

BAB III

TINJAUAN TEORITIS TENTANG PEMBIAYAAN MURABAHAH

A. Bank Syariah

Bank Islam, atau selanjutnya disebut dengan Bank Syari'ah, adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan padabunga. Bank Syari'ah adalah lembaga keuangan atau perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan Al-Qur'an dan Hadits Nabi SAW. Atau dengan kata lain, Bank Syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syari'ah Islam.¹ Khususnya yang menyangkut tata cara bermuamalah secara Islam. Tata cara bermuamalah ditujui praktik-praktik yang dikhawatirkan mengandung unsur riba, untuk diisidengankegiatan-kegiatan investasi atas dasar bagi hasil dan pembiayaan perdagangan atau praktik-praktik usaha yang dilakukan di zaman Rasulullah hingga bentuk-bentuk usaha yang telah ada sebelumnya tetapi tidak dilarang oleh beliau. Falsafah dasar operasinya bank syari'ah yang menjawab seluruh hubungan transaksi adalah efisiensi, keadilan dan kebersamaan. Efisiensi mengacu pada prinsip saling membantu secara saringan untuk memperoleh keuntungan sebesar mungkin.

Keadilan mengacu pada hubungan yang tidak dicurangi, ikhlas, dengan persetujuan yang matang atas proporsi masukan dan pengeluarannya. Kebersamaan mengacu pada prinsip

¹Muhammad, *Manajemen Bank Syariah*, (Yogyakarta: UPPAMPYPKN, 2002), cet. ke- 1. h. 13

salingmenawarkanbantuandannasihatuntuksalimgentingkatkanproduktifitas.²Bank Syari'ah adalah bank yang menjalankan kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syari'ah dan menurut jenisnya terdiri atas bank umum syari'ah dan pembiayaan rakyat syari'ah.³

Bank Islam atau di Indonesia disebut dengan bank syari'ah merupakan lembaga keuangan yang berfungsi memperlancar mekanisme ekonomi sektor formal melalui aktivitas kegiatan usaha (investasi, jual beli atau lainnya) berdasarkan prinsip syari'ah, yaitu turan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk menyimpulkan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan nilai-nilai yang bersifat mikro maupun makro.⁴

Keberadaan perbankan Islam ditandai oleh mendapat pijak kokoh setelah lahirnya Undang-Undang Perbankan Nomor 7 Tahun 1992 yang direvisi melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dengantegas mengaku jika berada and berfungsi Bank Bagi Hasil atau Bank Islam. Kemudiandiperkokoh kembali dengan lahirnya UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syari'ah. Dengan demikian bahwa bank ini adalah bank yang beroperasi dengan prinsip bagi hasil.

²Edi Wibowo, Untung Hendi, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor Selatan: Ghilia Indonesia, 2005), h. 33.

³Zubairi Hasan, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, (Jakarta: Rajawali Press, 2009), h. 27.

⁴Ascarya, *Akaddan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 30.

B. Pengertian Uang Muka

Uang muka dalam istilah fiqh dikenal dengan al-‘Arabuun (أربون), Kata ini memiliki padanan kata (sinonim) dalam bahasa Arabnya yaitu, ‘Urbaun (ورباون), dan juga ‘Urbaan (ورباان). Secara bahasa artinya yang jadi transaksi dalam jual beli.⁵

Uangmuka (arbun)
inibiasanyadipergunakanuntuktransaksimurabahah.Uangmukaataupanjar (arbun)
yang biasanyadigunakanalamtransaksimurabahah di
perbankansyariahdiperbolehkandengansyaratbatasanwaktuuntukmelangsungkanat
autidakmelangsungkanjual-
beliditentukansecarapastidanuangmukaitudihitungsebagaidarihargadanmenjadihak
penjualbilamanapemesanbarangmundurdaripembelian.⁶

Dalam Bank Syariah, uangmuka (Down Payment)
adalahpembayarandimukaatauuangmukasecaratunai yang
sumberdananyadarinasabah (self financing),
dalamrangkapembeliankendaraanbermotordantidaktermasukbiayaadministrasi,
asuransi, fee, komisiataubiaya lain yang
tidakmerupakanbagiandaripembiayaantersebut.⁷

