

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Tinjauan Umum Akad Murabahah

##### 1. Pengertian Akad *Murabahah*

Salah satu bentuk akad jual-beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam fiqih muamalah islamiah adalah Akad *Murabahah*. *Murabahah* berasal dari kata *ribh* yang artinya laba, keuntungan, atau tambahan.<sup>1</sup> Transaksi *murabahah* telah lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, yang dimaksud dengan *murabahah* adalah suatu penjualan seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati antara penjual dan pembeli. Boleh dikatakan bahwa akad yang terjadi dalam *murabahah* ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ini ditentukan berapa *requires rate of profit*-nya, atau keuntungan yang diharapkan akan diperoleh dalam transaksi ini.<sup>2</sup>

Dalam teknis yang ada di perbankan Islam, *murabahah* merupakan akad jual beli yang terjadi antara pihak bank Islam selaku penyedia barang yang menjual dengan nasabah yang memesan dalam rangka pembelian barang itu. Keuntungan yang diperoleh dari pihak bank Islam dalam transaksi ini merupakan keuntungan jual beli yang telah disepakati secara bersama.

Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya atau (*cost*) tersebut.<sup>3</sup> Karakteristik lain dari *murabahah* adalah cara pembayarannya. Cara

---

<sup>1</sup>Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, h. 408

<sup>2</sup>Adiwarman Karin, *Bank Islam : Analisis Fiqih dan keuangan*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2016, h. 408

<sup>3</sup>Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, h. 13

pembayaran dalam *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam transaksi *murabahah* jangka waktu yang digunakan adalah jangka pendek-menengah yaitu satu (1) sampai tiga (3) tahun.

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa *murabahah* adalah Akad jual-beli dimana pihak penjual berkewajiban menyampaikan harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang disepakati dengan nasabah. Pembayaran dalam akad *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dengan jangka waktu satu sampai tiga tahun.<sup>4</sup>

## 2. Landasan Hukum dan Syariah Pembiayaan Murabahah

### a. Landasan Hukum Positif

Pembiayaan *Murabahah* mendapatkan pengaturan dalam Pasal 1 angka 13 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain yaitu menyalurkan pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Akad *Salam*, Akad *Istishna'*, atau Akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.<sup>5</sup>

### b. Landasan Syariah

#### 1) Al-Qur'an

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...<sup>٦</sup>

“...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

(al-Baqarah: 275)<sup>6</sup>

<sup>4</sup> Widodo, *Moda*,...h.409

<sup>5</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 200, h. 108

<sup>6</sup> Abdulmalik, *Tafsir Al-Azhar*, Jakarta: Pustaka Panimas, 1982, h. 66

يَتَأَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ  
بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَن تَرَاضٍ مِّنْكُمْ .....

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. (An-nisa: 29)<sup>7</sup>

## 2) Hadits

Dari Suhaib ar-Rumi r.a Rasulullah saw. Bersabda, “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.”(HR Ibnu Majah)<sup>8</sup>

## 3) Ijma

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.<sup>9</sup>

## 3. Rukun dan Ketentuan Akad Murabahah

Rukun dan ketentuan akad *murabahah* diantaranya yaitu :

### a. Pelaku

Pelaku cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan), sehingga jual beli dengan orang gila menjadi tidak sah sedangkan jual beli dengan anak kecil dianggap sah, apabila seizin walinya.<sup>10</sup>

### b. Objek Jual beli, harus memenuhi :

1) Barang yang diperjualbelikan adalah barang halal.

<sup>7</sup> Ibid,...h. 24

<sup>8</sup> Wiroso, *Jual*,... h. 15

<sup>9</sup> Ghofur, *Perbankan*,...h. 107

<sup>10</sup> Sri Nurhayati, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 179

Semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat atau melanggar larangan Allah.

- 2) Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai, bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang kadaluwarsa.
- 3) Barang tersebut dimiliki oleh penjual  
Jual beli atas barang yang telah dimiliki oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimna mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.
- 4) 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 berinteraksi dan dapat menimbulkan persengketaan.
- 5) Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat didefinisikan oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
- 6) Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*. Apabila suatu barang dapat dikuantifisir atau ditakar atau ditimbang maka atas barang yang diperjualbelikan harus dikuantifisir terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian (*gharar*).
- 7) 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*.

