorang bernama B untuk dibelikan suatu barang dan A akan memberikan keuntungan bagi B, kemudian B bersedia membelikannya”. Atas hal tersebut Imam Syafii tidak melarangnya, namun A memiliki hak memilih untuk melanjutkan akad jual beli atau membatalkan jual beli jika terdapat kecacatan.⁴¹

Wahbah Zuhaili berpendapat bahwa syarat khusus yaitu harga perolehan diketahui, pemberitahuan harga perolehan, keuntungan diketahui dan tidak boleh

37 Indonesia, *Undang-Undang Perbankan Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.10 Tahun 1998 LN No.182 Tahun 1998 TLN No.3790, Juncto UU No.7 Tahun 1992, LN No.31 Tahun 1992 TLN No.3472, Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573, Pasal 37A ayat (3) huruf d.

38 Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan MA RI No. 2691 K/Pdt/1996 Tanggal 18 September 1998, yang dikutip oleh Elly Erawari dan Herlina Budiono, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010), dicetak oleh yang Percetakan PT Gramedia, h.85-101, artikel diakses pada 5 Mei 2020 dari https://putusan3.mahkamahagung.go.id/restatement/download_file/11e9b3892cfdca8ab85313834383535/pdf.html.

39 Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan MA RI No. 48 PK/AG/2009, tanggal 19 November 2009, dapat diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/4516de1077b31e7097b76b547eed3c4b.html>.

40 Yusuf al-Qardhawi, *Bay al-Murabahah li al-Amir bi al-Syira*, (al-Qahirah: Maktabah Wahbah, 1995), h.15.

41 Muhammad Ibn Idris al-Syafii, *Al-Umm*, (Bayrut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1993), Jilid III, h.33.

bersandarkan harga perolehan atau bersandarkan harta yang dapat bertambah nilainya seperti emas, akad jual beli perolehan obyek harus sah.⁴²

Fatwa AAOIFI membolehkan pemesanan atas barang yang telah dimiliki dan diterima sepenuhnya oleh penjual, dengan syarat penjual bertanggung jawab apabila terdapat kerusakan sebelum diserahkan kepada pemesan, penjual bertanggung jawab apabila ada komplain/pengembalian karena adanya cacat yang tidak diketahui, memenuhi berbagai persyaratan jual beli dan terhindar dari hal-hal yang dilarang. Murabahah boleh dilaksanakan sesuai hukum adat atau kebiasaan yang diperbolehkan.⁴³

Muhammad Sulayman al-Asyqar, Bakr ibn Abd Allah Abu Zayd, Rafiq al-Mishri, berpendapat bahwa transaksi murabahah sebagai cara menghalalkan riba karena nasabah berkeinginan mendapatkan uang tunai dan tidak ada kesungguhan oleh bank untuk melakukan pembelian barang yang dipesan nasabah, ulama *salaf* tidak ada yang membolehkan, merupakan bagian dari jual beli *inah* (menjual dengan harga tinggi dan membelinya kembali dengan harga lebih rendah) yang diharamkan, dua transaksi jual beli dalam satu transaksi jual beli,⁴⁴ bank menjual barang yang tidak/belum dimilikinya,⁴⁵ landasan pembelian bank hanya berdasarkan janji nasabah yang akan membeli.⁴⁶ Muhammad Taqi Usmani berpendapat bahwa murabahah sebagai cara untuk menghindari bunga bank dan tidak bertujuan untuk mengembangkan ekonomi Islam.⁴⁷

Kaidah fiqh “segala sesuatu tergantung pada tujuannya” menurut Jumhur Fuqaha terdapat pengecualian untuk menikah, bercerai, dan rujuk, dan menurut sebagian Fuqaha tidak memperbolehkan jika bertujuan untuk melanggar hukum.⁴⁸ Kaidah fiqh turunan “yang menjadi acuan dalam akad adalah tujuan dan substansinya, bukan ungkapan dan formatnya” menurut Imam Hanafi dan Imam Maliki bahwa tujuan dapat diidentifikasi berdasarkan kebiasaan, kondisi, dan aturan yang ada. Imam as-Syafii berpendapat bahwa lafal-lafal akad adalah acuannya,⁴⁹ Imam Hambali

42 Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh.*, cet. IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 2004), juz 5, hlm. 3767-3770.

43 Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shari'ah Standard Murabahah*, SS No.8.

