

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Bank Syariah

Bank Islam atau selanjutnya disebut dengan Bank Syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank Islam atau biasa disebut dengan Bank Tanpa Bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasional dan produknya dikembangkan berlandaskan pada Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Atau dengan kata lain, Bank Islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam. Antonio dan Perwaatmadja membedakan menjadi dua pengertian, yaitu Bank Islam dan Bank yang beroperasi dengan prinsip syariah Islam.

Bank Islam adalah (1) bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam; (2) adalah bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Hadits; Sementara bank yang beroperasi sesuai prinsip syariah Islam adalah bank yang dalam beroperasinya itu mengikuti ketentuan-ketentuan syariah Islam, khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalat secara Islam. Dikatakan lebih lanjut, dalam tata cara bermuamalat itu di jauhi praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur-unsur *riba* untuk diisi dengan kegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan.¹

Bank syariah ialah bank yang berasaskan, antara lain, pada asas kemitraan, keadilan, transparansi dan *universal* serta melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan prinsip syariah. Bank syariah beroperasi atas dasar konsep bagi hasil. Bank Syariah tidak menggunakan bunga sebagai alat untuk memperoleh pendapatan maupun membebankan bunga atas penggunaan dana dan pinjaman karena bunga merupakan *riba* yang diharamkan. Berbeda

¹ Karnaen Perwaatmadja dan M. Syafe'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: PT. Dana Bakhti Wakaf, 1997, h. 1

dengan bank non-syariah, bank syariah tidak membedakan secara tegas antara sektor moneter dan sektor riil sehingga dalam kegiatan usahanya dapat melakukan transaksi-transaksi sektor riil, seperti jual beli dan sewa menyewa. Di samping itu, bank syariah juga dapat menjalankan kegiatan usaha untuk memperoleh imbalan atas jasa perbankan lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.²

Bank Syariah adalah bank yang melakukan kegiatan usaha perbankan berdasarkan ‘prinsip syariah’. Sebagaimana telah ditegaskan dalam penjelasan umum UU Perbankan Syariah bahwa kegiatan usaha yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah meliputi kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur *riba* (penambahan pendapatan secara tidak sah), *maisir* (keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan), *gharar* (objeknya tidak jelas, tidak dimiliki), *haram* (objeknya dilarang dalam syariah), dan *zalim* (menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya).³

B. Pembiayaan Murabahah

1. Pengertian Akad

Akad dalam terminologi ahli bahasa mencakup makna ikatan, pengokohan dan penegasan dari satu pihak atau kedua belah pihak. Makna secara bahasa ini sangat sesuai sekali dengan apa yang dikatakan oleh kalangan ulama fiqh, dimana kita mendapati kalangan ulama fiqh menyebutkan akad adalah setiap ucapan yang keluar sebagai penjelas dari dua keinginan yang ada kecocokan, sebagaimana mereka juga menyebutkan arti akad sebagai setiap ucapan yang keluar yang menerangkan keinginan walaupun sendirian.⁴

Menurut istilah para ahli hukum Islam, *aqad* diartikan sebagai hubungan antara *ijab* dan *qabul* sesuai dengan kehendak syariat yang

² Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, h.5

³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 16

⁴ Abdul Azis Muhammad Azzam, *Fiqh Muamalat Sistem Transaksi Dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2010, h. 15-16

menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan. Sedangkan DSN dalam fatwanya No.45/DSN-MUI/II/2005 tersebut diatas, mengartikan akad sebagai transaksi atau perjanjian syar'i yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Ketentuan Pasal 1 angka 13 UU Perbankan Syariah secara khusus mendefinisikan akad sebagai kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah.⁵

Dalam istilah Fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti *wakaf*, talak, dan sumpah, maupun yang muncul dari dua pihak, seperti jual beli, sewa, *wakalah*, dan gadai.

