

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Sistem Angsuran

1. Pengertian Angsuran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Angsuran yaitu uang yang dipakai untuk mengangsur atau cicilan. Angsuran adalah uang yang dipakai untuk diserahkan sedikit demi sedikit atau tidak sekaligus, seperti untuk pembayaran utang, pajak dan sebagainya.

Sistem Angsuran merupakan suatu pembayaran atau pelunasan atas uang, barang atau jasa secara bertahap atau berkala dengan cara cicilan atau pembayaran sebagian dengan besar pembayaran dan jangka waktunya telah ditentukan sesuai kesepakatan kedua belah pihak yang membayar dan penerima pembayaran.¹

2. Macam-macam Metode Margin Keuntungan

Dalam menentukan angsuran harga jual, angsuran harga jual terdiri dari angsuran harga beli atau harga pokok dan angsuran margin keuntungan. Pengakuan angsuran dapat dihitung dengan menggunakan empat metode, yaitu:

a. Metode margin keuntungan menurun

¹ Dendy Sugono, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Departemen Pendidikan Nasional: Jakarta, 2008, h. 73.

Adalah perhitungan margin keuntungan yang semakin menurun sesuai dengan menurunnya harga pokok sebagai akibat adanya cicilan atau angsuran harga pokok, jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) yang dibayar nasabah setiap bulan semakin menurun.

b. Margin Keuntungan Rata-rata

Adalah margin keuntungan menurun yang perhitungannya secara tetap dan jumlah angsuran (harga pokok dan margin keuntungan) dibayar nasabah tetap setiap bulan.

c. Margin Keuntungan Flat

Adalah perhitungan margin keuntungan terhadap nilai harga pokok pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran pokok.

d. Margin Keuntungan Anuitas

Adalah margin keuntungan yang diperoleh dari perhitungan secara annuitas. Perhitungan annuitas adalah suatu cara pengembalian pembiayaan dengan pembayaran angsuran harga pokok dan margin keuntungan secara tetap. Perhitungan ini akan menghasilkan pola angsuran

harga pokok yang semakin membesar dan margin keuntungan yang semakin menurun.²

3. Penetapan Margin Keuntungan

Penetapan margin keuntungan diterapkan pada peoduk-produk pembiayaan yang berbasis Natural Certainty Contract (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik segi jumlah maupun waktu, seperti pembiayaan murabahah, ijarah, ijarah muntahia bit tamlik, salam, dan istisna'.

Margin keuntungan adalah presentase tertentu yang ditetapkan per tahun, perhitungan margin keuntungan secara harian yang mana jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari, perhitungan margin keuntungan secara bulanan yang mana setahun ditetapkan 12 bulan. Pada umumnya, nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli dan atau sewa berdasarkan akad murabahah, salam, istishna' dan atau ijarah disebut sebagai piutang. Besarnya piutang tergantung pada plafond pembiayaan, yakni jumlah pembiayaan (harga beli ditambah harga pokok) yang tercantum didalam perjanjian pembiayaan.

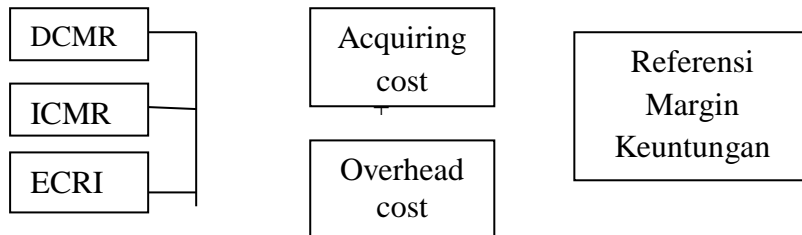
² Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Press, 2011, h. 279-282.

4. Referensi Margin Keuntungan

Referensi margin keuntungan adalah margin keuntungan yang ditetapkan dalam rapat ALCO Bank Syariah. Penetapan margin keuntungan pembiayaan berdasarkan rekomendasi, usul dan saran dari tim ALCO Bank Syariah, dengan mempertimbangkan beberapa hal berikut:

- a. Direct Competitor's Market Rate (DCMR)
Yaitu tingkat margin keuntungan rata-rata perbankan syariah atau tingkat margin keuntungan rata-rata beberapa bank syariah yang ditetapkan dalam rapat ALCO sebagai kelompok kompetitor langsung.
- b. Indirect Competitor's Market Rate (ICMR)
Yaitu tingkat suku bunga rata-rata perbankan konvensional atau tingkat rata-rata suku bunga beberapa bank konvensional yang dalam rapat ALCO ditetapkan sebagai kelompok kompetitor tidak langsung.
- c. Expected Competitive Return for Investors (ECRI)
Yaitu target bagi hasil kompetitif yang dapat diberikan kepada dana pihak ketiga.
- d. Acquiring Cost
Yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.
- e. Overhead Cost

Yaitu biaya yang dikeluarkan oleh bank yang tidak terkait dengan upaya untuk memperoleh dana pihak ketiga.



