

## BAB III

### LANDASAN TEORI / TELA'AH PUSTAKA

#### A. Pengertian Perjanjian (Akad)

Wjs. Poerwaradaminta dalam bukunya kamus umum bahasa Indonesia memberikan defenisi perjanjian adalah “persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh kedua belah pihak atau lebih yang mana berjanji akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu”<sup>1</sup>.

Menurut pendapat Subekti sebagaimana yang dikutip oleh Daeng Naja perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal<sup>2</sup>.

Perjanjian menurut Abdul Kadir Muhammad sebagaimana dikutip oleh Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo perjanjian sebagai suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikat diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan<sup>3</sup>.

Namun hal penting dari pada diadakan perjanjian kredit adalah filosofi dari keharusan adanya suatu perjanjian kredit atas setiap pelepasan kredit bank kepada nasabahnya. Adapun filosofi tersebut adalah berfungsinya perjanjian kredit tersebut sebagai alat bukti dan sebagai mana diketahui bahwa surat-surat perjanjian yang ditanda tangani adalah suatu akta.

---

<sup>1</sup>Wjs Waradarmita, *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, (Jakara : Balai Pustaka, 1996),h. 402.

<sup>2</sup>Daen Naja, *Hukum Kredit dan Bank Garansi*, (Bandung : PT. Citra Aditya Bakti,2005), cet.ke-1, h. 175.

<sup>3</sup>Edy Wibowo dan Untung Hendy Widodo, *Mengapa Memilih Bank Syariah*, (Bogor Selatan : Ghalia Indonesia, 2005),h. 67.

Akta adalah suatu tulisan yang memang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditanda tangani. Dengan demikian maka unsur-unsur yang penting untuk suatu akta adalah kesengajaan untuk menciptakan suatu bukti tertulis dan penanda tangani tulisan itu<sup>4</sup>.

Dari defenisi yang dikemukakan diatas dapat disimpulkan bahwa, perjanjian adalah suatu perbuatan kesepakatan antara seseorang atau beberapa orang dengan seorang atau beberapa orang lainnya untuk melakukan suatu perbuatan tertentu.

Islam merupakan agama yang bersifat *rahmatan lil alamin* artinya agama yang menjadi rahmat bagi seluruh alam, ajaran Islam telah membuat pengaturan yang komperensif dan universal sehingga kehidupan manusia senantiasa saling menjaga hubungan baik antara suatu individu dengan individu lainnya dan juga menjaga hubungan *transendental spiritual* dengan sang khaliq yaitu Allah swt.

Hubungan vertikal kepada allah swt bisa terwujud dengan melaksanakan perintahnya dan menjauhi segala larang-larangannya, disisi lain manusia senantiasa berhubungan dengan manusia lainnya dalam bentuk muamalah baik dibidang harta kekayaan maupun hubungan kekeluargaan, hubungan sesama manusia khususnya dibidang harta kekayaan biasanya dapat diwujudkan dalam bentuk perjanjian atau *akad*<sup>5</sup>.

Dalam al-qur'an ada terdapat dua(2) istilah yang menyangkut dengan perjanjian, yaitu kalimat al-aqdu (akad) terdapat dalam al-qur'an surat al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

---

<sup>4</sup>Daeng Naja, *op.cit.* h.182

<sup>5</sup>Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Islam Di Indonesia*, (Yogyakarta: Citra Media, 2006), h.1.



Artinya: Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu<sup>6</sup>.

Sedangkan kalimat al-a'hdu( janji) terdapat dalam alquran surat Ali Imran ayat 76 yang berbunyi:



Artinya : Sebenarnya siapa yang menepati janji (yang dibuat)nyadan bertakwa, Maka Sesungguhnya Allah menyukai orang-orang yang bertakwa<sup>7</sup>.

Untuk mengetahui lebih jelas mengenai perjanjian dan perikatan dalam hukum Islam berikut dikemukakan beberapa pendapat, antara lain yaitu:

*Pertama*, menurut Syamsul Anwar akad adalah pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya<sup>8</sup>.Kemudian pengertian secara terminologi akad didefenisikan dengan perikatan ijab dan qabul yang dibenarkan syara' yang menetapkan keridhaan kedua belah pihak<sup>9</sup>. Sedangkan kalimat *al-ahdu* dapat disamakan dengan istilah perjanjian *overeenkomst*, yaitu suatu pernyataan Dari seseorang untuk mengerjakan atau tidak mengerjakan sesuatu yang tidak berkaitan dengan orang lain<sup>10</sup>.

*Kedua*, dalam pandangan ulama syafi'iyah, hanafiyah dan hanabillah. Akad merupakan segala sesuatu yang dikerjakan oleh seseorang berdasarkan

---

<sup>6</sup>Departemen Agama, *op.cit.*, h. 106.

<sup>7</sup>Ibid, h. 59

<sup>8</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), Ed. Ke-1, h. 68

<sup>9</sup>Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*. (Jakarta : PT. RajaGrafindo Persada ,2007), h. 46.

<sup>10</sup>Gemala Dewi,dkk, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, (Jakarta : Kencana,2006), h.45.

keinginannya sendiri, seperti wakaf, pembebasan, atau sesuatu pembentukannya membutuhkan keinginan dua orang seperti jual beli dan gadai<sup>11</sup>.

