

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. *Prudential Banking Principle*

##### 1. Pengertian *Prudential Banking Principle*

Menurut uraian pasal 2 Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, *prudential banking principle* (prinsip kehati-hatian) merupakan pedoman pengelolaan Bank yang harus dianut guna mewujudkan perbankan yang sehat, kuat, dan efektif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.<sup>16</sup>

*Prudential Banking Principle* ialah sesuatu asas yang menjelaskan bahwasanya dalam menjalankan fungsi dan aktivitas usahanya bank diwajibkan untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle* dalam rangka melindungi dana masyarakat yang telah dipercayakan padanya. Perbankan syariah di Indonesia dalam menjalankan aktivitas operasionalnya wajib sesuai dengan demokrasi ekonomi, dan mempraktikkan prinsip kehati-hatian sesuai dengan pasal 2 peraturan perundang-undangan Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.<sup>17</sup>

*Prudential banking principle* atau prinsip kehati-hatian ini lebih menegaskan pada kewaspadaan bank agar selalu menjaga aspek-aspek dalam perbankan antara lain terkait dengan kesehatan bank, kemampuan

---

<sup>16</sup> Penjelasan pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

<sup>17</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2001), 18.

manajemen, likuiditas, rentabilitas, permodalan, kualitas aset dan lain-lain. Jadi penerapan *prudential banking principle* ini terkait dengan segala aspek perbankan dengan tujuan guna melindungi dana masyarakat, menciptakan keadaan bank yang sehat *liquid* dan *solvent*, sehingga kadar kepercayaan masyarakat tetap tinggi untuk menyimpan dananya pada bank.

Menurut paripurna P. sugarda menyatakan bahwa *prudential banking principle* berhubungan dengan resiko ataupun kebijaksanaan bank dalam mengelola keuangan. Apabila seseorang diberi amanah untuk mengelola dana maka harus dijalankan dengan patut dan dapat diartikan dengan menjalankan amanah secara utuh dan tidak sembrono.<sup>18</sup>

Sutan Remy Sjahdeini menjelaskan bahwa mengenai *prudential banking principles* ini harus diterapkan bank selain agar tidak merugikan nasabah, juga karena kedudukan bank yang merupakan salah satu unsur dari sistem keuangan nasional sehingga berkaitan dengan kepentingan masyarakat.<sup>19</sup> Sedangkan menurut Asikin, prinsip kehati-hatian atau *prudential banking principle* yang diterapkan dalam perbankan umumnya untuk mendukung aktivitas ekonomi serta mampu menciptakan stabilitas ekonomi namun secara khusus sebagai bentuk perlindungan bagi masyarakat yang menyimpan dananya pada bank.

Dalam perbankan, diterapkannya *Prudential Banking Principle* ini karena sebagai bagian dari sistem moneter yang berhubungan dengan

---

<sup>18</sup> Andika Persada Putera, *Hukum Perbankan: Analisis Menganai Prinsip, Produk, Risiko dan Manajemen Dalam Perbankan* (Surabaya: Scopindo, 2019), 34.

<sup>19</sup> Ibid.

semua kepentingan masyarakat secara keseluruhan dan juga berhubungan dengan kewajiban pihak perbankan supaya tidak membuat rugi kepentingan masyarakat yang senantiasa mempercayakan dananya pada perbankan.

## 2. Dasar Hukum *Prudential Banking Principle*

Prinsip kehati-hatian sendiri secara umum di peroleh berdasarkan landasan yang tertuang dalam dua dasar hukum yaitu:

### a. Al-Qur'an

Terdapat dalam QS. Al-Maidah ayat 49:

وَأَنِ احْكُم بَيْنَهُم بِمَا أَنْزَلَ اللَّهُ وَلَا تَتَّبِعْ أَهْوَاءَهُمْ وَاحْذَرْهُمْ أَنْ يَفْتِنُوكَ عَنْ بَعْضِ مَا أَنْزَلَ