8) Barang yang diakadkan ada di tangan penjual

Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (*gharar*).<sup>11</sup>

c. Ijab Qabul

Ijab qabul adalah pernyataan dan ekspresi saling ridha atau rela di antara pihak-pihak pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan cara-cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan dengan ketentuan syariah maka kepemilikannya, pembayarannya, dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.<sup>12</sup>

4. Jenis-jenis Akad *Murabahah*

1. *Murabahah* Tanpa Pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan maksudnya, ada yang pesan atau tidak, ada yang membeli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang-barang pada *murabahah* ini tidak berpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak. Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan oleh bank syariah ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

a. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*)

---

<sup>11</sup> Ibid,...h. 181

<sup>12</sup> Ibid,...h. 182

- b. Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*)
  - c. Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan didepan, selam dalam proses pembatan, atau *musyarakah*.
2. *Murabahah* dengan Pesanan

Pengertian *Murabahah* berdasarkan pesanan adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (nasabah) meminta bank untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak kedua. Nasabah menjanjikan kepada bank untuk membeli aset yang telah dibeli dan memberikan keuntungan atas pesanan tersebut. Kedua belah pihak akan mengakhiri penjualan setelah kepemilikan aset pindah kenasabah.

Janji pemesanan di dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bisa bersifat mengikat dan bisa bersifat tidak mengikat. Para *Fuqaha salaf* menyepakati mengenai bolehnya penjualan ini, dan mengatakan bahwa pemesanan tidak mesti terikat untuk memenuhi janjinya. Sedangkan Lembaga Fikih Islam telah mengatur agar bagi pemesan diberikan pilihan apakah akan membeli aset atau menolaknya ketika ditawarkan kepadanya oleh pembeli. Hal tersebut berlaku agar transaksi tersebut tidak mengarahkan seseorang untuk menjual apa yang tidak dimilikinya karena ini adalah haram, atau melakukan tindakan lain yang diharamkan oleh syariah sebagaimana diterangkan secara rinci oleh para *Fuqaha salaf*. Tetapi sebagian *fuqaha* modern telah membolehkan bentuk-bentuk perjanjian seperti ini, yaitu mengikat pemesan.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Wiroso, *Jual*,... h. 37

*Accounting and Auditing Organization For Islamic Financial Institution* (AAOFI) menjelaskan aturan *murabahah* berdasarkan pesanan sebagai berikut :

1. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat, mempunyai aturan diantaranya sebagai berikut :
  - a. Jika bank menerima permintaan pemesanan (nasabah), bank harus membeli aset yang diakhiri atau ditutup dengan akad penjualan yang sah antara dia dan penjual aset. Pembelian ini dianggap merupakan pelaksanaan janji yang mengikat secara hukum antara nasabah sebagai pemesan dan bank.
  - b. Bank menawarkan aset kepada pemesan, yang harus diterima berdasarkan janji yang mengikat di antara kedua belah pihak secara hukum, dan oleh karena itu harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam akad penjualan.
  - c. Di dalam bentuk penjualan seperti ini diperbolehkan untuk membayar urbun ketika menandatangani akad aslinya, tetapi sebelum bank membeli aset. Urbun di dalam Fikih Islam adalah sejumlah uang yang dibayarkan di muka kepada penjual. Jika bank memutuskan untuk melakukan transaksi dan menerima aset, maka urbun akan diperlakukan sebagai bagian dari harga yang dibayar dimuka, jika tidak maka urbun akan ditahan oleh penjual.<sup>14</sup>
2. *Murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat, dengan aturan antara lain:
  - a. Salah satu pihak (pemesan atau nasabah) meminta pihak lain (pembeli atau bank) untuk membeli sebuah aset dan menjajikan bahwa apabila dia membeli aset tersebut, maka pemesanan akan membelinya dari dia sesuai dengan harganya (sudah termasuk *mark-up* keuntungan). Permintaan

---

<sup>14</sup> Ibid,...h. 43

ini dianggap sebagai kemauan untuk membeli, bukan penawaran.