44 Yusuf al-Qaradhawi, *Bay al-Murabahah li al-Amir bi al-Syira*, h.27-80.

45 Muhammad Ahmad Siraj, *al-Nizham al-Mashrafi al-Islami*, (Mishr: Dar al-Tsaqafah li al-Natsr wa al-Tauzi, 1989), h.343.

46 Muhammad Sulayman al-Asyqar, *Bay al-Murabahah kama Tajrih al-Bunuk al-Islamiyyah*, (Yordania: Dar al-Nafais, 1995), h.10-11.

47 Muhammad Taqi Usmani, *An Introduction to Islamic Finance*, (Pakistan: Maktaba Maariful Quran, 2002), h.104-105.

48 Muhammad Musthofa Al-Zahili, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah wa Tadbiqatitha fi al-Madhab al-Arbaah: bab al-Qawaid al-Fiqhiyyah al-Asasiyah*, h.72-79,

49 Jaluddin as-Suyuthi, *Al-Asybah wan Nazhair*, h.166 diakses dari <https://www.hujjah.net/peran-niat-dalam-muamalah/>.

juga berpendapat sama dengan Imam as-Syafiiyah.⁵⁰ Imam as-Syafii membenci niat seseorang yang berbeda dengan yang tercatat, namun karena niat tidak tampak maka akad tidak batal.⁵¹ Ibnu Taimiyah menguraikan bahwa kaidah fiqh turunan berlaku apabila para pihak berbeda pendapat tentang ungkapan dan formatnya, sedangkan maksud dari tujuan dan substansinya adalah satu aturan, satu arti, dan satu maksud, yang dapat dicontohkan menjual manfaat rumah selama tiga bulan.⁵²

UU PPN perubahan tahun 2009 seharusnya pembentukannya berdasarkan asas kejelasan tujuan, asas kesesuaian muatan materi, asas kejelasan rumusan, asas ketertiban dan kepastian hukum, dan asas-asas lain yang sesuai bidang hukumnya.⁵³

Pembiayaan murabahah yang sebagaimana digariskan oleh Fatwa DSN MUI dan KHES dapat diposisikan sebagai tesis atau *das sollen*, sedangkan pelaksanaannya sebagaimana UU PPN dapat diposisikan menjadi antitesis/*das sein*.

Sintesis/*das sullen* yang dapat diimplementasikan yaitu obyek secara prinsip sebagai milik bank yang dibuktikan dengan pembelian tercatat atas nama bank sebagai contoh bank xxx untuk keperluan pembiayaan murabahah, dilanjutkan murabahah oleh bank kepada nasabah, sedangkan obyek murabahah dikirim langsung oleh pemasok kepada nasabah. Untuk barang yang terdaftar berupa tanah/bangunan, pada transaksi jual beli antara pemasok dengan bank dibuat dalam bentuk perjanjian jual beli dan dibuatkan kuasa jual dari pemasok kepada bank untuk keperluan pembiayaan murabahah. Kuasa jual dimaksudkan memberikan kewenangan secara mutlak kepada bank untuk melakukan perpindahan kepemilikan tanpa perlu melibatkan pemasok selaku penjual sebelumnya.⁵⁴

Pijakan pengiriman obyek murabahah sebagaimana KHES yang tidak memiliki arti perpindahan kepemilikan, karena belum dilakukannya transaksi murabahah antara bank dengan nasabah dan jika telah dilakukan transaksi maka barang sah menjadi milik nasabah.⁵⁵ Berbeda dengan penyerahan barang sebagaimana UU PPN yang memiliki arti perpindahan kepemilikan, yang sejalan dengan *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* yang mendefinisikan penyerahan barang dengan membuat akta otentik atau di bawah tangan untuk memindahkan hak-hak kepemilikan.⁵⁶

50 *Qawaid Ibn Rajab*, hlm. 48 diakses dari <https://www.hujjah.net/peran-niat-dalam-muamalah/>.

51 Muhammad Ibn Idris al-Syafii, *Al-Umm*, Jilid III, h.74.

52 Muhammad Musthofa Al-Zahili, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah wa Tadbiiqatiha fi al-Madhab al-Arbaah: bab al-Qawaid al-Fiqhiyyah al-Asasiyah*, h.403-413.