اللَّهُ إِلَيْكَ ۖ فَإِنْ تَوَلَّوْا فَاعْلَمُوا أَنَّمَا يُرِيدُ اللَّهُ أَنْ يُصِيبَهُمْ بِبَعْضِ ذُنُوبِهِمْ ۗ وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ النَّاسِ

لَفَاسِقُونَ

Artinya:

dan hendaklah kamu memutuskan perkara di antara mereka menurut apa yang diturunkan Allah, dan janganlah kamu mengikuti hawa nafsu mereka. Dan berhati-hatilah kamu terhadap mereka, supaya mereka tidak memalingkan kamu dari sebahagian apa yang telah diturunkan Allah kepadamu. Jika mereka berpaling (dari hukum yang telah diturunkan Allah), maka ketahuilah bahwa sesungguhnya Allah menghendaki akan menimpakan mushibah kepada mereka disebabkan sebahagian dosa-dosa mereka. Dan sesungguhnya kebanyakan manusia adalah orang-orang yang fasik. (QS. Al-Maidah ayat 49).<sup>20</sup>

<sup>20</sup> M. Quraish Shihab, *Al Qur'an dan Maknanya* (Jakarta: Lantera Hati Group, 2013), 149.

b. Peraturan Undang-Undang

Ketentuan dalam Undang-undang No. 21 Tahun 2008 menetapkan bahwa Kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian bagi bank syariah dan UUS mendapat penegasan yaitu:<sup>21</sup>

Pasal 2

Perbankan Syariah dalam melakukan kegiatan usahanya berasaskan Prinsip Syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian.

Pasal 23

- 1) Bank Syariah dan/atau UUS harus mempunyai keyakinan atas kemauan dan kemampuan calon Nasabah Penerima Fasilitas untuk melunasi seluruh kewajiban pada waktunya, sebelum Bank Syariah dan/atau UUS menyalurkan dana kepada Nasabah Penerima Fasilitas.
- 2) Untuk memperoleh keyakinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bank Syariah dan/atau UUS wajib melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, Agunan, dan prospek usaha dari calon Nasabah Penerima Fasilitas.

Kemauan berkaitan dengan iktikad baik dari Nasabah Penerima Fasilitas untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau UUS. Kemampuan berkaitan dengan keadaan dan/atau aset Nasabah Penerima Fasilitas sehingga mampu untuk membayar kembali penggunaan dana yang disalurkan oleh Bank Syariah dan/atau UUS.

Pasal 35

Bank Syariah dan UUS dalam melakukan kegiatan usahanya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian.

---

<sup>21</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Dalam rangka menjamin terlaksananya pengambilan keputusan dalam pengelolaan bank yang sesuai dengan prinsip kehati-hatian, Bank memiliki dan menerapkan, antara lain, sistem pengawasan intern.

### 3. *Prudential Banking Principle* Dalam Penyaluran Pembiayaan menurut Undang-Undang Perbankan Syariah

Prinsip kelayakan penyaluran dana sebagaimana diatur dalam Pasal 23 Undang-Undang Perbankan Syariah merupakan salah satu implementasi perwujudan asas kehati-hatian yang lazim dilakukan dalam dunia perbankan. Adapun analisis terhadap kelayakan suatu pembiayaan antara lain dengan menggunakan Prinsip 6C, yang terdiri dari *character*, *capacity*, *capital*, *condition of economy*, *collateral* dan *constrain*. Penjelasan mengenai keenam prinsip-prinsip tersebut:<sup>22</sup>

#### a. Penilaian watak (*character*)

Penilaian kemampuan (*capacity*) calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara Bank Syariah dan/atau UUS dan Nasabah atau calon Nasabah yang bersangkutan atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang dapat dipercaya sehingga Bank Syariah dan/atau UUS dapat menyimpulkan bahwa calon Nasabah Penerima Fasilitas yang bersangkutan jujur, beriktikad baik, dan tidak menyulitkan Bank Syariah dan/atau UUS di kemudian hari.