- b. Jika bank menerima permintaan ini, dia akan membeli aset untuk dirinya sendiri berdasarkan akad penjualan yang sah antara dia dan penjual aset tersebut.
  - c. Pembeli harus menawarkan lagi kepada pemesan menurut syarat perjanjian pertama, tentunya setelah kepemilikan asetnya secara sah dimiliki bank. Hal ini dianggap sebagai suatu penawaran dari bank.
  - d. Ketika aset ditawarkan kepada pemesan, dia hanya mempunyai pilihan untuk mengakhiri suatu akad penjualan atau menolak membelinya, dengan kata lain pemesanan tidak wajib memenuhi janjinya. Jika dia memilih melakukan suatu akad, maka itu akan dianggap sebagai suatu penerimaan tawaran tersebut. Kemudian suatu akad penjualan yang sah harus dibuat antara pemesan dan bank.
  - e. Apabila terjadi bahwa pemesan menolak membeli aset tersebut tetap akan menjadi milik bank yang berhak untuk menjualnya melalui cara-cara yang diperbolehkan.
  - f. Jika diharuskan bahwa pemesanan harus membayar cicilan pertama, maka pembayaran tersebut harus dilakukan setelah akad tersebut ditandatangani dan cicilan tersebut merupakan bagian dari harga penjualan tersebut.<sup>15</sup>
3. Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000
- Ketentuan yang tercantum dalam Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah sebagai berikut :
- a. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah :
    - 1) Bank dan nasaab harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.

---

<sup>15</sup> Ibid,...h. 44

- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah 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 hutang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.<sup>16</sup>

b. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah :

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada Bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.

---

<sup>16</sup> Fatwa DSN MUI nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) 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 di bolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - 7) Jika uang muka memakai kontrak '*urbun*' sebagai alternatif dari uang muka, maka
    - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
    - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- c. Jaminan dalam Murabahah :
- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- d. Utang dalam Murabahah :
- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang

tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi angsurannya.<sup>17</sup>

e. Uang Muka dalam Murabahah

Sesuai fatwa DSN nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 september:

- 1) Ketentuan Umum Uang Muka :
  - a) Dalam akad pembiayaan *murabahah*, LKS dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak sepakat.
  - b) Besarnya jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
  - c) Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberi ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
  - d) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
  - e) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.
- 2) Jika salah satu pihak tidak menuaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> Fatwa DSN MUI nomor 04/dsn-mui/iv/2000

<sup>18</sup> Fatwa DSN MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000

f. Diskon dalam *murabahah*

Sesuai Fatwa DSN Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tanggal 16 september :

1) Ketentuan Umum

- a) Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi objek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
- b) Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah dengan keuntungan sesuai kesepakatan.
- c) Jika dalam beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu, diskon adalah hak nasabah.
- d) Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
- e) Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.

- 2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>19</sup>

g. Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*

Sesuai Fatwa DSN Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 :

1) Ketentuan Umum :

- a) Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati. Lembaga keuangan Islam

---

<sup>19</sup> Fatwa DSN MUI nomor 16/dsn-mui/ix/2000

boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

- b) Besarnya potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan kepada kebijakan dan pertimbangan Lembaga keuangan Syariah (LKS)<sup>20</sup>

h. Sanksi Nasabah Mampu yang menunda-nunda Pembayaran  
Sesuai Fatwa DSN Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000

1) Ketentuan Umum

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

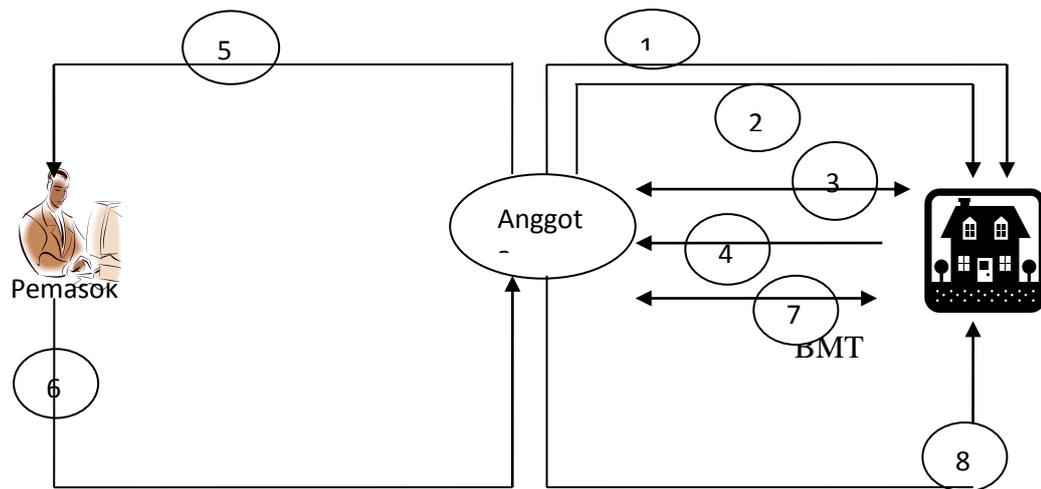
- 2) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi

---

<sup>20</sup>Fatwa DSN MUI nomor 23/dsn-mui/iii/2002

Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.<sup>21</sup>

#### 4. Skema Murabahah dengan Wakalah



Skema 1.

