BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian pembiayaan

Dalam kamus perbankan, konsep yang dimaksud biaya adalah pengeluaran atau pengorbanan yang tidak terhindarkan untuk mendapatkan barang atau jasa dengan tujuan untuk memperoleh pengiriman, pencepakan, atau penjualan, dimaksudkan untuk memperoleh penghasilan dalam laporan laba rugi, komponen biaya merupakan mengurang dari pendapatan. Pengertian biaya berbeda dengan beban. Semua biaya adalah beban akan tetapi tidak semua beban adalah biaya.[1]

Pengertian pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan ayat 12 yang berbunyi:

Penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk memberikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu yang telah ditentukan dengan imbalan atau bagi hasil.[2]

---

[1]Bank Indonesia, *Kamus Perbakan*, cet ke-1, 1999, h. 30

[2]Undang-Undang No. 10 Thn 1998 tentang Perbankan, Jakarta: Sinar Grafika, cet ke-1 2001, h 30

Secara teknis bank memberikan pendanaan atau pembiayaan untuk mendukung investasi atau berjalannya suatu usaha yang telah direncanakan antara kedua belah pihak dengan kesepakatan bagi hasil di dalamnya.

Sebagaimana dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat:1

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ ... ١

Artinya:
"Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu..." (QS. Al-Maidah: 1).[3]

Ayat di atas menjelaskan tentang akad atau perjanjian yang mencakup janji prasetia kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya (antara pihak bank dengan nasabah).

Pada bank konvensional kegiatan pembiayaan dengan istilah kredit yaitu penyediaan uang atau tagihan yang dapat di persamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain dengan mewajibkan pihak peminjam melunasi utangnya setelah jangka waktu dengan pemberian bunga.[4]

---

[3] Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahnya*, Jakarta, PPPA Daarul Qur'an, 2010, h. 106.

[4]Kasmir, *Bank dan Keuangan Lainnya*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2001, h. 73

Pada dasarnya konsep kredit pada bank konvensional dan pembiayaan pada bank syariah tidak selalu berbeda, yang selalu menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank syariah berupa imbalan atau bagi hasil.

Pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik yang dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempt, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah. Dalam kondisi ini arti pembiayaan menjadi sempit dan pasif.

Pembiayaan merupakan salah satu pokok tugas bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit. [5]

Istilah pembiayaan pada intinya berarti *I Believe, I Trust*. “saya percaya” atau “saya menaruh kepercayaan”. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (trust), berarti lembaga pembiayaan selaku *sohibul maal* menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah

---

[5]Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, h.160

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.[6]

2. Dasar Hukum Pembiayaan

a. Al- Qur'an

Al-Qur'an surat Al-Baqarah ayat 280

وَإِن كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَن تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya:
"Dan jika orang berhutang itu dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui".[7]

Dari kutipan ayat Al-Qur'an di atas, dapat di garis bawahi pentingnya bersedekah dan tuntutan akan perlunya toleransi terhadap nasabah ataupun sesama muslim jika sedang mengalami kesulitan (dalam arti yang sebenar-benarnya) membayar kewajibannya.[8]

---

[6]Velthzal Rivai. Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, dan Mahasiswa*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008, h.3

[7] Departemen Agama RI, Alqur'an, ...h. 47.

[8] Trisadini P. Usanti, dan Abd.Shomad, *Tansaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara , 2013, h.101

Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 283

۞ وَإِن كُنتُمۡ عَلَىٰ سَفَرٖ وَلَمۡ تَجِدُواْ كَاتِبٗا فَرِهَٰنٞ مَّقۡبُوضَةٞۖ فَإِنۡ أَمِنَ بَعۡضُكُم بَعۡضٗا فَلۡيُؤَدِّ ٱلَّذِي ٱؤۡتُمِنَ أَمَٰنَتَهُۥ وَلۡيَتَّقِ ٱللَّهَ رَبَّهُۥۗ وَلَا تَكۡتُمُواْ ٱلشَّهَٰدَةَۚ وَمَن يَكۡتُمۡهَا فَإِنَّهُۥٓ ءَاثِمٞ قَلۡبُهُۥۗ وَٱللَّهُ بِمَا تَعۡمَلُونَ عَلِيمٞ ٢٨٣