*Ketiga*, menurut Abdor Raof mengatakan bahwa pada dasarnya ada tiga tahap yang menimbulkan perikatan(akad) yaitu sebagai berikut:

- a. *Al'ahdu* (perjanjian), yaitu ada pernyataan dari seseorang untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dan tidak ada sangkut pautnya dengan kemauan orang lain dalam hal ini janji tersebut mengikat orang yang mengatakannya supaya terlaksananya perjanjian yang telah dibuat.
- b. Persetujuan yaitu pernyataan dari pihak kedua untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu sebagai reaksi terhadap perjanjian yang dinyatakan oleh pihak pertama kemudian janji tersebut harus sesuai dengan janji pada pihak pertama.
- c. Apabila ada dua buah janji yang dilaksanakan oleh para pihak maka terjadilah apa yang dinamakan "*al-aqdu*" yang mengikat masing-masing pihak sesudah pelaksanaan perjanjian dengan kata lain hal tersebut bukan lagi *al'ahdu* tetapi sudah *al-aqdu*<sup>12</sup>.

Dari tiga tahap yang menimbulkan perikatan (akad) diatas dapat dimisalkan ketika si A menyatakan janji untuk menjual sebidang tanah miliknya kepada si B, kemudian si B menyatakan janji untuk membeli tanah tersebut, maka dalam tahap ini si A dan si B sudah masuk ke tahap *al'ahdu*, apabila objek tanah telah jelas dan harga disepakati oleh kedua belah pihak maka terjadilah

---

<sup>11</sup>Rahmat Syafi'i, *Fiqih Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia, 2004), h. 44.

<sup>12</sup>Gemala Dewi, *op cit*, h. 46.

persetujuan, kemudian dari kedua janji tersebut dilaksanakan maka terjadilah perikatan *al'aqdu*.

Keempat, didalam pasal 1 ayat (13) undang-undang no 21 tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah atau unit usaha syariah dan pihak lain yang memuat adanya hal dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah<sup>13</sup>.

Dari defenisi akad sebagai mana tersebut diatas, penulis menyimpulkan bahwa perjanjian atau akad adalah perjanjian yang dilakukan oleh dua pihak yang bertujuan untuk saling mengikatkan diri satu sama lain, dengan diwujudkan dalam ijab dan qabul yang objeknya sesuai dengan syariah, dengan pengertian lain bahwa perjanjian tersebut berlandaskan keridhaan atau kerelaan secara timbal balik dari kedua belah pihak terhadap objek yang diperjanjikan dan tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Dengan demikian akad atau perjanjian akan menimbulkan kewajiban prestasi pada satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut.

## **B. Unsur-unsur Perjanjian (Akad) dalam Hukum Islam**

Merujuk kepada defenisi perjanjian atau akad sebagai mana dikemukakan di atas, dapat diketahui bahwa untuk sah nya suatu perjanjian harus memenuhi rukun dan syarat dari suatu perjanjian atau akad tersebut,. Dalam pandangan ulama fiqhiyah rukun adalah unsur yang mutlak harus dipenuhi dalam suatu hal, peristiwa dan tindakan, sedangkan syarat adalah unsur yang harus ada untuk

---

<sup>13</sup>Abdul Ghofur Anshori, *Hukum Perbankan Syariah*, (Bandung: PT. Refika aditama, 2009), h. 125.

semua hal, peristiwa dan tindakan yang dimaksud. Maka rukun dalam perjanjian atau akad adalah ijab dan qabul sedangkan syarat yang harus ada dalam rukun bisa menyangkut subjek atau objek dari suatu perjanjian yang dimaksud, dalam hal ini harus sesuai dengan syariah. Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam perjanjian atau akad adalah sebagai berikut:

#### 1. Pernyataan untuk mengikat diri

Ijab adalah suatu pernyataan kehendak oleh satu pihak (*mujib*) untuk melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu. Qabul adalah pernyataan menerima atau menyetujui kehendak *mujib* tersebut oleh pihak lainnya (*qabil*). dengan demikian ijab dan qabul harus ada dalam melaksanakan suatu perjanjian atau akad yaitu berupa pernyataan dari pihak-pihak untuk mengikatkan diri terhadap perjanjian yang dibuat tersebut.

Pernyataan untuk mengikatkan diri (*sighat al-aqdu*) menjadi sesuatu yang urgen dalam rukun akad. Hal ini dimaksud untuk mengetahui tujuan, jenis akad dan sasaran yang dikehendaki oleh para pihak. Bagi ulama hanafiyah rukun akad sebenarnya hanya satu *sighat al-aqdu* (ijab dan qabul) sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad yang dimaksudkan kepada syarat-syarat akad, karena dalam pandangan ulama hanafiyah yang dikatakan rukun adalah sesuatu esensi yang berada dalam akad itu sendiri sedangkan pihak-pihak yang berakad dan objek akad berada di luar esensi akad.

Pernyataan ijab dan qabul bisa berbentuk perkataan, tulisan, perbuatan dan isyarat, maka akad dalam bentuk perkataan adalah berupa *sighat* atau ucapan. Hal ini yang paling banyak digunakan sebab paling mudah digunakan

dan cepat dipahami. Tentu saja kedua belah pihak harus mengerti ucapan masing-masing serta menunjukkan keridhaannya<sup>14</sup>.

Akad melalui tulisan dibolehkan baik bagi orang yang mampu berbicara atau tidak dengan syarat tulisan tersebut harus jelas, tampak dan dapat dipahami oleh kedua belah pihak, hal ini sesuai dengan kaedah yang dibuat oleh ulama yang menyatakan sebagai berikut, tulisan ini sama dengan lisan.

