

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Definisi Dominasi

Pengertian dominasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah penguasaan oleh pihak yang lebih kuat terhadap yang lebih lemah. Sedangkan kata mendominasi maksudnya adalah pihak yang menguasai pihak – pihak yang lain.<sup>1</sup>

Dalam hal produk pembiayaan di bank syariah yang dimaksud dengan pihak yang mendominasi adalah akad murabahah. Sedangkan pihak – pihak lainnya adalah akad mudhorobah, musyarokah, ijarah, dll. Jadi akad murabahah lebih mendominasi dibandingkan dengan akad mudhorobah, musyarokah, ijarah, dll.

#### B. Akad Murabahah

##### 1. Pengertian Akad

Menurut segi etimologi, akad antara lain berarti :

الرِّبْتُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سَوَاءً أَكَانَ رِبْطًا حَسَبًا أَمْ مَعْنَوِيًّا مِنْ

جَانِبِ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ

“Ikatan antara dua perkara, baik ikatan secara nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.”

Bisa juga berarti العقدة (sambungan), العهد (janji).

Istilah perjanjian dalam hukum islam adalah akad, kata akad berasal dari kata *al – aqad* , yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar – rabt*).<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Bahasa Indonesia*, Jakarta : Pusat Bahasa, 2008, h. 362

<sup>2</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta : Raja Grafindo, 2007, h. 68

Dalam istilah fikih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti waqaf, talak, sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, wakalah dan gadai.<sup>3</sup>

Menurut terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus :

a. Pengertian umum

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu :

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ سَوَاءً صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ  
وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ إِحْتِاجَ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ  
وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّيلِ وَالرَّهْنِ

“Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual – beli, perwakilan, dan gadai.”

b. Pengertian khusus

Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqh, antara lain :

إِرْتِبَاطُ إِجَابٍ بِقَبُولٍ عَلَى وَجْهِ مَشْرُوعٍ يَنْبُتُ أَثْرُهُ فِي مَحَلِّهِ

“Perikatan yang ditetapkan dengan ijab – qabul berdasarkan ketentuan syara’ yang berdampak pada objeknya.”

تَعَلُّقُ كَلَامٍ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْآخَرِ شَرْعًا عَلَى وَجْهِ يَظْهَرُ أَثْرُهُ فِي  
الْمَحَلِّ

“Pengaitan ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara’ pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya.”

<sup>3</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah, edisi I*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, h. 35

Contoh ijab adalah pernyataan seorang penjual, “*Saya telah menjual barang ini kepadamu.*” Contoh qabul, “*Saya beli barangmu.*” Atau “*Saya terima barangmu.*”

Dengan demikian, ijab qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan suatu keridaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’. Oleh karena itu, dalam islam tidak semua bentuk kesepakatan atau perjanjian dapat dikategorikan sebagai akad., terutama kesepakatan yang tidak didasarkan pada keridaan dan syariat islam.<sup>4</sup>

## 2. Unsur – Unsur Akad

Telah dijelaskan sebelumnya bahwa akad adalah pertalian dimana seseorang yang melakukan perjanjian harus memenuhi apa yang sudah disepakati bersama. Perjanjian itu disebut dengan *ijab* dan *qabul*. Dari definisi tersebut dapat diperoleh tiga unsur yang terkandung dalam akad, yaitu sebagai berikut :<sup>5</sup>

- 1) Pertalian *ijab* dan *qabul*, *ijab* adalah pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. *Qabul* adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* oleh pihak lainnya (*qaabil*). *Ijab* dan *qabul* ini harus ada dalam melakukan suatu perjanjian.
- 2) Dibenarkan oleh syara’, akad yang dilakukan tidak boleh bertentangan dengan syariah atau hal – hal yang diharamkan oleh Allah SWT. Jika bertentangan maka akad tersebut tidak sah.
- 3) Mempunyai akibat hukum (*tasharuf*). Adanya akad menimbulkan akibat hukum terhadap objek hukum yang

---

<sup>4</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001, h. 43 – 45

<sup>5</sup> Ghufron Mas’adi, *Fiqh Muamalat Konstektual, cet. I*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, h. 76 – 77

diperjanjikan dan juga memberikan konsekuensi hak dan kewajiban yang mengikat para pihak.

