

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Menurut Undang-Undang No. 10 Tahun 1998, bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan/atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat banyak.¹⁵

- a. Pengertian Bank Umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran
- b. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran
- c. Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil
- d. Prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan/atau pembiayaan kegiatan usaha atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan

¹⁵ Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 Bab 1 Tentang Ketentuan Umum Pasal 1

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

2. Landasan Hukum Perbankan

a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 10 Tahun 1998

b. Undang-Undang Republik Indonesia No. 23 tahun 1999 tentang Bank Indonesia sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia No. 3 Tahun 2004

c. Asas, Fungsi, dan Tujuan Bank di Indonesia

a. Asas

Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian

b. Fungsi

Fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat

c. Tujuan

Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.¹⁶

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 2.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia asal kata pembiayaan berasal dari kata biaya yang berarti ongkos ataupun pengeluaran, lalu menjadi kata membiayakan yang berarti membelanjakan atau mengeluarkan, yang kemudian menjadi kata pembiayaan yang berarti segala sesuatu yang berhubungan dengan membiayakan¹⁷. Berdasarkan Pasal 1 butir 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah 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 muntahiyah bit tamlik;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan istishna;
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang qardh; dan
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa.

Pengertian lain dari pembiayaan, berdasarkan Pasal 1 butir 12 UU No. 10 Tahun 1998 jo. UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil¹⁸.

¹⁷ Peter Salim dan Yenny Salim, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Kontemporer*, (Jakarta: Modern English Press, 1991), hlm 199

¹⁸ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah* Ed. 1 Cet. 2. (Jakarta: Sinar Grafika. 2014), hlm. 64-65.



Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Tujuan Pembiayaan

Dalam membahas tujuan pembiayaan, mencakup lingkup yang luas. Pada dasarnya terdapat dua fungsi yang saling berkaitan dari pembiayaan, yaitu:

- a. *Profitability*, yaitu tujuan untuk memperoleh hasil dari pembiayaan berupa keuntungan yang diraih dari bagi hasil yang diperoleh dari usaha yang dikelola bersama nasabah. Oleh karena itu, bank hanya akan menyalurkan pembiayaan kepada usaha-usaha nasabah yang telah diterimanya.
- b. *Safety*, keamanan dari prestasi atau fasilitas yang diberikan harus benar-benar tercapai tanpa hambatan yang berarti. Oleh karena itu, dengan keamanan ini dimaksudkan agar prestasi yang diberikan dalam bentuk modal, barang atau jasa itu betul-betul terjamin pengembaliannya sehingga keuntungan (*profitability*) yang diharapkan dapat menjadi kenyataan.¹⁹

3. Fungsi Pembiayaan

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

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan *utility* (daya guna) dari modal /uang
- b. Pembiayaan meningkatkan *utility* (daya guna) suatu barang
- c. Pembiayaan meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang
- d. Pembiayaan menimbulkan gairah usaha masyarakat
- e. Pembiayaan sebagai alat stabilitasi ekonomi
- f. Pembiayaan sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional

¹⁹Veithzal Rivai dan Andria Permana Veithzal, *op.cit*, hlm. 3.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

g. Pembiayaan sebagai alat hubungan ekonomi interbasional²⁰

4. Prinsip Pemberian Pembiayaan

Dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah harus memenuhi persyaratan yang dikenal dengan prinsip 6 C sebagaimana berikut:

a. Character

Character adalah keadaan/watak sifat debitur, baik dalam kehidupan pribadi maupun dalam lingkungan usaha. Kegunaan dari penilaian terhadap karakter ini adalah untuk mengetahui sampai sejauh mana iktikad/kemauan debitur untuk memenuhi kewajibannya (*willingness to pay*) sesuai dengan perjanjian yang telah ditetapkan.

b. Capital

Capital adalah jumlah dana/modal sendiri yang dimiliki oleh calon debitur. Semakin besar modal sendiri dalam perusahaan, tentu semakin tinggi kesungguhan debitur menjalankan usahanya dan bank akan merasa lebih yakin dalam memberikan pembiayaannya.

c. Capacity

Capacity adalah kemampuan calon debitur dalam menjalankan usahanya guna memperoleh laba yang diharapkan. Penilaian ini berfungsi untuk mengetahui/mengukur kemampuan calon debitur dalam mengembalikan atau melunasi utang-utangnya (*ability to pay*) secara tepat waktu, dari usaha yang diperolehnya.