Mengenai syarat-syarat ijab dan qabul para ulama fiqih menetapkan sebagai berikut :

- a. Ijab dan qabul harus jelas maksudnya sehingga dapat dipahami oleh pihak yang melangsungkan akad atau perjanjian.
- b. Antara ijab dan qabul harus sesuai.
- c. Antara ijab dan qabul harus bersambung, berada ditempat yang sama, jika kedua belah pihak hadir atau berada ditempat yang sudah diketahui oleh keduanya<sup>15</sup>.

## 2. Pihak-Pihak yang Berjanji (Berakad)

Pihak yang berjanji atau berakad diharuskan sama-sama mempunyai kecakapan hukum dalam tindakan hukum. Dalam istilah fiqihyah harus *Mukallaf* dengan arti lain orang yang hendak melakukan perjanjian tersebut sudah dewasa menurut ketentuan hukum yang berlaku. Kemudian diharuskan juga yang berakad itu sehat akalnya artinya tidak mengalami gangguan jiwa atau gila, maka pada tahap ini kapasitas seseorang telah sempurna, sebab telah

---

<sup>14</sup>Rahman Syafi'i, *op cit*, h. 46.

<sup>15</sup>Ibid, h. 51.

mampu untuk bersikap dan bertindak demi keamanan dalam mengola dan mengontrol usaha bisnisnya dengan bijaksana<sup>16</sup>.

Sehubungan dengan tindakan atau berbuat, kebijakan manusia pada dasarnya dibagi kepada tiga bentuk untuk berbuat kecakapan atau melakukan perjanjian, yaitu:

- a. Manusia yang tidak bisa atau tidak dapat melakukan perjanjian atau akad apapun, seperti orang yang cacat mental/jiwa, anak kecil yang belum *mumayyiz*.
- b. Manusia yang dapat melakukan akad tertentu, misalnya anak yang sudah *mumayyiz* tetapi belum baligh atau dewasa.
- c. Manusia yang dapat melakukan seluruh perjanjian atau akad yaitu orang yang telah memenuhi syarat menjadi *mukallaf*<sup>17</sup>.

Akad atau perjanjian yang dilaksanakan oleh orang gila dan anak kecil yang belum *mumayyiz* secara langsung hukumnya tidak sah, tetapi jika dilakukan oleh orang tua mereka dari sifat akad yang bisa dilakukan oleh wali mereka yang kemudian member mamfaat bagi orang-orang yang diampunya dalam hal ini akad tersebut hukumnya sah.

### 3. Objek perjanjian (Akad)

Objek akad atau perjanjian adalah sesuatu atau benda-bendayang dijadikan akad dan dikenakan pada hakikat hukum yang ditimbulkan. Bentuk objek akad tersebut dapat berupa benda berwujud maupun benda tidak berwujud seumpama manfaatnya<sup>18</sup>.

---

<sup>16</sup>Gemala dewi, dkk. *Op cit*, h. 54.

<sup>17</sup>Ibid, h. 54.

<sup>18</sup>Ibid, h. 60.

Untuk objek akad harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Objek akad tersebut harus diakui oleh syara' dengan ketentuan bahwa objek harus
  - 1). Berbentuk harta
  - 2). Dimiliki oleh seseorang
  - 3). Bernilai harta menurut harta dalam Islam
- b. Objek akad tersebut harus ada dan bisa diserahkan ketika berlangsungnya akad.

Berdasarkan syarat yang dikemukakan di atas barang yang tidak ada ketika akad berlangsung tidak sah dijadikan objek akad, kecuali menurut agama syafi'iyah dan hanafi'yah dalam beberapa hal seperti upah mengupah, menggarap tanah. Kemudian terdapat juga pengecualian terhadap perjanjian atau akad-akad tentu seperti akad *salam* dan *istisna'* maksud *salam* adalah pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari sementara pembayaran dilakukan dimukadengan kata lain jual beli utang dari pihak penjual dan kontan dari pihak pembeli karena uangnya telah di bayar ketika akad berlangsung<sup>19</sup>.

*Istisna* adalah akad jual beli antara pembeli dan produsen yang juga bertindak sebagai penjual. Berdasarkan akad tersebut, pembeli menugasi produsen menyediakan barang pesanan sesuai spesifikasi yang disyaratkan pembeli dan menjualnya dengan harga yang disepakati. Cara pembayaran dapat berupa pembayaran dimuka, cicilan atau ditangguhkan sampai jangka waktu tertentu<sup>20</sup>.

---

<sup>19</sup>Wirosa, *produk perbankan syariah*, (jakarta: LPFE Usaki, 2009), h.213.

<sup>20</sup>Ibid, h. 231.

c. Objek akad diketahui oleh kedua belah pihak

Sesuatu benda yang dijadikan objek oleh kedua belah pihak harus memiliki kejelasan dan diketahui oleh keduanya. Hal ini dimaksudkan agar tidak menimbulkan kesalahpahaman di antara para pihak sehingga melahirkan perselisihan. Jika objek dalam perjanjian tersebut berupa benda maka bentuk, fungsi, dan keadaan, faedahnya ada cacat pada benda objek akad dimaksud. Maka perjanjian tersebut harus dibatalkan, sebab perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak senantiasa memiliki tujuan yang jelas dan transparan tanpa adanya unsur tipu daya dan kecurangan.