Secara khusus akad berarti keterkaitan antara *ijab* (pernyataan penawaran/pemindahan kepemilikan) dan *qabul* (pernyataan penerimaan kepemilikan) dalam lingkup yang disyariatkan dan berpengaruh pada sesuatu. Rukun dalam akad ada tiga, yaitu :

a. Pelaku akad

Pelaku akad haruslah orang yang mampu melakukan akad untuk dirinya (*ahliyah*) dan mempunyai otoritas Syariah yang diberikan pada seseorang untuk merealisasikan akad sebagai perwakilan dari yang lain (*wilayah*).

b. Objek akad

Objek akad harus ada ketika terjadi akad, harus sesuatu yang disyariatkan, harus bisa diserahkan ketika terjadi akad, dan harus sesuatu yang jelas antara dua pelaku akad.

c. Shighah atau pernyataan pelaku akad, yaitu *ijab* dan *qabul*.

Ijab qabul harus jelas maksudnya, sesuai antara *ijab* dan *qabul*, dan bersambung antara *ijab* dan *qabul*.

⁵ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 129-130

Syarat dalam akad ada empat, yaitu:

a. Syarat berlakunya akad (*In'iqod*)

Syarat *In'iqod* ada yang umum dan khusus. Syarat umum harus selalu ada pada setiap akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan *Sighah* syarat yang harus ada pada pelaku akad, seperti syarat yang harus ada pada pelaku akad, objek akad dan *Sighah* akad, akad bukan pada sesuatu yang diharamkan, dan akad pada sesuatu yang bermanfaat. Sementara itu, syarat khusus merupakan sesuatu yang harus ada pada akad-akad tertentu, seperti syarat minimal dua saksi pada akad nikah.

b. Syarat sahnya akad (*Shihah*)

Syarat *shihah*, yaitu syarat yang diperlukan secara syariah agar akad berpengaruh, seperti dalam akad perdagangan harus bersih dari cacat.

c. Syarat terealisasinya akad (*Nafadz*)

Syarat *nafadz* ada dua, yaitu kepemilikan (barang dimiliki oleh pelaku dan berhak menggunakan) dan wilayah.

d. Syarat *Lazim*

Syarat *lazim*, yaitu bahwa akad harus dilaksanakan apabila tidak ada cacat.⁶

2. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan dalam perbankan syariah atau istilah teknisnya aktiva produktif, menurut Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 tanggal 19 Mei 2003, Pembiayaan adalah penanaman dana Bank Syariah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga syariah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.⁷ Yang dimana aplikasinya dalam

⁶ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, h. 35-37

⁷ Ibid, hal 302

perbankan yaitu: pembiayaan investasi/barang modal, pembiayaan konsumtif, pembiayaan modal kerja dan pembiayaan ekspor.

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 *qard*; dan
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa,

berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/ atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dan/ atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁸

3. Pengertian *Murabahah*

Murabahah adalah istilah dalam Fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan.⁹

Murabahah adalah perjanjian jual-beli antara bank dan nasabah dimana bank syariah membeli barang yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga perolehan ditambah dengan margin/keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan nasabah.¹⁰

⁸ Pasal 1 angka 25 UU Perbankan Syariah

⁹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, h. 81-82

¹⁰ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004 h. 311

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian *Murabahah*, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹¹

Akad *Murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, di mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Undang-Undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud dengan akad *Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹²

Murabahah diartikan sebagai suatu perjanjian antara bank dengan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.¹³ Objeknya bisa berupa barang modal seperti mesin-mesin industri, maupun barang untuk kebutuhan sehari-hari seperti sepeda motor.

Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli barang modal maupun konsumsi antara Bank selaku penjual serta anggota selaku pembeli dengan nilai keuntungan dan jangka waktu pembayaran dimana harga perolehan diketahui oleh kedua belah pihak.¹⁴

57 ¹¹ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.

¹² A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 200

¹³ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 2000, h.62

¹⁴ Ahmad Jaelani, “Analisis Terhadap Mekanisme Pembiayaan Mikro Dengan Akad *Murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Semarang Timur”, *Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo*, h. 17, t.d.

