

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Murabahah

1. Definisi Murabahah

Murabahah ialah akad pembiayaan barang dengan menegaskan harga pembelian barang kepada pembeli dan pembeli membayar lebih harga barang tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Murabahah merupakan akad jual beli diantara kedua belah pihak yang mana pihak pembeli dan penjual sepakat mengenai harga jual yang terdiri dari harga beli ditambah dengan ongkos.¹ Pembiayaan murabahah dilakukan dengan lembaga bertindak sebagai penjual barang dan anggota sebagai pihak pembeli dan keduanya melakukan kesepakatan harga jual barang serta jangka waktu dalam melakukan pembayaran. Harga hasil kesepakatan bersama tidak dapat diubah hingga masa berlakunya akad. Penyerahan barang dilakukan setelah akad dan anggota melakukan pembayarannya dilaksanakan secara tangguh. Umumnya pada perbankan syariah pembayaran dilakukan oleh anggota dengan metode mengangsur (*bi tsaman ajil*).²

Pembiayaan murabahah salah satu karakteristiknya yakni penjual wajib memberi tahu kepada pembeli mengenai harga yang didapat dalam pembelian barang dan memberitahukan keuntungan yang ditambahkan dalam pembiayaan tersebut.³ Akad ini termasuk akad *natural certainty contracts* karena pada akad murabahah telah menentukan besarnya keuntungan yang akan didapat. Jual beli dengan sistem murabahah merupakan jual beli yang sangat populer digunakan pada lembaga keuangan syariah. Pada zaman Rasulullah SAW dan para

¹ Naning Fatmawati, "Peranan Manajemen Resiko Dengan Pendekatan ALMA (Asset And Liabilities Management) Pada Perbankan Syariah," *WADIAH Jurnal Perbankan Syariah* 2, no. 2 (2018): 18.

² Andri Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, (Kencana Pranadamedia Group, 2009), 74.

³ Juhaya S. Pradja, *Lembaga Keuangan*, (Bandung: Pustaka Setia, 2012), 150.

sahabat transaksi pembiayaan dengan akad murabahah juga telah lazim digunakan.

2. Dasar Hukum Murabahah

Berikut dasar hukum syar'i yang digunakan dalam aplikasi pembiayaan murabahah, yaitu:

a. Al-Qur'an

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

Artinya: “Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan harta sesamamu dengan cara yang batil (tidak benar), kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantara kamu. Janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu..(Q.S An-Nisa’:29).⁴

b. Al-Hadist

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ

Artinya: “Dari Abu Sa’id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” (Hadist Riwayat Al-Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

c. Ijma’

Mengenai kebolehan dalam jual beli para ulama memperbolehkan, karena manusia tidak dapat memenuhi sendiri kebutuhannya tanpa bantuan dari orang lain. Namun, barang milik orang lain yang dia butuhkan diganti dengan barang lain yang sesuai.⁵

3. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun Murabahah

⁴ Departemen Agama RI, *ALHIDAYAH: Al-Quran Tafsir Perkata Kode Angka*, (Tangerang: Kalim, 2011), 84.

⁵ Eka Putra Nuzuri dan Andriani, “Peranan Pembiayaan Murabahah Dalam Meningkatkan Pendapatan Usaha,” *WADIAH Jurnal Perbankan Syariah* 2, no. 1 (2018): 4.

Rukun merupakan suatu hal yang wajib ada suatu aktivitas, sesuatu guna aktivitas tersebut dapat dikatakan sah dan diakui.

