

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank, atau kepada perorangan 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 akan terbayar. Penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimanya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹

¹ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2011), 105

Menurut Undang-Undang Perbankan Syariah No. 21 Tahun 2008 pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan atau bagi hasil. Perbankan Syariah pada Bab IV Pasal 19 ayat 1 dijelaskan tentang kegiatan Bank Umum Syariah meliputi:²

- a. Menyalurkan pembiayaan dengan akad *murabahah*, akad *salam*, akad *istishna*, atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- b. Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *qardh* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- c. Menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad Ijarah dan atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

² Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), 39

Operasional bank syariah yang berbeda dengan bank konvensional, terutama dalam pelayanan terhadap nasabah, yang harus dijaga oleh para banker, yaitu: (1) prinsip keadilan, yakni imbalan atas dasar bagi hasil dan margin keuntungan ditetapkan atas kesepakatan bersama antara bank dan nasabah, (2) prinsip kesetaraan, yakni nasabah penyimpan dana, pengguna dana dan bank memiliki hak, kewajiban, beban risiko dan keuntungan yang berimbang, dan (3) prinsip ketentraman, bahwa produk bank syariah mengikuti prinsip dan kaidah muamalah Islam.³

2. Jenis-jenis Pembiayaan

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

1) Pembiayaan menurut tujuan

Pembiayaan menurut tujuannya dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan Investasi, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk melakukan investasi atau pengadaan barang konsumtif.

³ Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan*,..., 35.

b. Pembiayaan Modal Kerja, yaitu pembiayaan yang dimaksudkan untuk mendapatkan modal dalam rangka pengembangan usaha.

2) Pembiayaan menurut menurut jangka waktu

Pembiayaan menurut menurut jangka waktunya dibedakan menjadi:

- a. Pembiayaan jangka waktu pendek, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 bulan sampai dengan 1 tahun.
- b. Pembiayaan jangka waktu menengah, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu 1 tahun sampai dengan 5 tahun.
- c. Jangka waktu panjang, pembiayaan yang dilakukan dengan waktu lebih dari 5 tahun.⁴ Biasanya pembiayaan ini digunakan untuk investasi jangka panjang seperti perkebunan karet, kelapa sawit atau manufaktur dan juga untuk pembiayaan konsumtif seperti perumahan.⁵

⁴ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pres, 2015), 22

⁵ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), 22.

Secara garis besar, pembiayaan dibagi dua jenis, yaitu sebagai berikut.

1. Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif, seperti pembiayaan untuk pembelian rumah, kendaraan bermotor, pembiayaan pendidikan dan apa pun yang sifatnya konsumtif.⁶
2. Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditunjukkan untuk pembiayaan sektor produktif, seperti pembiayaan modal kerja, pembiayaan pembelian barang modal dan lainnya yang mempunyai tujuan pemberdayaan sektor real.⁷

3. Prinsip Dasar Dalam Pemberian Pembiayaan

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C, yaitu:⁸

⁶ Sutan Remy Sjahdeni, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2014), 419.

⁷ M. Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012) 146.

⁸ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, ...*, 108.

a. Character

Menggambarkan watak dan kepribadian watak calon nasabah, bank perlu melakukan analisis terhadap karakter calon nasabah dengan tujuan untuk mengetahui bahwa calon nasabah mempunyai keinginan untuk memenuhi kewajiban membayar kembali pembiayaan yang telah diterima hingga lunas.⁹

b. Capacity

Analisis terhadap *capacity* ini ditunjukkan untuk mengetahui kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya sesuai jangka waktu pembiayaan. Bank perlu mengetahui dengan pasti kemampuan keuangan calon nasabah dalam memenuhi kewajibannya setelah bank syariah memberikan pembiayaannya. Kemampuan keuangan calon nasabah sangat penting karena merupakan sumber utama pembayaran. Semakin baik keuangan calon nasabah maka akan semakin baik kemungkinan kualitas pembiayaan, dapat dipastikan bahwa pembiayaan yang

⁹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, ...*, 109.