4. Dasar Hukum

Sebagaimana diketahui bahwa *murabahah* adalah salah satu jenis dari jual beli yang merupakan sebuah perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka landasan *syar'i murabahah* adalah keumuman dalil syara tentang jual beli, yaitu:

a. Al-Qur'an

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli.

... إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ

مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ

فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “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^[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Q.S. Al-Baqarah: 275)

^[176] Riba yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan.¹⁵

¹⁵ Q.S. Al-Baqarah (2): 275

b. Hadits

Kegiatan jual beli merupakan kegiatan yang sangat dianjurkan oleh Nabi Muhammad SAW. Sejak masa kecil Beliau telah ikut pamannya untuk melakukan perniagaan.¹⁶

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا لَيْبُعَا عَنْ أَثَرِ ضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه و صححه ابن حبان)

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

c. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000¹⁷

Menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Ketentuan tentang pembiayaan *murabahah* yang tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut:

1) Ketentuan Umum Murabahah

- a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas *riba*.
- b) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.

¹⁶ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, h.107

¹⁷ Ibid, h.109-111

- c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas *riba*.
 - e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i) 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.
- 2) Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c) 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.

- d) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - i. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - ii. 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.
- h) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Disini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- i) Utang dalam *Murabahah* 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. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. 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.

- d. Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan

Pembiayaan *Murabahah* mendapatkan pengaturan dalam Pasal 12 dan Pasal 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan¹⁸

Pasal 12

Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tabungan setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil;

Pasal 13

Prinsip Syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

Pasal 8 (1) Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas *itikad* dan kemampuan serta kesanggupan Nasabah Debitur untuk melunasi

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, h.108

utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan. (2) Bank Umum wajib memiliki dan menerapkan pedoman perkreditan dan pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah, sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Bank Indonesia.”

- e. Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) huruf d dan ayat (2) huruf d

(1) Kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi:

d. menyalurkan Pembiayaan berdasarkan Akad *murabahah*, Akad *salam*, Akad *istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan Prinsip Syariah;

Bagian Kedua

Kelayakan Penyaluran Dana

Pasal 23

(1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.

(2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang saksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

5. Rukun dan Syarat Murabahah

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun dan syarat. Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu: ¹⁹

¹⁹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009, h.108

- a. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsur paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.

- b. Adanya objek akad yang terdiri dari barang yang diperjual belikan dan harga.

Terhadap objek yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyerahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

- c. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*.

Sighat akad harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang, serta tidak membatasi waktu, misalnya: saya jual ini kepada anda untuk jangka waktu 12 bulan setelah itu jadi milik saya kembali.

Beberapa syarat pokok *murabahah*, antara lain sebagai berikut:²⁰

- a. *Murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit (terang-terangan) menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan.
- b. Tingkat keuntungan dalam *murabahah* dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
- c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan

²⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2008, h. 83-84

ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat* dan *margin* keuntungan didasarkan pada harga *agregat* ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. *Margin* keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.

- d. *Murabahah* dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip *murabahah*.

C. Kebijakan Pokok dalam Pembiayaan

Setiap proses penyaluran dana harus mengacu kepada pedoman yang berlaku sebagai berikut :

1) Penerapan prinsip kehati-hatian

Sebagai bagian dari suatu komitmen, setiap proses penyaluran dana harus mengacu kepada kebijakan yang berlaku, baik ketentuan Bank Indonesia maupun Kebijakan Umum penyaluran dana Bank sendiri yang didasarkan pada asas penyaluran dana yang sehat.

Setiap pejabat bank yang berhubungan dengan penyaluran dana harus menempuh prosedur yang sehat dan benar, termasuk prosedur yang sehat dan benar, termasuk prosedur persetujuan penyaluran dana, dokumentasi dan administrasi serta prosedur pengawasan penyaluran dana.