#### b. Penilaian kemampuan (*capacity*)

---

<sup>22</sup> Penjelasan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.

Penilaian kemampuan (*capacity*) calon Nasabah Penerima Fasilitas terutama Bank harus meneliti tentang keahlian Nasabah Penerima Fasilitas dalam bidang usahanya dan/atau kemampuan manajemen calon Nasabah sehingga Bank Syariah dan/atau UUS merasa yakin bahwa usaha yang akan dibiayai dikelola oleh orang yang tepat.

c. Penilaian terhadap modal (*capital*)

Penilaian terhadap modal (*capital*) yang dimiliki calon Nasabah Penerima Fasilitas, terutama Bank Syariah dan/atau UUS harus melakukan analisis terhadap posisi keuangan secara keseluruhan, baik untuk masa yang telah lalu maupun perkiraan untuk masa yang akan datang sehingga dapat diketahui kemampuan permodalan calon Nasabah Penerima Fasilitas dalam menunjang pembiayaan proyek atau usaha calon Nasabah yang bersangkutan.

d. Penilaian Terhadap Agunan (*collateral*)

Dalam melakukan penilaian terhadap Agunan, Bank Syariah dan/atau UUS harus menilai barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan yang bersangkutan dan barang lain, surat berharga atau garansi risiko yang ditambahkan sebagai Agunan tambahan, apakah sudah cukup memadai sehingga apabila Nasabah Penerima Fasilitas kelak tidak dapat melunasi kewajibannya, Agunan tersebut dapat digunakan untuk menanggung pembayaran kembali Pembiayaan dari Bank Syariah dan/atau UUS yang bersangkutan.

e. Penilaian Terhadap Proyek Usaha (*condition of economy*)

Penilaian terhadap proyek usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas, Bank Syariah terutama harus melakukan analisis mengenai keadaan pasar, baik di dalam maupun di luar negeri, baik untuk masa yang telah lalu maupun yang akan datang sehingga dapat diketahui prospek pemasaran dari hasil proyek atau usaha calon Nasabah yang akan dibiayai dengan fasilitas Pembiayaan.

f. Penilaian Hambatan (*constrain*)

Penilaian hambatan atau rintangan usaha calon Nasabah Penerima Fasilitas, Bank Syariah yang dapat berupa faktor-faktor sosial psikologis yang ada pada suatu daerah atau wilayah tertentu yang dapat menyebabkan suatu proyek tidak dapat terlaksana.

## **B. Pembiayaan Murabahah**

### 1. Definisi pembiayaan

Pembiayaan menurut pasal 1 Undang-undang nomor 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah merupakan 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 muntahiya bittamlik*.
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam dan *istishna'*

- d. Transaksi sewa menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujarah, tanpa imbalan atau bagi hasil.<sup>23</sup>

## 2. Tujuan Pembiayaan

Pada dasarnya pembiayaan yang dilakukan oleh perbankan syariah memiliki tujuan sebagai berikut:

### a. Mendapatkan keuntungan.

Dalam pembiayaan tujuan utama yang ingin dicapai yaitu mendapatkan keuntungan atau *profitability*, dimana keuntungan ini didapatkan dari hasil usaha yang dikelola bersama nasabah. Dengan demikian, inilah salah satu alasan mengapa perbankan hanya menyalurkan pembiayaan pada usaha-usaha yang dipercayai mampu mengembalikan dana yang disalurkan melalui pembiayaan.