### 3. Asas – Asas Akad

Asas berasal dari bahasa arab *asasun* yang berarti dasar, basis, dan fondasi. Secara terminologi, asas adalah hukum dasar, dasar (sesuatu yang menjadi tumpuan berfikir atau berpendapat). Istilah lain yang memiliki arti sama dengan kata asas adalah prinsip, yaitu dasar atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berfikir, bertindak, dan sebagainya.

Dalam kaitannya dengan akad, Fathurahman Djamil sebagaimana dikutip oleh Gemala Dewi mengemukakan 6 asas tertulis. Yaitu asas kebebasan, asas persamaan atau kesetaraan, asas keadilan, asas kerelaan, asas kejujuran dan kebenaran, dan asas tertulis. Namun ada asas utama yang mendasari setiap perbuatan manusia yaitu asas ilahiah atau asas tauhid.<sup>6</sup>

#### 1) Asas Ilahiah

Setiap tingkah laku dan perbuatan manusia tidak akan luput dari ketentuan Allah SWT. Kegiatan muamalah termasuk perbuatan perikatan yang tidak akan pernah lepas dari nilai – nilai ketauhidan. Dengan demikian manusia memiliki tanggung jawab akan hal ini. Tanggung jawab terhadap masyarakat, taggung jawab kepada pihak kedua, tanggung jawab kepada diri sendiri, dan tanggung jawab terbesar adalah kepada Allah SWT. Akibatnya manusia tidak akan berbuat sekehendak hati, karena segala perbuatan akan ada balasannya.

#### 2) Asas kebebasan (*Al – Hurriyah*)

Islam memberikan kebebasan kepada pihak untuk melakukan suatu perikatan. Bentuk dan isi perikatan tersebut ditentukan oleh para pihak yang menyepakatinya dan harus dilaksanakan

---

<sup>6</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, cet. II*, Jakarta : Prenada Media Grup : 2006, h. 30 – 37

segala hak dan kewajibannya. Sepanjang tidak bertentangan dengan syariah, maka perikatan tersebut boleh dilaksanakan.

3) Asas persamaan dan kesetaraan (*Al – Musawah*)

Suatu perbuatan muamalah merupakan salah satu jalan untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia. Untuk itu antara manusia satu dengan yang lain hendaknya saling melengkapi atas kekurangan yang lain dari kelebihan yang dimilikinya. Oleh karena itu setiap manusia memiliki kesempatan yang sama untuk melakukan suatu perikatan. Dalam melakukan perikatan ini, para pihak menentukan hak dan kewajiban masing – masing didasarkan pada persamaan atau kesetaraan ini. Tidak boleh ada suatu kelaziman yang dilakukan dalam perikatan tersebut.

4) Asas keadilan (*Al – Adalah*)

Menurut Yusuf Qardawi, keadilan adalah keseimbangan antara berbagai potensi individu, baik moral ataupun materiil, antara individu dan masyarakat, dan antara masyarakat satu dengan lainnya yang berlandaskan pada syariah islam. Dalam asas ini para, para pihak yang melakukan perikatan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat, dan memenuhi semua kewajibannya.

5) Asas kerelaan (*Ar – Ridha*)

Segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar suka sama suka atau kerelaan antara masing – masing pihak, tidak boleh ada tekanan, paksaan, penipuan, dan *mis – statement*.. Jika hal ini tidak terpenuhi, maka transaksi tersebut dilakukan dengan cara yang batil (*al – akh bil bathil*).