C. Pengertian Pembiayaan

PembiayaanmenurutUndang-UndangPerbankanNo.7 tahun1992
kemudiandirevisimenjadiUndang-UndangPerbankan No. 10 tahun1998

⁵<http://www.piss-ktb.com/2012/02/802-muamalah-jual-beli-dengan-sistem.html>, jam 10.47 tgl 12 November 2014

⁶Ahmad Subagyo, *Kamus Istilah Ekonomi Islam*, (Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2009) h. 41

⁷Surat Edaran Pembiayaan Bank Syariah Mandiri No.15/005/PEM h.7

dalam Pasal 1 ayat 12

menyatakan pemberian berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagih yang dipersamaikan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang

mewajibkan pihak yang dibayar untuk mengembalikan uang atau tagih yang tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.⁸ Pasal 1 ayat 13 berbunyi prinsip syariah adalah haturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpulkan dan pemberian kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, antara lain pemberian berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pemberian berdasarkan prinsip penyerahan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pemberian barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa daripada bank oleh pihak lain.⁹

Pemberian merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk menuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan kandefisit unit.¹⁰

Perkataan pemberian yang artinya kepercayaan (*trust*) berarti lembaga pemberian selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melakukan namanya yang diberikan, dan tersebut harus digunakan dengan benar,

⁸Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, (Jakarta: Reiska Cipta, 2009) h. 418

⁹Ibid h 419

¹⁰Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.Cit* h. 160

adil harus disertai ikat dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹¹

Sebagaimana firman Allah dalam Surat An-Nisa' ayat 29:

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-sama di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”* (QS. An-Nisa,29).

Dari pengertian pembiayaan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pemberian pinjaman berdasarkan prinsip kepercayaan dan persetujuan pinjam-meminjam antara pemilik modal dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usaha dimana nasabah berkewajiban mengembalikan hutangnya sesuai dengan persetujuan yang disepakati.¹²

D. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Menurut bahasa *murabahah* (مرابعه) berasal dari kata dasar **ربح -رباح** yang berarti beruntung. Kemudian kata dasar itu ditambah huruf alif maka menjadi **ربحرا -ربحرا** yang dalam ilmu *sharaf* mempunyai fungsi sebagai

¹¹Veitza Rivai, Dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008) h 3

¹²Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: PT. Syamil Cipta Media, 2005).

musyawarah diantara dua orang. Jadi pengertian *murabahah* secara bahasa adalah saling menguntungkan.¹³

Pengertian saling menguntungkan di sini dapat dipahami bahwa keuntungan itu dimiliki oleh kedua belah pihak yaitu pihak pertama yang meminta pembelian dan pihak kedua yang membelikan. Keuntungan pihak pertama itu adalah terpenuhi kebutuhannya dan keuntungan pihak kedua adalah tambahan harga pokok (selisih harga pokok dengan harga jual) yang didapat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak.

Pengertian *murabahah* menurut istilah banyak didefinisikan oleh beberapa para ahli, tetapi semua defenisi tersebut mempunyai satu pemahaman yang sama. Menurut Sunarto Zulkifli, *bai’al-murbahah* adalah prinsip *bai’* (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) yang disepakati.¹⁴

Menurut Muhammad Syafi’i Antonio, *bai’ al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹⁵ *Murabahah* adalah menjual sesuatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar secara cicilan. Secara sederhana *murabahah* adalah suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.¹⁶

¹³A.W. Munawwir, *Kamus al-Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progresif,1997), Cet. Ke-2, h. 463

¹⁴Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), Cet. Ke-1, h.39

¹⁵Muhammad Syafi’i Antonio, *Loc.Cit.*

¹⁶Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada,2010) h. 96

Dari beberapa pengertian *murabahah* diatas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena dalam definisi disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambah pada biaya tersebut.

