

BAB III

TINJAUAN UMUM TENTANG PEMBIAYAAN MITRA USAHA PADA AKAD MURABAHAH

A. Teori Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana. Pemilik dana percaya kepada penerima dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti terbayar sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah di terimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.

Menurut Undang-Undang Perbankan No.10 Tahun 1998, Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹

¹ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta : Prenada Media Group, 2011),h.105-

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak- pihak yang merupakan defisit unit.²

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

Menurut Undang –Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna.
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh.
- e. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah.³

² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001),h. 160.

³ M. Nur Riyanto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah Suatu Kajian Teoretis Praktis*, (Bandung : CV Pustaka Setia, 2012),h. 146.

2. Jenis- Jenis Pembiayaan

a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan. Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja dan konsumsi.

1) Pembiayaan Investasi

Diberikan oleh bank syariah kepada nasabah untuk pengadaan barang-barang modal (asset tetap) yang mempunyai nilai ekonomi lebih dari satu tahun. Secara umum pembiayaan investasi ini ditunjukkan untuk pendirian perusahaan atau proyek baru maupun proyek pengembangan, modernisasi mesin dan peralatan, pembelian alat angkutan yang digunakan untuk kelancaran usaha, serta perluasan usaha. Pembiayaan investasi umumnya diberikan dalam nominal besar, serta jangka panjang dan menengah.

2) Pembiayaan Modal Kerja

Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja yang biasanya habis dalam satu siklus usaha. Pembiayaan modal kerja ini diberikan dalam jangka waktu pendek yaitu selama-lamanya satu tahun. Kebutuhan yang dapat dibiayai dengan menggunakan pembiayaan modal kerja antara lain kebutuhan bahan baku, biaya upah, pembelian barang-barang dagangan dan kebutuhan dana lain yang sifatnya digunakan selama satu tahun.

3) Pembiayaan Konsumsi

Diberikan kepada nasabah untuk membeli barang-barang untuk keperluan pribadi dan tidak untuk keperluan usaha.⁴

b. Pembiayaan dilihat menurut jangka waktunya. Dilihat dari jangka waktunya pembiayaan dapat dibedakan menjadi :

- 1) Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu bulan sampai dengan 1 tahun.
- 2) Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- 3) Pembiayaan jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.⁵

c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha. Dilihat dari sektor usaha/ jenis usaha pembiayaan dapat dibedakan menjadi :

1) Sektor Industri

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang bergerak dalam sektor industri, yaitu sektor usaha yang mengubah bentuk dari bahan baku menjadi barang jadi atau mengubah suatu barang menjadi barang lain yang memiliki faedah lebih tinggi. Beberapa contoh sektor industri antara lain: industri elektronik, pertambangan, kimia, dan tekstil.

⁴ Ismail, *Perbankan Syariah*...h.113-114

⁵ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syari'ah*, (Yogyakarta : Akademi Manajemen Perusahaan YKPN), h. 22

2) Sektor Perdagangan

Pembiayaan ini diberikan kepada pengusaha yang bergerak dibidang perdagangan, baik perdagangan kecil, menengah dan besar. Pembiayaan ini diberikan dengan tujuan untuk memperluas usaha nasabah dalam usaha perdagangan, misalnya untuk memperbesar jumlah penjualan atau memperbesar pasar.

3) Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan, dan Perkebunan.

Pembiayaan ini dapat meningkatkan hasil disektor pertanian, perkebunan, dan peternakan, serta perikanan.

4) Sektor Perumahan.