6) Asas kejujuran dan kebenaran (*Ash – Shidq*)

Kejujuran merupakan hal yang harus dilakukan oleh manusia dalam segala bidang kehidupan, termasuk dalam pelaksanaan

muamalat. Jika kejujuran ini tidak diterapkan dalam perjanjian, maka akan merusak legalitas perikatan itu sendiri. Selain itu jika terdapat ketidak jujuran dalam perikatan, akan menimbulkan perselisihan diantara pihak.

7) *Asas tertulis (Al – Kitabah)*

Allah SWT menganjurkan kepada manusia hendaknya suatu perikatan dilakukan secara tertulis, dihadiri oleh saksi – saksi, dan diberikan tanggung jawab individu yang melakukan perjanjian, dan yang menjadi saksi. Selain itu dianjurkan pula bahwa apabila suatu perjanjian tidak dilaksanakan secara tunai, maka dapat dipegang suatu benda sebagai jaminannya. Adanya tulisan, saksi, dan atau benda jaminan ini menjadi alat bukti atas terjadinya perikatan tersebut.

#### 4. Rukun Akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan qabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal – hal yang lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.

Ulama' selain Hanafiyah berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun, yaitu :

- a. Orang yang akad ( *'aqid*), contoh : penjual dan pembeli.
- b. Sesuatu yang di akadkan (*ma'qud 'alaih*), contoh : harga atau yang dihargakan.
- c. *Shighat*, yaitu ijab dan qobul.<sup>7</sup>

#### 5. Macam – Macam Akad

Dari segi ada atau tidaknya kompensasi, fiqih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yakni *tabarru'* dan akad *tijarah*.

---

<sup>7</sup> Syafei, *Fiqih...*, h. 45

1) Akad *Tabarru'*

Akad *tabarru'* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *not-for profit transaction*. Traksaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil. Akad *tabarru'* dilakukan dengan tujuan tolong – menolong dalam rangka berbuat kebaikan. Dalam akad *tabarru'* pihak yang melakukan kebaikan tersebut tidak berhak mensyaratkan imbalan apapun kepada pihak lainnya. Imbalan dari akad *tabarru'* adalah dari Allah SWT. Contoh akad *tabarru'* adalah *qardh*, *wakalah*, *shadaqah*, hadiah, dan lain – lain.

2) Akad *Tijarah*

Akad *tijarah* atau *muawwadah* yaitu segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad – akad ini dilakukan dengan tujuan mencari keuntungan, karena itu bersifat komersil. Contoh akad *tijarah* adalah akad – akad investasi, jual beli, sewa – menyewa, dan lain – lain.<sup>8</sup>

## 6. Pengertian Murabahah

Murabahah berasal dari kata رِبْحٌ (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar

---

<sup>8</sup> Muhammad Firdaus NH, dkk, *Cara Mudah Memahami Akad – Akad Syariah*, Jakarta : Renaisan, 2005, h.66

keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>9</sup>

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5). Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang, ditangguhkan dengan mencicil setelah menerima barang, ataupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus di kemudian hari (PSAK 102 paragraf 8). UU No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, menjelaskan bahwa yang dimaksud dengan "akad murabahah" adalah akad pembayaran suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Jual beli murabahah yaitu menjual barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambahkan keuntungan tertentu. Contoh jual beli murabahah seperti yang disebutkan ulama' Malikiyah, adalah pemilik barang menyebutkan berapa dia membeli barang dagangan, setelah itu dia meminta keuntungan tertentu, baik secara global (seperti dengan mengatakan, "Aku membeli barang ini dengan harga sepuluh dinar, dan aku minta untung satu atau dua dinar") atau dengan terperinci (seperti dengan mengatakan, "Aku minta untuk satu dirham untuk setiap dinarnya"). Dengan kata lain, penjual bisa minta keuntungan tertentu, atau minta keuntungan sesuai dengan presentase tertentu. Adapun menurut ulama' Hanafiyah, murabahah adalah memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah

---

<sup>9</sup> Karim, Bank..., h. 113



keuntungan tertentu. Sementara menurut ulama' Syafi'iyah dan Hanabilah, murabahah adalah menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapatkan keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau yang sejenisnya, dengan syarat kedua belah pihak (penjual dan pembeli) mengetahui modal yang dikeluarkan penjual.<sup>10</sup>

Dari pengertian murabahah yang dikemukakan ke empat ulama' memiliki persamaan yaitu dalam hal harga pembelian dan keuntungan. Keempat ulama' tersebut menjelaskan bahwa menjual suatu barang sesuai harga pembelian dengan mendapatkan keuntungan.