diberikan bank Syariah dapat dibayar sesuai jangka waktu yang diperjanjikan.

c. *Capital*

Capital atau modal yang perlu disertakan dalam objek pembiayaan perlu dilakukan analisis yang lebih mendalam. Modal merupakan jumlah modal yang dimiliki oleh calon nasabah atau jumlah dana yang akan disertakan dalam proyek yang dibiayai. Semakin besar modal yang dimiliki dan disertakan oleh calon nasabah dalam objek pembiayaan akan semakin meyakinkan bagi bank akan keseriusan calon nasabah dalam mengajukan pembiayaan dan pembayaran kembali.¹⁰

d. *Collateral*

Merupakan agunan yang diberikan oleh calon nasabah atas pembiayaan yang diajukan. Agunan merupakan sumber pembayaran kedua. Dalam hal nasabah tidak dapat membayar angsurannya, maka bank syariah dapat melakukan penjualan terhadap agunan. Hasil

¹⁰ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, ...*, 113

penjualan agunan digunakan sebagai sumber pembayaran kedua untuk melunasi pembiayaannya. Dalam analisis agunan, faktor yang sangat penting dan harus diperhatikan adalah purnajual dari agunan yang diserahkan kepada bank Syariah perlu mengetahui minat pasar terhadap agunan yang diserahkan oleh calon nasabah. Bila agunan merupakan barang yang diminati oleh banyak orang (*marketable*), maka bank yakin bahwa agunan yang diserahkan calon nasabah mudah diperjualbelikan. Pembiayaan yang ditutup oleh agunan yang penjualannya bagus, risikonya rendah.¹¹

e. *Condition Of Economy*

Merupakan analisis terhadap kondisi perekonomian. Bank perlu mempertimbangkan sektor usaha calon nasabah dikaitkan dengan kondisi ekonomi. Bank perlu melakukan analisis dampak kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah di masa yang akan datang, untuk mengetahui pengaruh kondisi ekonomi terhadap usaha calon nasabah.

¹¹ Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, ...*, 114-115

Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk memutuskan permohonan pembiayaan. Analisis 5C, perlu dilakukan secara keseluruhan namun demikian dalam praktiknya bank syariah akan memfokuskan terhadap beberapa prinsip antara lain *character, capacity, dan collateral*. Ketiga prinsip dasar pemberian pembiayaan ini dianggap sebagai faktor penting yang tidak dapat ditinggalkan sebelum mengambil keputusan.¹²

4. Unsur-unsur Pembiayaan

a. Bank Syariah

Merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

b. Mitra Usaha/Partner

Merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

¹² Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah, ...,* 108.

c. Kepercayaan (*Trust*)

Bank Syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai jangka waktu tertentu yang diperjanjikan.

d. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dengan pihak nasabah/mitra.

e. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinya dana.

f. Jangka Waktu

Merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran

kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah adalah jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga tahun. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

g. Balas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakati antara bank dan nasabah.¹³

B. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

1. Pengertian Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan kredit atau pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan atau renovasi rumah. KPR sendiri muncul karena adanya kebutuhan memiliki rumah yang semakin lama semakin tinggi tanpa

¹³ Ismail, *Perbankan Syariah*, ..., 108.

diimbangi daya beli yang memadai oleh masyarakat. Seperti layaknya produk perbankan yang memiliki keanekaragaman jenis, secara umum dibagi menjadi 2 jenis, yaitu:

a. KPR Subsidi

Adalah suatu kredit atau pembiayaan yang diperuntukkan kepada masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi menengah ke bawah. Adapun bentuk dari subsidi ini telah diatur oleh pemerintah, sehingga tidak semua masyarakat dapat mengajukan kredit jenis ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimum kredit yang diberikan.

b. KPR Non Subsidi

Adalah suatu KPR yang diperuntukkan bagi seluruh masyarakat tanpa adanya campur tangan pemerintah. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank itu sendiri sehingga penentuan besarnya suku bunga pada bank konvensional maupun margin pada bank syariah dilakukan sesuai dengan kebijakan bank yang bersangkutan.¹⁴

