

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Kata al-Murabahah merupakan kata dari bahasa Arab yang memiliki makna keuntungan tambahan. Disisi lain berdasarkan definisi para ulama sebelumnya, merupakan jual beli yang disertai dengan harga tambahan serta modal yang diketahui.¹¹ Sederhananya, murabahah bermakna menjual barang dengan harga komoditas itu diikuti dengan keuntungan yang disetujui. Misalnya seseorang membeli barang dan lalu menjual barang tersebut untuk mendapatkan keuntungan. Keuntungan apapun boleh dinyatakan dalam rupiah nominal atau sebagai persentase dari harga pembelian.¹²

Terdapat dua macam kesepakatan dalam jual beli menurut Jumhur Ulama antara lain :

- a. Jual beli tawar menawar
- b. Jual beli murabahah

¹¹ Nurul Ichsan Hasan, *Perbankan Syariah :Sebuah Pengantar*, Ciputat : Referensi (GP Press Group), 2014, 231

¹² Adiwarmarman Karim, *Bank Islam :Analisis Fiqih dan Keuangan, Ed.2, Cet. 1* (Jakarta : PT RajaGrafindoPersada, 2004), 103

Jual beli dalam murabahah ini mensyaratkan bahwa penjual menunjukkan harga pembelian barang kepada pembeli yang kemudian memintanya dalam jumlah tertentu.¹³

Dalam fiqh Islam adalah bentuk kegiatan jual beli dimana pihak pertama yakni penjual menunjukkan adanya harga pokok, yang meliputi harga pokok barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan guna memperoleh barang tersebut dan margin keuntungan yang diinginkan. Dalam pengertian Islam, murabahah arti dasarnya menjual. Hal yang membuatnya berbeda dari metode penjualan lainnya ialah ketika penjual dalam murabahah menjelaskan kepada pihak pembeli mengenai harga pokok dari barang serta keuntungan tambahan.¹⁴

Beberapa tokoh memiliki interpretasi yang berbeda tentang definisi murabahah. Adiwarman A. Karim mengatakan bahwa murabahah adalah akad penjualan barang dengan menyatukan harga beli yang disepakati antara penjual dan pembeli. *Ba'i al-murabahah* juga diartikan sebagai pembelian dan penjualan barang dengan harga semula dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Sedangkan menurut Rivai dan Vitzal, murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan harga yang disepakati antara penjual dan pembeli setelah penjual juga menunjukkan harga beli barang dan jumlah keuntungan yang diterima.¹⁵

¹³ Ibnu Rusyd, *Bidayatu'ul Mujtahid* (Semarang : Cv Asy-Syifa, cet. Ke-1, 1990), 181.

¹⁴ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah, Ed.1, Cet.4* (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), 81.

¹⁵ Rivai, dkk, *Islamic Banking* (Jakarta : Bumi Aksara, 2008), 145.

Udovitch dalam esainya *Partners and Profits* menunjukkan bahwa murabahah adalah suatu bentuk penjualan komisi dimana pembeli umumnya tidak dapat memperoleh barang yang meminta pengecualian melalui perantara atau tidak mau mendapat masalah, jadi mencari layanan dari perantara.¹⁶

Berdasarkan Fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, murabahah memiliki pengertian yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan tambahan harga sebagai pembayaran keuntungan.¹⁷

Murabahah merupakan jual beli dimana penjual memberitahukan harga jual yang terdiri dari harga awal serta keuntungan tertentu dari barang dimana harga jualnya disetujui oleh pembeli.¹⁸ Dalam akad murabahah yang berlaku perlu untuk menunjukkan harga awal produk yang dibeli dan menetapkan tambahan sebagai margin keuntungan. Produk ini banyak digunakan oleh koperasi Syariah sebab paling sederhana penerapannya dibandingkan pembiayaan lainnya.¹⁹

Dalam bukunya Wiroso berkata, bahwa murabahah diartikan oleh ahli fiqh sebagai transaksi atas penjualan barang sedemikian rupa jadi harga

¹⁶ Abdullah Saced, *Bank Islam dan Bunga : Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer* (Yogyakarta : Pustaka Belajar, 2003), 137.