Dalam transaksi pembiayaan rukun yang harus terpenuhi ialah:

- 1) Pelaku akad, dalam pembiayaan murabahah pelaku akad ada dua pelaku yakni *bai'* (penjual) yang merupakan pemilik barang yang akan dijual dan *musytari* (pembeli) yang merupakan pihak yang memerlukan dan akan membeli barang tersebut.
- 2) Objek akad yakni *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
- 3) *Shighah* merupakan ijab dan qabul.

b. Syarat Murabahah

Syarat dalam pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- 1) Pihak penjual menginformasikan jumlah modal kepada anggota.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ada.
- 3) Kontrak bebas dari unsur riba.
- 4) Apabila terdapat kecacatan barang (*reject*) penjual memberitahukan kepada pembeli atas barang sesudah pembelian.
- 5) Penjual harus menyampaikan segala sesuatu yang berhubungan dengan pembelian.

Apabila syarat pada point a, d dan e tidak terpenuhi, maka pembeli memilih alternatif lain, yakni:

- 1) Pembeli tetap melanjutkan pembelian apa adanya.
- 2) Menyatakan ketidaksetujuan kepada penjual atas barang yang dijualnya.
- 3) Pihak pembeli melakukan pembatalan kontrak.⁶

⁶ Juhaya S. Pradja, *Lembaga Keuangan*, 150–151.

4. Jenis-jenis Murabahah

Jenis-jenis pembiayaan murabahah dibagi menjadi dua yakni sebagai berikut:

- a. Pembiayaan konsumtif ialah pembiayaan yang bersifat konsumtif seperti pembiayaan kendaraan bermotor, biaya pendidikan, pembelian rumah.
- b. Pembiayaan produktif ialah pembiayaan yang digunakan untuk yang bersifat produktif seperti pembiayaan barang modal, pembiayaan modal kerja dan lain-lainnya yang bertujuan untuk pemberdayaan sektor riil.⁷

Berdasarkan proses pengadaan barang murabahah terbagi menjadi dua yakni:

- a. Murabahah tanpa pesanan

Merupakan murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat terdapat anggota yang telah memesan atau belum. Lembaga menyediakan barang sesuai dengan yang akan diperjual belikannya terlepas dari adanya anggota yang ingin membeli atau tidak.

- b. Murabahah berdasarkan pesanan

Merupakan pembiayaan yang dilakukan setelah berdasarkan adanya pesanan dari anggota. Bank baru akan melakukan pemesanan barang ketika anggota datang ke lembaga untuk memesan barang. Lembaga bertindak sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli. Lembaga membeli barang sesuai dengan pesanan anggota ke supplier untuk dijual kembali ke anggota yang memesan.

Sedangkan berdasarkan cara pembayarannya murabahah terbagi menjadi dua yakni sebagai berikut:

⁷ Nur Rianto Al Arif, *Dasar-Dasar Pemasaran Bank Syariah* (Bandung: Alfabeta, 2012), 43.

- a. Pembayaran Tunai merupakan pembayaran secara tunai yang dilakukan pembeli kepada bank saat barang diterima.
- b. Pembayaran Cicilan atau tangguh merupakan pembayaran yang dilakukan kemudian setelah barang diterima oleh anggota.⁸

B. *Murabahah Bil Wakalah*

1. Definisi *Murabahah Bil Wakalah*

Secara terminologi wakalah merupakan mewakili dan menyerahkan kewenangan guna melakukan sesuatu kepada orang lain dan diikuti dengan penyerahan sejumlah modal untuk melaksanakan kewenangan tersebut.⁹ Wakalah dapat diartikan sebagai pelimpahan kekuasaan seseorang kepada orang lain dalam menjalankan amat tertentu.¹⁰ Pada hakikatnya akad wakalah digunakan oleh seseorang apabila dia membutuhkan orang lain atau mengerjakan sesuatu yang tidak dapat dilakukannya sendiri dan meminta orang lain untuk melaksanakannya.

Sedangkan, *Murabahah bil wakalah* merupakan permohonan yang diajukan nasabah kepada pihak bank untuk membeli suatu barang dengan menjelaskan kriteria dari barang yang akan dibeli kemudian bank akan memberikan sejumlah dana dan mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut sesuai dengan kriteria yang diinginkannya.¹¹ Dengan kata lain, dalam pembiayaan *murabahah bil wakalah* pihak penjual mewakilkan pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian setelah akad wakalah berakhir ditandai dengan penyerahan barang dari

⁸ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh Dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), 103.