### b. *Safety* atau keamanan

Dari sisi keamanan atas fasilitas yang diberikan harus benar-benar terjamin keamanannya, sehingga tujuan utama dari pembiayaan yaitu mendapatkan keuntungan bisa tercapai tanpa hambatan apapun. Maka dari itu, tujuan dari keamanan ini yaitu supaya dana yang diberikan

---

<sup>23</sup> La Ode Alimusa, *Manajemen Perbankan Syariah: Suatu Kajian Ideologis dan Teoritis* (Yogyakarta: Budi Utama, 2020), 108.

pada nasabah benar-benar bisa terjamin untuk kembali dan pihak perbankan mendapatkan profitabilitas atau keuntungan.<sup>24</sup>

### 3. Unsur-unsur pembiayaan

#### a. Pihak penyedia dana atau Bank

Pihak ini adalah lembaga yang mengeluarkan dana pada calon nasabah yang mengalami kekurangan dana.

#### b. Mitra atau nasabah

Dapat diartikan bahwa seseorang yang mendapatkan dana berupa produk pembiayaan dari perbankan.

#### c. Kepercayaan

Pihak penyedia dana atau bank mempercayakan pada calon nasabah bahwa ia dapat memenuhi kewajibannya atas dana yang sesuai jangka yang sudah disetujui.

#### d. Akad

yaitu sebuah bentuk perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara calon nasabah dan pihak bank.

#### e. Risiko

Risiko pembiayaan merupakan kemungkinan kerugian yang akan timbul karena dana yang disalurkan tidak dapat kembali.

#### f. Jangka waktu

Merupakan waktu yang dibutuhkan peminjam guna membayarkan atas kewajiban yang sudah diberikan padanya.

---

<sup>24</sup> Veithzal Rivai dan Arviyan Arivin, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), 711.

g. Balas jasa

Dari pembiayaan yang telah diberikan, maka pihak nasabah harus membayar sesuai dengan akad yang telah disepakati sebelumnya pada pihak bank sebagai balas jasa.<sup>25</sup>

4. Pengertian Pembiayaan Murabahah

a. Pembiayaan Murabahah

Secara bahasa, kata murabahah berasal dari bahasa Arab dengan akar kata *ribh* yang artinya “keuntungan”. Sedangkan secara istilah, menurut Lukman Hakim, murabahah merupakan akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga jual yang terdiri atas harga pokok barang dan tingkat keuntungan tertentu tas barang, dimana harga jual tersebut disetujui pembeli.<sup>26</sup> Menurut Antonio *bai' murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>27</sup> Menurut Anwar, murabahah adalah menjual suatu barang dengan harga pokok ditambah keuntungan yang disetujui bersama untuk dibayar pada waktu yang ditentukan atau dibayar secara cicilan.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Ismail, *Perbankan Syariah Edisi Pertama* (Jakarta: Kencana, 2011), 107.

<sup>26</sup> Lukman Hakim, *Prinsip-Prinsip Ekonomi Islam* (Yogyakarta: Erlangga, 2012), 116-117.

<sup>27</sup> Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syariah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia* (Jakarta: Ciputat Press Group, 2009), 76.

<sup>28</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Celebsn Timur UH III, 2008), 103-104

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. Besarnya keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%. Pengertian pembiayaan murabahah singkatnya adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).<sup>29</sup>

#### b. Dasar Hukum Pembiayaan Murabahah

Apabila ditinjau dari aspek hukum Islam, maka praktik murabahah ini dibolehkan baik menurut Al-Qur'an maupun Hadits. Dalil-dalil yang dijadikan sebagai dasar hukum pelaksanaan pembiayaan murabahah di antaranya adalah sebagai berikut:

##### 1) QS. Al-Baqarah Ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۗ  
 ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۗ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ  
 مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ  
 فِيهَا خَالِدُونَ

<sup>29</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2016), 113.

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 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”. (QS. Al Baqarah (2): 275)<sup>30</sup>

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan salah satu bentuk transaksi jual beli yaitu pembiayaan murabahah. Transaksi jual beli menurut ayat ini hukumnya halal, hal ini dikarenakan di dalam transaksi jual beli terdapat suatu syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pihak yang akan melakukan transaksi jual beli selain itu dalam transaksi jual beli ada suatu proses untuk mendapatkan atau mengolah barang yang diperjual belikan.