Artinya:
“Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu’amalah tidak secara tunai) sedang kamu tidak memperoleh seorang penulis, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang (oleh yang berpiutang). Akan tetapi jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu bertakwa kepada Allah Tuhannya; dan janganlah kamu (para saksi) menyembunyikan persaksian. Dan barangsiapa yang menyembunyikannya, maka sesungguhnya ia adalah orang yang berdosa hatinya; dan Allah mengetahui apa yang kamu kerjakan”.[9]

b. Hadits

Hadits Riwayat Al-Bukhari

عَنْ عَا ئِشَةَ رَضِيَ اللهُ عَنْهَا قَا لَتْ إِشْتَرِيْ رَسُوْلُ اللهُ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ مِنْ يَهُوْدِيٍّ طَعَامًا بِنَسِيْئَةٍ وَرَهَنَهُ دِرْعَهُ

“Dari Aisyah di riwayatkan bahwa Rasulullah SAW pernah membeli makanan dari seorang yahudi dengan

[9] Departemen Agama RI, Alquran,..., h. 49.

menghutang dan beliau memberikan baju besinya sebagai *jaminan*".[10]

B. *Murabahah Bil Wakalah*

1. Pengertian *Murabahah*

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) NO. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian *Murabahah*, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Menurut Antonio, pengertian *Bai al Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Imam Nawawi mengartikan jual beli adalah pertukaran harta daengan harta yang lain untuk dimiliki. Ibnu Qudamah mendefinisikan jual beli sebagai penukaran harta dengan harta yang lain untuk dimilikkan dan dimiliki. *Murabahah* berdasarkan PSAK 102 (paragraph 5) adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Dari definisi *murabahah* atau jual beli tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa inti jual beli tersebut adalah

---

[10] Abu Abdullah Muhammad, *Terjemah Kitab Bukhori Muslim,* Jakarta: Sigma Exgrafika, h. 134.

penjual mendapatkan manfaat keuntungan dan pembeli mendapat manfaat dari benda yang dibeli.

2. Karakteristik *Murabahah*

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang, setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam *Murabahah*, bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada *supplier* untuk dijual kepada nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah*, pesanan mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesanannya. Apabila asset *murabahah* yang telah dibeli bank (sebagai penjual) dalam *murbahah* pesanan mengikat mengalami penurunan mengikat sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual (bank) dan penjual (bank) akan mengurangi nilai akad. Pembayaran *murbahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Selain itu, dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. Harga

yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan harga beli harus dberitahukan.

3. Rukun *Murabahah*

Rukun jual beli menurut Madzhab Hanafi adalah *ijab* dan *qabul*, sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun yaitu:

a. Orang yang menjual
b. Orang yang membeli
c. *Shighat*
d. Barang yang diakadkan.

Menurut Madzhab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar opertama kali dari pembiacaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. Qabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang bersala dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Menurut ulama jumhur, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan, sedangkan Kabul adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya diawal.

4. Syarat *Murabahah*

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

a. Syarat orang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

1) Berakal.
2) Yang melakukan akad jual beli adalah orang berbeda.

b. Syarat yang berkaitan dengan ijab qabul

Menurut para Ulama fiqih syarat ijab dan qabul adalah

1) Orang yang mengucapkannya telah *balligh* dan berakal
2) Kabul sesuai dengan ijab,
3) Ijab dan Kabul itu dilakukan dalam satu majelis.

c. Syarat barang yang diperjual belikan

Syarat barang yang diperjual belikan yaitu:

1) Barang itu atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
2) Dapata dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan.