⁹ Imam Mustofa, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016), 206.

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), 200.

¹¹ Ilham Harun, "Implementasi Akad Murabahah Bil Wakalah Ditinjau Dari Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indoensia (DSN-MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 (Studi Kasus Di PT BPRS Bumi Rinjani Kpanjen Cabang Probolinggo)," (UIN MALANG, 2021), 45.

nasabah ke lembaga yang kemudian pihak lembaga memberikan akad murabahah.¹²

2. Rukun *Murabahah Bil Wakalah*

Rukun *murabahah bil wakalah* tidak berbeda dengan rukun murabahah, perbedaannya terletak adanya wakil dalam pembelian barang. Berikut rukun-rukun pada *murabahah bil wakalah* sebagai berikut:

- a) Penjual (*ba'i*)
- b) Pembeli (*musytary*)
- c) Barang yang dibeli (komoditas)
- d) Harga (*tsaman*) terdiri dari harga beli margin keuntungan dan harga jual.
- e) Pelaku akad yakni pemberi kuasa (*muwakil*) merupakan pihak yang memberikan kuasa kepada pihak lain, dan penerima kuasa (*wakil*) merupakan pihak pemberi kuasa.
- f) Objek akad, yakni objek yang dikuasakan (*taukil*).
- g) *Shighah* yakni ijab dan qobul.¹³

3. Syarat *Murabahah Bil Wakalah*

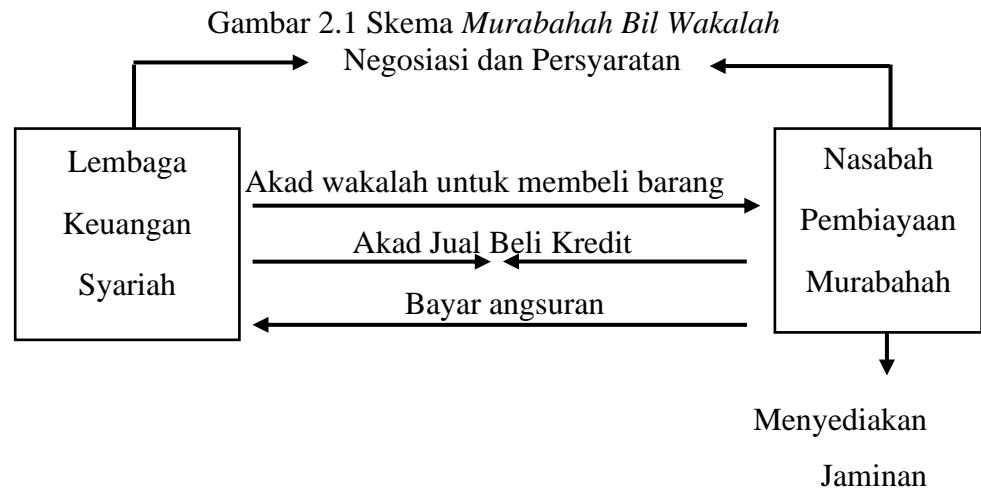
- a) Barang yang menjadi objek jual beli merupakan barang yang halal.
- b) Penjual harus memberi tahu nasabah biaya modal.
- c) Transaksi yang dilakukan penjual dengan suplier harus sesuai dengan rukun yang sudah ditetapkan.
- d) Transaksi harus bebas riba.
- e) Penjual harus memberitahu jika ada kecacatan barang kepada pembeli.
- f) Penjual harus jujur memberitahu yang berkaitan dengan pembelian, misal barang dibeli dengan cara hutang.
- g) Barang yang dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada orang yang cakap hukum.