Bank Syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha yang bergerak dibidang pembangunan perumahan. Pada umumnya diberikan pada bentuk pembiayaan kontruksi, yaitu pembiayaan untuk pembangunan perumahan. Cara pembayaran kembali yaitu dari rumah yang telah dijual.⁶

3. Tujuan dan Fungsi Pembiayaan

a. Tujuan Pembiayaan

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

⁶ Ismail, *Perbankan Syariah...*h.115-117

- 1) Peningkatan ekonomi umat, artinya : masyarakat yang tidak dapat akses secara ekonomi, dengan adanya pembiayaan mereka dapat melakukan akses ekonomi. Dengan demikian dapat meningkatkan taraf ekonominya.
- 2) Tersedianya dana bagi peningkatan usaha, artinya: untuk mengembangkan usaha membutuhkan dana tambahan. Dana tambahan ini dapat diperoleh melakukan aktifitas pembiayaan. Pihak yang surplus dana menyalurkan kepada pihak minus dana, sehingga dapat tergulirkan.
- 3) Meningkatkan produktivitas, artinya: adanya pembiayaan memberikan peluang bagi masyarakat usaha mampu meningkatkan daya produksinya.
- 4) Membuka lapangan kerja baru, artinya : dengan dibukanya sektor-sektor usaha melalui penambahan dana pembiayaan, maka sekror usaha tersebut akan menyerap tenaga kerja. Hal ini berarti menambah atau membuka lapangan kerja baru.
- 5) Terjadi distribusi pendapatan, artinya: masyarakat usaha produktif mampu melakukan aktifitas kerja, berarti mereka akan memperoleh pendapatan dari hasil usahanya. Penghasilan merupakan bagian dari pendapatan masyarakat. Jika ini terjadi maka akan terdistribusi pendapatan.

Adapun secara mikro, pembiayaan diberikan dalam rangka untuk :

- 1) Upaya memaksimalkan laba, artinya: setiap usaha yang dibuka memiliki tujuan tertinggi, yaitu menghasilkan laba usaha. Setiap pengusaha menginginkan mampu mencapai laba maksimal. Untuk dapat menghasilkan laba maksimal maka mereka perlu dukungan dana yang cukup.
- 2) Upaya meminimalkan risiko, artinya: usaha yang dilakukan agar mampu menghasilkan laba maksimal, maka pengusaha harus mampu meminimalkan risiko yang mungkin timbul. Risiko kekurangan modal usaha dapat diperoleh melalui tindakan pembiayaan.
- 3) Pendayagunaan sumber ekonomi, artinya: sumber daya ekonomi dapat dikembangkan dengan melakukan *mixing* antara sumber daya alam dan sumber daya manusia serta sumber daya modal, jika sumber daya alam dan sumber daya manusia ada, dan sumber daya modal tidak ada. Maka dipastikan diperlukan pembiayaan. Dengan demikian, pembiayaan pada dasarnya dapat meningkatkan daya guna sumber-sumber daya ekonomi.
- 4) Penyaluran kelebihan dana, artinya: dalam kehidupan masyarakat ini ada pihak yang memiliki kelebihan sementara ada pihak yang kekurangan.

Dalam kaitannya masalah dana, maka mekanisme pembiayaan dapat menjadi jembatan dalam penyeimbangan dan penyaluran kelebihan dana dari pihak yang kelebihan (*surplus*), kepada pihak yang kekurangan (*minus*) dana.⁷

b. Fungsi Pembiayaan

Ada beberapa fungsi dari pembiayaan yang diberikan bank syariah kepada masyarakat penerima, di antaranya:

1) Meningkatkan daya guna uang

Para penabung menyimpan uangnya di bank dalam bentuk giro, tabungan dan deposito. Uang tersebut dalam presentase tertentu ditingkatkan kegunaannya oleh bank guna suatu usaha peningkatan produktivitas.

2) Meningkatkan daya guna barang

a) Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memproduksi bahan mentah menjadi bahan jadi sehingga utility dari bahan tersebut meningkat, misalnya peningkatan utility kelapa menjadi kopra dan selanjutnya menjadi minyak kelapa, peningkatan utility dari padi menjadi beras, benang menjadi tekstil dan sebagainya.