Maksud dari prosedur penyaluran dana yang sehat adalah, bahwa setiap calon nasabah harus melalui suatu proses penilaian yang dilakukan secara objektif, yang memberikan keyakinan, bahwa nasabah tersebut dapat mengembalikan kewajibannya kepada bank sesuai dengan perjanjian.²¹

²¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004 h. 311
hal 47-48

Prinsip dasar dari penyaluran dana yang sehat adalah mengerti, memahami, menguasai dan melaksanakan prinsip 5C + S :

- a. *Character*, Penilaian karakter calon nasabah pembiayaan dilakukan untuk menyimpulkan bahwa nasabah pembiayaan tersebut jujur, beriktikad baik, dan tidak akan menyulitkan bank dikemudian hari.
 - b. *Capacity*, Penilaian kemampuan calon nasabah pembiayaan dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen nasabah pembiayaan agar bank yakin bahwa usaha yang akan diberikan pembiayaan tersebut dikelola oleh orang-orang yang tepat.
 - c. *Capital*, Penilaian atas posisi keuangan calon nasabah pembiayaan secara keseluruhan termasuk aliran kas, baik untuk masalah atau proyeksi pada masa yang akan datang. Ini dilakukan untuk mengetahui kemampuan permodalan nasabah pembiayaan dalam menjalankan proyek atau usaha nasabah pembiayaan yang bersangkutan.
 - d. *Condition*, Penilaian atas kondisi pasar didalam negeri maupun diluar negeri, baik masalah maupun yang akan datang, nasabah pembiayaan yang dibiayai.
 - e. *Collateral*, Penilaian atas agunan yang dimiliki calon nasabah pembiayaan. Ini dilakukan untuk mengetahui kecukupan nilai agunan apakah sesuai dengan pemberian pembiayaan.²²
 - f. Syariah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.²³
- 2) Kebijakan kebijakan penyaluran dana Pihak Terkait

Dalam menentukan besarnya plafon bagi nasabah pihak terkait diperlukan adanya ketentuan khusus. Permemberlakuan ketentuan tersebut

²² Ahmad Jaelani, “Analisis Terhadap Mekanisme Pembiayaan Mikro Dengan Akad Murabahah di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Semarang Timur”, *Tugas Akhir, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo*, diterbitkan dari <http://eprints.walisongo.ac.id/> diakses pada tanggal 5 April 2016

²³ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 15

bertujuan untuk melindungi kepentingan dan kepercayaan masyarakat serta memelihara tingkat kesehatan bank.

Bank dalam menyalurkan dananya harus berusaha menyebar resiko sedemikian rupa, sehingga tidak terpusat pada nasabah tertentu. Selain itu terdapat tujuan lain, yaitu pemerataan kesempatan bagi setiap orang untuk dapat memperoleh penyaluran dana dari bank.

3) Penyaluran dana yang perlu dihindari

Dalam penyaluran dana, bank mempunyai batasan dan larangan yang harus ditetapkan secara khusus melalui Surat Keputusan Direksi.

a) Penyaluran dana yang bertentangan dengan syariah

Setiap penyaluran dana yang tidak sesuai dengan Syariah dan kebijakan pemerintah, wajib ditolak. Bila dilakukan juga, maka secara langsung dan tidak langsung sudah mengubah prinsip dasar bank yang berlandaskan syariah Islam.

b) Penyaluran dana untuk tujuan spekulasi

Setiap pejabat bank tidak diperkenankan memberikan penyaluran dana kepada nasabah yang bersifat spekulasi, karena sifat penyaluran dana tersebut tidak mencerminkan kesungguhan dalam berusaha dan termasuk unsur *gharar* dan *maisir* (penipuan dan judi).

c) Penyaluran dana yang diberikan tanpa informasi keuangan yang cukup

Penyaluran dana tanpa informasi keuangan yang jelas (transparan) dan juga tidak objektif akan membahayakan nasabah dan bank sendiri. Informasi keuangan yang tidak memadai atau tidak jelas akan meragukan juga tingkat pengembalian atau pelunasan kewajibannya.

