

BAB III

TEORI TENTANG PEMBIAYAAN AKAD MURABAHAH

1. Akad

1. Pengertian Akad

Akad berasal dari bahasa Arab yaitu *al-'aqd*, secara etimologi mempunyai banyak pengertian di antaranya, mengikuti, menghimpun, menyepakati, menguatkan dan mengumpulkan di antara dua sesuatu, akad dengan makna ikatan atau pengencangan dan penguatan antara beberapa pihak dalam hal tertentu, baik ikatan itu bersifat konkrit maupun abstrak, baik dari satu sisi maupun dari dua sisi. Secara terminologi, akad adalah perikatan di antara dua perikatan atau sesuatu perkataan dari seseorang yang berpengaruh kepada kedua belah pihak. Akad didefinisikan adalah Perikatan antara ijab (suatu pernyataan melakukan ikatan) dan qabul (suatu pernyataan menerima ikatan) dalam bentuk yang disyariatkan dan berpengaruh pada objek perikatan.¹

Menurut Segi etomologi, akad antara lain berarti:

¹Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Medan: FEBI UIN-SU Press, 2018), h.53

الْكَرْبُ بَيْنَ أَطْرَافِ الشَّيْءِ سَوَاءٌ أَكَانَ رِبْطًا حَسِيًّا أَمْ
مَعْنَوِيًّا مِنْ جَانِبٍ أَوْ مِنْ جَانِبَيْنِ.

“ikatan antara dua perkara, baik ikatan secaranyata nyata maupun ikatan secara maknawi, dari satu segi maupun dari dua segi.”

Bisa juga berarti العقد (sambungan), العهد dan (janji).²

QS. Ali-Imran 3:76

بَلَىٰ مَنْ أَوْفَىٰ بِعَهْدِهِ وَاتَّقَىٰ فَإِنَّ اللَّهَ يُحِبُّ الْمُتَّقِينَ

“Sebenarnya barang siapa menepati janji dan bertakwa, maka sungguh, Allah mencintai orang-orang yang bertakwa”. (QS.Ali-Imran [3] : 76).³

Istilah ‘ahdu dalam Al-Qur’an mengacu kepada pernyataan seseorang mengerjakan sesuatu dan tidak yang ada sangkut-pautnya dengan orang lain. Perjanjian yang dibuat seseorang tidak memerlukan persetujuan pihak lain, baik setuju maupun tidak setuju, tidak berpengaruh kepada janji yang dibuat oleh orang tersebut, seperti yang dijelaskan dalam surah Ali-Imran : 76, bahwa janji tetap mengikat orang yang membuatnya.⁴

²Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, (Bandung: Pustaka Setia, 2001), h.43

³Departemen Agama RI, *Al-Qur’an dan Terjemahnya*, ... , h.60

⁴Sohari Saharani, dan Ru’fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2011), Cet. I h.42

Menurut terminologi ulama fiqih, akad dapat ditinjau dari dua segi, yaitu secara umum dan secara khusus:

a. Pengertian Umum

Secara umum, pengertian akad dalam arti luas hampir sama dengan pengertian akad dari segi bahasa menurut pendapat ulama Syafi'iyah, Malikiyah, dan Hanabilah, yaitu:

كُلُّ مَا عَزَمَ الْمَرْءُ عَلَىٰ فِعْلِهِ سَوَاءً صَدَرَ بِإِرَادَةٍ مُنْفَرِدَةٍ
كَالْوَقْفِ وَالْإِبْرَاءِ وَطَلَّاقِ وَالْيَمِينِ أَمْ إِحْتِيَاجَ إِلَىٰ إِرَادَتَيْنِ
فِي إِنْشَائِهِ كَالْبَيْعِ وَالْإِيْجَارِ وَالتَّوَكُّلِ وَالرَّهْنِ.

*“Segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan keinginannya sendiri, seperti wakaf, talak, pembebasan, atau sesuatu yang pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual-beli, perwakilan, dan gadai”.*⁵

b. Pengertian Khusus

Pengertian akad dalam arti khusus yang dikemukakan ulama fiqih, antara lain:

إِذْتِبَاطُ إِجْبَابٍ بِقَبُولٍ عَلَىٰ وَجْهِ مَشْرُوءٍ يَثْبُتُ أَثَرُهُ
فِي مَحَلِّهِ.