¹⁷ Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia tentang Murabahah No.04/DSN-MUI/IV/2000

¹⁸ Tim Pengembangan Perbankan Syari'ah Institut Bankir Indonesia, *Konsep, Produk dan Implementasi Operasional Bank Syari'ah* (Jakarta : Djembatan, 2003), 76.

¹⁹ . Nur Rianto, *Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung : CV Pusaka Setia, 2012), 149.

awal barang tersebut ditambah dengan harga keuntungan yang telah disetujui.²⁰

2. Rukun dan Syarat Akad Murabahah

Akad murabahah ini merupakan unsur dari transaksi dalam jual beli yang mempunyai rukun serta syarat yang sama dengan *al-ba'i* atau jual beli pada umumnya. Dalam jual beli murabahah terdapat syarat keabsahan yang menjadi ketentuan khusus antara lain:

- a. Adanya informasi yang jelas tentang harga perolehan/pembelian (modal), yang akad tersebut diketahui oleh pembeli karena menjadi salah satu syarat sah murabahah.
- b. Penjual wajib menjelaskan mengenai persentase keuntungan yang diperolehnya karena keuntungan merupakan bagian dari harga. Syarat sah dalam jual beli ialah mengetahui harga dari objek tersebut.
- c. Jual beli murabahah ini dalam keuntungan maupun resiko barang tersebut pada penjual harus dilakukan atas hak kepemilikan/barang yang dimiliki penjual. Hal ini sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah.
- d. Transaksi pertama yang dilakukan antara pihak penjual dan pembeli harus sah, apabila transaksi yang dilakukan oleh kedua pihak tidak sah, maka tidak dianjurkan jual beli dengan cara murabahah (antara

²⁰ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta : UII Press, 2005), 13.

pembeli pertama yang menjadi penjual kedua dengan pembeli murabahah), karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai dengan tambahan keuntungan yang diketahui oleh kedua belah pihak.

- e. Akad yang ditandatangani dan sudah disetujui harus bebas dari praktek riba, baik akad pertama (dalam murabahah penjual sebagai pembeli) dan akad kedua (penjual serta pembeli akad murabahah).²¹

Adapun rukun murabahah ini antara lain :

1. Terdapat penjual (*Ba'iu*).
2. Terdapat pembeli (*Musytari*).
3. Barang yang diperjualbelikan (*Mabi'*).
4. Harga pada barang (*Tsaman*).
5. Ucapan penyerahan serta penerimaan serah (*Ijab Qabul*).

Dari rukun diatas terdapat syarat-syarat murabahah sebagai berikut:

- 1) Syarat yang berakad atau *ba'iu* dan *musytari*, haruslah memahami mengenai hukum tidak dalam keadaan yang terpaksa.
- 2) Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), jenis dan jumlah harus secara jelas serta tidak termasuk barang yang haram.

²¹ Adiwarmarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 88.

- 3) Harga barang (*tsaman*) harus diucapkan secara transparan (harga pokok/perolehan dan tambahan keuntungan) serta cara pembayarannya harus jelas.
- 4) Dalam menyatakan ijab qabul atau akad serah terima barang harus secara spesifik dalam penyebutannya dengan pihak yang berakad.²²

B. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang No.10 tahun 1998 pembiayaan merupakan jasa dengan cara menyediakan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan hal tersebut, berdasarkan kesepakatan serta perjanjian antara pihak koperasi syariah dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

Arti pembiayaan ini pada dasarnya berasal dari arti saya percaya atau saya menaruh kepercayaan. Perkataan pembiayaan yang maknanya kepercayaan berarti koperasi Syariah memberikan kepercayaan kepada seseorang untuk menjalankan amanah yang dilimpahkan oleh bank selaku *shohibul maal*. Dana yang disumbangkan wajib digunakan dan dimanfaatkan secara adil, akurat, dan dengan syarat yang mengikat serta

²² Veithzal Rifai, *Islamic Financial Management: Teori, Konsep dan Aplikasi: Panduan Praktis untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi dan Mahasiswa* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2008), 146-147.