4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.[11]

5. Landasan Hukum *Murabahah*

Jual beli ini sebagai sebuah perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinnya peralihan hak katas sesuatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli mempunyai landasan hukum yang kita jumpai dalam Al Quran, Hadits, Ijma dan Fatwa DSN MUI yaitu sebagai berikut:

a. Al Quran

Dasar hukum jual beli dapat kita jumpai dalam surat An Nisa [4] ; 29

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوا۟ لَا تَأْكُلُوٓا۟ أَمْوَٰلَكُم بَيْنَكُم بِٱلْبَـٰطِلِ إِلَّآ أَن تَكُونَ تِجَـٰرَةً عَن تَرَاضٍ مِّنكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوٓا۟ أَنفُسَكُمْ ۚ إِنَّ ٱللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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

[11] Rizal Yaya, et al., *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta: Salemba empat, 2014, h. 58-60.

kecuali dengan jalan-jalan perniagaan (jual beli) yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. [12]

Kemudian dalam surah Al Baqarah [2] ; 275

... وَأَحَلَّ ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ ... ٢٧٥

Artinya:
"Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.[13]

b. Hadits

عن جميع بن عمير عن خاله قال سئل النبي صلى الله عليه وسلم عن أفضل الكسب فقال بيع مبرور وعمل الرجل بيده

Dari Jumai' bin 'Umair dari pamanya Nabi SAW ditanya tentang penghasilan yang paling utama. Beliau bersabda : " Sebaik – baik penghasilan adalah jual beli yang sah, tidak terdapat unsur penipuan dan usaha seseorang denganya tanganya. (H.R. Ahmad nomor 15276).[14]

c. Ijma

Para ulama telah bersepakat mengenai kehalalan jual beli sebagai transaksi riil yang sangat dianjurkan dan merupakan sunnah Rasulullah.

d. Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI

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

---

[12] Departemen Agama RI, *Alqur'an,* … h. 83.
[13] Depatemen Agama RI, *Alqur'an,*…h. 47.
[14] Muhammad, *Terjemah,…*h. 145.

1) Ketentuan umum *murabahah*
   a) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
   b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
   c) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
   d) Bank membeli barang yang di perlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
   e) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
   f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan. Dalam kaitan ini Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
   g) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada waktu tertentu yang telah disepakati.

h) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

i) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

2) Ketentuan *Murabahah* kepada nasabah

a) Nasabah mengajukan permohonan dan perjaanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.

b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesanya secara sah dan dengan pedagang.

c) 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.

d) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

f) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

g) Jika uang muka memakai kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka :

   (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

   (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

h) Jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya. Disini bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

i) Utang dalam *murabahah* secara prinsip penyelesaianya tidak ada kaitanya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan

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

Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsuranya. Kemudian jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah harus tetap menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.[15]

6. Pengertian *Wakalah*

Wakalah menurut bahasa artinya menyerahkan sesuatu. Dalam istilah syara' berarti seseorang yang menyerahkan sesuatu urusannya kepada orang lain, pada apa yang boleh diwakilkan menurut syara', agar orang yang mewakilkan itu dapat melakukan sesuatu yang diserahkan kepadanya selagi yang menyerahkan itu masih hidup. Perwakilan sah dilakukan pada permasalahan jual beli, kawin, talak, memberi, menggadai dan suatu barang yang

[15] Khotibul Umam, *Perbankan Syariah*, Jakarta:PT Grafindo, 2012, h. 106-108

berhubungan dengan muamalah.[16]Dalam hal ini memiliki arti bahwa *wakalah* adalah memberikan kuasa kepada orang lain untuk menyelesaikan sesuatu kepada orang lain.

7. Landasan Hukum Wakalah

a. Al Quran

Sebagaimana Firman Allah SWT QS. Al-Kahfi ayat 19 menyebutkan tentang perihal wakalah.