d) Penyaluran dana yang memerlukan keahlian khusus

Bagi pejabat yang tidak menguasai bidang atau keahlian dalam suatu usaha yang akan diberi penyaluran dana hendaknya memberikan kepada ahlinya. Bila bidang usaha yang akan diberikan tidak tercantum/dikuasai Bank hendaknya ditolak secara dini.

e) Penyaluran dana kepada nasabah bermasalah

Tentang nasabah yang akan dibiayai (bila diperlukan), bila tergolong bermasalah hendaknya diajukan ke Komite penyaluran dana. Komite tersebut akan memutuskan tindak lanjut rencana penyaluran dana yang akan diberikan.²⁴

D. Fungsi Pembiayaan Bank Syariah

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah kepada masyarakat penerima, diantaranya:

1) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam persentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

Para pengusaha menikmati pembiayaan dari bank untuk memperluas/memperbesar usahanya baik untuk peningkatan produksi, perdagangan maupun untuk usaha-usaha rehabilitasi ataupun memulai usaha baru. Pada dasarnya melalui pembiayaan terdapat suatu usaha peningkatan produktivitas secara menyeluruh.

Dengan demikian, dana yang mengendap di bank (yang diperoleh dari para penyimpan uang) tidaklah *idle* (diam) dan disalurkan untuk usaha-usaha yang bermanfaat, baik kemanfaatan bagi pengusaha maupun kemanfaatan bagi masyarakat.

2) Meningkatkan daya guna barang

a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga *utility* dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan *utility* kepala menjadi kopra dan selanjutnya.

²⁴ Muhammad *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004, h. 49-54

- b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat.

Seluruh barang-barang yang dipindahkan/dikirim dari suatu daerah lain yang kemanfaatan barang itu lebih terasa, pada dasarnya meningkatkan *utility* barang itu. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karena mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

3) Meningkatkan peredaran uang

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening Koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu melakukan kegiatan ekonomi yaitu berusaha untuk memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan.

Karena itu pulalah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan usahanya. Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal oleh karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.

5) Stabilitas ekonomi

Dalam ekonomi yang kurang sehat, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain:

- a) Pengendalian inflasi
- b) Peningkatan ekspor
- c) Rehabilitasi prasarana
- d) Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok rakyat

Untuk menekan arus inflasi dan terlebih-lebih lagi untuk usaha pembangunan ekonomi maka pembiayaan bank memegang peranan yang penting.

6) Sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional

Para usahawan yang memperoleh pembiayaan tentu saja berusaha untuk meningkatkan usahanya. Peningkatan usaha berarti peningkatan *profit*. Di lain pihak pembiayaan yang disalurkan untuk merangsang pertambahan kegiatan ekspor akan menghasilkan pertambahan devisa Negara.

Apabila rata-rata pengusaha, pemilik tanah, pemilik modal dan buruh/karyawan mengalami peningkatan pendapatan, maka pendapatan Negara via pajak akan bertambah, penghasilan devisa bertambah dan penggunaan devisa untuk urusan konsumsi berkurang, sehingga langsung atau tidak, melalui pembiayaan, pendapatan nasional akan bertambah.

7) Sebagai alat hubungan ekonomi internasional

Bank sebagai lembaga pembiayaan tidak saja bergerak di dalam negeri tapi juga di luar negeri. Negara-negara kaya atau yang kuat ekonominya, demi persahabatan antar Negara banyak memberikan bantuan kepada Negara-negara yang sedang berkembang atau yang sedang membangun.

Melalui bantuan pembiayaan antar Negara (*G to G, Government to Government*), maka hubungan antar Negara pemberi dan penerima kredit akan bertambah erat terutama yang menyangkut hubungan perekonomian dan perdagangan.²⁵

²⁵ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004 h. 304-308