### **C. Asas-asas dalam Perjanjian Perbankan Syariah**

Berdasarkan beberapa asas dan perangkat yang harus dipenuhi dalam suatu perjanjian menurut hukum Islam, sebagaimana yang disebutkan diatas, maka hal-hal yang perlu diperhatikan didalam membuat perjanjian adalah sebagai berikut:

1. Dari subjek akad yaitu para. pihak yang membuat perjanjian
  - a. Para pihak harus cakap melakukan perbuatan hukum, artinya orang dewasa dan bukan mereka yang secara hukum berada dibawah pengampuan atau perwalian.
  - b. Identitas para pihak dan kedudukannya masing-masing dalam perjanjian harus jelas apakah bertindak untuk dirinya sendiri atau mewakili sebuah badan hukum.
  - c. Tempat dan saat perjanjian dibuat, untuk kebaikan harus disebutkan dengan jelas dalam akad.

2. Dari segi Tujuan dan Objek akad

- a. Disebutkan secara jelas tujuan dibuatnya akad tersebut, misalnya jual-beli, sewa-menyewa, bagi hasil, dan seterusnya yang telah dijelaskan dalam ajaran Islam
- b. Sekalipun diberikan kebebasan dalam menentukan dalam objek akad, namun jangan sampai menentukan suatu objek akad yang dilarang oleh ketentuan hukum Islam atau *urf* (kebiasan/kepatutan) yang sejalan dengan ajaran Islam. Dengan kata lain objek akad harus halal dan tayyib.

3. Adanya kesepakatan dalam hal berkaitan dengan

- a. Waktu perjanjian: baik bermula atau berakhirnya perjanjian, jangka waktu angsuran berakhir, harus disepakati sejak awal akad oleh bank dan nasabah. Tidak boleh berubah ditengah atau diujung perjalanan pelaksanaan kesepakatan, kecuali bila hal itu disepakati oleh kedua belah pihak.
- b. Jumlah dana-dana yang butuhkan, nisbah atau margin yang disepakati, biaya-biaya yang diperlukan dan hal-hal emergency yang memerlukan biaya-biaya lainnya.
- c. Jaminan, bagaimana kedudukan jaminan tersebut serta hal-hal lain berkaitan dengannya.
- d. Penyelesaian bila terjadi perselisihan atau adanya ketidak sesuaian antara kedua belah pihak, bagaiman cara, penyelesaian, tahap-tahap apa yang harus dilalui.
- e. Objek yang diper anjikan dan cara-cara pelaksanaan.

4. Adanya persamaan/kesetaraan/kesederajatan/keadilan

- a. Dalam hal menentukan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara bank dan nasabah.
- b. Dalam penyelesaian ketika mengalami kegagalan usaha danjaminan<sup>21</sup>.

Akad-akad dilingkungan bank syariah kesederajatan/kesetaraan dan keadilan antara bank dan nasabah wajib senantiasa dipegang teguh, dan harus selalu tercermin, baik dalam pasal-pasal yang memuat segi-segi hukum materialnya, maupun segi-segi hukum formalnya (khususnya yang berkaitan dengan hal pembuktian).

Bila terjadi kemacetan/penunggakan angsuran dalam jual beli maka pihak bank tidak serta merta dapat memberlakukan denda bahkan bisa saja tidak ada denda, atau mengubah akad yang menunjukkan adanya ketentuan sepihak.

Pihak bank harus mengklarifikasi terlebih dahulu penyebab yang mengakibatkan terjadinya penunggakan atau kemacetan tersebut secara objektif, dan bila sudah diketahui penyebabnya, apakah karena force majeure (keadaan yang terpaksa) terhadap kegiatan usahanya atau karena kelalaian, kebohongan/ketidak jujurannya dan atau kenakalan nasabah itu sendiri.

Pengetahuan terhadap penyebab itu sendiri penting, untuk menghindari adanya ketidakadilan yang dilakukan oleh pihak bank kepada nasabahnya. Dengan demikian, untuk penyelesaian selanjutnya disepakati bersama cara penyelesaiannya oleh kedua belah pihak<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup>Mariam Darus Badrussalam, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya.bhakti, 2001), h. 260-262.

<sup>22</sup>*Ibid*, h. 261.

## 5. Pilihan Hukum

Ditegaskan dengan jelas pilihan hukum dalam akad tersebut, misalnya untuk perjanjian ini dan segala akibatnya, kedua belah pihak sepakat untuk memberlakukan syariat Islam.

Jika memberlakukan syariat Islam, maka jika terjadi perselisihan telah dibentuk Badan Arbitrase Muamalat Indonesia sebagai alternatif penyelesaian sengketa dibidang muamalah.

### **D. Pengertian Pembiayaan**

Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan No. 7 tahun 1992 kemudian direvisi menjadi Undang-Undang Perbankan No. 10 tahun 1998 dalam Pasal 1 ayat 12 menyatakan 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<sup>23</sup>. Pasal 1 ayat 13 berbunyi prinsip syariah adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk menyimpan dana dan pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musharakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa

---

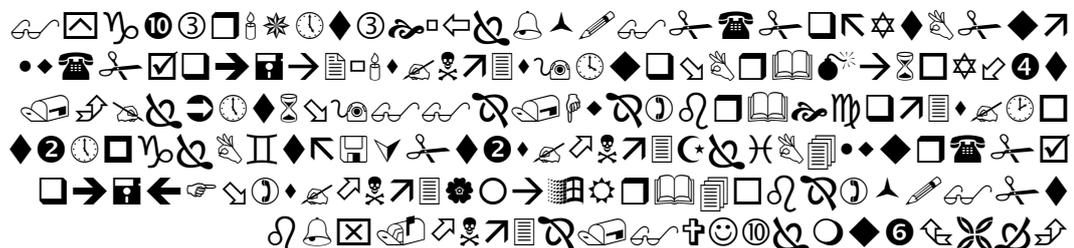
<sup>23</sup>Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Bidang Yuridis*, (Jakarta : Reneka Cipta, 2009) h. 418.

murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain<sup>24</sup>.