¹² Tutut Agus Riyanti, "Urgensi Penerapan Pembayaran Murabahah Bil Wakalah Dan Jasa Slam Meningkatkan Pendapatan Usaha Kecil Masyarakat Blitar (Studi Di BMT UGT Sidogiri Cabang Blitar)," (IAIN Tulungagung, 2016), 29.

¹³ Binti Nur Asiyah, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: TERAS, 2014), 226.

h) Tidak bertentangan dengan syariat Islam.¹⁴

4. Skema *Murabahah Bil Wakalah*



Keterangan:

- a) Nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah bil wakalah* kepada bank dengan membawa persyaratan.
- b) Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
- c) Nasabah membeli barang dari suplier atas nama bank.
- d) Setelah akad wakalah selesai selanjutnya akad jual beli secara konkrit.
- e) Nasabah membayar angsuran secara kredit kepada lembaga keuangan syariah.¹⁵

B. Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Dewan Syariah Nasional (DSN) merupakan lembaga yang dibentuk oleh Majelis Ulama Indonesia (MUI) sehingga secara struktural dibawah naungan MUI. DSN MUI memiliki tugas mengkaji, menemukan serta merumuskan nilai-nilai dan prinsip-prinsip hukum Islam dalam bentuk peraturan (fatwa) dan digunakan sebagai pedoman dalam kegiatan transaksi di lembaga keuangan syariah.¹⁶ Fatwa berperan sangat penting bagi

¹⁴ Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2008), 104.

¹⁵ Fazlu Dziky Fatan Syauqi, "Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Di Perbankan Syariah Ditinjau Dari Fatwa DSN-MUI (Studi Unit Usaha Syariah PT. Bank DKI Kantor Pusat)," (UIN JAKARTA, 2020), 54–55.

¹⁶ Soemitra, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, 39–40.

lembaga keuangan syariah dalam proses mengembangkan produk-produk yang dimilikinya. Fatwa sendiri dalam dunia kemajuan ekonomi dan lembaga keuangan syariah memiliki posisi yang strategi. Karena fatwa kekuatan hukum yang lebih mengikat. Selain itu, fatwa juga memiliki wewenang dan kekuatan yang ilmiah bagi usaha ekonomi syariah. Fatwa sendiri merupakan suatu instuisi hukum yang digunakan sebagai jawaban dan solusi permasalahan yang sedang dialami oleh Umat Islam. Lazimnya fatwa dijadikan sebagai referensi dalam berperilaku umat Islam.¹⁷

Sebagai lembaga intermediasi yang berorientasi bisnis diperlukan adanya peraturan yang jelas sebagai ketetapan dalam praktik jual beli pada lembaga keuangan syariah. Pembiayaan murabahah merupakan salah satu pembiayaan yang rentan terhadap timbulnya riba yang secara terang-terangan oleh DSN-MUI mengharamkan praktek jual beli yang mengacu timbulnya riba.

DSN-MUI membuat peraturan tentang murabahah agar lembaga keuangan syariah dalam menjalankan kegiatan jual belinya dapat berjalan dengan baik dan transaksi yang terjadi tidak keluar dari ketentuan syariat Islam. Pada hari sabtu bulan April tahun 2000 DSN MUI menetapkan fatwa No.4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah, yang berbunyi sebagai berikut:

Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

- 10 Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- 11 Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 12 Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

¹⁷ Mardani, *Hukum Ekonomi Syariah Di Indoensia*, (Bandung: Refika Aditama, 2011) 215.

- 13 Bank membeli barang yang akan diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 14 Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- 15 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.
- 16 Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 17 Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 18 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.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika Bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedangang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima

(membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli

4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil Bank harus dibayarkan dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memaki kontrak *'urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - a. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 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:

1. Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dipegang.

Keempat : Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada akitannya 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 utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak berkewajiban segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda

tagihan utang sampai ia menjadi sanggup embalita
asarkan kesepakatan.¹⁸

¹⁸ Fatwa DSN-MUI, *NO.04/DSN-MUI/2000 Tentang Murabahah*, 3–5.