53 Indonesia, *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No.12 Tahun 2011 LN No.82 Tahun 2011 TLN No.5234 Juncto UU No.15 Tahun 2019 LN No.183 Tahun 2019 TLN No.6398, Pasal 5, Pasal 6.

54 R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998), h.75.

55 Mahkamah Agung RI, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 81 ayat (4) dan (5), Pasal 468.

56 Pemerintah Hindia Belanda, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, Pasal 612 dan Pasal 613.

Pijakan perjanjian jual beli sebagaimana R Subekti yang menjelaskan bahwa adanya perjanjian jual beli karena keadaan belum dilaksanakan diantaranya sertipikat belum ada, belum terjadinya pelunasan harga pembayaran. Sedangkan pijakan solusi atas kuasa jual, yang oleh Mahkamah Agung dimaksudkan sebagai kuasa mutlak untuk melakukan pemindahan kepemilikan.⁵⁷ Sebagaimana norma hukum pada Putusan Mahkamah Agung RI yang menyatakan apabila jual beli dilakukan berpedoman pada asas *billijkheid beginsel*, maka pembeli mudah untuk membuktikan telah terjadi jual beli.⁵⁸ Penguasaan obyek yang tidak disertai bukti dasar kepemilikan/perolehan hak telah membuktikan bahwa orang tersebut bukanlah pemiliknya.⁵⁹

Murabahah dalam kedudukannya sebagai fiqih karena bersumber dari pemahaman terhadap dalil al-Qur'an dan as-Sunnah, sebagaimana Fatwa DSN MUI yang membolehkan murabahah berdasarkan *ijma'* mayoritas ulama dengan menggunakan metode bayani,⁶⁰ pilihan pembaharuan Fatwa DSN MUI terkait murabahah dapat saja terjadi, namun pembaharuan tidak dimungkinkan mengikuti apa kemauan yang terjadi di lapangan, yaitu tidak dimungkinkan untuk menghapus peralihan kepemilikan bagi bank dan melaksanakan jual beli langsung dari pemasok kepada nasabah, karena konsep tersebut menjadikan bank syariah tidak berbeda dengan bank konvensional dalam menjalankan kegiatan usahanya.

Jalan tengah atas norma-norma pelaksanaan dan fatwa DSN MUI pada peralihan kepemilikan obyek pembiayaan murabahah dapat dilakukan diantaranya dengan melakukan pembaharuan keduanya, demi memenuhi prinsip syariah, dan memenuhi kebutuhan bank syariah, serta memenuhi kemudahan bertransaksi bagi nasabah.

Fatwa murabahah telah mengalami pembaharuan khususnya pada peralihan kepemilikan, yang pertama yaitu fatwa nomor 4 membahas diantaranya bagaimana akad murabahah dijalankan, yang kedua yaitu fatwa nomor 13 yang menambahkan klausul pembiayaan pada murabahah, yang ketiga yaitu fatwa nomor 111 yang menambahkan klausul sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Fatwa murabahah nomor 13 tanggal tertanggal 16 September 2000 menjelaskan uang muka, fatwa nomor 47 tertanggal 17 Februari 2005 menjelaskan penyelesaian piutang, fatwa nomor 48 tertanggal 25 Februari 2005 menjelaskan penjadwalan kembali tagihan, fatwa nomor 49 tertanggal 25 Februari 2005 menjelaskan konversi

57 Mahkamah Agung RI, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, 472, Pasal 496.

58 Mahkamah Agung RI, Putusan Perkara No. 1498K/PDT/2006 Tanggal 23 Januari 2008

59 Mahkamah Agung RI, Putusan Perkara No. 010K/SIP/1983.

60 Nur Hidayah, "Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah Di Indonesia", *Al-Adalah*, Vol.X, No.1 Januari 2011, h.17, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/57171-ID-none.pdf>

akad, fatwa nomor 84 tertanggal 21 Desember 2012 menjelaskan pengakuan keuntungan, fatwa nomor 90 tertanggal 04 Desember 2013 menjelaskan pengalihan pembiayaan, Surat No.U-602 tanggal 23 November 2016 memberikan pengertian “membeli” meliputi kegiatan mengubah, merenovasi, menambah, membangun, maupun mengadakan aset (objek) murabahah, fatwa nomor 111 tertanggal 19 September 2017 menjelaskan akad jual beli murabahah.

