

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Pembiayaan**

##### **1. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan atau *financing* adalah 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 sebagai aktiva produktif. Aktiva produktif adalah penanaman dana Bank Islam baik dalam rupiah maupun valuta asing.<sup>1</sup>

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang perbankan menyatakan pembiayaan 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 tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>2</sup>

Sedangkan menurut Kasmir 2002. Pembiayaan 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 tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>3</sup>

##### **2. Unsur-unsur Pembiayaan**

Pembiayaan pada dasarnya dilakukan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberi pembiayaan memberikan kepercayaan kepada orang lain atas dana yang diberikan. Dengan demikian dalam pembiayaan harus benar-

---

<sup>1</sup> Veithzal Rivai, et al, *Islamic Banking*, Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010, h. 681.

<sup>2</sup> Muhammad., *Manajemen Bank Syariah* Edisi revisi, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2002, h. 10.

<sup>3</sup> Kasmir, *Dasar-dasar Perbankan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 325.

benar saling jujur tidak ada kebohongan dan harus bisa dipastikan bahwa pembiayaan atau dana yang diberikan kepada penerima pembiayaan dapat dikembalikan sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati oleh pihak yang terkait. Adapun unsur-unsur dalam pembiayaan, yaitu :

- a) Adanya dua belah pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*). Hubungan pemberi pembiayaan dan penerima pembiayaan merupakan hubungan kerjasama yang saling menguntungkan, yang diartikan pula sebagai kehidupan saling tolong menolong.
- b) Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi yaitu potensi *mudharib*.
- c) Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membeayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*.

### 3. Jenis-jenis Pembiayaan

Sesuai dengan akad pengembangan produk, maka bank Islam memiliki banyak jenis pembiayaan. Jenis-jenis pembiayaan pada dasarnya dapat dikelompokkan menurut beberapa aspek, diantaranya :

- a) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuannya 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 pengedaan barang konsumtif.

- b) Pembiayaan menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut jangka waktu dibedakan menjadi:

1. Pembiayaan jangka pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai 1 tahun.
2. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai 5 tahun.

3. Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan jangka waktu lebih dari 5 tahun.

## B. Akad

### 1. Pengertian Akad

Menurut segi etimologi, akad antara lain berarti :

الرَّبْطُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سِوَاءِ أَكَانَ رَبْطًا حِسِّيًّا 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.”

Istilah perjanjian dalam hukum islam adalah akad, kata akad berasal dari kata *al – aqad* , yang berarti mengikat, menyambung atau menghubungkan (*ar – rabt*).<sup>4</sup>

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>5</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 :

---

<sup>4</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, Jakarta : Raja Grafindo, 2007, h. 68

<sup>5</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah, edisi I*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, h. 35

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَى فِعْلِهِ سِوَاءَ صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ كَالْوَقْفِ  
وَالْإِبْرَاءِ وَالطَّلَاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ اِحْتِجَ إِلَى إِرَادَتَيْنِ فِي إِنْشَائِهِ  
كَالْبَيْعِ وَالْإِجَارِ وَالتَّوَكُّلِ 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 كَلَامِ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْآخِرِ 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.”

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>6</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>7</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 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.

---

<sup>6</sup> Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2001, h. 43 – 45

<sup>7</sup> Ghufron Mas'adi, *Fiqh Muamalat Konstektual, cet. I*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2002, h. 76 – 77

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>8</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, tanggung 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 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

---

<sup>8</sup> Gemala Dewi, dkk, *Hukum Perikatan Islam di Indonesia, cet. II*, Jakarta : Prenada Media Grup : 2006, h. 30 – 37

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>9</sup>

#### 5. Macam – Macam Akad

Dari segi ada atau tidaknya kompensasi, fiqih muamalat membagi akad menjadi dua bagian, yaitu sebagai berikut:

- a) 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.

---

<sup>9</sup> Syafei, *Fiqih...*, h. 45

b) *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>10</sup>

### C. Murabahah

#### 1. Pengertian Murabahah

Penerapan akad jual beli merupakan salah satu cara yang paling mudah dalam produk pembiayaan yang diterapkan di bank syariah maupun BMT. Produk pembiayaan dalam akad jual beli diantaranya adalah murabahah, salam dan istishna. Murabahah sendiri dapat diartikan sebagai akad jual beli barang sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102 paragraf 5).<sup>11</sup>

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

---

<sup>10</sup> Muhammad Firdaus NH, dkk, *Cara Mudah Memahami Akad – Akad Syariah*, Jakarta : Renaisan, 2005, h.66

<sup>11</sup> Rizal Yaya, at al, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 158.