⁷ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*,...h. 17-18

b) Produsen dengan bantuan pembiayaan dapat memindahkan barang dari suatu tempat yang kegunaannya kurang ketempat yang lebih bermanfaat.

3) Meningkatkan peredaran uang.

Pembiayaan yang disalurkan via rekening-rekening koran pengusaha menciptakan pertambahan peredaran uang giral dan sejenisnya seperti cek, bilyet giro, wesel, promes, dan sebagainya. Melalui pembiayaan, peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang oleh karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang bertambah baik kualitatif apalagi secara kuantitatif.

4) Menimbulkan kegairahan berusaha

Bantuan pembiayaan yang diterima pengusaha dari bank inilah kemudian yang digunakan untuk memperbesar volume usaha dan produktivitasnya. Secara otomatis kemudian timbul pula kesan bahwa setiap usaha untuk meningkatkan produktivitas, masyarakat tidak perlu khawatir kekurangan modal oleh karena masalahnya dapat diatasi oleh bank dengan pembiayaannya.⁸

⁸ Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2014), h. 304-306.

4. Prinsip Analisis Pembiayaan.

Prinsip adalah suatu yang dijadikan pedoman dalam melaksanakan suatu tindakan. Prinsip analisis pembiayaan adalah pedoman pedoman yang harus diperhatikan oleh pejabat bank syari'ah pada saat melakukan analisis pembiayaan. Secara umum, prinsip analisis pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu :

- 1) *Character* artinya sifat atau karakter nasabah pengambil pinjaman.
- 2) *Capacity* artinya kemampuan nasabah untuk menjalankan usaha dan mengembalikan pinjaman yang diambil.
- 3) *Capital* artinya besarnya modal yang diperlukan peminjam
- 4) *Colleteral* artinya jaminan yang telah dimiliki yang diberikan peminjam kepada bank.
- 5) *Condition* artinya keadaan usaha atau nasabah prospek atau tidak

Prinsip 5C tersebut terkadang ditambahkan dengan 1C, yaitu *Constraint* artinya hambatan- hambatan yang mungkin mengganggu proses usaha. Untuk bank syari'ah, dasar analisis 5C belumlah cukup. Sehingga perlu memperhatikan kondisi sifat Amanah, Kejujuran, Kepercayaan dari masing-masing nasabah.⁹

⁹ Muhammad, *Manajemen Pembiayaan*, ... h. 60

B. Akad Murabahah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Murabahah

a. Pengertian Murabahah

Secara bahasa, murabahah berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep murabahah terdapat berbagai formulasi definisi yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama. Di antaranya, menurut Usmani, (2002: 125), *murabahah* merupakan salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual. Dan menurut Al-Kasani (tt: 226-228), *murabahah* mencerminkan transaksi jual-beli: harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli. Artinya, pembeli diberitahu berapa harga belinya dan tambahan keuntungan yang diinginkan.¹⁰

Sedangkan definisi jual beli *murabahah* menurut ulama Malikiyah adalah pemilik barang menyebutkan berapa dia membeli barang dagangan, setelah itu dia meminta

¹⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h.91

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 untung satu dirham untuk setiap dinarnya”, dan sebagainya). Dengan kata lain penjual bisa minta keuntungan tertentu, atau minta keuntungan sesuai dengan presentase tertentu. Menurut ulama Hanafiyah, *murabahah* adalah pemindahan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah keuntungan tertentu. Sedangkan 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.¹¹

Berdasarkan definisi di atas tampak bahwa secara substansi pengertian *murabahah* dikalangan ulama adalah sama meskipun diformulasikan dengan redaksi yang berbeda-beda. Dalam hal ini mengilhami Fatwa DSN MUI No 4/DSN-MUI/IV/2000 memberikan definisi *murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan

¹¹ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islam Wa Adillatuhu*, Jilid 5, Penerjemah Abdul Hayyi Al-Kattani, dkk, (Jakarta : Gema Insani, 2011), h.357

harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.¹²

Sedangkan dalam teknis perbankan, *ba'i murabahah* adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama, sedangkan harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. *Ba'i murabahah* dalam bank Islam dipakai sebagai fasilitas pembiayaan yang biasa digunakan untuk membantu pembeli untuk pengadaan objek tertentu dimana pembeli tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai.¹³

Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, bila terkait dengan pihak bank diwajibkan untuk menerangkan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Dalam konteks ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi, pihak banklah yang berkewajiban untuk membelikan

¹² *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah Dewan Syariah Nasional MUI*, (Jakarta : Erlangga, 2014), h.60

¹³ Veitzal Rivai dkk, *Islamic Banking and Finance Dari Teori Ke Praktik Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah Sebagai Solusi Dan Bukan Alternatif* (Yogyakarta, Anggota IKAPI,2012),h.322

komoditas pesanan nasabah dari pihak ketiga, dan kemudian dijual kembali kepada nasabah dengan harga yang disepakati kedua pihak.¹⁴

Dari definisi di atas dapat disimpulkan secara singkat bahwa murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.¹⁵

b. Dasar Hukum Murabahah

Jual beli dengan sistem murabahah merupakan akad jual beli yang di perbolehkan. Hal ini berlandaskan pada dalil-dalil yang terdapat dalam Al-qur'an, hadist ataupun kaidah-kaidah fiqih. Di antara dalil yang memperbolehkan praktik akad jual beli murabahah adalah firman Allah :

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا
أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٦٦﴾

“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

¹⁴ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.91

¹⁵ Adiwarman Karim, *Bank Islam*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2016),

*dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu". (QS. An-Nissa [4]: 29).*¹⁶

Dalam surat Al-Baqarah, Allah SWT berfirman:

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ ۚ

*Padahal Allah telah mengizinkan jual beli dan mengharamkan riba" (QS. Al- Baqarah [2]: 275).*¹⁷

Dalam ayat ini Allah SWT telah menegaskan kehalalan jual beli secara umum dan melarang riba. Berdasarkan ketentuan ayat ini bahwa murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang diperbolehkan oleh syariah dan dapat diterapkan dan dioperasikan oleh lembaga keuangan syariah sebagai salah satu bentuk pembiayaan produk bank syariah, karena murabahah adalah bentuk jual beli yang ada di bank syariah yang tidak mengandung riba.

Adapun hadist yang dijadikan dasar akad transaksi murabahah yaitu hadist yang diriwayatkan dari Ri'faah bin Rafi yang berbunyi :

عَنْ رِفَاعَةَ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
سُئِلَ :

¹⁶ Yayasan Penyelenggara Penterjemah Al-Qur'an Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, (Bandung: SYGMA, 2009), h. 83

¹⁷ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,... h.47

أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ قَالَ عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٍ
(رَوَاهُ الْبَزَارُ وَصَحَّحَهُ الْحَاكِمُ)

Dari Rifa'ah bin Rafi r.a bahwa nabi shallallahu 'alaihi wasalam pernah ditanya : pekerjaan apakah yang palimh baik? Maka beliau menjawab : "pekerjaan seseorang dengan tangannya sendiri dan setiap jual beli yang baik dan benar. (HR. Bazzar yang dishahihkan oleh hakim).¹⁸

Dari hadist di atas bahwa Rasulullah, sangat melarang sikap dan perilaku negatif dalam aktifitas jual beli, di antaranya jual beli yang mengandung unsur riba, ghoror dan maisir, karena jual beli tersebut tidak termasuk dalam jual beli yang bersih. Dalam hal ini murabahah merupakan jual beli yang tidak mengandung riba, karena keuntungan (*margin*) yang diperoleh penjual sudah diketahui oleh pembeli pada saat akad murabahah berlangsung.