Aturan tambahan fatwa murabahah yaitu fatwa nomor 16 tertanggal 16 September 2000 penambahan diskon pembelian, fatwa nomor 23 tertanggal 28 Maret 2002 penambahan potongan pelunasan, fatwa nomor 46 tertanggal 17 Februari 2005 penambahan potongan tagihan.

Fatwa terkait murabahah yaitu fatwa nomor 10 tertanggal 13 April 2000 terkait wakalah, fatwa nomor 17 tertanggal 16 September 2000 terkait sanksi menunda pembayaran, fatwa nomor 31 tertanggal 26 Juni 2002 terkait pengalihan utang, fatwa nomor 32 tertanggal 14 September 2002 terkait obligasi (surat utang), fatwa nomor 34 tertanggal 14 September 2002 terkait LC (letter of credit) impor syariah, fatwa nomor 43 tertanggal 11 Agustus 2004 terkait ganti rugi, fatwa nomor 45 tertanggal 21 Februari 2005 terkait *line facility* (pembiayaan bergulir), fatwa nomor 77 tertanggal 03 Juni 2010 terkait jual beli emas tidak tunai, fatwa nomor 103 tertanggal 01 Oktober 2016 terkait novasi subyektif (pengalihan utang ke kreditur lain), fatwa nomor 104 tertanggal 01 Oktober 2016 terkait subrogasi (pengalihan utang ke debitur lain), fatwa nomor 110 tertanggal 19 September 2017 terkait akad jual beli, fatwa nomor 117 tertanggal 19 September 2017 terkait layanan pembiayaan berbasis teknologi informasi (menjelaskan *riba*, *gharar*, *maysir* (spekulasi), *tadlis* (sembunyikan cacat), *dharar* (menimbulkan bahaya/kerugian pihak lain), *zhulm* (menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lain), dan *haram* (obyek dilarang dalam syariah)), fatwa nomor 119 tertanggal 22 Februari 2018 terkait pembiayaan ultra mikro (barang beragam jenis), fatwa nomor 129 tertanggal 03 Juli 2019 terkait biaya riil akibat wanprestasi, fatwa nomor 130 tertanggal 02 Oktober 2019 terkait penanganan bank syariah yang mengalami permasalahan solvabilitas (pemenuhan kewajibannya).

Implikasi adanya solusi ini pada peralihan kepemilikan pada obyek pembiayaan murabahah bagi bank menambahkan beban pembuatan akta otentik berupa pengikatan jual beli (PJB) dan kuasa jual untuk obyek pembiayaan berupa tanah dan bangunan dengan para pihak pemasok dan bank syariah. Beban ini mengakibatkan adanya biaya tambahan yang dikeluarkan untuk membayar PPAT selaku pejabat negara yang telah diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik khususnya terkait pertanahan. Namun beban ini seharusnya tidak memberatkan karena tidak

dihitung berdasarkan persentase melainkan cukup ditentukan antara para pihak, yang biayanya dapat dihitung sudah termasuk biaya pembuatan akta jual beli antara bank syariah dengan nasabah.⁶¹ Beban ini seharusnya dipandang menguntungkan bagi bank syariah karena terdapatnya akta otentik sebagai perwujudan adanya peralihan kepemilikan. Akta otentik ini sebagai bukti yang kuat bagi bank syariah dalam pemenuhan kepatuhan terhadap prinsip syariah.

Implikasi adanya solusi ini diharapkan memperkecil perbedaan pendapat tentang penilaian kepemilikan secara prinsip dan diharapkan dapat meningkatkan *market share*, mengingat transaksi murabahah sejak terbitnya Peraturan Bank Indonesia tertanggal 14 November 2005, sudah berjalan 15 tahun atau bisa dikatakan juga sudah 28 tahun sejak adanya bank syariah, belum ada perubahan yang dilakukan terkait pembuktian kepemilikan bagi bank yang dibenarkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia, meskipun DSN MUI sudah memperingatkannya pada bank syariah.⁶² OJK RI tahun 2015, Kementerian PPN/Bappenas tahun 2019, dan KNKS tahun 2019 telah mendorong dilakukan evaluasi terhadap semua aturan yang menghambat pertumbuhan bank syariah, namun belum terdapat aturan terkait peralihan kepemilikan bagi bank syariah pada murabahah yang dilakukan pembaharuan.