... فَٱبۡعَثُوٓاْ أَحَدَكُم بِوَرِقِكُمۡ هَٰذِهِۦٓ إِلَى ٱلۡمَدِينَةِ ... ١٩

Artinya:
"...maka suruhlah salah seorang diantara kamu untuk pergi ke kota dengan membawa uang perakmu ini..." (QS Al-Kahfi: 19).[17]

b. Hadits

Adapun landasan hukum *wakalah* yang berasal dari hadits Rasulullah dalam kitab Shahih Bukhary:

عنا بن ابى نجيح عن مجا هد عن عبد الرحمن بن ابى ليلى عن على رضي الله عنه قال امر نى رسول الله صل الله عليه وسلم ان اتصدق بجلال البدن التى نحرت وبجلودها

Dari Ibnu Abi Najih (namanya sendiri Abdullah) dari Mujahid dari Abdurrahman bin Abu Laila dari Ali r.a ia berkata: "aku diperintah oleh rasulullah SAW agar supaya

---

[16] Al Ustadz H Idris , *Figh Menurut Madzhab Syafi'i*, Jakarta: Widjaya, 1969, h. 67.

[17] Departemen Agama RI, *Alqur'an,…* h. 295.

aku menyedekahkan dengan apa saja yang ditubuh unta gemuk-gemuk yang kusembelih atau yang disembelih (seperti pakaian unta dll), juga aku diperintahkan oleh beliau SAW agar ku sedekahkan pula kulit unta-unta tadi".[18]

8. Rukun dan Syarat *Wakalah*

Adapun rukun dan syarat-syarat berwakil menurut Madzab Syafi'i dalam buku fiqh Muamalah karya Helmi Karim dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. *Muwakil*, orang yang berwakil disyaratkan sah melakukan apa yang diwakilkan, sebab milik atau dibawah kekuasaannya, disyaratkan:
   1) Harus seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkan.
   2) Orang *mukallaf* atau anak *mumayyiz* dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermafaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.
b. *Wakil*, disyaratkan bahwa wakil sah melakukan apa yang diwakilkan kepadanya, tak ubahnya orang yang berwakil pula, disyaratkan:
   1) Cakap hukum
   2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya.

[18] Muhammad, *Terjemah,...* h. 149.

3) Wakil adalah orang yang diberi amanat.

c. *Muwakil fiih*, sesuatu yang diwakilkan, disayaratkan:
   1) Menerima penggantian, artinya boleh diwakilkan kepada orang lain mengerjakannya.
   2) Dimiliki oleh orang yang berwakil ketika ia berwakil itu.
   3) Diketahui dengan jelas.
d. *Sighat*, berati lafal wakil yaitu ucapan dari orang yang berwakil yang menyatakan bahwa ia rela berwakil.[19]

9. Pengertian *Murabahah Bil Wakalah*

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem *wakalah*. Dalam jual beli sistem ini pihak penjual mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad *wakalah* setelah akad *wakalah* berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad *murabahah*.

Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSN-MUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9 tentang akad *murabahah bil wakalah* : "jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad

---

[19] Wirdiyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005, h. 166.

jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank".[20]Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad *murabahah bil wakalah* dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad *murabahah* dapat dilakukan.

Akad *murabahah bil waakalah* adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakilkan pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut di dapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut di miliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah.

10. Rukun *Murabahah bil Wakalah*

Dalam rukun *murabahah bil wakalah* sama dengan akad *murabahah*, namun perbedaan dalam akad murabahah bil wakalah terdapat wakil dalam pembelian barang.

a. Penjual (*bai'*)
b. Pembeli (*musytary*)

---

[20] Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Jakarta: CV Gaung Persada, 2006, h. 26.

c. Barang yang dibeli
d. Harga barang, dalam hal ini harga barang harus diketahui secara jelas yaitu harga beli dan margin yang akan disepakati oleh kedua belah pihak. Sehingga kedua belah pihak akan melakukan keputusan harga jual dan jangka waktu pengangsuran.
e. *Muwakil* atau pemberi kuasa adalah pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain.
f. *Taukil* atau objek akad
g. *Shigat* atau ijab dan kabul

11. Syarat *Murabahah Bil Wakalah*

a. Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis
b. Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah
c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan
d. Kontrak harus bebas dari riba
e. Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang.

g. Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah bil wakalah.
h. Tidak bertentangan dengan syariat islam.[21]

C. iB Investasi *Line Facility*

1. Pengertian Investasi

Pembiayaan iB investasi adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah yang memiliki reputasi baik, untuk melakukan kegiatan usaha produktif tertentu dimana bank membiayai pengadaan barang investasi yang diperlukan nasabah.