“Perikatan yang ditetapkan dengan ijab-qobul berdasarkan ketentuan syara' yang berdampak pada objeknya”.

⁵Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, ... , h.44.

تَعْلُقُ كَلَامَ أَحَدِ الْعَاقِدَيْنِ بِالْآخِرِ شَرْعًا عَلَى وَجْهِ
يَضْهَرُ أَثَرُهُ فِي الْمَحَلِّ.

“Pengertian ucapan salah seorang yang akad dengan yang lainnya secara syara’ pada segi yang tampak dan berdampak pada objeknya”.

7

Contoh ijab adalah pernyataan seseorang penjual, “Saya telah menjual barang ini kepadamu”. Atau “Saya serahkan barang ini kepadamu”. Contoh qabul. “Saya beli barangmu”. Atau “Saya terima barangmu”.

Ijab-qabul adalah suatu perbuatan atau pernyataan untuk menunjukkan sesuatu keridaan dalam berakad di antara dua orang atau lebih, sehingga terhindar atau keluar dari suatu ikatan yang tidak berdasarkan syara’.⁷

Yaitu ijab dan qabul, Ijab adalah lafal yang keluar dari penjual atau orang yang posisinya sama dengan penjual (yang mewakili). Qobul adalah lafal yang keluar dari pembeli atau orang yang posisinya sama dengan penjual (yang mewakili).⁸

⁶Rachmat Syaifei, *Fiqh Muamalah*, ... , h.44.

⁷Rachmat Syaifei, *Fiqh Muamalah*, ... , h.45

⁸ Abdullah bin Muhammad dan Muhammad bin Ibrahim, *Fiqh Muamalah dalam Pandangan 4 Madzhab*, (Yogyakarta: Keempat, Jumadal Tsani, 2017), h.18

Secara etimologis, perjanjian dalam Bahasa Arab diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'* atau akad. Istilah yang berkaitan dengan perjanjian dalam Al Qur'an setidaknya dikenal ada dua macam, yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*). Al-Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian, sedangkan kata yang kedua dalam Al Qur'an berarti masa, pesanan, penyempurnaan, dan janji atau perjanjian. Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbintenis*, sedangkan kata Al 'ahdu sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*.⁹

Akad dalam Kamus Umum Bahasa Indonesia, memiliki arti: "Janji, perjanjian, kontrak, misal akad jual beli, akad nikah. Dan akad juga bisa disebut dengan kontrak yang mempunyai makna: perjanjian, menyelenggarakan perjanjian (dagang, bekerja, dan lain sebagainya).¹⁰

Akad dalam muamalah memiliki kedudukan yang sangat menentukan bagi keabsahan transaksi yang terjadi di antara para

⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), h.47

¹⁰ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah*, (Malang: UIN-Maliki Press, 2018), h.21

pihak yang membuat akad itu. Jika terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam akad yang bertentangan dengan prinsip syariah, maka akad itu akan batal. Dalam akad murabahah, seperti akad-akad muamalah lainnya, tidak boleh mengandung syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang berisi kewajiban melakukan hal-hal yang dilarang oleh syariah atau berisi larangan yang harus dilakukan menurut syariah.¹¹

2. Rukun-Rukun dan Syarat-Syarat Akad

Ulama Hanafiyah berpendapat bahwa rukun akad adalah ijab dan qabul. Adapun orang yang mengadakan akad atau hal-hal lainnya yang menunjang terjadinya akad tidak dikategorikan rukun sebab keberadaannya sudah pasti.

Ulama selain Hanafiyah berpendapat bahwa akad memiliki tiga rukun, yaitu:

- a. Orang yang akad ('aqid). Contoh: Penjual dan Pembeli.
- b. Sesuatu yang diakadkan (maqud alaih), contoh: Harga atau yang dihargakan.