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan deficit unit<sup>25</sup>.

Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) berarti lembaga pembiayaan selaku shahibul maal menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melakukan amanah yang diberikan, dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil harus disertai ikatan dan syarat-syarat yang jelas dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak<sup>26</sup>.

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-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu.Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu<sup>27</sup>.

Dari pengertian pembiayaan diatas dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah suatu pemberian pinjaman berdasarkan prinsip kepercayaan dan

<sup>24</sup>Ibid. h. 419.

<sup>25</sup>Saffli Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Gems Insani Press: Jakarta 2001), h. 160.

<sup>26</sup>Veitzal Rivai, dkk, *Islamic Financial Management*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo perdsada, 2008), ed.ke-1, cet ke1, h. 3.

<sup>27</sup>Departemen agama, op, cit, h. 106.

persetujuan pinjam-meminjam antara pemilik modal dan nasabah sebagai fungsi untuk menghasilkan usahanya dimana nasabah berkewajiban mengembalikan hutangnya sesuai dengan persetujuan yang disepakati<sup>28</sup>.

Fungsi pembiayaan di dalam perekonomian atau perdagangan dan keuntungan dalam garis besarnya menurut Muhammad adalah:

1. Meningkatkan daya guna uang

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

2. Meningkatkan daya guna barang

Produsen dengan bantuan pembiayaan bank dapat memindahkan barang dari suatu tempat ke tempat yang kegunaannya kurang ke tempat yang lebih bermanfaat. Pemindahan barang-barang tersebut tidaklah dapat diatasi oleh keuangan para distributor saja dan oleh karenanya mereka memerlukan bantuan permodalan dari bank berupa pembiayaan.

3. Meningkatkan peredaran uang

Melalui pembiayaan peredaran uang kartal maupun uang giral akan lebih berkembang karena pembiayaan menciptakan suatu kegairahan berusaha sehingga penggunaan uang akan bertambah baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

4. Menimbulkan kegairahan berusaha

---

<sup>28</sup>Muhammad, *manajemen pembiayaan bank syariah* (yogyakarta: UPP AMP YKPN 2005), h. 17-21.

Setiap manusia adalah makhluk yang selalu berusaha memenuhi kebutuhannya. Kegiatan usaha sesuai dengan dinamikanya akan selalu meningkat, akan tetapi peningkatan usaha tidaklah selalu diimbangi dengan peningkatan kemampuannya yang berhubungan dengan manusia lain yang mempunyai kemampuan. Karena itulah maka pengusaha akan selalu berhubungan dengan bank untuk memperoleh bantuan permodalan guna peningkatan, usahanya.

#### 5. Stabilitas ekonomi

Dalam keadaan ekonomi kurang sehat, langkah-langkah stabilitas pada dasarnya diarahkan pada usaha-usaha untuk antara lain

- a. Pengendalian inflasi.
- b. Peningkatan ekspor.
- c. Rehabilitasi prasarana.
- d. Pemenuhan kebutuhan-kebutuhan pokok.

#### 6. Sebagai jembatan untuk peningkatan pendapatan nasional

Berdasarkan dari kepentingan dan tujuan pembiayaan pihak bank syariah harus memperhatikan unsur-unsur yang meliputi, sebagai berikut :

1. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank syariah bahwa prestasi yang akan diberikan oleh nasabah, baik dalam bentuk uang atau barang benar-benar akan diterimanya kembali dalam waktu yang telah ditentukan oleh kedua pihak yang terkait. Dengan demikian tidak dapat begitu saja menyalurkan dana kepada nasabah, tanpa terlebih dahulu memperoleh keyakinan bahwa nasabah tersebut amanah dan mampu mengembalikan dana yang dipinjam dan memenuhi makna keuntungan. Hal ini dilakukan untuk melindungi bank syariah dari kerugian

karenadana yang disalurkan oleh pihak bank tersebut juga amanah dari uang masyarakat yang terhimpun di dalam bank itu sendiri.

2. Kesepakatan, kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara pemberi kredit dan penerima kredit yang menentukan hak dan kewajiban masing-masing pihak. Kesepakatan penyaluran kredit dituangkan dalam akad kredit yang ditandatangani oleh kedua belch pihak antara pihak bank dan nasabah.
3. Jangka waktu, kredit memiliki jangka waktu, hal ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Hampir dapat dipastikan bahwa tidak ada kredit yang tidak memiliki jangka waktu.
4. *Degree risk* yaitu suatu tingkat resiko yang akan dihadapi sebagai akibat dari adanya jangka waktu yang memisahkan antara pemberian prestasi dengan konta prestasi yang akan diterimanya dikemudian hari, sernakin lama pembiayaan yang diberikan akan semakin tinggi pula tuntutan resiko yang akan muncul.
5. Balas Jasa, adanya fasilitas pembiayaan tentunya mengharapkan imbalan atau balas jasa. Imbalan atau atau keuntungan atas pemberian suatu pembiayaan dalam bank syariah disebut sebagai bagi hasil atau margin.