Setelah memperoleh referensi margin keuntungan, bank melakukan penetapan harga jual. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok atau harga perolehan bank dan margin keuntungan.

B. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad atau perjanjian itu digunakan untuk banyak arti, yang keseluruhannya kembali kepada bentuk ikatan atau penghubungan terhadap dua hal. Sementara akad menurut istilah adalah keterikatan keinginan diri dengan

sesuatu yang lain dengan cara yang memunculkan adanya komitmen tertentu yang disyariatkan.³

Terkadang kata akad menurut istilah dipergunakan dalam pengertian umum, yakni sesuatu yang diikatkan seseorang bagi dirinya sendiri atau bagi orang lain dengan kata harus.

Diantaranya adalah firman Allah Qs. Al-Maidah:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءٰمَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ ﴿۵۷﴾

Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.

Akad (ikatan, keputusan, atau penguatan) atau perjanjian atau transaksi dapat diartikan sebagai komitmen yang terbingkai dengan nilai-nilai syariah. Menurut istilah para ahli hukum islam, akad diartikan sebagai hubungan antara ijab dan qobul sesuai dengan kehendak syariat yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan.

Sedangkan dalam fatwa DSN-MUI/II/2005 No. 45 mengartikan akad sebagai transaksi atau perjanjian syar'i yang menimbulkan hak dan kewajiban. Sedangkan ketentuan

³ Muslih Shalah Ash Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Daruh Haq, 2004, h.26.

UU Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 pasal 1 angka 13 secara khusus mendefinisikan akad yaitu kesepakatan tertulis antara bank syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Dalam istilah fiqih, secara umum akad berarti sesuatu yang menjadi tekad seseorang untuk melaksanakan, baik yang muncul dari satu pihak, seperti *wakaf*, *talak*, dan sumpah, maupun yang muncul dua pihak, seperti jual beli, *sewa*, *wakalah*, dan gadaai.⁴

Dari beberapa pengertian diatas dapat disimpulkan bahwa Akad adalah ikatan secara hukum yang dilakukan oleh dua orang atau beberapa pihak yang sama-sama ingin mengikat dirinya.

Akad memiliki tiga rukun, yaitu adanya dua orang atau lebih yang melakukan akad, objek akad, dan lafadh (*shighat*) akad.

- a. Dua pihak yang melakukan akad ini adalah dua orang atau lebih yang secara langsung terlibat dalam akad. Kedua belah pihak dipersyaratkan harus memiliki kelayakan untuk melakukan akad sehingga perjanjian

⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008, h. 35.

atau akad tersebut dianggap sah. Kelayakan terwujud dengan kemampuan membedakan yang baik dan yang buruk. Yakni apabila pihak-pihak tersebut sudah berakal baligh dan tidak dalam keadaan tercekal.

- b. Objek akad (Transaksi), yakni barang yang dijual dalam akad jual-beli, atau sesuatu yang disewakan dalam akad sewa dan sejenisnya. Dalam hal itu juga ada beberapa persyaratan sehingga akad tersebut dianggap sah, yakni barang tersebut harus suci atau terkena najis bisa disucikan, barang tersebut harus bisa digunakan dengan cara yang disyariatkan, dan harus diketahui wujudnya.
- c. Lafazh (*shghat*), yang dimaksudkan dengan pengucapan akad itu adalah ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya yang mengesankan bahwa akad itu susah berlangsung. Tentu saja ungkapan itu harus mengandung serah terima (*ijab-qobul*).⁵

2. Pengertian Murabahah

Definisi Murabahah, secara bahasa murabahah adalah bentuk mutual (bermakna saling) dari kata *ribh* yang artinya keuntungan, yakni penambahan nilai modal (jadi artinya, saling mendapatkan keuntungan). Menurut terminologi ilmu

⁵ Ash shawi, *Fikih*,..., h. 27.

fikih arti murabahah adalah menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.⁶

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. 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, maupun ditangguhkan dengan membayar sekaligus dikemudian hari.⁷

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (*bai* atau *sale*). Namun murabahah bukan transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dan satu penjual saja sebagaimana yang kita kenal didalam dunia bisnis perdagangan di luar perbankan syariah.