¹⁴ Muhammad Rizal Satria dan Tia Setiani, "Analisis Perbandingan Kredit Pemilikan Rumah Pada Bank Konvensional Dengan Pembiayaan

2. KPR Syariah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah dalam pembiayaan perumahan, atau sering disebut dengan istilah KPR Syariah merupakan sebuah alternatif bagi masyarakat untuk mendapatkan kebutuhan yang berkaitan dengan perumahan akad syariah. Pembiayaan kepemilikan rumah kepada perorangan untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dengan menggunakan prinsip murabahah dimana pembiayaan dibayar secara angsuran. Hal ini sejalan dengan semakin dikenalnya bank syariah tersebut juga melayani pembiayaan kepemilikan rumah, bank syariah adalah bank yang dalam mengoperasinya menggunakan prinsip syariah atau hukum islam, dimana dalam kegiatan perbankan (penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Lembaga Dewan Syariah Nasional (DSN) yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa dibidang syariah.¹⁵

Murabahah (KPR) Pada Bank Syariah”, dalam Jurnal Ekonomi, Vol. 2, No. 1 (Januari, 2018), <http://journal.politeknikindonesia.ac.id>, diunduh pada 19 November 2018, pukul 10.00 wib.

¹⁵ Muhammad Syafii dan Agus Setiawan, “Pemilihan Pembiayaan KPR (Kredit Pemilikan Rumah) Dengan Akad Murabahah (Studi Kasus Di

3. Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

Minimnya daya beli masyarakat dan tingginya tingkat inflasi per tahun membuat pemerintah melahirkan kebijakan program KPR FLPP ini. Program FLPP adalah dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan kepada MBR dalam rangka pembiayaan rumah pertama yang pengelolaannya dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Kementerian PUPR). Untuk KPR ada yang berupa KPR Subsidi yang diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan antara kurang dari Rp. 1.000.000 sampai dengan Rp. 2.500.000 setiap bulannya, untuk membeli rumah sehat sederhana dari pengembang perumahan (Peraturan Menteri, 2017). Program FLPP ini menawarkan pinjaman dengan bunga yang ditetapkan satu digit sepanjang masa pinjaman (*fixed rate*). Tujuan dari pemanfaatan dana FLPP yang berasal dari pos pembiayaan APBN adalah untuk menciptakan pembiayaan perumahan lebih murah, sehingga

Bank Muamalat Tbk Cabang Pembantu Samarinda Seberang),” dalam Al-Tijary: Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam, Vol. 2, No. 1 (2016), <http://journal.iain-samarinda.ac.id>, diunduh pada 2 November 2018, pukul 11.30 WIB.

terjangkau oleh MBR yang diwujudkan dengan pembiayaan perumahan dengan suku bunga/margin yang lebih murah bila dibandingkan dengan suku bunga pasar (Kementerian PUPR, 2014).

Tujuan dari implementasi kebijakan FLPP antara lain untuk memberikan bunga yang tetap dan terjangkau sepanjang masa pinjaman kepada Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan Masyarakat Berpenghasilan Menengah Bawah (MBM). Tujuan dari FLPP ini memiliki latar belakang dalam implementasinya, latar belakang tersebut antara lain (Data dari Asisten Deputi Pola Pembiayaan Perumahan, 2010):

- a. Kemampuan atau daya beli masyarakat masih sangat terbatas dan kenaikan penghasilan atau pendapatan setiap tahunnya tidak signifikan dibandingkan dengan laju inflasi per tahun;
- b. Suku bunga yang dikenakan pada masyarakat masih cukup tinggi (regim suku bunga tinggi);
- c. Optimalisasi dan efisiensi pemanfaatan dana APBN dengan keterbatasan keuangan Negara;

- d. Pemupukan dana perumahan dalam jangka panjang'
- e. Daya tarik bagi sumber dana lain untuk berperan dalam pembiayaan perumahan (integrasi sumber-sumber pembiayaan).