Jual beli murabahah merupakan transaksi yang diperbolehkan oleh syariat. Mayoritas ulama', dari kalangan para sahabat, tabi'in, dan para imam madzhab juga membolehkan jual beli jenis ini.

Dalam fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah, dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli, dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>11</sup>

## 7. Dasar Hukum Murabahah

### a) Al-Qur'an

- QS. An – Nisa' : 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ

تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ

بِكُمْ رَحِيمًا

<sup>10</sup> Wahbah Az – Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Penerjemah Abdul Hayyie Al – Kattani, dkk*, Jilid 5, Jakarta : Gema Insani, 2011, Cet. Pertama, h. 357

<sup>11</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah

“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta-harta kalian di antara kalian dengan cara yang batil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridha. Dan janganlah kalian membunuh diri-diri kalian, sesungguhnya Allah itu Maha Kasih Sayang kepada kalian.”

- QS. Al – Baqarah : 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ

كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”

- QS. Al – Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتُومُونَ إِلَّا كَمَا يُتُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ

الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ

اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا

سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَىٰ اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba),

maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>12</sup>

b) Al-Hadits

- H.R. Al – Baihaqi dan Ibnu Majah

“Dari Abu Sa’id Al – Khudri bahwa Rasulullah SAW. bersabda, ‘Sesungguhnya jual beli itu harus suka sama suka.’ (H.R. Al – Baihaqi dan Ibnu Majah)<sup>13</sup>

Isi hadits tersebut memperjelas apa yang terkandung dalam surat Al – baqarah ayat 275 bahwa dalam suatu transaksi jual beli (*murabahah*) agar terhindar dari riba maka jual beli tersebut harus suka sama suka antara penjual dan pembeli. Mayoritas ulama telah spakat tentang kebolehan jual beli dengan cara murabahah sebagai transaksi real yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.

Kaidah fiqh tentang murabahah adalah sebagai berikut

:

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا

“Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

Kaidah fiqh tersebut menjelaskan bahwa hukum melaksanakan muamalah yang didalamnya meliputi transaksi murabahah adalah boleh, kecuali terdapat dalil yang mengharamkan tentang transaksi tersebut.<sup>14</sup>

c) Undang – Undang

- Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Pasal 1 No 3 Huruf C yang berbunyi “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan/piutang yang dapat dipersamakan dengan itu dalam : transaksi jual beli yang

<sup>12</sup> Salman, *Akuntansi...*, h. 143 – 144

<sup>13</sup> Ibid

<sup>14</sup> Sarip Muslim, *Akuntansi Keuangan Syariah : Teori dan Praktik*, Bandung : CV Pustaka Setia, 2015, h. 85 – 87

didasarkan antara lain atas akad murabahah, salam, dan istishna’.

- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 9/19/PBI/2007 Pasal 3 Huruf B yang berbunyi “Pemenuhan Prinsip Syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), dilakukan sebagai berikut : dalam kegiatan penyaluran dana berupa pembiayaan dengan mempergunakan antara lain akad mudharabah, musyarakah, murabahah, salam, istishna’, ijarah, ijarah muntahiya bitamlik dan qardh.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 No. 25 Huruf C yang berbunyi “Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa : transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istishna.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 19 No. 1 Huruf D yang berbunyi “Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi : menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna’, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

## **8. Rukun dan Ketentuan Murabahah**

Rukun dan ketentuan murabahah, yaitu sebagai berikut :

### 1) Pelaku

Pelaku harus cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan).