Hadist yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah yang berbunyi :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدَّمَشَقِيُّ : حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ : حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحِ الْمَدَنِيِّ عَنْ أَبِيهِ قَالَ : سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رَوَاهُ ابْنُ مَاجَهَ)

Al- Abbas bin al-Walid ad-Dimasyqi menyampaikan kepada kami dari Marwan bin Muhammad, dari Abdul Aziz bin Muhammad, dari Dawud bin Shalih al-Madani, dari

¹⁸ Ibn Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, Penerjemah: Ade Ichwan Ali, (Jakarta: Pustaka Ibnu 'Umar, 2016), Cetakan kedua, h.359

ayahnya yang mengatakan, aku mendengar dari Abu Sa'id al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, “sungguh jual beli terjadi karena saling ridha antara penjual dan pembeli” (HR. Ibnu Majah)¹⁹

Hadist di atas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi, segala ketentuan dalam jual beli murabahah, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Kaidah Fiqih :

أَلْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا
 “Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.²⁰

Dari kaidah fiqih di atas menjelaskan bahwa transaksi jual beli murabahah diperbolehkan secara syariah jika transaksi jual beli murabahah tersebut tidak mengandung unsur-unsur yang dilarang syariah sehingga ada dalil yang mengharamkannya.

¹⁹ Abu Abdullah Muhammad bin Yazid al-Qazwini Ibnu Majah, *Ensiklopedia Hadist 8 Sunan Ibnu Majah*, Penerjemah : Saifuddin Zuhri, (Jakarta : Almahira, 2013), h.388

²¹ Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2006), h.

Sedangkan landasan hukum murabahah menurut hukum positif yaitu secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yang intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad murabahah, akad salam, akad istishna, atau akad yang lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Di samping itu juga pembiayaan murabahah juga telah di atur dalam Fatwa DSN No.4/DSN-MUI/IV/2000 pada tanggal 11 April tahun 2000 yang menyatakan bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembayarinya dengan harga yang lebih sebagai laba.²¹

2. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

Menurut jumhur ulama, rukun dan syarat yang terdapat dalam transaksi bai' murabahah sama dengan rukun dan syarat yang terdapat dalam jual beli, dan hal itu identik dengan rukun dan syarat yang harus ada dalam akad. Menurut Hanafiyah, rukun yang terdapat

²¹ Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah Di Indonesia*,(Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2009), h.108-109

dalam jual beli hanya satu, yaitu *sighah* (*ijab* dan *qobul*), adapun rukun rukun lainnya merupakan derivasi dari *sighah*.²² Lebih jelasnya menurut jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli, yaitu : *ba'i* (penjual), *musytari* (pembeli), *sighat* (*ijab* dan *qobul*), dan *ma'qud alaih* (benda atau barang).²³ Adapun syarat dari rukun jual beli murabahah diatas yaitu :

Pihak – pihak yang akan melakukan transaksi (*aqid*) dalam hal jual beli adalah penjual dan pembeli. Menurut Ulama Malikiyah syarat *aqid* yaitu : Penjual dan pembeli harus *mumayyiz*, keduanya merupakan pemilik barang atau yang dijadikan wakil, keduanya dalam keadaan sukarela, sehingga jual beli secara paksaan tidak sah, penjual harus sadar dan dewasa. Dan ulama Malikiyah tidak mensyaratkan harus Islam bagi *aqid* kecuali dalam membeli hamba yang muslim dan membeli *mushaf*. Begitu pula dipandang shahih jual beli orang yang buta.²⁴

Sighah yaitu *ijab* dan *qabul*. Ia merupakan ungkapan yang dikeluarkan oleh kedua pihak yang bertransaksi untuk mengungkapkan keinginan masing-masing guna mewujudkan atau membangun sebuah kesepakatan /kontrak. Dalam *ijab* dan *qobul* terdapat beberapa syarat

²² Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.93

²³ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia,2001), h. 76

²⁴ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*...h.81

yang harus dipenuhi, menurut Zuhaily (1989:105-106) yaitu:

- 1) Adanya kejelasan maksud dari kedua pihak, dalam arti, *ijab* dan *qobul* dilakukan harus bisa mengekspresikan tujuan dan maksud keduanya dalam bertransaksi. Penjual mampu memahami apa yang di inginkan oleh pembeli begitupun sebaliknya.
- 2) Adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qobul*. Terdapat kesesuaian antara *ijab* dan *qobul* dalam hal objek transaksi atupun harga, artinya terdapat kesamaan diantara keduanya tentang kesepakatan, maksud, dan objek transaksi. Jika tidak terdapat kesesuaian maka akad dinyatakan batal.
- 3) Adanya pertemuan antara *ijab* dan *qobul* (berurutan dan bersambung), yakni *ijab* dan *qobul* dilakukan satu majlis. Satu majlis ini tidak berarti harus beetemu secara fisik dalam satu tempat, yang terpenting adalah kedua pihak mampu mendengarkan maksud dari kedua pihak, apakah akan menetapkan kesepakatan atau menolaknya.²⁵

Objek transaksi (*ma'qud alaih*), yaitu sesuatu yang terjadi objek transaksi dilakukan, sehingga menimbulkan implikasi hukum tertentu. *Ma'qud 'alaih*

²⁵ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.93

bisa berupa aset-aset finansial ataupun non finansial.²⁶ Menurut Madzhab Syafi'i syarat *ma'qud 'alaih* (barang) yaitu diantaranya : *Ma'qud 'alaih* (barang) harus suci, bermanfaat, dapat diserahkan, barang milik sendiri atau menjadi orang lain, jelas dan diketahui oleh orang yang melakukan akad.²⁷ Menurut pendapat Zuhaily (1989:173-181) syarat objek transaksi (*ma'qud 'alaih*) yaitu :

- 1) Objek transaksi tersebut harus ada ketika akad/kontrak sedang dilakukan, tidak diperbolehkan bertransaksi atas objek yang belum jelas dan tidak hadir dalam waktu akad, karena hal itu akan menjadi masalah ketika dilakukan serah terima.
- 2) Objek transaksi tersebut harus berupa *mal mutaqqawwim* (harta yang diperbolehkan syara untuk ditransaksikan) dan dimiliki penuh oleh pemiliknya. Tidak boleh mentransaksikan bangkai, darah, babi, anjing, minuman keras dan lain-lain. Begitu juga barang yang belum berada dalam genggamannya pemilik, seperti ikan yang masih ada didasar lautan, burung diangkasa dan lain-lain.
- 3) Objek transaksi harus bisa diserahkan waktu terjadinya akad atau dikemudian hari. Objek harus bisa diserahterimakan. Jika tidak walaupun barang

²⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.94

²⁷ Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*...h.83

tersebut ada dan dimiliki oleh *aqid* maka transaksi dinyatakan batal.

- 4) Adanya kejelasan tentang objek transaksi, dengan arti barang tersebut diketahui dengan sekejelas-jelasnya oleh kedua belah pihak. Hal ini dimaksudkan untuk menghindari perselisihan dikemudian hari. Objek transaksi tidak boleh bersifat *majhul* (tidak diketahui) dan mengandung unsur *gharar*
- 5) Objek transaksi tersebut harus suci, tidak najis dan bukan barang najis. Syarat ini diajukan oleh ulama selain Hanafiyah.²⁸

b. Syarat Murabahah

Dalam jual beli *murabahah*, Al-Kasani (tt: 220-222) menyatakan bahwa akad *bai murabahah* akan dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat berikut ini :

- 1) Mengetahui harga pokok (harga beli). Disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh pembeli kedua, karena hal itu merupakan syarat mutlak bagi keabsahan *bai murabahah*.
- 2) Adanya kejelasan keuntungan (*margin*) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan presentase dari harga beli.

²⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*...h.94

- 3) Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang mitsli, dalam arti terdapat dipasaran, alangkah baiknya jika menggunakan uang. Jika modal yang dipakai merupakan barang qimi/ ghairu mitsli misalnya kendaraan dan marginnya berupa uang maka diperbolehkan. Misalnya, saya jual sepeda motor yamaha ini dengan sepeda motor honda yang kamu miliki ditambah dengan Rp. 1000.000,- sebagai margin. Bila akadnya demikian maka diperbolehkan.
- 4) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi.
- 5) Akad jual beli pertama harus sah adanya, artinya transaksi yang dilakukan penjual pertama dan pembeli pertama harus sah.
- 6) Bai murabahah merupakan jual beli yang disandarkan pada sebuah kepercayaan, karena pembeli percaya atas informasi yang diberikan penjual tentang harga beli yang diinginkan. Dengan demikian penjual tidak boleh berkhianat.²⁹

²⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah*,...h.92-93

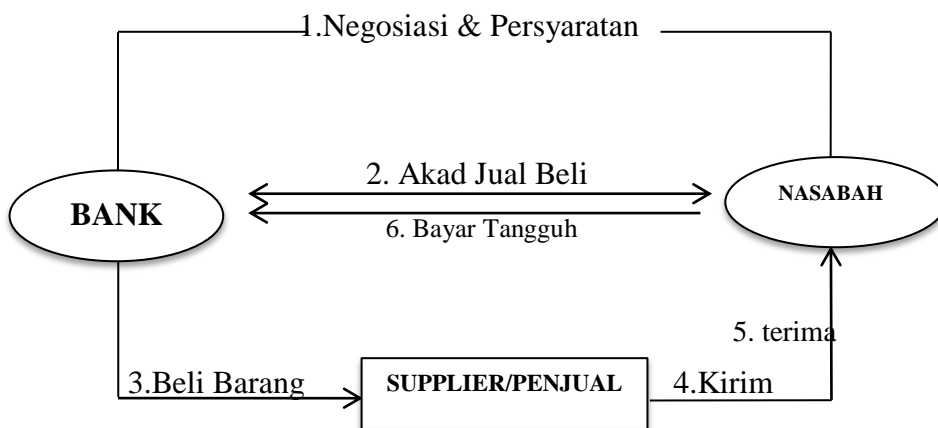
3. Bentuk – Bentuk Murabahah dan Manfaat Murabahah

a. Bentuk-bentuk Murabahah

1) Murabahah Dengan Pesanan.

Dalam murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan dimana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melaksanakan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (*nasabah/musyitari*) meminta bank (*bai'*) untuk membeli asset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak musytari.³⁰

Skema murabahah berdasarkan pesanan

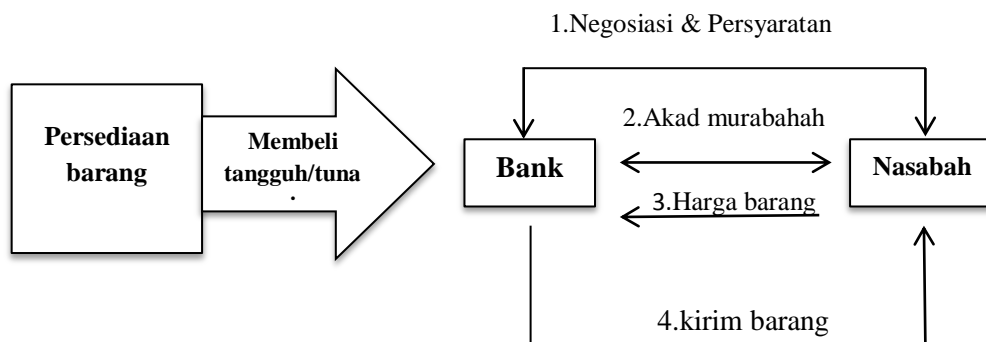


2) Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan maksudnya adalah ada yang pesan atau tidak ada yang beli atau tidak, bank (*ba'i*) menyediakan barang dagangannya. Penyediaan