## 2) QS. An-nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونُوا

بِجَارَةٍ عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ؕ 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 samasuka di antara kamu.

<sup>30</sup> M. Quraish Shihab, *Al Qur'an dan Maknanya*, 47.

dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (QS. An Nisa” (4): 29)<sup>31</sup>

Ayat di atas melarang segala bentuk transaksi yang bathil.

Di antara transaksi yang dikategorikan bathil adalah yang mengandung bunga (riba) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional karena akad yang digunakan adalah utang. Berbeda dengan murabahah, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga, karena menggunakan akad jual beli. Di samping itu, ayat ini mewajibkan untuk keabsahan setiap transaksi murabahah harus berdasarkan prinsip kesepakatan antara para pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban masing-masing.

### 3) Hadits Nabi riwayat Ibnu Majah Shuhaib

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقْرَضَةُ,

وَحَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya:

Dari Suhaib Ar Rumi r.a., bahwa Rasulullah Saw bersabda “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual. (HR. Ibnu Majah)<sup>32</sup>

Hadits riwayat Ibnu Majah tersebut merupakan dalil lain diperbolehkannya murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo.

<sup>31</sup> M. Quraish Shihab, *Al Qur'an dan Maknanya*, 78.

<sup>32</sup> Muhammad Nashiruddin Al Albani, *Buku Hadist Shahih Sunan Ibnu Majah Jilid 2* (Jakarta: Pustaka Azzam, 2013), 213.

Meskipun kedudukan hadits ini lemah, namun banyak ulama yang menggunakan dalil ini sebagai dasar hukum akad murabahah ataupun jual beli jatuh tempo. Ulama menyatakan bahwa arti tumbuh dan menjadi lebih baik terdapat pada perniagaan. Terlebih pada jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo atau akad murabahah. Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara jatuh tempo. Begitu juga dengan akad murabahah yang dilakukan secara jatuh tempo. Dalam arti, nasabah diberi jangka waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai dengan kesepakatan.

#### 4) Syarat dan Rukun Murabahah

Al-Kasani menyatakan bahwa akad *bai' murabahah* akan dikatakan sah, jika memenuhi beberapa syarat berikut ini:<sup>33</sup>

- a) Mengetahui harga pokok (harga beli), disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui oleh pembeli kedua, karena hal itu merupakan syarat mutlak bagi keabsahan *bai' murabahah*.
- b) Adanya kejelasan margin (keuntungan) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan persentasi dari harga beli.

---

<sup>33</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Yogyakarta: Celebsn Timur UH III, 2008), 108-109.

- c) Modal yang digunakan untuk membeli objek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, dalam arti terdapat padanya di pasaran, dan lebih baik jika menggunakan uang.
- d) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi.
- e) Akad jual beli pertama harus sah adanya.
- f) Informasi yang wajib dan tidak diberitahukan dalam *bai' murabahah*.

Rukun murabahah antara lain:<sup>34</sup>

a) Penjual (*Bai'*)

Penjual merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijual belikan, kepada konsumen atau nasabah.

b) Pembeli (*Musytari*)

Pembeli merupakan, seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa didapat ketika melakukan transaksi dengan penjual.

c) Objek jual beli (*Mabi'*)

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Contoh: alat komoditas transportasi, alat kebutuhan rumah tangga dan lain lain.

---

<sup>34</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syari'ah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syari'ah)*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), 58.

d) *Harga (Tsaman)*

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang yang akan atau sudah dijual.

e) *Ijab qobul*

Para ulama fiqih sepakat menyatakan bahwa unsur utama dari jual beli adalah kerelaan kedua belah pihak, kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab qobul yang dilangsungkan. Menurut mereka ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dan transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, akad sewa, dan akad nikah.