### 2) Objek jual beli, harus memenuhi :

- Barang yang diperjual belikan adalah barang halal

Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut menyebabkan manusia bermaksiat/ melanggar larangan Allah. Dalil larangan mengenai hal tersebut adalah “Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan

khamar, bangkai, babi, patung – patung” (HR Imam Bukhori dan Imam Muslim). “Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya” (HR Imam Ahmad dan Abu Daud).

- Barang yang diperjual belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, dan bukan merupakan barang – barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya : jual beli minuman keras, jual beli narkoba, dll.
- Barang tersebut dimiliki oleh penjual
 

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Misalnya : jual beli barang curian.
- Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan. Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (gharar), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan. Misalnya jual beli yang barang yang keberadaannya masih hilang atau belum diketahui, jual beli barang yang telah diwakafkan, dll.
- Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar.
- Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada gharar.

Apabila suatu barang dapat ditakar maka atas barang yang diperjualbelikan harus ditakar terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian. Misalnya jual beli mangga yang masih di pohon. Jual beli ini dilarang karena kuantitas mangga belum diketahui secara pasti. Bisa jadi akan menguntungkan salah satu pihak dan merugikan pihak

lainnya. Apabila hasil buah mangga tersebut lebih banyak dari harga yang disepakati maka akan menguntungkan pihak pembeli dan sebaliknya akan merugikan pihak penjual. Namun sebaliknya, apabila hasil buah mangga lebih sedikit dari harga yang disepakati maka akan menguntungkan penjual dan merugikan pembeli. Islam mengajarkan untuk melakukan perniagaan yang saling menguntungkan diantara pihak – pihak yang bertransaksi dan tidak menimbulkan gharar.

- Harga barang tersebut jelas

Harga atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada gharar.

- Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian. Walaupun barang yang dijadikan sebagai objek tidak ada di tempat, namun barang tersebut ada dan dimiliki penjual. Hal ini diperbolehkan asalkan spesifikasinya jelas dan pihak pembeli mempunyai hak *khiyar* (memilih melanjutkan atau membatalkan akad).

### 3) Ijab Qobul

Pernyataan dan ekspresi saling ridha/ rela diantara pihak – pihak pelaku akad. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya, dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal.<sup>15</sup>

Sebagai bagian dari jual beli, murabahah memiliki rukun dan syarat yang tidak berbeda dengan jual beli (*al-bai'*) pada umumnya. Namun demikian, ada beberapa ketentuan khusus yang menjadi syarat keabsahan jual beli murabahah yaitu :

---

<sup>15</sup> Salman, *Akuntansi...*, h. 146 – 149

1) Mengetahui harga pertama (harga pembelian).

Agar transaksi murabahah sah, pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pertama, karena mengetahui harga adalah syarat sah jual beli. Jika harga pertama tidak diketahui sampai kedua belah pihak berpisah, maka transaksi tersebut dinyatakan tidak sah.

2) Adanya keharusan menjelaskan keuntungan (*ribh*) yang diambil penjual karena keuntungan merupakan bagian dari harga (*tsaman*).

Keuntungan yang diminta penjual hendaknya jelas, karena keuntungan adalah bagian dari harga barang. Sementara mengetahui harga barang adalah syarat sah jual beli.

3) Jual beli murabahah harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki/ hak kepemilikan telah berada di tangan penjual. Artinya bahwa keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah.

4) Hendaknya akad yang dilakukan terhindar dari praktik riba, baik akad yang pertama (antara penjual dalam murabahah sebagai pembeli dengan penjual barang) maupun pada akad yang kedua (antara penjual dan pembeli dalam akad murabahah).