¹¹ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbangkan Syariah*, (Jakarta: Prenada Media Group, 2014), h.202

c. Shighat, yaitu ijab dan qabul.¹²

1) Rukun-rukun akad diantaranya,

- a. Aqid: Aqid ialah orang yang berakad (subjek akad). Terkadang dari setiap pihak terdiri dari salah satu orang, dan terkadang pula terdiri dari beberapa orang.
- b. Ma'qud Alaih Maqud ialah benda-benda yang bakal diakadkan (objek akad), seperti benda-benda yang di jual dalam akad jual beli, dalam akad hibah atau pemberian, gadai, dan utang.
- c. Maudhu'Al-Aqid ialah tujuan atau maksud menyelenggarakan akad. Berbeda akad jual beli misalnya, destinasi pokoknya yaitu mengalihkan barang dari penjual untuk pembeli dengan di beri ganti.
- d. Shighat Al-Aqid Sighat Al-Aqid yakni ijab qabul. “ungkapan yang pertama kali di lontarkan oleh salah satu dari pihak yang akan

¹²Rachmat Syaifei, *Fiqih Muamalah*, ... , h.45

mengerjakan akad, sementara qobul ialah pernyataan pihak kedua guna menerimanya, ijab qobul merupakan bertukarnya sesuatu dengan yang lain sehingga penjual dan pembeli dalam mengerjakan pembelian terkadang tidak berhadapan atau ungkapan yang mengindikasikan kesepakatan dua pihak yang mengerjakan akad.¹³

Shighat (ijab dan qabul) dapat diwujudkan dengan ucapan lisan maupun dengan tulisan. Sedangkan isyarat dapat dilakukan sebagai *shighat* hanya oleh mereka yang tidak mampu bicara atau menulis. Adapun syarat-syarat yang harus dipenuhi agar ijab dan qabul mempunyai akibat hukum.¹⁴

Definisi Ijab dan Qabul adalah ijab menurut ulama Hanafiyah adalah penetapan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridaan yang diucapkan oleh orang pertama, baik yang menyerahkan maupun yang menerima, sedangkan qabul adalah

¹³ Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer*, ... , h.24.

¹⁴ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, ... , h.56.

orang yang berkata setelah orang yang mengucapkan ijab, yang menunjukkan atas ucapan orang pertama.¹⁵

2) Syarat Syarat Akad

Para fuqoha menjelaskan bahwa ada beberapa syarat akad, yaitu syarat terjadinya akad (*syurut al-in'iqad*), syarat sah (*syurut al-sihhah*), syarat pelaksanaan (*syurut an-nafaz*), dan syarat keharusan (*syurut al-luzum*). Tujuan adanya syarat-syarat tersebut adalah untuk menghindari terjadinya perselisihan dan terciptanya kemaslahatan bagi para pihak yang melakukan akad.¹⁶

Para ulama menetapkan tiga syarat dalam akad,

- a. Akad harus jelas maksudnya sehingga dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad. Namun demikian, tidak disyaratkan menggunakan bentuk tertentu.
- b. Antara harus sesuai.
- c. Antara akad harus bersambungan dan berada di tempat yang sama jika kedua pihak hadir,

¹⁵Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, ... , h.45.

¹⁶Nur Wahid, *Multi Akad dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Grup Penerbitan CV Budi Utama, 2019), h.6.

atau berada di tempat yang sudah diketahui oleh keduanya.¹⁷

3) Pembatalan Ijab

Ijab dianggap batal dalam hal-hal berikut:

- a. Pengucapan ijab menarik perbyataannya sebelum qabul.
- b. Adanya penolakan dari salah satu yang akad.
- c. Berakhirnya tempat akad, yakni kedua pihak yang akad berpisah.
- d. Pengucapan ijab tidak menguasai lagi hidupnya, seperti meninggal, gila, dan lain-lain sebelum adanya qabul.
- e. Rusaknya sesuatu yang sedang dijadikan akad, seperti butanya hewan yang akan dijual atau terkelupasnya kulit anggur, dan lain-lain.¹⁸

3. Tujuan dan Akibat Hukum Akad

Dasar dalam akad adalah kepastian. Di antara syarat luzum dalam jual beli adalah terhindarnya dari beberapa khiyar

¹⁷Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, ... , h.51-52.