²⁰*Ibid.*, hlm. 7.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Diarangi mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Diarangi mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

d. Collateral

Collateral adalah barang-barang yang diserahkan debitur sebagai agunan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Penilaian terhadap agunan ini meliputi jenis jaminan, lokasi, bukti kepemilikan, dan status hukumnya. Pada hakikatnya bentuk *collateral* tidak hanya berbentuk kebendaan, tetapi juga yang tidak berwujud seperti jaminan pribadi (*brogtocht*), *letter of guarantee*, *letter of comfort*, rekomendasi, dan avalis.

e. Conditions of Economy

Conditions of Economy adalah situasi dan kondisi politik, sosial, ekonomi, budaya yang memengaruhi usaha calon debitur di kemudian hari.

f. Constraint

Constraint adalah batasan dan hambatan yang tidak memungkinkan suatu bisnis dilaksanakan pada tempat tertentu. Dari keenam prinsip di atas yang paling perlu mendapatkan perhatian *Account Officier* adalah *character*. Apabila prinsip ini tidak terpenuhi, prinsip lainnya tidak berarti.²¹

5. Unsur-unsur Pembiayaan

Pembiayaan diberikan atas dasar kepercayaan sehingga pemberian pembiayaan adalah pemberian pembiayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama. Berdasarkan hal di atas, unsur-unsur dalam kredit tersebut adalah sebagai berikut:

²¹Veithzal Rivai, Sofyan Basir, Sarwono Sudarto dan Arifiandy Permata Veithzal, *op.cit*, hlm. 217-219.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

1. Adanya dua pihak, yaitu pemberi kredit (kreditor) dan penerima kredit (nasabah). Hubungan pemberi kredit dan penerima kredit merupakan hubungan kerja sama yang saling menguntungkan
2. Adanya kepercayaan pemberi kredit kepada penerima kredit yang didasarkan atas *credit rating* penerima kredit
3. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak bank dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari penerima kepada pemberi kredit. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad kredit) atau berupa instrumen (*Credit Instrument*)
4. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari pemberi kredit kepada penerima kredit
5. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan *unsure essential* kredit. Kredit dapat ada karena unsur waktu, baik dilihat dari pemberi kredit maupun dilihat dari penerima kredit.
6. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak pemberi kredit maupun di pihak penerima kredit. Risiko di pihak pemberi kredit adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena ketidaksediaan membayar. Risiko di pihak nasabah adalah kecurangan dari pihak kreditor, antara lain berupa pemberian kredit yang dari semula dimaksudkan oleh pemberi kredit untuk mencaplok perusahaan yang diberi kredit atau tanah yang dijaminkan

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

7. Adanya unsur bunga sebagai kompensasi (*prestasi*) kepada pemberi kredit. Bagi pemberi kredit, bunga tersebut terdiri dari berbagai komponen seperti biaya modal (*cost of capital*), biaya umum (*overhead cost*), *risk premium*, dan sebagainya. Jika credit rating penerima kredit tinggi, *risk premium* dapat dikurangi dengan *safety discount*.²²

C. Pengertian Akad Murabahah

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual-beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati²³.

Menurut bahasa, *murabahah* berasal dari kata ribhu, yang artinya keuntungan. Jika kita melihat pengertian *murabahah* menurut istilah, akan ada bermacam pendapat memberikan definisi. Berikut pengertian Murabahah menurut istilah :

- a. Bagian dari jenis ba'i, yaitu jual beli dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang yang dijual ditambah dengan sejumlah keuntungan (*ribhun*) yang disepakati oleh kedua belh pihak, pembeli dan penjual²⁴

²²Veithzal Rivai dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook*, (Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2006), hlm. 5-6.

²³ Akhmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016),hlm.54

²⁴ Slamet Wiyono, *Cara Mudah Memahami Akutansi Perbankan Syariah Berdasar PSAK dan PAPSII*, (Jakarta: Grasindo, 2005), hlm. 40.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Dalam fiqh Islam, murabahah yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan²⁵
- c. *Murabahah* merupakan salah satu dari akad atau kontrak yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi waktu maupun jumlah sehingga ketika kita mendapat pembiayaan dari bank syariah, jumlah dan waktunya telah pasti dan sudah ditentukan diawal (*Cashflow-Predertemined*) yang formulanya, harga pokok ditambah dengan harga perolehan barang (biaya-biaya lain dalam memperoleh barang) ditambah dengan margin yang disepakati²⁶
- d. Murabahah adalah suatu penjualan barang seharga tersebut ditambah keuntungan yang disepakati dengan kata lain murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.²⁷

Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/2000 tanggal 01 April 2000 tentang *Murabahah* dinyatakan bahwa: “ *Murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan bahwa harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba”.²⁸

²⁵Ascarya, *op.cit*, hlm.81-82.