Peralihan kepemilikan pada pelaksanaan pembiayaan murabahah merupakan suatu tahapan yang harus dilalui dan memenuhi kepentingan berbagai pihak yang terkait demi jalannya kepastian hukum. Kepentingan para pihak sudah sepatutnya tidak berlawanan satu sama lainnya, sebagai contoh ketentuan yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan dalam pengaturan pembiayaan murabahah pada khususnya tidak seharusnya bertentangan dengan aturan yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung seperti KHES dalam hal penyelesaian sengketa ekonomi syariah yang secara khusus pada pembiayaan murabahah. Fatwa DSN MUI adalah dipandang sebagai sumber hukum ekonomi syariah, namun kedudukan Fatwa DSN MUI tersebut belum mengikat untuk dilaksanakan apabila tidak diakomodir dalam sebuah aturan hukum yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk membuatnya. Meskipun secara jelas bahwa OJK RI diberikan kewenangan untuk mempositifisasi Fatwa DSN MUI, namun Mahkamah Agung juga diberikan kewenangan mengadili sengketa dibidang ekonomi syariah yang diantaranya sengketa perbankan syariah. apabila terdapat sebuah aturan yang bertentangan, maka sudah sepatutnya dilakukan review atas sebuah aturan yang dinilai bertentangan demi kepastian hukum.

61 Mahkamah Agung RI, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, Pasal 86.

62 Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Ta'limat Penerapan Prinsip Syariah*, Ta'limat No.U-286/DSN-MUI/VII/2012.

OJK RI yang berwenang mengatur dan mengawasi pelaksanaan pembiayaan murabahah seharusnya mempunyai kepentingan atas peralihan kepemilikan yang sah untuk melindungi kepentingan berbagai pihak.⁶³ DSN MUI yang diberikan kewenangan menfatwakan prinsip syariah seharusnya ditindaklanjuti dengan Peraturan oleh lembaga negara sebagai positifisasi terhadap fatwa.⁶⁴ DSN MUI berkepentingan atas peralihan kepemilikan bagi bank pada pelaksanaan pembiayaan murabahah karena menjalankan kepatuhan syariah (*syariah compliance*) dan prinsip-prinsip syariah.⁶⁵

Kekuatan atas solusi sebagai interpretasi kepemilikan secara prinsip yang sesuai dengan konsep hukum prinsip-prinsip syariah pada Fatwa DSN MUI dan telah sesuai juga dengan konsep kepemilikan yang berlaku di Indonesia, tidak menghindari peralihan kepemilikan bagi bank syariah, yang diperkuat dengan beberapa Putusan Mahkamah Agung sebagai yurisprudensi, dan juga telah memberikan bukti kepemilikan yang kuat bagi perbankan syariah khususnya ketika sedang bersengketa dengan penerima fasilitas pembiayaan. Namun kelemahan atas solusi yaitu sama-sama menginterpretasikan kepemilikan secara prinsip dengan perbedaan tercatat nama bank atau nama nasabah, dan bertolak belakang antara penafsiran UU PPN dengan Fatwa DSN MUI dan KHES.

Peluang atas solusi yang diuraikan di atas, OJK RI berencana melakukan harmonisasi peraturan, Kementerian PPN/Bappenas merekomendasikan pembaharuan regulasi yang menghambat pertumbuhan keuangan syariah, dengan tujuan mewujudkan visi Indonesia yang mandiri, makmur. Komite Nasional Keuangan Syariah (KNKS) yang telah berganti nama menjadi KNEKS (Komite Nasional Ekonomi Keuangan Syariah) telah berusaha mendorong dilakukannya harmonisasi peraturan perundang-undangan. Namun ancaman atas solusi bahwa perubahan undang-undang dan aturan terkait membutuhkan dorongan berbagai pihak dan waktu yang cukup panjang.

D. Penutup

Pembiayaan murabahah terkait siapa yang tercatat sebagai pembeli obyek dari pemasok menurut Fatwa DSN MUI dan KHES khususnya Pasal 116 dan Pasal 119

63 Indonesia, *Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan*, UU No.21 Tahun 2011, LN No.111 Tahun 2011, TLN No.5253, Penjelasan Umum.