Cara mendapatkan KPR FLPP, yaitu pertama-tama nasabah mendapatkan informasi mengenai program KPR FLPP, setelah itu mendapatkan informasi terkait pengembang, mendatangi lokasi rumah yang ingin dibeli. Apabila nasabah sudah mantap ingin membeli rumah tersebut, maka bisa melakukan pembayaran *booking fee* ke pengembang. Nasabah lalu melengkapi dokumen yang dipersyaratkan oleh bank, kemudian dokumen tersebut diteruskan oleh pengembang kepada bank pelaksana. Setelah nasabah menyelesaikan pembayaran uang muka dan melakukankelengkapan dokumen, maka nasabah dan pihak bank melakukan akad pembiayaan. Peraturan FLPP sendiri telah mengalami perubahan, sampai dengan tahun 2015 Kementerian PUPR telah mengeluarkan 15 peraturan menteri. Jenis pembiayaan yang dibiayai adalah KPR Sejahtera Tapak dan KPR Sejahtera Susun. Adapun dasar

kebijakan FLPP yang dituangkan dalam peraturan menteri mulai tahun 2010-2015 adalah sebagai berikut:

- a. Permenpera No.13 Tahun 2012, tentang pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP).
- b. Permenpera No.14 Tahun 2012, tentang petunjuk pelaksanaan pengadaan perumahan melalui kredit/pembiayaan pemilikan rumah sejahtera dengan dukungan fasilitas likuiditas pembiayaan perumahan (FLPP)¹⁶.

C. Akad

1. Pengertian Akad

Akad dalam bahasa Arab *'al-'aqd*, jamaknya *al-'uqud*, berarti ikatan atau mengikat (*al-rabath*). Menurut terminology hukum islam, akad adalah pertalian antara penyerahan (ijab) dan penerimaan (qabul) yang dibenarkan

¹⁶ “Peraturan Menteri” <http://www.rei.or.id/>, Diakses pada tanggal 10 Februari 2019, 15.00 WIB

oleh syariah, yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Akad yang sudah terjadi (disepakati) harus dipenuhi dan tidak boleh diingkari.”*wahai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu...*” (QS. Al-maidah:1).¹⁷

2. Jenis Akad

- a. Akad *Tabarru* (*gratuitous contract*) yaitu akad yang dimaksudkan untuk menolong dan murni semata-mata karena mengharapkan ridha pahala dari Allah SWT, sama sekali tidak ada unsur mencari “*return*” ataupun motif. Akad yang termasuk dalam kategori ini adalah: Hibah, Wakaf, Wasiat, *Ibra'*, Wakalah, Kafalah, Hawalah, Rahn, dan Qirad. Atau dalam redaksi lain akad *tabarru* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut transaksi nirlaba. Transaksi ini pada hakikatnya bukan transaksi bisnis untuk mencari keuntungan komersil.
- b. Akad *Tijari* (*compensational contact*) yaitu akad yang dimaksudkan untuk mencari dan mendapatkan keuntungan di mana rukun dan syarat telah dipenuhi semuanya. Akad

¹⁷ Hendrieta Ferieka, *Akuntansi Syariah*, (Serang: Media Madani Publishing, 2014), 20.

yang termasuk dalam kategori ini adalah: *Murabahah*, *Salam*, *Istishna'*, dan *Ijarah*, *Muntahiya Bittamlik* serta *Mudharabah*, dan *Musyarakah*. Atau dalam redaksi lain *tijari* adalah segala macam perjanjian yang menyangkut *for profit transaction*. Akad ini dilakukan dengan tujuan untuk mencari keuntungan, karena itu bersifat komersial.¹⁸

D. Akad *Murabahah*

1. Pengertian Akad *Murabahah*

Akad Murabahah adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, di mana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli. Dalam penyaluran pembiayaan berdasarkan Akad *Murabahah*, Undang-undang Perbankan Syariah memberikan penjelasan bahwa yang dimaksud *Akad Murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang

¹⁸ Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012), 77.

lebih sebagai keuntungan yang disepakati.¹⁹ *Murabahah* berasal dari kata *ar-ribhu* dari bahasa Arab yang artinya adalah kelebihan dan tambahan (keuntungan), karena dalam jual beli *murabahah* harus menjelaskan keuntungannya. Sedangkan menurut istilah *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan margin yang disepakati. Sedangkan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁰

¹⁹ A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 200.