Sumber: Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia

Penjelasan skema :

1. Anggota mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pengadaan aset tertentu.
2. Anggota berjanji (*wa'd*) untuk membeli barang BMT.
3. Anggota dan BMT bernegosiasi atas kualitas barang, harga, dan biaya-biaya.
4. BMT memberi kuasa (*wakalah*) kepada anggota untuk membeli barang.
5. Anggota membeli barang dari pemasok sesuai kuasa yang diberikan BMT.
6. Pemasok menyerahkan barang ke anggota.
7. Anggota dan BMT melaksanakan akad murabahah
8. Anggota membayar ke BMT sesuai dengan harga dan sistem pembayaran yang sudah di sepakati.<sup>22</sup>

<sup>21</sup> Fatwa DSN MUI nomor 17/dsn-mui/ix/2000

<sup>22</sup> Saat Suharto, et. al, *Pedoman Akad Syariah (PAS) Perhimpunan BMT Indonesia*, Jakarta: Perhimpunan BMT Indonesia, 2014, h.46

Penggunaan akad *wakalah* secara syara' dapat dibenarkan ketika dilakukan sebelum akad transaksi *murabahah* ditanda tangani atau disepakati. Prakteknya nasabah diberikan kepercayaan untuk melakukan sendiri pengadaan barang yang menjadi obyek transaksi *murabahah*. Sehingga sebelum transaksi pembiayaan *murabahah* direalisasikan, barang yang menjadi obyek transaksi telah tersedia.<sup>23</sup>

## B. Tinjauan Umum Akad Wakalah

### 1. Pengertian Akad Wakalah

*Wakalah* arau *wikalah* secara bahasa artinya penyerahan, pendelegasian atau pemberian<sup>24</sup>. Akad *Wakalah* adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. Sebabnya adalah tidak semua hal dapat diwakilkan contohnya shalat, puasa, bersuci, qishash, talak, dan lain sebagainya.

*Wakalah* dalam pendelegasian pembelian barang, terjadi dalam situasi di mana seseorang (perekomendasi) mengajukan calon atau menunjuk orang lain untuk mewakili dirinya membeli sesuatu. Orang yang meminta diwakilkan (*muwakil*) harus menyerahkan sejumlah uang secara penuh sebesar harga barang yang akan di beli kepada agen atau pihak yang mewakili (wakil) dalam suatu kontrak wadiah. Agen (wakil) membayar pihak ketiga dengan menggunakan titipan muwakil untuk membeli barang.<sup>25</sup>

### 2. Landasan Hukum Akad Wakalah

#### 1. Landasan Hukum

##### a. Al-Qur'an

.....فَابْعَثُوا أَحَدَكُمْ بِوَرِقِكُمْ هَذِهِ إِلَى الْمَدِينَةِ..... ﴿١٦٧﴾

<sup>23</sup> Widodo, *Moda*,...h. 427

<sup>24</sup> Syaikh saleh, *Mulakhkhas Fiqih Panduan Fiqih Lengkap*, Jakarta: Pustaka Ibnu Kasir, 2013, h. 137

<sup>25</sup> Nurhayati, *Akuntansi*,...h. 179

“...Maka utuslah salah seorang dari kalian dengan membawa uang perak kalian ini ke kota...” (Qs. Al-Kahfi:19)<sup>26</sup>

b. As-Sunah

Diriwayatkan dari Busr bin ibn Sa'id al Maliki berkata: “Umar mempekerjakan saya untuk mengambil sedekah (zakat). Setelah selesai dan sesudah saya menyerahkan zakat kepadanya, memerintahkan agar saya di diberi imbalan (*fee*)”, saya berkata hanya karena Allah.” Umar menjawab: “Ambilah apa yang kamu beri, saya pernah bekerja (seperti kamu) pada masa Rasul, lalu beliau memberiku imbalan, saya pun berkata seperti apa yang kamu katakan”, Kemudian Rasul bersabda kepada saya: “Apabila kamu diberi sesuatu tanpa kamu minta, makanlah (terimalah) dan bersedekahlah. (HR. Bukhori Muslim).<sup>27</sup>

### C. Tinjauan Umum Pembiayaan

#### 1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan atau *Financing*, yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan.