## **E. Pembiayaan Murabahah**

### **1. Pengertian Murabahah**

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No.04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan

harga yang lebih sebagai laba<sup>29</sup>.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, pengertian Bai'al Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati<sup>30</sup>.

Menurut Ibnu Rusyd didalam kitabnya bidaayatuu al-mujtahid Wa al-Nihaayatu al-Muqtasid, "penjual menyebutkan harga barang yang dibelinya kepada pembeli yang kemudian disyaratkan kepadanya keuntungan dari barang tersebut, baik dalam Dinar maupun Dirham<sup>31</sup>.

Ibrahim Lubis memberikan definisi tidak jauh berbeda dengan definisi yang dikatakan Ibnu Rusyd, yaitu: "suatu bentuk jual beli, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan keuntungan<sup>32</sup>.

Dari definisi murabahah atau jual beli tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa jual beli tersebut adalah, untuk penjual mendapatkan manfaat keuntungan dan bagi pembeli mendapat manfaat dari benda yang dibeli.

Dari berbagai pengertian Murabahah yang telah diungkapkan oleh para ulama dan cendikiawan diatas, dapat kita ambil kesimpulan bahwa pengertian Murabahah ini dapat dilihat dari sudut pandang Fiqh dan sudut pandang teknis perbankan.

Dari sudut pandang fiqh, Murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga dasar pembelian barang

---

<sup>29</sup>Kerjasama Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa.*, h. 20.

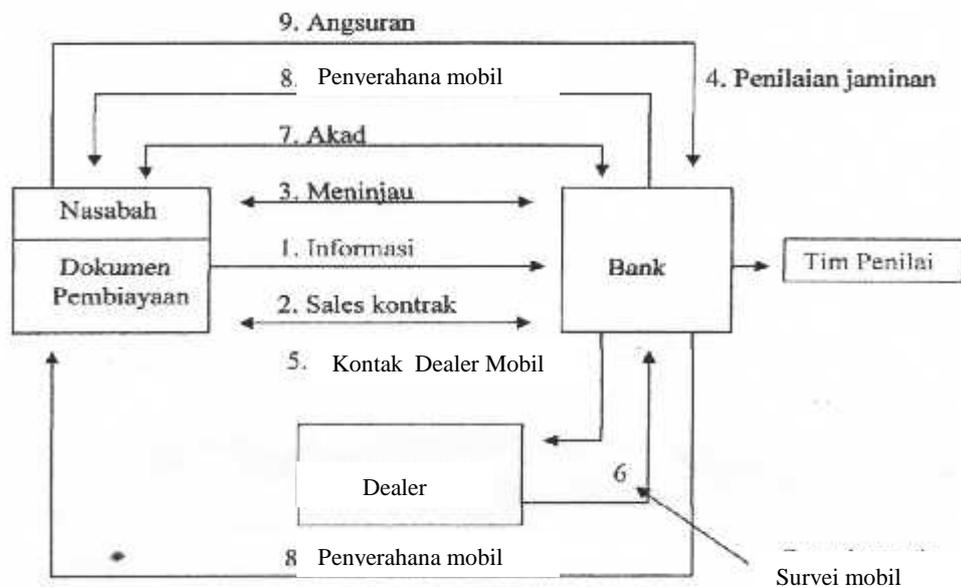
<sup>30</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Suatu Pengenalan Umum*, (Jakarta: Tazkia Institute, 1999), Cet. Ke-1, h. 145.

<sup>31</sup>Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid* (semarang : cv, Asy-syifa.1990), h.195.

<sup>32</sup>Ibrahim Lubis, *Ekonomi Islam Suatu Pengantar*, (JAKARTA : KALAM MULIA, h.70.

kepada pembeli, kemudian penjual tersebut mensyaratkan keuntungan atas harga dasar pembelian barang tersebut. Agar lebih jelasnya dapat dilihat aplikasi dibawah ini.

Aplikasi Pembiayaan murabahah



Keterangan :

1. Nasabah datang ke bank untuk informasi mengenai pembiayaan murabahah konsumtif Mobil.
2. Bank memberikan persyaratan pembiayaan kepada nasabah kemudian mengadakan negosiasi.
3. Bank akan meninjau jaminan nasabah dan data-data persyaratan yang telah diberikan nasabah.
4. Jaminan tersebut harus dinilai terlebih dahulu melalui tim penilai yang telah ditunjuk oleh pihak bank .
5. Setelah melakukan penilaian terhadap jaminan nasabah, maka bank akan

menghubungi pihak dealer untuk pembelian Mobil.

6. Dealer sebelumnya menghubungi bank bawasannya mobil yang diinginkan ada serta meminta pihak bank untuk mensurvei terlebih dahulu.
7. Pembiayaan murabahah konsumtif pembelian mobil tersebut akan dilakukan pengikatan secara notariil (akad).
8. Penyerahan mobil kepada nasabah melalui dealer dan bank.
9. Nasabah melakukan pembayaran angsuran kepada bank sesuai kesepakatan bersama.