³⁰ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum...*h.36-37

barang pada murabahah model ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pembeli.³¹



b. Manfaat Murabahah

Manfaat *murabahah*, sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *ba'i al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. *Ba'i al-murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual beli kepada nasabah. Selain itu, sistem *ba'i al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.³² Adapun manfaat lain bagi bank dan nasabah dalam transaksi *ba'i al-murabahah* ini di antaranya yaitu :

³¹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum...*h.34-35

³² Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*,h.106

- 1) Bagi Bank
 - a) Sebagai salah satu bentuk penyaluran dana.
 - b) Memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
- 2) Bagi Nasabah
 - a) Merupakan salah satu alternatif untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari bank.
 - b) Dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama masa perjanjian.³³

4. Aplikasi Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah

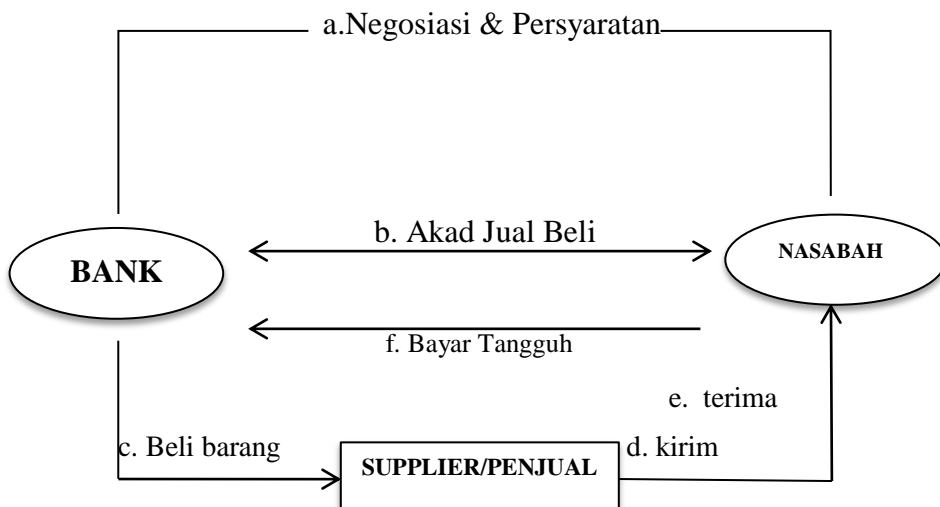
Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam bai' al-murabahah, penjual (dalam hal ini adalah bank) harus memberitahu harga produk yang dibeli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Saat ini, produk inilah yang paling banyak digunakan oleh bank syariah karena paling mudah implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan lainnya.³⁴ Namun kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan al-murabahah secara berkelanjutan (*roll over/evergreen*) seperti modal kerja, padahal sebenarnya al-murabahah adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).³⁵

³³ Muhammad, *Manajemen Dana*, ...,h.47

³⁴ M.Nur Riyanto Al Arif, *Lembaga Keuangan*...h.149

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah* ...h.107

Secara umum aplikasi bai' al-murabahah dalam perbankan syariah dapat digambarkan dalam skema berikut ini :



Keterangan :

- Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual-beli yang akan dilaksanakan. Poin negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual.
- Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah, dan harga jual barang.
- Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka bank syariah membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank

syariah ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad.

- d. *Supplier* mengirimkan barang kepada nasabah atas perintah bank syariah.
- e. Nasabah menerima barang dari supplier dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut.
- f. Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang lazim dilakukan oleh nasabah ialah dengan cara angsuran.³⁶

Adapun ketentuan umum pembiayaan murabahah dalam bank syariah harus sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah yaitu:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas dari riba.

³⁶ Ismail, *Perbankan Syariah...*,h.139-140

- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atas 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.³⁷

³⁷ *Himpunan Fatwa...h.64*