²⁶Siti Najma, *Bisnis Syariah Dari Nol*, (Bandung: Mizan Publika, 2008), hlm. 168.

²⁷ Akhmad Mujahidin, *op.cit*, hlm. 182

²⁸ Fatwa DSNNO: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*

D. Dasar Hukum *Murabahah*

Murabahah merupakan bagian dari jual beli dan sistem ini mendominasi produk-produk yang ada di semua Bank Islam. Dalam islam jual beli merupakan salah satu sarana tolong menolong antar sesama umat manusia yang diridhai oleh Allah SWT. Landasan Syariahnya, yaitu²⁹:

1) Al-Qur'an: QS Al-Baqarah[2] : 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: *Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. (QS. Al-Baqarah [2]: 275)*

2) Al-Qur'an: QS Al-Nisa'[4] : 29

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: *Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah maha penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa' [4]: 29)*

E. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut:³⁰

1. Pihak yang berakad (*bai'* dan *musytari'*);
 - a. Cakap menurut hukum
 - b. Tidak terpaksa

²⁹ Akhmad Mujahidin, *op.cit*, hlm. 55

³⁰ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Cet.I, (Jakarta:Zikrul Hakim, 2003), hlm. 40.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

2. Barang/Objek (*mabi'*);
 - a. Barang tidak dilarang oleh syara'
 - b. Penyerahan barang dapat dilakukan
 - c. Hak milik penuh yang berakad
3. Harga (*tsaman*);
 - a. Memberitahukan harga pokok
 - b. Keuntungan yang telah disepakati
4. Ijab Kabul (*sighat*)
 - a. Harus jelas
 - b. Harga dan barang yang disebutkan harus seimbang
 - c. Tidak dibatasi oleh waktu

Sedangkan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Penjual memberitahu harga pokok kepada pembeli
2. Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang

Secara prinsip, apabila syarat-syarat dalam akad *murabahah* tersebut tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya,

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- c. Membatalkan kontrak tersebut³¹

F. Konsep Jual Beli Dalam Islam

Salah satu bentuk muamalah yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah jual beli murabahah. Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah Saw dan para sahabatnya. Secara sederhana, murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Singkatnya murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural certainty contracts karena dalam murabahah ditentukan berapa keuntungan yang diperoleh³²

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Misalnya, ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu³³

Ulama mazhab Safi'i membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, kecuali biaya tenaga kerjanya

³¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit*, hlm. 102

³² Adiwarmar karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011), hlm. 113

³³ *Ibid*, hlm.114

sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya³⁴

Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam satu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual³⁵

Secara singkat dapat disimpulkan bahwa para mazhab diatas membolehkan membebankan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan para mazhab tersebut bersepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.

G. Bentuk-bentuk Murabahah

Pembiayaan *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, antara lain:

a. 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 barang pada *murabahah* model ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.³⁶

³⁴ *Ibid*, h.115

³⁵ *Ibid*, h.115

³⁶ Dewi Nurul Mustjari, *Penyelesaian Sengketa dalam Praktik Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Nuha Medika, 2012), hlm. 57.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

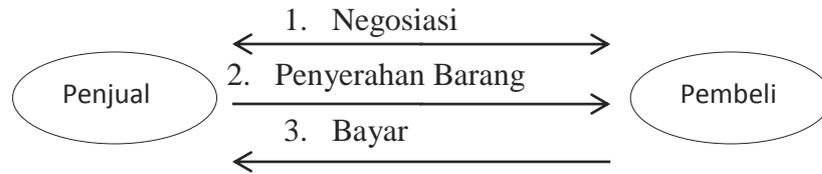
1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Gambar III. 1: Skema Murabahah Tanpa Pesanan



Keterangan:

- 1) Adanya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli untuk melakukan negosiasi dan persyaratan.
- 2) Setelah melakukan negosiasi kemudian penjual melakukan penyerahan barang kepada pembeli.
- 3) Setelah pembeli menerima barang dari penjual, maka kewajiban pembeli membayar barang tersebut pada penjual sesuai dengan perjanjian awal.³⁷

b. Murabahah berdasarkan pesanan

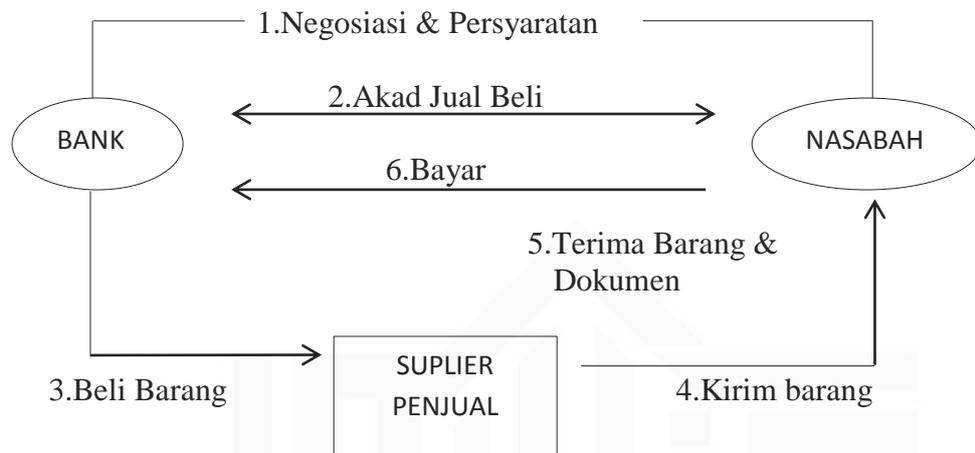
Murabahah berdasarkan pesanan maksudnya adalah suatu penjualan di mana dua pihak atau lebih bernegosiasi dan berjanji satu sama lain untuk melakukan suatu kesepakatan bersama, dimana pemesan (*nasabah/musyitari*) meminta bank (*ba'i*) untuk membeli aset yang kemudian dimiliki secara sah oleh pihak *musytari*.³⁸

³⁷ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akutansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Salemba Empat, 2011), hlm. 164.

³⁸ Dewi Nurul Mustjari, *op.cit*, hlm. 59.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:
 - a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
 - b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.
2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Gambar III. 2: Skema Murabahah dengan Pesanan**Keterangan:**

- 1) Adanya kesepakatan antara pihak bank dengan nasabah untuk melakukan negosiasi dan persyaratan.
- 2) Setelah dilakukan negosiasi kemudian melakukan perjanjian berupa akad jual beli antara kedua belah pihak.
- 3) Dari pihak bank mulai melakukan aktifitas pembelian barang pada penjual untuk nasabah atas nama bank.
- 4) Atas nama bank penjual mengirim barang kepada nasabah.
- 5) Nasabah menerima barang dan dokumen perjanjian dari penjual atas nama bank.
- 6) Setelah nasabah menerima barang dan dokumen dari penjual, maka kewajiban nasabah membayar barang tersebut kepada bank sesuai dengan perjanjian awal.³⁹

³⁹Muhammad Syafi'i Antonio, *op.cit*, hlm. 107.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

H. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) Tentang *Murabahah*

Dewan Syari'ah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam fatwa dewan syari'ah nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, sebagai berikut:

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syari'ah:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian , misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

Hak Cipta Dilindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

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

Kedua: Ketentuan *Murabahah* kepada Nasabah:

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:
- a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.

b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.
- b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga: Jaminan dalam *Murabahah*:

- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat: Hutang dalam *Murabahah*:

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

Hak Cipta Diindungi Undang-Undang

1. Dilarang mengutip sebagian atau seluruh karya tulis ini tanpa mencantumkan dan menyebutkan sumber:

- a. Pengutipan hanya untuk kepentingan pendidikan, penelitian, penulisan karya ilmiah, penyusunan laporan, penulisan kritik atau tinjauan suatu masalah.
- b. Pengutipan tidak merugikan kepentingan yang wajar UIN Suska Riau.

2. Dilarang mengumumkan dan memperbanyak sebagian atau seluruh karya tulis ini dalam bentuk apapun tanpa izin UIN Suska Riau.

Kelima: Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*:

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam: Bangkrut dalam *Murabahah*:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan⁴⁰

⁴⁰ Nurnasrina, *Op.Cit*, hlm. 146-149