Pada perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis

⁶ Ash shawi, *Fikih*, ..., h. 194.

⁷ Rizal Yahya, dkk, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2014, h. 158.

berada di tangan bank, kemudian bank tersebut menjualnya kepada nasabah dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin atau keuntungan, dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar margin yang ditambahkan ke atas harga beli bank tersebut.⁸

Murabahah adalah akad jual-beli atas satu barang, dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli, setelah sebelumnya penjual menyebutkan dengan sebenarnya harga perolehan atas barang tersebut dan besarnya keuntungan yang diperolehnya.⁹

Akad Murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

3. Dasar Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

1) Al-Qur'an Surat An-Nisa': 29

⁸ Sutan Remi Sjahdeini, *Perbankan Syariah produk- produk dan aspek-aspek hukumnya*, Jakarta: Kencana, 2015, h. 191.

⁹ Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management: teori, konsep dan aplikasi*, Jakarta, RajaGrafindo Persada, 2008, h. 145.

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
 إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ
 اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: 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. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (Qs. An-Nisa': 29).¹⁰

2) Al-Qur'an Surat Al-Baqarah: 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
 يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ
 الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِّن
 رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
 أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: "Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan

¹⁰ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahnya, Bandung: Hilal, 2010, h.122

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 kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (Qs. Al-Maidah: 275).

b. Al-Hadist

Ibnu Abbas meriwayatkan bahwa Rasulullah saw, datang ke madinah di mana penduduknya melakukan *salaf (salam)* dalam buah-buahan (untuk jangka waktu) satu, dua, dan tiga tahun. Beliau berkata:

مَنْ أَسْلَفَ فِي شَيْءٍ فَفِي كَيْلٍ مَعْلُومٍ وَوَزْنٍ مَعْلُومٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مَعْلُومٍ
(اخرجه الأئمة الستة)

*“Barang siapa yang melakukan salaf(salam), hendaknya ia melakukan dengan takaran yang jelas dan timbangan yang jelas pula, untuk jangka waktu yang diketahui”.*¹¹

¹¹ Muhammad Syafii Antonio, *BANK SYARIAH dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insan,2001, h.108

4. Syarat-syarat Murabahah

Agar *murabahah* ini bisa dikatakan sah, harus diiringi dengan beberapa persyaratan khusus, selain berbagai syarat umum jual beli lainnya:

- a. Modal dan keuntungan harus sama-sama diketahui secara pasti. Karena pengetahuan tentang harga merupakan syarat sahnya seluruh jual-beli.
- b. Hendaknya modal harus berupa barang-barang yang ada padanannya. Kalau berupa barang-barang yang tidak ada padanannya, tidak sah dalam jual-beli *murabahah* menurut pendapat ulama yang lebih benar. Karena dasar jual-beli ini adalah sikap amanah dan menghindari keragu-raguan. Bila urusannya diserahkan kepada penjual untuk mengukur nilai barang dan membatasi harga, hal itu membuka pintu untuk melakukan sikap pengurangan dan melampaui batas, atau paling tidak melakukan kekeliruan
- c. Sahnya akad jual-beli semenjak awal. Bila akad tidak sah, maka sistem ini juga tidak bisa diberlakukan.¹²

5. Rukun Murabahah

- a. Ada penjual (*ba'i*)
- b. Ada pembeli (*musytari*)

¹² Ash shawi, *Fikih*,..., h. 196.

- c. Ada objek yang dijualbelikan (*mabi'*)
- d. Ada harga jual yang disepakati kedua belah pihak (*tsaman*).¹³

6. Jenis-jenis Murabahah

Murabahah pada prinsipnya adalah jual beli dengan keuntungan, hal ini bersifat dan berlaku umum pada jual beli barang-barang yang memenuhi syarat jual beli *murabahah*.