Dari skema diatas dapat dijelaskan jika penjual dan pembeli ingin melakukan transaksi murabahah, maka terlebih dahulu melakukan negosiasi didalam masalah pemesanan barang oleh pembeli. Setelah itu mereka harus mematuhi persyaratan-persyaratan yang bersangkutan dengan transaksi murabahah. Persyaratan-persyaratan itu antara lain: pembeli, penjual, akad jual beli, harga barang. Ketika penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli murabahah ini, maka telah terjadilah akad jual beli. Penjual kemudian membeli barang kepada penyedia barang untuk kemudian mengirimkannya kepada pembeli. Setelah pembeli menerima barang dan dokumen, maka pembeli harus membayar barang tersebut sesuai harga yang telah disepakati pada saat akad terjadi. Setelah itu penjual menerima pembayaran dari pembelian barang tersebut, maka dengan demikian telah terjadi transaksi murabahah.

Adapun dari teknis perbankan, murabahah merupakan akad penyediaan barang berdasarkan akad jual beli, dimana penjual (bank) menyerahkan barang yang dibutuhkan pembeli (nasabah) dengan tambahan

keuntungan (margin) yang sudah disepakati pada saat terjadinya akad.

Untuk lebih jelasnya dari segi perbankan ini, maka dapat diuraikan tentang teknisnya:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara, nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik atau toko) ditambah keuntungan (mark-up). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama terjadinya akad. Dalam perbankan murabahah dilakukan dengan cara cicilan (*bistaman ajil*).
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh<sup>33</sup>.

## **2. Beberapa Ketentuan Umum Menyangkut Masalah Pembiayaan Murabahah**

- a. Jaminan dalam konsep murabahah

Pada dasarnya, jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya. Karena itu, bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Dalam setiap akad murabahah yang diterapkan dalam praktek. Biasanya memang ditetapkan suatu jaminan. Pada pembiayaan murabahah yang terjadi sehubungan dengan pembelian suatu barang dimana barang dijual oleh bank dengan suatu margin tertentu yang dijadikan sebagai jaminan pembayaran cicilan nasabah kepada bank biasanya adalah barang yang dijual tersebut.

---

<sup>33</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan*, (Klonesia, Yogyakarta : 2004), h. 63.

b. Utang dalam Murabahah kepada pemesan pembelian (KPP)

Secara prinsip, penyelesaian hutang sipemesan dalam transaksi murabahah KPP tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah sipemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan utangnya kepada pembeli.

c. Penundaan pembayaran oleh debitur mampu

Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomi dilarang menunda penyelesaian hutangnya dalam Al-Murabahah ini. Bila seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan; mengambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali utang itu dan mengklaim kerugian financial yang terjadi akibat penundaan.

d. Bangkrut

Jika sipemesan berhutang sedang dalam keadaan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya karena benar-benar tidak mampu, secara ekonomi dan bukan karena lalai sedangkan ia mampu, pihak bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali<sup>34</sup>. Sebagaimana Allah SWT berfirman dalam surat Al-Baqarah ayat 280:



Artinya : Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan<sup>35</sup>.

<sup>34</sup> M. Syaft'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Kepraktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), h. 105-106.

<sup>35</sup>Departemen agama, *op, cit*, h.47.

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

Murabahah merupakan suatu transaksi jual beli, maka dengan demikian rukun-rukunnya sama dengan rukun jual beli, yaitu:

Rukun Murabahah<sup>36</sup>:

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Barang yang diperjual-belikan
- d. Harga dan
- e. Ijab- qabul.

Syarat Murabahah:

- a. Syarat yang berakad (*ba'iu dan mustari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis dan jumlahnya jelas.
- c. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas.
- d. Pernyataan serah terima (*ijab qabul*) harus jelas dengan menyebutkan spesifik pihak-pihak yang berakad.

Murabahah dalam teknis perbankan; harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diambil bank. Selama akad belum berakhir, maka harga jual beli tidak boleh berubah, apabila terjadi perubahan akad tersebut

---

<sup>36</sup>. M ali hasan, Berbagai macam transaksi dalam Islam, (jakarta : gema insani, 2001),h. 103-105

menjadi batal, cara pembayaran dan jangka waktu yang disepakati bersama antara bank dan nasabah.

#### **4. Prinsip dan Ketentuan Umum *Murabahah***

Adapun yang menjadi prinsip dan ketentuan umum dalam pembiayaan *murabahah* yaitu:

1. Akad *murabahah* bebas riba
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dari pembelian ini hams dan bebas riba
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian
6. Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya
7. Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan
8. Nasabah membayar harga barang yang disepakati pada jangka waktu tertentu
9. Untuk mencegah penyalahgunaan atau kerusakan akad, bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
10. Jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual belimurabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank<sup>37</sup>.

---

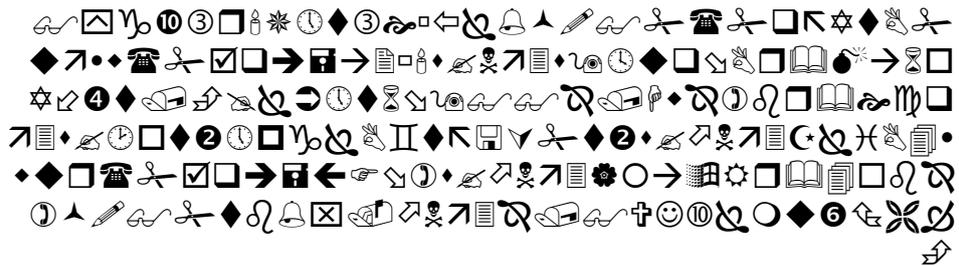
<sup>37</sup>[http://www.perencanakeuangan.com/files/pembiayaan syariah2.html](http://www.perencanakeuangan.com/files/pembiayaan_syariah2.html).