Bentuk pembiayaan iB investasi merupakan pembiayaan berjangka waktu pendek, menengah ataupun panjang dan diberikan dalam bentuk transaksi langsung artinya pemberian fasilitas langsung kepada nasabah (pemohon pembiayaan).

Tujuan penggunaan untuk membiayai pengadaan barang investasi yang digunakan untuk rehabilitasi (penggantian barang investasi lama), modernisasi (penggantian menyeluruh terhadap barang investasi yang dimiliki dengan barang investasi baru yang modern), ekspansi

---

[21] Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Teras, 2014, h. 226.

usaha (penambahan barang investasi), pembangunan proyek baru (pembangunan dalam rangka proyek baru), relokasi (misalnya pemindahan lokasi pabrik secara keseluruhan untuk mendukung usaha nasabah), dan berupa :

a. Pembelian aset produktif seperti rumah toko (ruko), rumah kantor (rukan), tanah beserta bangunannya yang digunakan sebagai tempat kegiatan usaha.
b. Pembelian kendaraan roda dua atau roda tiga, kendaraan roda empat atau lebih yang digunakan untuk kegiatan usaha.
c. Pembelian barang atau peralatan investasi lainnya seperti mesin pabrik dan lainnya yang memiliki nilai ekonomis yang dipergunakan dalam kegiatan usaha.
d. Pembelian barang material bangunan yang digunakan pendirian bangunan atau pembangunan.[22]

2. Pengertian dan Fatwa DSN-MUI tentang *Line Facility*

a. Pengertian *line facility*

Line Facility adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan yang diberikan oleh LKS kepada nasabah tertentu dalam jangka waktu tertentu yang di jalankan berdasarkan prinsip syariah.

---

[22] Surat Keputusan Direksi PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah.

b. Fatwa DSN-MUI tentang *line facility*

Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 45/DSN-MUI/II/2005 tentang *Line Faciliy (At- Tashilat).*

Menimbang :

1) Bahwa salah satu bentuk jasa pelayanan keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah *line facility (attashilat)*, yaitu fasilitas plafon pembiayaan dalam jangka waktu tertentu untuk nasabah tertentu dengan ketentan yang disepakati dan mengikat seara moral.
2) Bahwa Lembaga Keuangan Syaria (LKS) perlu merespon kebutuhan masyarakat tersebut dalam berbagai produknya.
3) Bahwa agar fasilitas tersebut dilaksanakan sesuai dengan Syariat Islam, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa untuk dijadikan pedoman.

Mengingat :

1) Firman Allah SWT, antara lain :

a) QS. Al-Maidah (5) ayat 1

يَـٰٓأَيُّهَا ٱلَّذِينَ ءَامَنُوٓاْ أَوۡفُواْ بِٱلۡعُقُودِۚ أُحِلَّتۡ لَكُم بَهِيمَةُ ٱلۡأَنۡعَـٰمِ إِلَّا مَا يُتۡلَىٰ عَلَيۡكُمۡ غَيۡرَ مُحِلِّي ٱلصَّيۡدِ وَأَنتُمۡ حُرُمٌۗ إِنَّ ٱللَّهَ يَحۡكُمُ مَا يُرِيدُ ١

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.

b) QS. Al-Israa' (17) ayat 34

وَلَا تَقۡرَبُواْ مَالَ ٱلۡيَتِيمِ إِلَّا بِٱلَّتِي هِيَ أَحۡسَنُ حَتَّىٰ يَبۡلُغَ أَشُدَّهُۥۚ وَأَوۡفُواْ بِٱلۡعَهۡدِۖ إِنَّ ٱلۡعَهۡدَ كَانَ مَسۡـُٔولٗا ٣٤

Artinya :
Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih baik (bermanfaat) sampai ia dewasa penuhilah janji. Sesungguhnya janji itu pasti diminta petanggung jawabanya.