¹⁸Rachmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, ... , h.53.

jual beli, seperti khiyar syarat, khiyar aib, dan lain-lain. Jika luzum tampak, maka akad batal atau dikembalikan.¹⁹

Menurut para ulama fiqh, setiap bentuk akad tentu ada tujuannya dan akan mempunyai akibat hukum, seperti pemindahan hak milik dari penjual kepada pembeli dan akad itu bersifat mengikat bagi pihak-pihak yang berakad, tidak boleh dibatalkan kecuali disebabkan hal-hal yang dibenarkan syara', seperti terdapat cacat pada objek akad atau akad itu tidak sesuai dan tidak memenuhi ketentuan rukun dan syarat akad.²⁰

Akad dalam muamalah antara sesama Insan tentu memiliki tujuan dan hikmah, di antara hikmah diadakannya akad ialah:

- a. Adanya ikatan yang Powerful antara dua orang atau lebih di dalam bertransaksi atau mempunyai sesuatu.
- b. Tidak dapat sembarangan dalam membatalkan suatu ikatan perjanjian, sebab telah diatur oleh syar'i.
- c. Akad merupakan "payung hukum" di dalam kepemilikan sesuatu, sampai-sampai pihak lain tidak bisa menggugat atau memilikinya.²¹

¹⁹Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah, ...*, h.65-66.

²⁰Sri Sudiarti, *Fiqh Muamalah Kontemporer, ...*, h.62.

²¹Akhmad Farroh Hasan, *Fiqh Muammalah dari Klasik hingga Kontemporer, ...*, h.28.

B. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad Murabahah

Secara bahasa murabahah diambil dari kata *rabiha-yarbahu- ribhan- warbahan- warabahan* yang berarti beruntung atau memberikan keuntungan atau memberikan keuntungan. Sedangkan kata *ribh* itu sendiri berarti suatu kelebihan yang diperoleh dari produksi atau modal (*profit*). *Murabahah* berasal dari mashdar yang berarti “keuntungan, laba, atau faedah”.²²

Al-Qur’an tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, walaupun di sana terdapat sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Hadits Nabi Muhammad SAW juga tidak ada yang memiliki rujukan langsung tentang murabahah. Mengingat tidak adanya rujukan baik di dalam Al-Qur’an maupun hadits shahih yang diterima umum, maka para fuqaha harus membenarkan murabahah dengan dasar yang lain. Murabahah didefinisikan oleh para fuqaha sebagai penjualan barang seharga biaya/harga pokok (*cost*) barang

²²Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h.14.

tersebut ditambah *mark-up* atau margi keuntungan yang disepakati.

Menurut Mohammad Hoessein, murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Dalam hali ini penjual harus memberitahukan harga pokok produk yang ia jual dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.²³

Dari beberapa yang dikemukakan oleh para pakar dan peraturan perundang-undangan bahwa murabahah adalah jual-beli dengan dasar adanya informasi dari pihak penjual terkait dengan harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual-beli amanah (atas dasar kepercayaan) sehingga harga pokok pembelian dan tingkat keuntungan harus diketahui secara jelas. Murabahah adalah jual-beli dengan harga jual sama dengan harga pokok pembelian ditambah dengan dengan tingkat keuntungan tertentu yang disepakati kedua belah pihak.

²³ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, ...*, h.25-26.

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual-beli dimana penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian), dan ditambah profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual. Murabahah bukanlah merupakan transaksi dalam bentuk memberikan pinjaman/kredit kepada orang lain dengan adanya penambahan interest/bunga, melainkan merupakan jual-beli komoditas.

Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan nasabah dan adanya proses penjualan kepada nasabah dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, pihak bank diwajibkan untuk mengdisclose (menerangkan) tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah.²⁴

2. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun adalah suatu elemen yang tidak dapat dipisahkan dari suatu kegiatan atau lembaga, sehingga bila tidak ada salah

²⁴ Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah*, (Bandung: Reflika Aditama, 2017), h.19.

satu elemen tersebut maka kegiatan tersebut dinyatakan tidak sah atau lembaga tersebut tidak eksis.²⁵

Menurut Hanafiyah, Rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu, yaitu sighth (ijab dan qabul), adapun rukun-rukun lainnya merupakan derivasi dari sighth. Artinya, sighth tidak akan ada jika tidak terdapat dua pihak yang bertransaksi, misalnya, penjual dan pembeli dalam melakukan akad (sighth) tentunya ada sesuatu yang harus ditransaksikan, yakni objek transaksi.²⁶

- a. Penjual, dengan syarat penjual memberitahu biaya modal kepada pembeli (nasabah), dan penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian, serta penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

²⁵ <http://fileperbankansyariah.blogspot.com/2011/03/pengertian-murabahah.html?m=1>. Diakses pada hari rabu 28 Oktober 2020, pukul 12:40 WIB.

²⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, (Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia, 2017), h.93.

- b. Pembeli, memahami kontrak yang telah disepakati bersama dan tidak ada unsur merugikan bagi pembeli.
- c. Objek/Barang yang dibeli, tidak cacat dan sesuai dengan kesepakatan bersama.
- d. Akad/sighat, kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan, dan kontrak harus bebas dari riba.²⁷

Adapun syarat-syarat yang harus terpenuhi dalam akad murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui Harga Awal (Harga Pokok Pembeli)

Disyaratkan, hendaklah pembeli kedua mengetahui harga awal pembelian karena mengetahui harga awal adalah syarat sah jual-beli murabahah. Syarat ini berlaku pula bagi seluruh jenis akad jual-beli murabahah, seperti tauliyah, isyark, dan wadhi'ah.

- b. Mengetahui Jumlah Keuntungan yang Diminta oleh Penjual

Keuntungan (margin) yang diminta oleh penjual hendaklah harus jelas karena keuntungan adalah bagian dari

²⁷ Abu Azam Al Hadi, *Fikih Muamalah Kontemporer*, (Depok: Rajawali pers, 2017), h.55.

harga barang. Sementara itu, mengetahui harga barang adalah syarat sah jual-beli.

c. Hendaklah Modal yang Dikeluarkan Berupa Barang
Misliyat (Barang yang Memiliki Varian Serupa)

Seperti barang-barang yang dapat ditakar, ditimbang, dan dijual satuan dengan varian berdekatan. Hal ini merupakan syarat untuk murabahah dan tauliyah, terlepas dari penjualan tersebut dilakukan dengan penjual pertama atau dengan pihak lain, juga terlepas apakah keuntungan yang diminta serupa dengan modal pertama atau tidak.

d. Jual-Beli Murabahah pada Barang-Barang Ribawi
Hendaknya Tidak Menimbulkan Terjadinya Riba
(Nasiah) terhadap Harga Awal

Seperti membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan barang yang sejenis dan dengan jumlah yang sama. Dalam kasus ini, pembeli tidak boleh menjual kembali dengan cara murabahah karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga awal dan ditambah dengan keuntungan tertentu.

e. Hendaklah Transaksi yang Pertama Hukumnya Sah

Apabila transaksi yang pertama tidak sah, maka barang yang bersangkutan tidak boleh dijual dengan cara murabahah karena murabahah adalah menjual sesuai dengan harga awal ditambah keuntungan.²⁸

3. Jenis Murabahah

a. Murabahah berdasarkan pesanan (*murabahah to the purchase order*)

Murabahah ini dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat. Mengikat bahwa apa bila telah memesan barang harus dibeli, Sedangkan tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak tertarik maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

b. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat. Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.²⁹

²⁸Panji Adam, *Fikih Muamalah Maliyah, ...*, h.39-42.

²⁹<http://fileperbankansyariah.blogspot.com/2011/03/pengertian-murabahah.html?m=1>. Diakses pada hari rabu 28 Oktober 2020, pukul 07.50 WIB.

4. Landasan Syariah Jual Beli Murabahah

Bai' murabahah merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berlandaskan atas dalil-dalil yang terdapat dalam Al-Qur'an, Al Hadits ataupun ijma ulama.

Di antara dalil (landasan syariah) yang memperbolehkan praktik akad jual beli murabahah adalah sebagai berikut:

1) Allah berfirman :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۗ إِنَّ
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu” (QS.An Nisa [4] : 29.³⁰

Ayat ini melarang segala bentuk transaksi yang bati. Di antara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional. Berbeda dengan murabahah, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, namun hanya menggunakan margin.

³⁰ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, ... , h.84.

Disamping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antarpara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

2) Allah berfirman :

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

“...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” QS. Al-Baqarah [2] : 275.³¹

Merujuk pada kehalalan jual beli dan mengharamkan riba.

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan ketentuan ini, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syara', dan sah untuk dioperasikan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsure ribawi.

³¹ Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*,, h.48.

3) Dari Abu Said al Khudri bahwa Rasulullah bersabda:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ،

“*Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka*”.

Hadits yang diriwayatkan oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah ini merupakan dalil atas keabsahan jual beli secara umum. Hadits ini memberikan presyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. segala ketentuan yang terdapat 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.