64 Bank Indonesia, *Peraturan Komite Perbankan Syariah*, PBI No.10/32/PBI/2008, LN No.179DPbS Tahun 2008, TLN No.4927.

65 Indonesia, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Penjelasan Umum.

telah berlawanan dan bertolak belakang dengan UU PPN khususnya Pasal 1A ayat (1) huruf h dan Pasal 13 ayat (5) huruf a dan b.

Perlunya mencari jalan tengah (sintesis atau *das sullen*) untuk menjembatani terjadinya gap antara Fatwa DSN MUI dan KHES dengan UU PPN dan norma-norma pelaksanaan pada peralihan kepemilikan obyek pembiayaan murabahah. Sebagai jalan tengah untuk dapat diimplementasikan diantaranya dengan cara pembiayaan murabahah diimplementasikan dengan cara obyek secara prinsip sebagai milik bank yang dibuktikan dengan pembelian tercatat atas nama bank sebagai contoh bank xxx untuk keperluan pembiayaan murabahah, dilanjutkan murabahah oleh bank kepada nasabah, sedangkan obyek murabahah dikirim langsung oleh pemasok kepada nasabah. Untuk barang yang terdaftar berupa tanah/bangunan, pada transaksi jual beli antara pemasok dengan bank dibuat dalam bentuk perjanjian jual beli dan dibuatkan kuasa jual dari pemasok kepada bank untuk keperluan pembiayaan murabahah.

Referensi

- Al-Asyqar, Muhammad Sulayman, *Bay al-Murabahah kama Tajrih al-Bunuk al-Islamiyyah*, Yordania: Dar al-Nafais, 1995.
- Al-Qardhawi, Yusuf, *Fiqh al-Awlawiyat*, Beirut, Lebanon: al-Maktab al-Islami, 1999.
- al-Syafii, Muhammad Ibn Idris, *Al-Umm*, Bayrut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah, 1993, Jilid III.
- Al-Zahili, Muhammad Musthofa, *al-Qawaid al-Fiqhiyyah wa Tadbiiqatiha fi al-Madhab al-Arbaah: bab al-Qawaid al-Fiqhiyyah al-Asasiyah*, Damsiq, Suriah: Daar al-Fikr, 2006, Juz 1, diakses dari https://drive.google.com/drive/folders/1qr5984Xhj2mcm58oS_iLbqecuAVTnBAF
- Azis, Abdul, Moch. Bukhori Muslim, Nur Hidayah, *Transaksi Murabahah Perbankan Syariah – Terbelenggu Isu Batal Demi Hukum*, Jakarta: IF & Rekan, 2020, diakses dari https://books.google.co.id/books?id=w3wGEAAAQBAJ&pg=PR2&lpg=PR2&dq=aazis99@gmail.com&source=bl&ots=RCH2afR3OC&sig=ACfU3U2CLrpPQQ1uEGYbrNgcV8L3Fx9BPQ&hl=en&sa=X&ved=2ahUKEwiYh4iuntXwAhXVZCsKHWg8D_sQ6AEwAnoECAkQAw.
- Efanah, Husam al-Diin bin Musaa Muhamad bin, *Bai al-Murabahah lil-Amar bi al-Shira - Dirasatan Tatbiqiatan fi Dawi Tajribat Sharikat Bait al-Mal al-Filsatini al-Arabi*, Palestina: Baitul Mal, 1996.

- Manan, Bagir, *Hukum Positif Indonesia: Satu Kajian Teoritik*, Yogyakarta: FH UII Press, 2004.
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum Normatif: Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana, 2017.
- Nadzir, Mohammad, *Fikih Muamalah Klasik*, Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015.
- Nafis, M. Cholil, *Teori Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, 2015.
- Sarthawy, Fuad, *at-Tamwil al-Islami wa Daur al-Qitha al-Khash*, Jordan: Dâr al-Masâra, tt., Cet.1.
- Siraj, Muhammad Ahmad, *al-Nizham al-Mashrafi al-Islami*, Mishr: Dar al-Tsaqafah li al-Natsr wa al-Tauzi, 1989.
- Subekti, R., *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermedia, 1998.
- Usmani, Muhammad Taqi, *An Introduction to Islamic Finance*, Pakistan: Maktaba Maariful Quran, 2002.
- Utsman, Sabian, *Metodologi Penelitian Hukum Progresif*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2014.
- Widjaatmadja, Dhody Ananta Rivandi, dan Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah dalam Bentuk Akta Otentik: implementasi rukun, syarat, dan prinsip syariah*, Malang: Inteligensia Media, 2019.
- Zuhaili, Wahbah, *Al-Fiqh.*, cet. IV, Damaskus: Dar al-Fikr, 2004, Juz 5.
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institutions, *Shari'ah Standard Murabahah*, SS No.8.
- Badan Pembinaan Hukum Nasional - Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, Jakarta: BPHN Kemenkumhan RI, 2017.
- , *Naskah Akademik Rancangan Undang-Undang Tentang Hukum Acara Perdata*, Jakarta: BPHN Kemenkumhan RI, 2015.
- Bank Indonesia, *Peraturan Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, PBI No.: 7/46/PBI/2005.