²⁰ Ahmad Ifham Solihin, *Pedoman Umum Keuangan Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2010.

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah yang dikenal dalam syariat islam, karena penjual disyaratkan melakukan kontrak terlebih dahulu dengan menyatakan harga barang yang akan dibeli. Dalam pembiayaan *murabahah* bank menetapkan harga jual barang yaitu harga pokok perolehan barang ditambah sejumlah margin keuntungan bank. Harga jual yang telah disepakati di awal akad tidak boleh berubah selama jangka waktu pembiayaan.

Pada umumnya nasabah pembiayaan melakukan pembayaran secara angsuran. Tagihan yang timbul dari transaksi jual beli atau sewa berdasarkan akad *murabahah*, *salam*, atau *istisna* dan *ijarah* disebut sebagai piutang. M. Umer Chapra mengemukakan bahwa *murabahah* merupakan transaksi yang sah menurut ketentuan syariat apabila risiko transaksi tersebut menjadi barang yang telah dialihkan kepada nasabah.²¹

²¹ Sutan Remi Sjahdeni, *Perbankan Islam dari Kedudukannya Dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: PT Pustaka Utama Grafiti, 2007), 62.

2. Syarat dan Rukun Akad Murabahah

Ada beberapa hal yang harus dipenuhi sehingga menjadi syarat dari sahnya transaksi jual-beli *murabahah*, yaitu sebagai berikut:

- a. Harus ada pihak-pihak yang bertransaksi.
- b. Mengetahui harga awal.
- c. Adanya kejelasan margin (keuntungan) yang diinginkan oleh penjual kedua dan harus diketahui oleh pembeli kedua.
- d. Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus berupa barang yang terdapat padanannya di pasaran.
- e. Objek dan alat pembayaran yang digunakan bukanlah barang ribawi.
- f. Akad yang pertama harus berupa akad yang sah adanya.
- g. Ijab dan Kabul perjanjian jual beli *murabahah*.

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* meliputi hal-hal sebagai berikut:

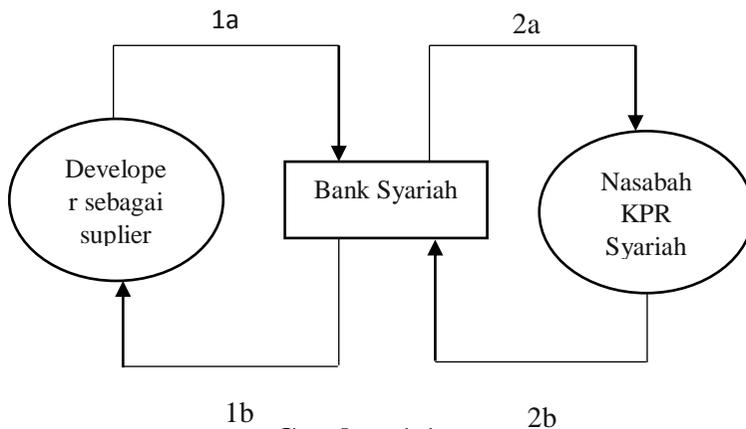
- 1) Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada di tangan si penjual). Artinya, keuntungan dan risiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.
- 2) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya-biaya lain yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.
- 3) Adanya informasi yang jelas tentang keuntungan, baik nominal maupun presentase sehingga diketahui oleh pembeli sebagai salah satu syarat sah *murabahah*.
- 4) Dalam sistem *murabahah*, penjual boleh menetapkan syarat pada pembeli untuk menjamin kerusakan yang tidak tampak pada barang, tetapi lebih baik syarat seperti itu tidak ditetapkan, karena pengawasan barang merupakan

kewajiban penjual di samping untuk menjaga kepercayaan yang sebaik-baiknya.