Dalam kaitannya dengan pembiayaan pada perbankan islam atau istilah teknisnya disebut sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Islam baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, *qardh*, surat berharga islam, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara,

---

<sup>26</sup>Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, Jakarta: Pustaka Amani, 2005.

<sup>27</sup> Nurhayati, *Akuntansi*,...h. 180

komitmen, dan kontinjensi pada rekening administratif serta sertifikat *wadiah*.<sup>28</sup>

## 2. Tujuan Pembiayaan

Secara umum, tujuan pembiayaan dibedakan menjadi dua yaitu tujuan pembiayaan untuk tingkat makro dan tujuan pembiayaan untuk tingkat mikro. Sektor makro, pembiayaan bertujuan untuk :

- a. Peningkatan ekonomi rakyat, artinya masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- b. Tersedia dana bagi peningkatan usaha, artinya, untuk pengembangan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan dapat diperoleh melakukan aktivitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana sehingga dapat tergulirkan.
- c. Meningkatkan produktivitas, artinya adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha agar mampu meningkatkan daya produksinya. Sebab upaya produksi tidak akan dapat berjalan tanpa adanya dana.
- d. Membuka lapangan kerja baru, artinya dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sektor usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- e. Terjadi distribusi pendapatan, artinya masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktivitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

---

<sup>28</sup> Vithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori Konsep dan Aplikasi*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010, h. 681

- a. Upaya mengoptimalkan laba, artinya setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- b. Upaya meminimalkan resiko, artinya usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- c. Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dengan sumber daya manusia serta sumber daya modal. Jika, sumber daya alam dan sumber daya manusianya ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dapat dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber – sumber daya ekonomi.
- d. Penyaluran kelebihan dana, artinya dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan semnetra ada pihak yang kekurangan. Dalam kaitannya dengan masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*) kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.<sup>29</sup>

### 3. Prinsip-prinsip Pembiayaan

#### a. *Character* (Sifat dan watak)

Menggambarkan watak dan kepribadian calon nasabah. Bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai

---

<sup>29</sup> Ibid,...h. 682

keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.

b. *Capacity* (Kemampuan)

Analisis terhadap *capacity* bertujuan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik kemampuan keuangan calon nasabah, maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan.

c. *Capital* (Permodalan)

Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin menyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.

d. *Collateral* (Jaminan)

Merupakan agungan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agungan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agungan. Hasil penjualan agungan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya.

e. *Condition* (Kondisi)

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian calon nasabah. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di

masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.<sup>30</sup>

#### 4. Jenis – jenis Pembiayaan

Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

##### a. Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuan dibedakan menjadi :

- 1) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.
- 2) Pembiayaan investasi , yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif

##### b. Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- 2) Pembiayaan jangka menengah, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, yaitu pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.<sup>31</sup>

##### c. Pembiayaan dari aspek jaminan

Pembiayaan dari aspek jaminan dibedakan menjadi:

##### a. Pembiayaan dengan jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agungan) yang cukup. Agungan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud dan benda tidak berwujud.

##### b. Pembiayaan tanpa jaminan

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa di dukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan

---

<sup>30</sup> Ismail, *Perbankan Syariah*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011, h. 120

<sup>31</sup> Rivai, *Islamic*,...h. 683

oleh bank atas dasar kepercayaan. Pembiayaan tanpa jaminan ini risikonya tinggi karena tidak ada pengaman yang dimiliki oleh bank syariah apabila nasabah wanprestasi. Dalam hal nasabah tidak mampu membayar dan macet, maka tidak ada sumber pembayaran kedua yang dapat digunakan untuk menutup resiko pembiayaan. Bank tidak memiliki sumber pelunasan kedua karena bank tidak memiliki jaminan yang dapat dijual.<sup>32</sup>

Jenis pembiayaan pada Bank Islam akan diwujudkan dalam bentuk aktiva produktif dan aktiva tidak produktif, yaitu :

1. Jenis aktiva produktif pada bank Islam, dialokasikan dalam bentuk pembiayaan sebagai berikut :

a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil. Untuk jenis pembiayaan ini meliputi :

1) Pembiayaan *Mudharabah*

Pembiayaan *Mudharabah* adalah perjanjian antara penanam dana dan pengelola dana untuk melakukan kegiatan usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan antara kedua belah pihak berdasarkan nisbah yang telah disepakati.