- , *Peraturan Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, PBI No.: 9/19/PBI/2007 Juncto No.: 10/16/PBI/2008.
- , *Surat Edaran Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah*, No. 10/14/DPbS, Tanggal 17 Maret 2008.
- Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, *Fatwa Akad Jual Beli Murabahah*, Fatwa No.111/DSN-MUI/IX/2017.
- , *Fatwa Murabahah*, Fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000.
- , *Fatwa Wakalah*, Fatwa No.10/DSN-MUI/IV/2000.
- , *Ta'limat Penerapan Prinsip Syariah*, Ta'limat No.U-286/DSN-MUI/VII/2012.
- Indonesia, *Undang-Undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*, UU No.20 Tahun 2000, LN No.130 Tahun 2000, TLN No.3988 Juncto UU No.21 Tahun 1997, LN No.44 Tahun 1997, TLN No.3688.
- , *Undang-Undang Pajak Pertambahan Nilai Barang Dan Jasa Dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.42 Tahun 2009, LN No.150 Tahun 2009, TLN No.5069 Juncto UU No.18 Tahun 2000, LN No.128 Tahun 2000, TLN No.3986 Juncto UU No.11 Tahun 1994, LN No.61 Tahun 1994, TLN No.3568 Juncto UU No.8 Tahun 1983, LN No.... Tahun 1983, TLN No.3264 Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573.
- , *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU No.12 Tahun 2011 LN No.82 Tahun 2011 TLN No.5234 Juncto UU No.15 Tahun 2019 LN No.183 Tahun 2019 TLN No.6398.
- , *Undang-Undang Perbankan Syariah Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.21 Tahun 2008 LN No.95 Tahun 2008, TLN No.4867 Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573.
- , *Undang-Undang Otoritas Jasa Keuangan*, UU No.21 Tahun 2011, LN No.111 Tahun 2011, TLN No.5253.
- , *Undang-Undang Perbankan Juncto Undang-Undang Cipta Kerja*, UU No.10 Tahun 1998 LN No.182 Tahun 1998 TLN No.3790, Juncto UU No.7 Tahun 1992, LN No.31 Tahun 1992 TLN No.3472, Juncto UU No.11 Tahun 2020, LN.2020/No.245, TLN No.6573.

Kementerian Dalam Negeri RI, *Intruksi Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah*, Inmendagri No.14 Tahun 1982.

Mahkamah Agung Republik Indonesia, *Peraturan Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, PMA No.02 Tahun 2008.

-----, *Peraturan Tata Cara Penyelesaian Perkara Ekonomi Syariah*, PMA No.014 Tahun 2016.

-----, *Surat Edaran Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan*, Sema No.4 Tahun 2016.

-----, Putusan Perkara No. 010K/SIP/1983.

-----, Putusan Perkara No. 1498K/PDT/2006 Tanggal 23 Januari 2008.

-----, Putusan Perkara No. 252 K/PDT/2002 Tanggal 11 Juni 2004.

-----, Putusan Perkara No. 2691 K/Pdt/1996 Tanggal 18 September 1998.

-----, Putusan Perkara No. 48 PK/AG/2009, tanggal 19 November 2009, dapat diakses dari <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/4516de1077b31e7097b76b547eed3c4b.html>

Otoritas Jasa Keuangan RI, *Surat Edaran Produk Dan Aktivitas Bank Umum Syariah Dan Unit Usaha Syariah*, SEOJK No.36/SEOJK.03/2015.

-----, *Surat Edaran Produk Dan Aktivitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*, SEOJK No.37/SEOJK.03/2015.