Artinya: ...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...(QS. al-Baqarah [2] : 275).<sup>38</sup>

Ayat Al-Qur'an yang lain dapat juga dijadikan pedoman dalam murabahah yaitu Surat an-Nisa' ayat 29 yaitu:



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 kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (An-Nisa': 29)<sup>39</sup>.

**b. Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN)**

Dewan Syariah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam fatwa dewan syariah nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 sebagai berikut:

1. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas daririba.
2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
3. Bank membiayai sebagaian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

<sup>38</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bandung:CV. Penerbit Dipmegoro, 2007), h. .

<sup>39</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahan* (Bandung:CV. Penerbit Dipmegoro, 2007), h. 122.

4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat 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.<sup>40</sup>

#### **F. Jenis-jenis Akad Murabahah**

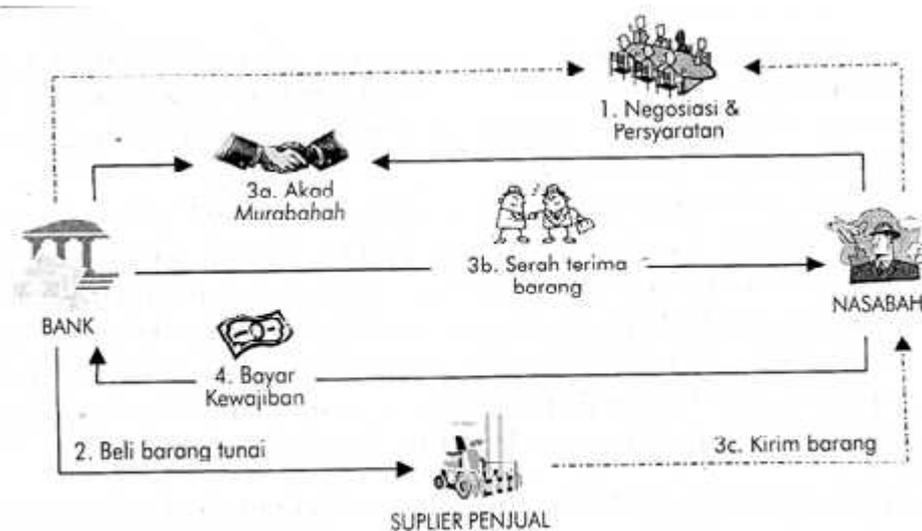
Ada dua jenis akad murabahah, yaitu:

- a. Murabahah dengan pesanan (*murabahah to the purchase order*) bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah.

---

<sup>40</sup> Bambang Rianto Rustam, *Perbankan Syariah (Akuntansi Pendanaan dan Pembiayaan)*, (Pekanbaru: Mumtaaz Cendikia Adhitama, 2008), h. 49.

Skema murabahah dengan pesanan<sup>41</sup>.



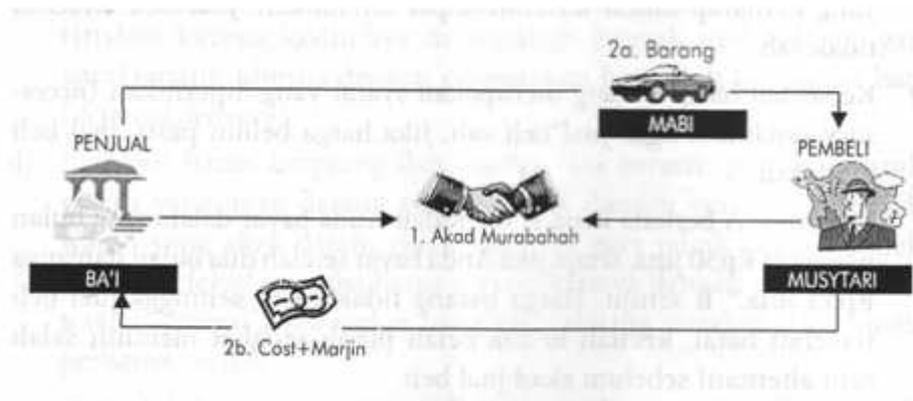
Ket :

1. Nasabah bernegosiasi kepada bank untuk melakukan pembiayaan murabahah
2. Karena bank tidak memiliki stock barang yang dibutuhkan nasabah, maka bank selanjutnya melakukan pembelian barang kepada suplier/pemasok
3. a) Nasabah dan bank melakukan akad murabahah  
b) Bank melaksanakan serah terima barang  
c) Barang yang diinginkan pembeli (nasabah) selanjutnya di antar oleh pemasok (*suplier*) kepada nasabah (pembeli)
4. Setelah menerima barang, nasabah (pembeli) selanjutnya membayar kepada bank. Pembayaran kepada bank dilakukan dengan cara mencicil sejumlah uang tertentu selama jangka waktu yang disepakati

<sup>41</sup>Ascarya, *Akad dan Produk bank syariah*, ed 1-2 (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2008),h.83.

b. Murabahah tanpa pesanan, murabahah jenis ini bersifat tidak mengikat<sup>42</sup>.

Skema tanpa pesanan:



Ket

1. Kedua belah pihak melakukan akad yaitu pihak penjual (*ba'i*) dan pembeli (*musytari*) melaksanakan akad murabahah
2. a) Bank penjual menyerahkan barang kepada pembeli (*musytari*) karena telah memiliki terlebih dahulu  
b) Membayar atas barang.

---

<sup>42</sup>Ascarya, *Op, cit.* h. 82.