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 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>12</sup>

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.

Dapat disimpulkan dari beberapa pengertian di atas tentang murabahah, bahwa akad murabahah adalah jual beli barang berdasarkan harga beli dengan tambahan margin, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

## 2. Landasan Hukum Murabahah

Jual beli sebagai sebuah perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, mempunyai landasan hukum yang dapat kita jumpai dalam Al-Qur’an, Hadis dan ijmak yaitu sebagai berikut:

- a. Al-Qur’an, diantaranya:

---

<sup>12</sup> Wahbah Az – Zuhaili, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu Penerjemah Abdul Hayyie Al – Kattani, dkk*, Jilid 5, Jakarta : Gema Insani, 2011, Cet. Pertama, h. 357

QS. Al – Baqarah : 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا 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

Artinya :

“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.

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

Artinya :

“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

Artinya :

“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.”

b. As-sunnah, diantaranya:

سُئِلَ أَبِي ص. م. : أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ : عَمَلُ الرَّخْلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ.

(رواه البزار و صححه الحاكم عن رفاة ابن الرافع)

Artinya :

“Nabi Saw, ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Beliau menjawab, ‘Seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur.’”

(HR, Hakim menyahihkannya dari Rifa’ah Ibn Rafi’)

Maksud mabrur dalam hadis di atas adalah jual beli yang terhindar dari usaha tipu-menipu dan merugikan orang lain.

وَإِنَّمَا الْأُنْيَعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البتھقی و ابن ماجه)

Artinya :

“Jual-beli harus dipastikan harus saling meridhai.”

(HR. Baihaqi dan Ibnu Majjah)

c. Ijma’

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunah Rasulullah.<sup>13</sup>

d. Undang – Undang

1. Fatwa DSN NO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
2. 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 didasarkan antara lain atas akad murabahah, salam, dan istishna’.
3. 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.
4. 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.
5. 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.

**3. Rukun dan Syarat Murabahah**

Rukun transaksi murabahah meliputi :

- a) Transaktor

---

<sup>13</sup> Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, h. 75.

Transaktor dalam transaksi murabahah terdiri atas pembeli yaitu nasabah yang memerlukan barang dan penjual yaitu bank syariah.

b) Objek Murabahah

Rukun objek akad transaksi murabahah meliputi barang dan harga barang yang diperjual belikan.

c) Ijab dan Qabul

Ijab dan Qabul merupakan pernyataan kehendak para pihak yang bertransaksi, baik secara lisan, tertulis, atau secara diam-diam.

Akad murabahah memuat semua hal yang terkait dengan posisi serta hak dan kewajiban bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

Sedangkan syarat Murabahah yaitu sebagai berikut:

1. Syarat yang berakad (penjual dan pembeli) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk yang haram dan jenis dan jumlahnya jelas.
3. Harga barang harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan keuntungan) dan pembayarannya disebutkan dengan dengan jelas.
4. Pernyataan serah terima (ijab qabul) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad.<sup>14</sup>

#### 4. Legalitas Murabahah

Untuk aplikasi ruang lingkup Indonesia, berlaku fatwa DSN MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional telah ditetapkan hal-hal sebagai berikut:

Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

---

<sup>14</sup> Vaithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, Cet1, 2008, h. 146-147.

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang dijual-belian tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 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 hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. 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 melakukan perjanjian khusus kepada nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip telah menjadi milik bank.

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah, yaitu:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian 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 perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum perjanjian itu

mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank berhak meminta kepada nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uangmuka tersebut.
- f. Jika uang muka kurang dri 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:
  - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bankmaksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Hutang dalam Murabahah

- a. Secara prinsip, penyelesaian hutang 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 dan kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.

- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran itu berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menimbulkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: penundaan Pembayaran dalam Murabahah

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>15</sup>

## 5. Karakteristik Murabahah

- a) Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli.
- b) 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,

---

<sup>15</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, cet1, h. 414-417.

maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

- c) 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.
- d) 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.
- e) 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.
- f) Diskon yang terkait dengan pembelian barang, antara lain meliputi:
  - 1. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang.
  - 2. Diskon biaya asuransi dalam rangka pembelian barang.
  - 3. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang.
- g) 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.
- h) Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain, dalam bentuk barang yang telah dibeli dari penjual dan/ atau asset lainnya.
- i) 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.