3. Skema Pembiayaan KPR Syariah dengan Skim Murabahah ²²

Bank syariah dapat menyediakan pembiayaan komersial untuk pemenuhan kebutuhan barang konsumsi dengan menggunakan skema:

Al-Bai'bil tsamar ajil, (salah satu bentuk *murabahah*) atau jual beli dengan angsuran.



Gambar 1.1

²² Helmi Haris, "Pembiayaan Kepemilikan Rumah (Sebuah Inovasi Pembiayaan Perbankan Syariah)", dalam *Jurnal Ekonomi Islam*, Vol. 1, No. 1 (Juli 2007), <http://journal.uui.ac.id>, diunduh pada 14 Desember 2018, pukul 19.00 wib.

Keterangan:

1a Developer perumahan menjual rumah kepada pihak bank syariah secara tunai.

1b Bank syariah membeli kepada developer selaku supplier secara tunai.

1c Bank syariah menjual rumah sebesar harga pokok/ asal ditambah keuntungan yang disepakati bersama, kepada nasabah KPR Syariah secara tangguh/ angsuran.

2b Nasabah membeli kepada bank syariah secara angsuran.

4. Landasan Hukum Pembiayaan Murabahah

1) Pengaturan dalam hukum positif

- a. Pasal 19 Undang-undang Nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *murabahah*.
- b. Pasal 1 ayat (13) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10.17/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah;

- d. PBI No. 9/9/PBI/2007 No. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah;
- e. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

5. Landasan Syariah

Murabahah merupakan skim yang muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh pembeli, sehingga bank harus melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lainnya yang disebut *supplier*. Kemudian bank akan menjualnya lagi kepada pembeli dengan harga yang telah disesuaikan yaitu harga beli bank dan *margin* keuntungan yang telah disepakati. Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu dari konsep pembiayaan yang berdasarkan jual beli yang bersifat amanah.²³ Bagian terpenting dari jual beli dan prinsip akad ini

²³ Nurul Huda dan Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam: Tinjauan Teoritis dan Praktis*, (Jakarta: PT Fajar Interpratama Mandiri, 2010), 41.

mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di bank syariah. Jual beli dalam islam sebagai sarana tolong menolong antara sesama umat manusia yang diridhoi Allah SWT, dalam jual beli juga sangat diharapkan adanya unsur suka sama suka.

- a. Firman Allah Q.S An-Nisa' [4]: 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ
بِالْبَطْلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ... ﴿٢٩﴾

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu...”(QS. An-Nisa:29).

- b. Firman Allah Q.S Al-Baqarah [2]: 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا
خَيْرٌ لَّكُمْ ۖ إِن كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

“Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”(QS. Al-Baqarah:280)

c. Firman Allah Q.S Al-Maidah [5]: 1

يٰٓاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا اَوْفُوْا بِالْعُقُوْدِ... 

“Hai orang yang beriman! Penuhulah akad-akad itu...”(QS Al-Maidah:1)²⁴

E. Fatwa DSN MUI, DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

Tentang Murabahah:

1) Ketentuan umum *murabahah* dalam bank Syariah:

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad Murabahah yang bebas riba
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.

²⁴ Muhamad Nasib Ar-Rifai, *Ringkasan Tafsir Ibnu Katsir*, Penerjemah: Syihabudin (Jakarta: Gema Insani, 2012), Cetakan Pertama, 10.

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian yang dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (Pemesan) dengan harga jual senilai dengan harga beli plus dengan keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut kepada jangka waktu tertentu yang telah disepakati
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, pihak bank berhak mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. 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 terhadap Nasabah:

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

7. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternative dari uang muka, maka
 - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b. jika nasabah batal membeli, Jenis Penelitian uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung.

3) Jaminan Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

4) Hutang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib melunasi seluruh

angsurannya. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal.

5) Penundaan pembayaran dalam murabahah:

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

6) Jika bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan failed dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan²⁵

²⁵ “*Kategori Perbankan Syariah*” <http://www.mui.or.id/> ,Diakses pada tanggal 10 Oktober 2018, 14.00 WIB.