dengan syarat yang jelas untuk keuntungan bersama bagi kedua belah pihak.²³

2. Unsur-Unsur Pembiayaan

Yang menjadi unsur-unsur pembiayaan ialah antara lain:

- a. Adanya dua pihak yakni pemberi pembiayaan atau yang biasa disebut dengan *shohibul maal* serta penerima pembiayaan yang biasa disebut dengan *mudharib*.
- b. Adanya unsur kepercayaan *shohibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi yaitu potensi *mudharib*.
- c. Adanya persetujuan antara kedua belah pihak yang berupa kesepakatan *shohibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shohibul maal*.
- d. Adanya penyerahan uang, jasa, atau barang dari *shohibul maal* kepada *mudharib*.
- e. Adanya unsur waktu.
- f. Adanya unsur resiko baik yang muncul dari pihak *shohibul maal* maupun di pihak *mudharib* .

3. Akad-Akad dalam Pembiayaan

Akad-akad dalam memiliki hubungan dengan penyaluran dana atau kegiatan usaha koperasi syariah yang berupa pembiayaan seperti yang telah dijelaskan dalam kodifikasi produk koperasi syariah yang telah diatur

²³ Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking Sebuah Teori, Konsep dan Aplikasi* (Jakarta: PT Bumi Aksara, 2010), 698

dalam ketentuan Koperasi Indonesia tersebut dan sebagaimana di Fatwa oleh DSN serta UU Koperasi Syariah berkenaan dengan akad syariah antara lain²⁴:

a. Pembiayaan Berdasarkan Akad *Mudharabah*

Pembiayaan berdasarkan akad *mudharabah*, yakni koperasi syariah yang bertindak sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dan menyediakan dana yang fungsinya ialah sebagai modal kerja serta nasabah bertindak sebagai pengelola dana (*mudharib*) dalam kegiatan usahanya.

b. Pembiayaan Berdasarkan Akad *Musyarakah*

Dalam pengertian ini yang dimaksud pembiayaan menurut akad *musyarakah* akad yang dilakukan oleh koperasi Syariah dengan nasabah bersama-sama berkontribusi dalam menyediakan dana untuk membiayai suatu kegiatan usaha.

c. Pembiayaan Berdasarkan Akad *Murabahah*

Dalam hal ini yang dimaksud pembiayaan berdasarkan akad *murabahah*, merupakan akad dalam jual beli yang dilakukan oleh koperasi Syariah yang bertugas menyediakan dana dalam kegiatan transaksi dengan nasabah.

²⁴ Wangsawidjaja, *Pembiayaan-Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012), 192.

d. Pembiayaan Berdasarkan Akad Salam

Dalam hal ini yang dimaksud dengan pembiayaan berdasarkan akad *salam* ialah akad dalam jual beli yang dilakukan oleh koperasi syariah yang bertugas menyediakan dana dalam transaksi berupa sistem pesanan kepada nasabah.

e. Pembiayaan Berdasarkan Akad *Istisna*

Pembiayaan berdasarkan akad *istisna* ini merupakan akad yang dilakukan oleh koperasi syariah yang bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *istishna* dengan nasabah. Selain itu juga pembayaran yang dilakukan oleh koperasi syariah kepada nasabah tidak boleh dalam bentuk pembebasan utang nasabah kepada koperasi syariah atau dalam bentuk piutang.²⁵

C. Fatwa DSN MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

Beberapa ketentuan fatwa DSN-MUI tentang murabahah dalam Bank Syariah atau Lembaga Keuangan Syariah yang menjadi pedoman dalam setiap produk adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
 - b. Barang yang di perjual belikan tidak diharamkan oleh syariat islam.
 - c. Bank membayar sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

²⁵ Ibid, 193.

- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian Misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberi tahu 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.
 - 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.
2. Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah kepada pedagang.

- c. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus meneria (membelinya) sesuai janji yang telah di sepakatinya, karena secara hokum janji 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 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 alternative dari uang muka, maka :
 - 1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - 2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank semaksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.²⁶

²⁶ Fatwa DSN-MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000