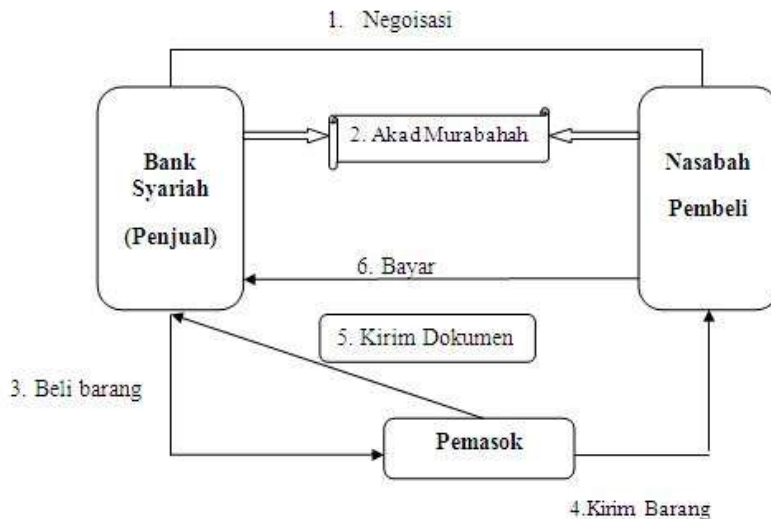
- a. *Murabahah* Modal Kerja (MMK), yang diperuntukkan untuk pembelian barang-barang yang akan digunakan sebagai modal kerja. Modal kerja adalah jenis pembiayaan yang diperlukan oleh perusahaan untuk operasi sehari-hari. Penerapan *murabahah* untuk modal kerja membutuhkan kehati-hatian, terutama bila obyek yang akan diperjualbelikan terdiri dari banyak jenis, sehingga dikhawatirkan akan mengalami kesulitan terutama dalam menentukan harga pokok masing-masing barang.
- b. *Murabahah* Investasi (MI), adalah pembiayaan jangka menengah atau panjang yang tujuannya untuk pembelian barang modal yang diperlukan untuk rehabilitasi, perluasan, atau pembuatan proyek baru.
- c. *Murabahah* Konsumsi (MK), adalah pembiayaan perorangan untuk tujuan nonbisnis, termasuk pembiayaan

¹³ Gita Danupranata, *Manajemen Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba Empat, 2013, h. 110.

pemilikan rumah, mobil. Pembiayaan konsumsi biasanya digunakan untuk membiayai pembelian barang konsumsidan barang tahan lama lainnya. Jaminan yang digunakan biasanya berwujudobyek yang dibiayai, tanah dan bangunan tempat tinggal.

7. Alur Transaksi Murabah

Tabel 1.1
Alur transaksi *Murabahah*



Pertama, dimulai dari pengajuan pembelian barang oleh nasabah. Pada saat itu, nasabah menegosiasikan harga barang, margin, jangka waktu pembayaran, dan besar angsuran per bulan.

Kedua, Bank sebagai penjual selanjutnya mempelajari kemampuan nasabah dalam membayar piutang murabahah. Apabila rencana pembelian barang tersebut disepakati oleh kedua belah pihak, maka dibuatlah akad murabahah. Isi akad murabahah setidaknya mencakup berbagai hal agar rukun murabahah dipenuhi dalam transaksi jual beli yang dilakukan.

Ketiga, setelah akad disepakati pada murabahah dengan pesanan, bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada pemasok. Akan tetapi, pada murabahah tanpa pesanan, bank dapat langsung menyerahkan barang kepada nasabah karena telah memilikinya terlebih dahulu. Pembelian barang kepada pemasok dalam murabahah dengan pesanan dapat diwakilkan kepada nasabah atas nama bank. Dokumen pembelian barang tersebut diserahkan oleh pemasok kepada bank.

Keempat, barang yang diinginkan oleh pembeli selanjutnya diantar oleh pemasok kepada nasabah pembeli.

Kelima, setelah menerima barang, nasabah pembeli selanjutnya membayar kepada bank biasanya dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati.¹⁴

8. Fatwa-fatwa DSN-MUI tentang Murabahah

Ada beberapa Fatwa DSN-MUI berkenan dengan akad murabahah yang harus dipedomani untuk menentukan keabsahan akad murabahah. Fatwa-fatwa DSN-MUI yang menyangkut murabahah adalah:

a. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah

Pertama: Ketentuan umum murabahah dalam bank syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

¹⁴Rizal, *Akuntansi*,..., h. 163.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah tas nama bank sendiri, dan pembelan ini harus sah dan bebas riba.
5. harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitannya ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk menceggh terjadinya penyakahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihsk ketiga, akad jual-beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank

Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli.
4. Dalam jual-bel ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membel barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dar kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Ketiga: Jaminan dalam Murabahah

1. Jaminan dalam murabahah diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesaannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Utang dalam Murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah , ia menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah, setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan dinyatakan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.