- j) 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.
- k) Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang murabahah jika pembeli :
1. Melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau
  2. Melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.
- l) Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang murabahah yang belum dilunasi jika pembeli:
1. Melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau
  2. Mengalami penurunan kemampuan pembayaran.<sup>16</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.

---

<sup>16</sup> PSAK 102 tentang Akuntansi Murabahah

- 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.
- b. Menghubungi penjual atas perbedaan (kekurangan) yang terjadi atau
- m) Membatalkan akad.<sup>17</sup>

#### **6. Jenis-jenis Pembiayaan 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>18</sup>

#### **7. Tujuan dan Manfaat Pembiayaan Murabahah**

Pembiayaan murabahah memiliki beberapa tujuan dan manfaat baik bagi nasabah maupun bagi bank syariah tersebut antara lain :<sup>19</sup>

- a. Tujuan pembiayaan murabahah bagi bank syariah sebagai berikut :

---

<sup>17</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah : Dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001, h. 102

<sup>18</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta : UII Press, 2005, h. 37 – 38

<sup>19</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta : BI-Tazkia, 1999), h. 147

1. Untuk meningkatkan peranan bank syariah dalam pemberian pembiayaan serta untuk meningkatkan pelayanan pemberian pembiayaan dengan prosedur yang lebih sederhana tanpa menghilangkan prinsip kehati-hatian. Tumbuhnya perkembangan bank syariah yang semakin pesat mengakibatkan timbulnya persaingan antar bank-bank syariah tersebut baik dalam penghimpunan dana maupun penyalursn dana. Masing-masing berusaha untuk dapat memberikan yang terbaik untuk nasabahnya salah satunya adalah dengan meningkatkan pelayanan sehingga dapat memuaskan nasabahnya.
  2. Meningkatkan pendapatan bank syariah, seperti kita ketahui bahwa pendaapatan bank syariah diperoleh salah satunya dari penyaluran dana termasuk disini adalah pembiayaan *murabahah*. Hampir semua bank syariah termasuk semua bank syariah didominasi oleh pembiayaan murabahah yang berarti bahwa pendapatan bank syariah dari pembiayaan ini cukup besar sehingga pendapatan bank pun meningkat.
  3. Menolong nasabah yang tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Dengan adanya pembiayaan *murabahah* ini maka nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang terlebih dahulu.
- b. Tujuan pembiayaan *murabahah* bagi nasabah adalah sebagai berikut :
1. Mencari pembiayaan dimana dalam operasi perbankan syariah motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank.
  2. Mencari pengalaman di mana satu pihak yang berkontrak (pemesan) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah asset. Pemesanan berjanji untuk ganti membeli asset tersebut

dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

3. Pada dasarnya pembiayaan *murabahah* bagi nasabah adalah untuk memperoleh pembiayaan baik untuk tujuan konsumtif ataupun untuk tujuan produktif. Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan bank adalah karena satu alasan bahwa nasabah tidak memiliki uang tunai untuk berinteraksi langsung dengan supplier. Dengan melakukan transaksi dengan bank, maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembiayaan tangguh atau angsuran. Ini berarti penjual (bank) akan memiliki piutang uang sebesar nilai transaksi atas pembeli (nasabah), dan sebaliknya pembeli punya utang uang sebesar nilai transaksi kepada bank sebagai penjual.<sup>20</sup>

#### c. Manfaat Pembiayaan Murabahah

Pembiayaan *murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah, salah satunya yaitu adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *murabahah* sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya. Sedangkan manfaat pembiayaan murabahah bagi nasabah antara lain :

1. Memudahkan modal yang dapat digunakan untuk membiayai usaha produktifnya, yaitu untuk memperkuat usaha yang telah ada atau membentuk usaha baru.
2. Memperoleh sarana produksi secara terus menerus.
3. Meningkatkan pendapatan yang diperoleh sebagai akibat tambahan modal dalam usaha produksinya.

---

<sup>20</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta : BI-Tazkia, 1999), h. 147

4. Keuangan tetap/pengembalian yang pasti tanpa adanya fluktuasi bunga, karena harga yang telah disepakati sifatnya tetap dan tidak berubah selama akad belum berakhir. Berbeda dengan konvensional yang menetapkan imbalan atas kredit yang diberikan berdasarkan prosentasi tertentu yang disesuaikan dengan tingkat suku bunga.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> Tim Depkop, *Panduan Unit Simpan Pinjam Syariah*, (Jakarta, Departemen Koperasi Pengusaha Kecil dan Menengah dan BNI, 1998), Cet Ke 2, h. 48