c) QS. Al- Baqarah (2) ayat 275

ٱلَّذِينَ يَأۡكُلُونَ ٱلرِّبَوٰاْ لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا
يَقُومُ ٱلَّذِي يَتَخَبَّطُهُ ٱلشَّيۡطَٰنُ مِنَ ٱلۡمَسِّۚ
ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمۡ قَالُوٓاْ إِنَّمَا ٱلۡبَيۡعُ مِثۡلُ ٱلرِّبَوٰاْۗ وَأَحَلَّ
ٱللَّهُ ٱلۡبَيۡعَ وَحَرَّمَ ٱلرِّبَوٰاْۚ فَمَن جَآءَهُۥ مَوۡعِظَةٞ مِّن
رَّبِّهِۦ فَٱنتَهَىٰ فَلَهُۥ مَا سَلَفَ وَأَمۡرُهُۥٓ إِلَى ٱللَّهِۖ وَمَنۡ
عَادَ فَأُوْلَٰٓئِكَ أَصۡحَٰبُ ٱلنَّارِۖ هُمۡ فِيهَا خَٰلِدُونَ

٢٧٥

Artinya :
Orang yang akan (mengabil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalakan jual beli dan mengharamkan riba. Orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhanya, lalu terus berhenti (dari megambil riba) maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusanya (terserah) kepada Allah. Orang yang menglangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni- penghuni neraka; mereka kekal didalamnya.

2) Kaidah- kaidah Fiqih, antara lain :

   a) "Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkanya"
   b) "Kesulitan dapat menarik kemudahan."
   c) "Hajat dapat menduduki posisi darurat."
   d) "Sesuatu yang berlaku berdasarkan adat kebiasaan sama dengan sesuatu yang berlaku berdasarkan syara (selama tidak bertentangan dengan syariah)."

Memutuskan :

Menetapkan Fatwa tentang *Line Facility*

Pertama : Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan :

1) *Line Facility* adalah suatu bentuk fasilitas plafon pembiayaan yang diberikan oleh LKS kepada nasabah tertentu dalam jangka waktu tertentu yang di jalankan berdasarkan prinsip syariah.
2) *Wa'd* adalah kesepakatan atau janji dalam satu pihak (LKS) kepada pihak lain (nasabah) untuk melaksanakan sesuatu yang dituangkan kedalam suatu dokumen *Memorandum of Understanding.*

3) *Akad* adalah transaksi atu perjanjian syar'I yang menimbulkan hak dan kewajiba serta merupakan realisasi dari *line facility*.

Kedua : Ketentuan Akad

1) Boleh dilakukan berdasarkan *wa'd* dan dapat digunakan untuk pembiayaan-pembiayaan tertentu sesuai prinsip syariah.
2) Akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut diatas dapat berbentuk akad *Murabahah, Istishna, Mudharabah, Musyarakah* dan *Ijarah.*
3) LKS hanya boleh mengambil margin, bagi hasil dan / atau *fee* atas akad-akad yang direalisasikan dari *line facility.*
4) Penetapan margin, nisbah bagi hasil dan / atau *fee (ujroh)* yang diminta LKS harus mengacu kepada keentuan-ketentuan masing-masing akad dan ditetapkan pada saat akad tersebut dibuat.
5) Pelaksanaan akad-akad pembiayaan yang mengikut *line facility* harus berpedoman pada fatwa DSN Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, Fatwa DSN Nomor:06/DSN-MUI/IV/2000 tenteng jual beli *Istishna*, Fatwa DSN Nomor:07/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *Mudharabah (Qiradh)*, Fatwa DSN Nomor:08/DSN-MUI/IV/2000

tentang pembiayaan *Musyarakah*, Fatwa DSN Nomor:09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *ijarah.*

Ketiga : Ketentuan Penutup

1) Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan diantara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melali Badan Arbitrase Syariah Nasional setelah tidak terapai kesepakatan melalui musyawarah.
2) Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentua jika dikemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana