

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktifitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada masyarakat berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada pengguna dana bahwa dana yang diberikan akan terbayarkan, dan pengguna dana memiliki kewajiban untuk mengembalikan dana yang telah diterima sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah.

¹Ismail, *perbankan syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 105

- 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 istisna.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.²

Selain itu pembiayaan juga berarti penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu. Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.³

Sedangkan dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.⁴ Salah satunya adalah pembiayaan konsumtif syariah dimana jenis pembiayaan yang di berikan untuk tujuan diluar usaha dan pada umumnya bersifat

² Dr. A. Wangsawidjaja Z., S.H., M. H, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm. 78

³ Rivai, Veithzal& Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 3-4

⁴ Muhammad, *Managemen Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005, hlm. 304

perorangan dengan menurut jenis akadnya dalam produk pembiayaan syariah, pembiayaan konsumtif dapat di bagi menjadi beberapa bagian salah satunya yaitu pembiayaan dengan akad murabahah⁵ yaitu transaksi jual beli dimana bank menyebutkan keuntungannya. Bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

2. Jenis-jenis Pembiayaan

a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Yaitu pembiayaan yang diberikan perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal kerja usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah dalam satu siklus usaha.

b. Pembiayaan Investasi Syariah

Yaitu penanaman dana dengan maksud untuk memperoleh manfaat atau keuntungan dikemudian hari atau dapat disebut pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang-barang modal yang diperlukan dalam usaha.

c. Pembiayaan Konsumtif Syariah

⁵ Adimarwan, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 244

Pembiayaan yang diberikan untuk tujuan diluar usaha dan pada umumnya bersifat perorangan

d. Pembiayaan Sindikasi

Yaitu pembiayaan yang diberikan kepada lebih dari satu lembaga keuangan bank untuk satu objek pembiayaan tertentu. Pembiayaan ini biasanya diperlukan kepada nasabah koperasi karena nilai transaksinya yang sangat besar.

e. Pembiayaan Take Over

Yaitu pembiayaan yang timbul akibat take over terhadap transaksi non syariah yang telah berjalan yang dilakukan oleh bank syariah atas permintaan nasabah.

f. Pembiayaan Letter of Credit

Yaitu pembiayaan yang diberikan dalam rangka memfasilitasi transaksi import dan eksport nasabah.⁶

B. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Menurut kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syariah yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan

⁶Asiyah, bintu Nur, *Managemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Kalimedia, 2015,hlm. 13

Syariah Bank Indonesia: Murabahah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam bai' murabahah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.⁷

Menurut fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.⁸

Berdasarkan PSAK 102, murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli.⁹

Jadi murabahah dapat diartikan suatu akad penjualan barang dengan menyertakan harga pokok pembelian barang di tambah margin keuntungan di awal kesepakatan antara penjual dan pembeli.

⁷ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta: Akademia Permata, 2012, hal. 142

⁸ Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

⁹ Mutaher, Osmad, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm. 58

2. Dasar Hukum Murabahah

a. Al-Quran

1) QS An-Nisa: 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا
تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku suka sama suka di anantara kamu. Dan jangan kamu membubuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”¹⁰

2) QS Al Baqarah:280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ
لَّكُمْ ۖ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya : “dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau

¹⁰ Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, Surat An-Nisa ayat

*semua utang) itu, lebih baik bagimu,
jika kamu mengetahui”¹¹*

3) QS Al Maidah: 1

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۗ أُحِلَّتْ لَكُمْ
بِهَيْمَةَ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ
وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu[388]. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.¹²

b. Al-Hadits

1) Hadist Nabi SAW

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

¹¹ Ibid, Surat Al-Baqarah ayat 280

¹² Ibid, Surat Al-Maidah ayat 1

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)¹³

2) Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرُّ كَهْ :
الْبُعْ إِلَى أَحَلِّ, وَالْمُقَارَاةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ اللَّبِيَّتِ لَا
لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

"Nabi bersabda, "Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhadh (mudhrabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual."(HR.Ibnu Majah dari Shuhaib).¹⁴

3) Hadist Nabi riwayat Tirmidzi

أَلْصُلْحُ جَاءَ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا ضُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ
حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ
أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمر و بن عوف).

Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau

¹³ Fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000, Hadist Nabi SAW

¹⁴ Ibid, Hadist Nabi riwayat Ibnu Majah

menghalalkn yang haram”(HR.Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf)¹⁵

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

Rukun jual beli menurut Madzhab Hanafi adalah ijab dan Kabul, sedangkan menurut Jumbuh ulama ada empat rukun yaitu : orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang diakadkan.

Menurut Madzhab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang melakukan akad. Kabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun pihak pembeli.

Menurut ulama jumbuh, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakang; sedangkan Kabul adalah apa

¹⁵ Ibid, Hadist Nabi riwayat Tirmidzi

yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun muncul di awal.¹⁶

b. Syarat Murabahah

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

1) Pelaku

Orang yang melakukan akad harus memenuhi:

- a) Berakal. Oleh karena itu jual beli yang dilakukan oleh orang gila hukumnya tidak sah. Menurut jumhur ulama bahwa orang yang melakukan jual beli harus baligh dan berakal.
- b) Orang yang melakukan jual beli adalah orang yang berbeda.

2) Ijab Kabul

Menurut para ulama fiqh, syarat ijab dan Kabul adalah:

- a) Orang yang mengucapkan ijab Kabul telah baligh dan berakal
- b) Kabul sesuai dengan ijab
- c) Ijab dan Kabul dilakukan dalam satu majlis

¹⁶ Muthaher, Osmad, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, hlm. 59

3) Objek jual beli

Syarat barang yang diperjualbelikan yaitu:

- a) Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu
- b) Dapat di manfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c) Barang milik seseorang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan
- d) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.¹⁷

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-

¹⁷ Ibid, hal.60

benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah.

Dalam pembiayaan ini bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan keuntungan. Sementara itu nasabah mengembalikan pembiayaannya dikemudian hari secara tunai atau cicil.

4. Bentuk-bentuk akad Murabahah

Bentuk-bentuk akad murabahah antara lain:

a. Murabahah sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.

b. Murabahah kepada pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan

pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan dalam perbankan syariah.¹⁸

5. Karakteristik Akad Murabahah

- a. Proses pengadaan barang *murabahah* (aktiva *murabahah*) harus dilakukan oleh penjual.
- b. Jika penjual hendak mewakilkan kepada nasabah (wakalah) untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang menjadi milik penjual.
- c. Bank dapat meminta nasabah menyediakan agunan antara lain barang yang dapat diperjualbelikan dengan cepat.
- d. Bank dapat meminta urbun sebagai uang muka.¹⁹

6. Tujuan atau Manfaat Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah

- a. Bagi Bank

Manfaat pembiayaan murabahah bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.

¹⁸ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, hlm. 89-90

¹⁹ Kautsar Riza Salman, *Akuntansi Perbankan Syariah Berbasis PSAK Syariah*, Jakarta: Akademia Permata, 2012, hal. 144

b. Bagi Nasabah

Manfaat bagi nasabah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.

c. Bagi pemerintah

Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sector riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melakukan usaha.

d. Bagi masyarakat luas

Mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan yang diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.²⁰

7. Fitur dan Mekanisme Pembiayaan Berdasarkan Akad Murabahah

Dalam pembiayaan berdasarkan akad murabahah, bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam kegiatan transaksi murabahah dengan nasabah.

²⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2011, hlm. 110

Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Apabila telah ada kesepakatan antara bank dan nasabah, maka bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan oleh nasabah.

Dalam fatwa DSN MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah antara lain ditegaskan bahwa jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Karena barang yang dijual bank kepada nasabah sejak akad sudah menjadi milik nasabah dan dapat dibalik nama atas nasabah yang bersangkutan, maka barang yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan berdasarkan akad murabahah tersebut merupakan agunan pokok yang dapat diikat sesuai ketentuan yang berlaku, misalnya hak tanggungan, hak fidusia, atau gadai.²¹

²¹ Dr. A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, hlm.200-201