Pemerintah Hindia Belanda, *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*, yang diterjemahkan oleh R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Aturan Peralihan Pasal I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

-----, *Herzien Inlandsch Reglement*, yang diterjemahkan oleh R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui, yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Aturan Peralihan Pasal I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

-----, *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura*, yang diterjemahkan oleh R. Subekti, SH dan R. Tjitrosudibio menjadi Reglemen Acara Hukum Untuk Daerah Luar Jawa Dan Madura, yang dinyatakan tetap berlaku berdasarkan Aturan Peralihan Pasal I Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

- Abdillah, Hary Hoiruman, “Murabahah Li Al-Aaamir Bi Al-Syira` And Its Implementation In Concept Of Financing At Sharia Financial Institutions In Indonesia” *Islamicate Institute*, 2017, diakses dari <https://journal.islamicateinstitute.co.id/index.php/joes/article/download/4/2>.
- As-Suyuthi, Jaluddin, *Al-Asybah wan Nazhair*, h.166 diakses dari <https://www.hujjah.net/peran-niat-dalam-muamalah/>.
- Azis, Abdul, Moch. Bukhori Muslim, Nur Hidayah, Akad Wakalah Menjadi Penyebab Pembiayaan Murabahah Bergeser Dari Transaksi Jual Beli Menjadi Transaksi Jasa, *Jurnal Kordinat*, Vol XIX, No. 2 tahun 2020, diakses dari <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/kordinat/article/view/18898>.
- Azis, Abdul, 2020, Kepemilikan Bank Syariah Secara Prinsip Atas Obyek Pembiayaan Murabahah, Tesis Magister Hukum Ekonomi Syariah, Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, diakses dari <https://repository.uinjkt.ac.id/dspace/handle/123456789/56226>.
- Badri, Muhammad Arifin, Diskusi Perbankan Syariah (bag. 3 dan 4), artikel diakses pada 22 Mei 2020 dari <https://pengusahamuslim.com/1414-diskusi-perbankan-syariah-bag-3-dan-4.html>.
- , “Diskusi Perbankan Syariah (bag. 1)”, artikel diakses pada 22 Mei 2020 dari <https://pengusahamuslim.com/1398-diskusi-perbankan-syariah-bag-1.html>.
- Budiono, Herlien, artikel “Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- Damayanti, Erna, “Aplikasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah”, *El Jizya*, Vol. 5. No. 2, Juli-Desember 2017, diakses dari <http://ejournal.iainpurwokerto.ac.id/index.php/eljizya/article/view/1880/1289>.
- Ghozali, Mohammad, dan Luluk Wahyu Roficoh, “Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”, *Human Falah*, Volume 6. No. 1 Januari – Juni 2019, diakses dari <http://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/humanfalah/article/download/2447/2312>.
- Hidayah, Nur, “Fatwa-Fatwa Dewan Syariah Nasional Atas Aspek Hukum Islam Perbankan Syariah Di Indonesia”, *Al-Adalah*, Vol.X, No.1 Januari 2011, h.17, diakses dari <https://media.neliti.com/media/publications/57171-ID-none.pdf>.

- Lathif, Ah. Azharuddin, “Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia”, *Ahkam*, Vol. 12, No. 2, Juli 2012, diakses dari <http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/ahkam/article/view/967>.
- Qawaid Ibnu Rajab*, diakses dari <https://www.hujjah.net/peran-niat-dalam-muamalah/>.
- Salam, Abd., “Hak Tanggungan Sebagai Asesor Akad Murabahah Dan Problema Eksekusinya”, 17 Mei 2017 diakses dari <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/hak-tanggungan-sebagai-asesor-akad-murabahah-dan-problema-eksekusinya-oleh-drs-h-abd-salam-s-h-m-h-9-5>.
- Tarmizi, Erwandi, *Panduan Murabahah yang Sesuai Syariah (Bagian – 1)*, artikel diakses pada 26 Mei 2020 dari <https://pengusahamuslim.com/5473-panduan-murabahah-yang-sesuai-syariah-bagian-1.html>.
- Wawancara pribadi dengan Hamza Marasabessy, Karyawan BNI Syariah Ambon, 8 April 2020 melalui media whatsapp.
- Wawancara pribadi dengan Rudi Widodo, Kepala Sub Bagian Pengembangan Perbankan Syariah Sektor Jasa Keuangan Otoritas Jasa Keuangan RI, 15 Juli 2020 melalui media telepon.