5) Transaksi pertama haruslah sah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Az – Zuhaili, *Fiqh...*, h. 358 – 360

## 9. Jenis-jenis Murabahah

Murabahah dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu :

- 1) Murabahah tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang murabahah ini tidak terpengaruh atau terikat langsung dengan ada atau tidaknya pesanan atau pembeli.
- 2) Murabahah berdasarkan pesanan, maksudnya bank syariah baru akan melakukan transaksi murabahah atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika ada pesanan pada murabahah ini. Pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.<sup>17</sup>

## 10. Fatwa DSN MUI Mengenai Murabahah

Pertama : 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.
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

---

<sup>17</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005, h. 37 – 38



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 mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : 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.

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat : 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.

Kelima : 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.

Keenam : 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.

### **11. Karakteristik Murabahah**

- Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
- Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Jika aset murabahah yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.
- Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.
- Akad murabahah memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad murabahah dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.

- Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, maka diskon itu merupakan hak pembeli.
- Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi:
  - a) Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang.
  - b) Diskon biaya asuransi dalam rangka pembelian barang.
  - c) Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- Diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad murabahah disepakati diperlakukan sesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika tidak diatur dalam akad, maka diskon tersebut menjadi hak penjual.
- Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/ atau asset lainnya.
- Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang murabahah, jika akad murabahah disepakati. Jika akad murabahah batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual. Jika uang muka itu lebih kecil dari kerugian, maka penjual dapat meminta tambahan dari pembeli.
- Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang murabahah sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeure*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan

*ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana kebajikan.

- Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah jika pembeli :
  - a) Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
  - b) Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
- Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang murabahah yang belum dilunasi jika pembeli:
  - a) Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
  - b) Mengalami penurunan kemampuan pembayaran.<sup>18</sup>

Karakteristik murabahah secara umum adalah :

- a. Bank islam harus memberitahukan tentang biaya atau modal yang dikeluarkan atas barang tersebut kepada nasabah.
- b. Akad pertama harus sah.
- c. Akad tersebut harus bebas riba.
- d. Bank islam harus mengungkapkan dengan jelas dan rinci tentang ingkar janji/ *wanprestasi* yang terjadi setelah pembelian.
- e. Bank islam harus mengungkapkan tentang syarat yang diminta dari harga pembelian kepada nasabah, misalnya pembelian berdasarkan angsuran.

Jika salah satu syarat a, b, c, d, atau e tidak terpenuhi maka pembelian harus mempunyai pilihan untuk :

- a. Melakukan pembayaran penjualan tersebut sebagaimana adanya.

---

<sup>18</sup> PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah

- b. Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi atau
- c. Membatalkan akad.<sup>19</sup>

## C. Pembiayaan

### 1. Pengertian Pembiayaan

Berdasarkan UU no 21 tahun 2008, yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.
- b. Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan *istishna'*.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa – menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/ atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.<sup>20</sup>

### 2. Tujuan Pembiayaan

Tujuan pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai – nilai islam. Pembiayaan tersebut harus dapat dinikmati oleh sebanyak – banyaknya pengusaha yang bergerak di

---

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, h. 102

<sup>20</sup> Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, h. 5

bidang industri, pertanian, dan perdagangan untuk menunjang produksi dan distribusi barang dan jasa.<sup>21</sup>

#### **D. Bank Syari'ah**

Dalam Undang – Undang Nomor 21 tahun 2008 Pasal 1 pengertian bank, bank umum, dan bank perkreditan rakyat disempurnakan menjadi :

- a. Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/ atau bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat.
  - ✓ Bank Konvensional adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya secara konvensional dan berdasarkan jenisnya terdiri atas Bank Umum Konvensional dan Bank Perkreditan Rakyat.
  - ✓ Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah.
- b. Bank Umum Konvensional adalah Bank Konvensional yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- c. Bank Umum Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.
- d. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah adalah Bank Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.

Selain itu, yang dimaksud dengan prinsip syariah dijelaskan pada pasal 1 butir 12 undang – undang tersebut, yakni :

Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.

---

<sup>21</sup> Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, *Manajemen Operasional Bank Syariah*, Cirebon : STAIN Press, 2009, h. 68