4) Nabi bersabda:

عَنْ سُهَيْبِ بْنِ رَافِعٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمَقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

“*Ada tiga hal yang mengandung berkah, jual beli tidak secara tunai, muqaradlah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual*”.³²

³² Dimyauddin Djuwaini, *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015), h.106

Hadits riwayat Ibn Majah merupakan dalil lain dibolehkannya murabahah yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadits ini lemah, namun demikian banyak ulama yang menggunakannya sebagai dalil untuk akad mudharabah ataupun jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh dan menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad mudharabah sebagaimana disabdakan Rasulullah dalam hadits tersebut.³³

C. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan dan kredit di Indonesia memiliki makna kemiripan konsep tentang mekanismenya, akan tetapi dibedakan oleh kontraprestasinya, misalnya istilah kredit berorientasi pada bunga (*rent*) sedangkan pembiayaan berorientasi pada imbalan (*fee*) atau bagi hasil (*nisbah*).³⁴

³³Dimyauddin Djuwaini, *Fiqih...*, 2015, h.106-107

³⁴Rustamunadi, *Hukum Pembiayaan dalam Kegiatan Bisnis*, (Serang Banten: Indonsia 42118), h.2-3.

Lembaga pembiayaan adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pembiayaan dalam bentuk penyediaan dana atau barang modal dengan tidak menarik dana secara langsung dari masyarakat, lembaga pembiayaan yang melakukan kegiatan dalam bidang usaha antara lain: sewa guna saham, modal ventura, perdagangan surat berharga, anjak piutang, usaha kartu kredit, dan pembiayaan konsumen.³⁵

Pembiayaan secara luas berarti *financing* atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.³⁶

Pada dasarnya kegiatan usaha bank syariah dapat dikelompokkan ke dalam 3 (tiga) jenis produk, yaitu produk simpanan (*liability based product*) seperti giro, deposito dan tabungan, produk aset (*assets based product*), seperti pengiriman

³⁵Yadi Janwari, *Lembaga Keuangan Syariah, ...*, h.24.

³⁶Andrianto, dan M, Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, (Surabaya: CV Penerbit Qiara Media, 2019), h.305.

uang, *save deposit bax*, bank garansi, *letter of credit*, dan sebagainya. Pada saat ini juga berkembang jasa pengelolaan kekayaan (*wealth management*) bagi nasabah-nasabah yang mempunyai simpanan dalam jumlah besar di bank yang bersangkutan. Jasa pengelolaan nasabah ini pada dasarnya merupakan pengembangan jasa bank dan bersifat eksklusif, dikenal juga dengan nama jasa *private banking*, *personal banking*, nasabah prima, dan sebagainya.

Dari kegiatan usaha tersebut bank syariah mendapatkan penghasilan (*income*) berupa margin keuntungan, bagi hasil, *fee* (*ujrah*), dan pungutan lainnya, seperti biaya administrasi. Namun. Pendapatan bank syariah sebagian besar masih berasal dari imbalan (bagi hasil/margin/fee). Imbalan tersebut diperoleh bank syariah dari kegiatan usaha berupa pembiayaan. Oleh karenanya pembiayaan masih merupakan kegiatan paling dominan pada bank syariah.³⁷

Bagi orang-orang awam, pembiayaan syariah tampak sebagai pembiayaan konvensional yang disamarkan. Sebab, pola

³⁷ A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.78

arus kasnya bisa begitu mirip. Saat kita menelaah pembiayaan syariah, penting bagi kita untuk meletakkan satu kaki secara kukuh di atas prinsip-prinsip keuangan syariah yang telah kita bahas sebelumnya:

- a. Pembiayaan syariah tidak berurusan dengan riba (bunga).
Ini adalah aturan mendasar pemberi pinjaman atau kreditor tidak boleh mendapatkan bunga dan debitor tidak boleh membayar bunga. Sebaliknya, Kreditor, seperti bank, bisa mendapatkan laba dengan pertama-tama membeli dan memiliki aset (dan karenanya mengambil alih risiko kepemilikan) dan kemudian menjual aset itu kepada anda dengan selisih atau margin laba tertentu. Fakta bahwa bank mengambil alih risiko kepemilikan (tanpa memperdulikanseberapa pendek waktunya) membuat bank berhak untuk mendulang laba.
- b. Pembiayaan syariah tidak boleh bertujuan mendanai atau kegiatan haram (dilarang). Jadi, tidak mungkin mendapatkan pembiayaan syariah untuk membangun pabrik pembotolan bir atau membeli perternakan babi.