2) Pembiayaan *Musyarakah*

Pembiayaan *Musyarakah* adalah perjanjian diantara para pemilik dana atau modal untuk mencampurkan dana atau modal mereka pada suatu usaha tertentu, dengan pembagian keuntungan di antara pemilik dana atau modal berdasarkan nisabah yang telah disepakati sebelumnya.

---

<sup>32</sup> Ismail, *Perbankan*,....h. 118

b. Pembiayaan dengan prinsip jual-beli (piutang). Untuk jenis pembiayaan dengan prinsip ini meliputi:

1) Pembiayaan *Murabahah*

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

2) Pembiayaan *Salam*

Pembiayaan salam adalah perjanjian jual-beli barang dengan cara pemesanan dengan syarat-syarat tertentu dan pembayaran harga terlebih dahulu.

3) Pembiayaan *Istishna*

Pembiayaan *Istishna* adalah perjanjian jual beli dalam bentuk pemesanan pembuatan barang dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan dan penjual.

c. Pembiayaan dengan prinsip *sewa*. Untuk jenis pembiayaan ini diklarifikasikan menjadi :

1) Pembiayaan *Ijarah*

Pembiayaan *Ijarah* adalah perjanjian sewa menyewa suatu barang dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa.

2) Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Biltamlik*

Pembiayaan *Ijarah Muntahiya Biltamlik* adalah perjanjian sewa-menyewa suatu barang yang diakhiri dengan perpindahan kepemilikan barang dari pihak yang memberikan sewa kepada pihak penyewa.

2. Jenis Aktiva tidak produktif yang berkaitan dengan aktivitas pembiayaan adalah berbentuk pinjaman yang disebut dengan:

a. Pembiayaan *Qardh*

Pembiayaan *Qardh* atau talangan adalah penyediaan dana atau tagihan antara bank Islam dengan pihak peminjam yang mewajibkan pihak peminjam melakukan pembayaran sekaligus atau secara cicilan dalam jangka waktu tertentu.<sup>33</sup>

#### D. Tinjauan Umum Tentang Jaminan

##### 1. Pengertian Jaminan

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Jaminan adalah tanggungan atas pinjaman yang diterima. Dalam peraturan yang pernah dikeluarkan oleh Bank Indonesia berupa Surat Keputusan No.23/23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit dan Surat Edaran No. 23/6/UKU tanggal 28 februari 1991 perihal jaminan pemberian kredit. Dalam pasal 1 huruf b dan huruf c Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No 23/69/KEP/DIR ditegaskan bahwa:

- a. Jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.
- b. Agungan adalah jaminan material, surat berharga, garansi resiko yang disediakan oleh debitur untuk menanggung pembayaran kembali suatu kredit, apabila debitur tidak dapat melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam Pasal 23 ayat 1 dan 2 UU Perbankan Syariah yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) “Bank Syariah dan atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabh Penerima Fasilitas

---

<sup>33</sup> Ibid,....,h 120

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 sama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Apabila pengertian keyakinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 1 UU Perbankan Syariah dikaitkan dengan Pasal 1 huruf b SK No. 23/69/KEP/DIR di atas, yang menegaskan bahwa jaminan pemberian kredit adalah keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan, maka dapat ditafsirkan secara analogis bahwa keyakinan bank syariah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat 1 UU Perbankan Syariah tersebut pada dasarnya merupakan jaminan pembiayaan. Oleh karena dalam pasal 1 UU Perbankan syariah ditegaskan bahwa “agunan adalah jaminan tambahan”, maka “keyakinan” bank syariah atau dan UUS sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 23 ayat 1 dikaitkan dengan kewajiban penilaian oleh bankk dalam ayat 2 UU Perbankan Syariah dapat ditafsirkan adalah sebagai “jaminan pokok”.<sup>34</sup>

## 2. Fungsi Jaminan

Fungsi jaminan dan atau agunan adalah sebagai berikut :

- a. Jaminan pembiayaan berupa watak, kemampuan, dan prospek usaha yang dimiliki debitur merupakan jaminan imateriel yang berfungsi sebagai *first way out* . Dengan jaminan material tersebut debitur diharapkan dapat mengelola modal dan perusahaannya dengan baik

---

<sup>34</sup> Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 286

sehingga memperoleh pendapatan (*revenue*) bisnis guna melunasi pembiayaan yang telah diterimanya dari bank syariah atau UUS sesuai dengan akad pembiayaan.