- b. Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam murabahah.

Pertama: Ketentuan Umum

- 1) Jika nasabah dalam transaksi murabahah melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LPS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.

- 2) Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

Kedua: Ketentuan Lain

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan. Jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁵

- c. Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah

Pertama: Ketentuan Pemberian Potongan

1. LKS boleh memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran kepada nasabah dalam transaksi (akad) murabahah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan LKS.
3. Pemberian potongan tidak boleh diperjanjkan dalam akad.

¹⁵ Sutan, *perbankan*, ..., h. 195-198.

Kedua: Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
 2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dkemudian har ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.
- d. Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang murabahah bagi nasabah tidak mampu membayar.

Pertama: Ketentuan Penyelesaian

LKS boleh melakukan penyelesaian murabahah bagi nasabah yang tidak bisa menyelesaikan atau melunasi pembiayaannya sesuai jumlah dan waktu yang telah disepakati, dengan ketentuan:

1. Objek murabahah atau jaminan lainnya dijual oleh nasabah kepada atau melalui LKS dengan harga pasar yang disepakati.
2. Nasabah melunasi sisa utangnya kepada LKS dari hasil penjualan.

3. Apabila hasil penjualan melebihi sisa utang maka LKS mengembalikan sisanya kepada nasabah.
4. Apabila hasil penjualan lebih kecil dari sisa utang maka sisa utang tetap menjadi utang nasabah.
5. Apabila nasabah tidak mampu membayar sisa utangnya, maka LKS dapat membebaskannya.

Kedua: Ketentuan Penutup

1. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
 2. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dkemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁶
- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuangan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

¹⁶Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2008, h. 271-274.

Menimbang, Mengingat, Memperhatikan, Memutuskan, Menetapkan: Metode pengakuan keuntungan Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini yang dimaksud dengan:

1. Metode Proporsial (Thariqah Mubasyirah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah piutang (harga jual, tsaman) yang berhasil ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah piutang yang berhasil ditagih (al-atsman al-muhashshalah).
2. Metode Anuitas (Thariqah Al-Hisab Al-Tanazuliyah/Thariqah al- Tanaqusiyah) adalah pengakuan keuntungan yang dilakukan secara proporsional atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan atas jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih dengan mengalikan presentase keuntungan terhadap jumlah sisa harga pokok yang belum ditagih (al-atsman al-mutabaqqiyah).
3. Murabahah adalah akad jual-beli dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan

pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.

4. At-Tamwil bi al-Murabahah (pembiayaan murabahah) adalah murabahah di lembaga keuangan syariah (LKS) dengan cara LKS membelikan harga sesuai dengan pesanan nasabah, kemudian LKS menjualnya kepada nasabah setelah barang menjadi milik LKS dengan pembayaran secara angsuran.
5. Harga jual (tsaman) adalah harga pokok ditambah keuntungan.
6. Al-Mashlahah (ashlah) adalah suatu keadaan yang dianggap paling banyak mendatangkan manfaat bagi pertumbuhan lembaga keuangan syariah yang sehat.

Kedua : Ketentuan Hukum

Metode pengakuan keuntungan murabahah dan pembiayaan murabahah boleh dilakukan secara proposional dan secara anuitas dengan mengikuti ketentuan-ketentuan fata ini.

Ketiga : Ketentuan Khusus

1. Pengakuan keuntungan murabahah dalam bisnis yang dilakukan oleh para pedagang (al-tujjar), yaitu secara proposional boleh dilakukan selama sesuai

dengan 'urf (kebiasaan) yang berlaku dikalangan para pedagang.

2. Pengakuan keuntungan at-tamwil bi al-murabahah dalam bisnis yang dilakukan oleh lembaga keuangan syariah (LKS) boleh dilakukan secara proporsional dan secara anuitas selama sesuai 'urf (kebiasaan) yang berlaku di kalangan LKS.
3. Pemilihan metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-murabahah para LKS harus memperhatikan masalah LKS bagi pertumbuhan LKS yang sehat.
4. Metode pengakuan keuntungan at-Tamwil bi al-murabahah aslah dalam masa pertumbuhan LKS adalah metode anuitas.
5. Dalam hal LKS menggunakan metode pengakuan keuntungan at-Tamwil secara anuitas, porsi keuntungan harus ada selama jangka waktu angsuran, keuntungan at-tamwil bi al-murabahah (pembiayaan murabahah) tidak boleh diakui seluruhnya sebelum pengembalian piutang pembiayaan murabahah berakhir/lunas dibayar.