- c. Pembiayaan syariah menekankan kewajiban untuk mengungkapkan informasi demi melindungi yang lemah. Jadi, ketimbang mengambil peran kreditor, penyedia dana didorong bertindak sebagai investor. Dengan memiliki adil dalam proyek debitor, saling kerja sama dan memberikan keuntungan pun tercipta. Transparansi kontak juga meningkat karena sebagai mitra, pastilah anda ingin mitra-mitra anda yang lain untuk memiliki informasi lengkap supaya proyeknya berhasil demi keuntungan bersama. Juga, kontrak dan transaksi distrukturkan untuk bebas dari gharar (ketidak pastian).

Bagaimana kemudian pembiayaan syariah bekerja. Ada tiga metode pembiayaan utama yang bisa ditawarkan oleh bank syariah, yaitu:

- a. Menjadi mitra perusahaan patungan di proyek anda dan berbagai laba dan kerugian dengan anda.
- b. Membeli bangunan dan menyewakan kepada anda.
- c. Membeli bangunan dan menjualnya kepada anda dengan mengambil untung.³⁸

³⁸ Vicary Daud dan Chee Keon, *Buku Pintar Keuangan Syariah*, (Jakarta: ZAMAN 2012), h.177.

2. Jenis-Jenis Pembiayaan

Menurut Undang-undang Perbankan Nomor 11 Tahun 2008, Bank Syariah merupakan bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah, dan menurut jenisnya terdiri atas Bank umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah. Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musharakah.
- b. Transaksi sewa menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik.
- c. Transaksi dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istisna.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qard.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.³⁹

³⁹Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Mengelola Bisnis Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2014), h.49-50.

Jenis Pembiayaan pada bank syariah dapat dikelompokkan berdasarkan jangka waktu, sifat penggunaan, berdasarkan sifat penarikan dan cara pelunasan.

Jenis Pembiayaan berdasarkan tujuan penggunaan, pembiayaan dapat dibedakan menjadi:

1. Pembiayaan Konsumtif, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada nasabah yang dipergunakan untuk membiayai barang-barang konsumtif. Pembiayaan ini umumnya untuk perorangan, seperti untuk pembelian rumah tinggal, pembelian mobil untuk keperluan pribadi. Pembayaran kembali pembiayaan, berupa angsuran, berasal dari gaji, bukan dari obyek yang dibiayainya.

Jenis pembiayaan yang termasuk dalam jenis pembiayaan konsumtif antara lain:

- a. Pembiayaan Perumahan, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian/pembangunan/renovasi rumah tinggal, rumah susun, ruko, rukan, apartemen, dan lain-lain dengan jaminan berupa obyek yang dibiayai.
- b. Pembiayaan Mobil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk pembelian kendaraan bermotor roda dua atau

kendaraan roda dengan jaminan berupa kendaraan bermotor yang dibiayai tersebut.

- c. Pembiayaan Multiguna, yaitu fasilitas pembiayaan untuk segala keperluan yang bersifat konsumtif, dengan jaminan penghasilan sebagai pegawai atau professional, dan atau tanah berikut bangunan tempat tinggal.
 - d. Kartu Pembiayaan, yaitu fasilitas pembiayaan tanpa agunan untuk keperluan kemudahan pembayaran dan transaksi pengambilan tunai. Transaksi dilakukan melalui sarana kartu yang diberikan kepada perorangan pemegang kartu. Kartu pembiayaan diterbitkan oleh bank setelah aplikasi permohonannya disetujui bank yang bersangkutan.
2. Pembiayaan Komersial, yaitu pembiayaan yang diberikan kepada perorangan atau badan usaha yang dipergunakan untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.

Pembayaran kembali pembiayaan komersial berasal dari hasil usaha yang dibiayai.