- b. Jaminan pembiayaan berupa agungan yang bersifat material atau kebendaan berfungsi sebagai *second way out*. Sebagai *second way out*, pelaksanaan penjualan agungan (eksekusi) baru dilakukan apabila debitur gagal (wanprestasi) atau macet dalam pelunasan atau pembayaran kembali pembiayaan melalui *first way out*.

### 3. Jenis- jenis Jaminan

Dalam tata hukum Indonesia, jaminan dapat digolongkan sebagai berikut :

- a. Dilihat dari kelahirannya jaminan dibedakan menjadi dua yakni:
  - 1) Jaminan yang lahir karena undang-undang  
 Jaminan yang lahir karena undang-undang adalah jaminan umum yang ditunjuk oleh undang-undang, tanpa diperjanjikan oleh para pihak. Jaminan yang lahir karena undang-undang diatur dalam pasal 1131 KUH Perdata.
  - 2) Jaminan yang Lahir Karena Perjanjian  
 Jaminan yang Lahir karena Perjanjian adalah jaminan yang secara yuridis baru timbul berdasarkan perjanjian yang dibuat antara kreditur (bank) dengan debitur pemilik agungan, atau antara kreditur (bank) dengan orang atau pihak ketiga pemilik agungan yang menanggung utang debitur.
- b. Dilihat dari sifatnya jaminan dibedakan menjadi dua yakni:
  - 1) Jaminan yang bersifat kebendaan  
 Jaminan kebendaan terdiri dari benda bergerak (karena sifatnya dapat berpindah atau dipindahkan) dan benda tak bergerak, misalnya tanah dan bangunan di atasnya. Jaminan benda bergerak terdiri dari benda bergerak bertubuh (misalnya kendaraan, mesin-mesin, dan sebagainya) dan benda bergerak tak bertubuh (misalnya surat berharga, dan piutang dagang)

- 2) Jaminan yang bersifat perorangan  
Jaminanan yang bersifat perorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung terhadap perorangan tertentu, hanya dapat dipertahankan terhadap debitur tertentu, terhadap harta kekayaan penanggung secara keseluruhan.
- c. Dilihat dari wujud obyeknya jaminan dibedakan menjadi dua yakni:
- 1) Jaminan berwujud (Materiel)  
Jaminan berwujud seperti barang agungan, dapat diikat dengan Hak Tanggungan, Hipotek, Fidusia atau Gadai.
  - 2) Jaminan Tak berwujud berupa keyakinan bank terhadap kemampuan dan kemauan nasabah penerima fasilitas yang meliputi watak, kemampuan, kemampuan, modal, dan prospek usaha debitur sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 23 UU Perbankan Syariah.
- d. Dilihat dari jenis benda yang menjadi objek jaminan, jaminan dibedakan menjadi:
- 1) Jaminan berupa benda bergerak  
Jaminan benda bergerak adalah agungan berupa kebendaan yang dapat berpindah maupun dipindahkan.
  - 2) Jaminan berupa benda tidak bergerak  
Jaminan berupa benda tidak bergerak misalnya tanah, mesin-mesin yang melekat pada tanah atau bangunan yang merupakan satu kesatuan, kapal indonesia yang berukuran GT 7 dan bangunan rumah susun berikut tanahtempat bangunan terdiri dari benda-benda lainnya yang merupakan kesatuan.
- e. Dikaitkan dengan objek yang dibiayai fasilitas kredit atau pembiayaan jaminan dalam bentuk agungan ada yang berupa agungan pokok dan agungan tambahan.
- Agungan pokok adalaah benda milik debitur yang dibiayai dengan fasilitas pembiayaan sekaligus dijadikan jaminan

pelunasan pembiayaan . Sedangkan yang dimaksud dengan agungan tambahan adalah benda yang dijadikan jaminan pelunasan pembiayaan milik debitur atau pihak ketiga yang tidak dibiayai dengan fasilitas pembiayaan.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> Ibid,...317