2. Syarat dan Rukun Murabahah

a. Syarat Murabahah

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah dan sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas *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.¹⁷

b. Rukun Murabahah

- 1) Pelaku Akad, yaitu *shahibul mal* (Pemodal) adalah pihak yang memiliki modal tetapi tidak bisa berbisnis, dan *mudharib* (pengelola) adalah pihak yang pandai berbisnis, tetapi tidak memiliki modal.
- 2) Objek Akad, yaitu modal (*mal*), kerja (*dharabah*), dan keuntungan (*ribh*).
- 3) *Shighah*, yaitu *ijab* dan *qabul*.¹⁸

¹⁷Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit.* h. 102

3. Keuntungan dan Resiko Murabahah

a. Keuntungan Murabahah

Keuntungan dari pemberian *murabahah* adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah dan pemberian *murabahah* sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di Bank Syariah.

b. Resiko Murabahah

Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- 1) *Default* atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- 2) *Fluktuasi* harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah Bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- 3) Penolakan nasabah, Barang yang dikirim bisa saja di tolak oleh nasabah sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Oleh karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi.
- 4) Dijual, karena *bai' murabahah* bersifat jual beli dengan utang. Maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya, termasuk menjualnya.¹⁹

E. Landasan Hukum Murabahah

1. Al-Qur'an

¹⁸ Ascarya, *Op.Cith.* 62

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Op.cit* h. 107

Artinya: "Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari TuhanYa, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya". (al-Baqarah: 275).²⁰

2. Al-Hadits

a. HadisNabisaw.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْحَدَّرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ:

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-KhudribahwaRasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka-samasyukur."(HR. al-Baihaqî dan Ibnu Majah, dandinilaishahiholeh Ibnu Hibban).

b. Hadis Nabiriwayat Ibnu Majah:

وَخَلَطَ الْبُرُّ بِالشَّعْبِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

²⁰Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: PT. Syamil Cipta Media, 2005).

“Nabi bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradahah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jawa untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.” (HR. Ibnu Majah dari Shuhaim).²¹

A. Ilustrasi Pembiayaan Murabahah

Prinsip jual beli dengan skema *murabahah* dapat dilakukan oleh nasabah individu maupun badan usaha. Nasabah individu dapat menggunakan jasa bank syariah untuk membiayai semua keperluannya, seperti pembelian tanah, rumah, tv, kulkas, komputer maupun kendaraan bermotor.

Berikut ini contoh perhitungan pembiayaan kendaraan bermotor roda 2 di PT Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Pembantu Sukajadi Dumai:

Bapak Amir ingin membeli sebuah motor type LX 150 D Tracker Merk Kawasaki seharga Rp. 25.100.000, Beliau datang ke bank syariah untuk mengajukan pembiayaan. Bank menyetujui pembiayaan maksimal sebesar 72% dari harga motor, dari Bapak Amir menyepakati untuk membayar uang muka 28% dari harga motor dengan dana sendiri. Jangka waktu pembiayaan selama 3 tahun dan margin bank disepakati sebesar 5% untuk setiap 1 tahun pembiayaan.²²

a. Angsuran pembiayaan dan hitung sebagaimana berikut :

- Pokok pembiayaan = 72% x harga motor = Rp. 18.072.000,00
- Margin bank = Rp. 25.100.000,00 x 5% x 3 tahun = Rp. 3.765.000,00
- Kewajiban diangsur = Pokok + Margin = Rp. 21.837.000,00

²¹Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000

²²Dokumen PT. BSM KCP Sukajadi Dumai

- Angsuran = Hargajual bank : Jangkawaktudalambulan = Rp. 21.837.000,00 : 36= Rp 606.583,33

b. Strukturpembiayaan :

- SkemaPembiayaan : Al-Murabahah
- TujuanPembiayaan : Pembelian Motor
- JangkaWaktu : 36 bulan (3 tahun)
- Pembiayaan Bank : Rp. 18.072.000,00
- HargaPokok : Rp. 25.100.000,00
- Margin : Rp. 3.765.000,00
- HargaJual : Rp. 28.865.000,00
- AngsuranPendahuluan : Rp. 7.028.000,00
- PembayaranDiangsur : Rp. 21.837.000,00
- Angsuran/ bulan : Rp. 606.583,33
- Biaya-Biaya
 - BiayaAdministrasi : Rp. 130.000,00
 - BiayaMaterai : SesuaiTagihan
 - Notaris/PengikatanAgunan : SesuaiTagihan
- DendaKeterlambatan : 0,00069 perhari x angsuran
- BiayaCadangan : Rp. 606.583,33 (blokir 1 x angsuran)
- Cara Pembayaran : SekaligusKerekening Nasabah.