Keempat : Penutup

Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika dikemudian hari ternyata terdapat

kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya.¹⁷

C. Pembiayaan Multi Barang

1. Definisi Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada intinya bearti *I Believe, I Trust*, saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*), bearti lembaga pembiayaan selaku *shahibul mal* menaruh kepercayaan kepda seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil, dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas, dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak, sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa: 29 dan surat Al-Maidah: 1.

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا ﴿١﴾

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang

¹⁷ Fatwa DSN No. 84/DSN-MUIIXII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan Al-Tamwil Bi Al-Murabahah (Pembiayaan Murabahah) di Lembaga Keuangan Syariah.

batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.(Qs. Nisa’: 29).

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ
الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرِ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ
اللَّهَ تَحَكُّمٌ مَا يُرِيدُ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. 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”. (Qs. Al-Maidah: 1).

2. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam perekonomian. Secara garis besar fungsi pembiayaan didalam perekonomian, perdagangan, dan keuangan dapat dikemukakan sebagai berikut:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *Utilty* (daya guna) dari modal atau uang.
- b. Pembiayaan meningkatkan *Utility* (daya guna) suatu barang

- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat
- e. Pembiayaan sebagai alat stabilitasi ekonomi
- f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional
- g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonom internasional.

3. Kualitas Pembiayaan

Pembiayaan menurut kualitasnya pada hakikatnya didasarkan atas risiko kemungkinan terhadap kondisi dan kepatuhan nasabah pembiayaan dalam memenuhi kewajiban-kewajiban untuk membayar bagi hasil, serta melunasi pembiayaannya. Jadi unsur utama dalam menentukan kualitas tersebut adalah waktu pembayaran bagi hasil, pembayaran angsuran maupun pelunasan pokok pembiayaan dan diperinci atas:

a. Pembiayaan Lancar (*Pass*)

Pembayaran yang digolongkan lancar apabila memenuhi kriteria antara lain:

- 1) Pembayaran angsuran pokok dan bagi hasil tepat waktu.
- 2) Memiliki mutasi rekening yang aktif.

- 3) Bagian dari pembiayaan yang dijamin dengan agunan tunai (*Coach Collateral*).

b. Perhatian Khusus (*Special Mention*)

Pembiayaan digolongkan pembiayaan dalam perhatian khusus apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bagi hasil yang belum melampaui Sembilan puluh hari.
- 2) Kadang-kadang terjadi cerukan.
- 3) Mutasi rekening relatif aktif.
- 4) Jarang terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan.
- 5) Didukung oleh pinjaman baru

c. Kurang Lancar (*Substandars*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan kurang lancar apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bagi hasil.
- 2) Sering terjadi cerukan.
- 3) Frekuensi mutasi rekening relatif rendah.
- 4) Terjadi pelanggaran terhadap kontrak yang diperjanjikan lebih dari Sembilan puluh hari.
- 5) Terdapat indikasi masalah keuangan yang sering dihadapi.

6) Dokumentasi pinjaman yang lemah.

d. Diragukan (*Doubtful*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan diragukan apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok dan bagi hasil.
- 2) Terjadi cerukan yang bersifat permanen.
- 3) Terjadi wanprestasi lebih dari 180 hari.
- 4) Terjadi kapitasasi bunga.
- 5) Dokumentasi hukum yang lemah baik untuk perjanjian pembiayaan maupun pengikatan jaminan.

e. Macet (*Loss*)

Pembiayaan yang digolongkan ke dalam pembiayaan macet apabila memenuhi kriteria:

- 1) Terdapat tunggakan angsuran pokok atau bagi hasil.
- 2) Kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru.
- 3) Dari segi hukum maupun kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai wajar.¹⁸

4. Pembiayaan Multi Barang

Dalam KJKS BMT Al-Hikmah pembiayaan multi barang yaitu fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi anggota

¹⁸ Vehrizal, *Islamic*,..., h. 33-35

yang menginginkan memiliki barang atau peralatan usaha guna mendukung kegiatan usaha anggota. Diantara lain ada sepeda motor, sepeda, kulkas, laptop, hp, dan lain sebagainya.¹⁹

¹⁹ Brosur KJKS BMT Al-Hikmah