- a. Pembiayaan mikro, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha mikro.
- b. Pembiayaan Usaha Kecil, yaitu fasilitas pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha kecil.
- c. Pembiayaan Usaha Menengah, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha menengah.
- d. Pembiayaan Korporasi, yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai kegiatan usaha perusahaan/korporasi.⁴⁰

D. Rukun dan Syarat

Secara bahasa jual-beli (al-bai') bermakna pertukaran (al-mubadalah). Lafazh al-bai' dan al-syira' memiliki kesamaan makna dan salah satunya bisa digunakan untuk menyebut yang lain. Adapun dalam makna keagamaan, jual beli adalah pertukaran harta dengan harta dengan harta lain secara sukarela (tanpa paksaan) atau perpindahan kepemilikan dengan ganti yang disetujui.

⁴⁰Andrianto, dan M, Anang Firmansyah, *Manajemen Bank Syariah*, ... , h.331-333.

1. Rukun Jual Beli

Rukun jual beli adalah adanya ijab dan qabul. Ijab dan Qabul tidak diwajibkan jika objek akad (barang) merupakan sesuatu yang kurang bernilai (haqir), tetapi cukup dengan mu'athah (saling memberi tanpa ijab-qabul) sesuai dengan adat kebiasaan yang biasa berlaku di masyarakat. Di dalam ijab dan qabul tidak disyaratkan penggunaan lafazh atau ungkapan yang jelas. Sebab, yang di anggap dalam akad adalah maksud dan maknanya, bukan lafazh dan artian lahirnya.⁴¹

Menurut jumhur ulama, rukun jual beli itu ada empat, yaitu:

- a. Orang yang berakad (penjual dan pembeli).
- b. Sighat (lafaz ijab dan qabul).
- c. Ada barang yang dibeli.
- d. Ada nilai tukar pengganti barang.

⁴¹Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah*, (Jakarta: PUSTAKA AL-KAUTSAR, 2013), h.751.

Menurut Mazhab Hanafi, orang yang berakad, barang yang dibeli, dan nilai tukar barang (1,3,4) di atas, termasuk syarat jual beli, bukan rukun.⁴²

2. Syarat Jual Beli

Syarat sah jual beli ada yang berhubungan dengan pelaku transaksi ('aqid) dan ada yang berhubungan dengan objek transaksi, yaitu harta (barang) yang ingin dipindahkan kepemilikannya dari salah satu pelaku transaksi ke pelaku transaksi lainnya.

Ada enam syarat bagi objek transaksi atau barang yang hendak diperjual-belikan, yaitu:

- a. Barang yang diperjual-belikan harus suci.
- b. Harus memiliki manfaat.
- c. Harus dimiliki secara penuh oleh penjualnya.
- d. Harus bisa diserahkan-terimakan.
- e. Harus diketahui keadaannya.
- f. Harus ada dalam genggamannya (*maqbudh*).⁴³

⁴²Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah, ...*, Cet. 1, h.67.

⁴³Sayyid Sabiq, *Fikih Sunah, ...*, h.752.

Syarat-syarat sah ijab kabul:

- a. Jangan ada yang memisahkan, pembeli jangan diam saja setelah penjual menyatakan ijab, dan sebaliknya.
- b. Jangan diselang dengan kata-kata lain antara ijab dan kabul.
- c. Beragama Islam, syarat ini khusus untuk pembeli benda-benda tertentu.⁴⁴

E. Keuntungan Akad Murabahah

Murabahah hanya digunakan dalam situasi yang khusus. Menurut Al-Marghinani, tujuan dari murabahah adalah untuk melindungi konsumen yang tidak berdaya terhadap tipu muslihat para pedagang yang curang karena konsumen tersebut tidak memiliki keahlian untuk dapat melakukan jual-beli. Murabahah yang dikenal kejujurannya dan membeli barang yang dibutuhkannya dengan membayar harga perolehan tersebut atas barang yang ditambah dengan keuntungan.⁴⁵

⁴⁴Sohari Sahrani dan Ru'fah Abdullah, *Fikih Muamalah*, ... , Cet. 1, h.68.

⁴⁵Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah*, ... , h.226.

Bank Syariah tidak dapat memperoleh keuntungan dengan membebankan bunga kepada nasabah. Bank syariah memperoleh keuntungan dari membebankan mark-up atau margin atas barang yang dijual oleh bank kepada nasabahnya dalam transaksi jual-beli antara bank dan nasabah. Dalam transaksi murabahah atau salam, Mark-up atau Margin penambahan harga diatas harga beli bank (cost price) dari pemasok.⁴⁶

⁴⁶Suntan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah, ...* , h.137.