

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Pengertian Kredit atau Pembiayaan

2.1.1 Definisi Kredit atau pembiayaan

Menurut Hasibuan (2007:87) kredit atau pembiayaan adalah semua jenis pinjaman yang harus dibayar kembali bersama bunganya oleh peminjam sesuai dengan perjanjian yang telah di sepakati. Kredit atau pembiayaan dapat dilakukan dengan baik jika didasarkan oleh perhitungan yang matang dan terpadu dari pendapatan dan keamanan. Maka dari itu pimpinan bank dituntut agar melaksanakan perencanaan, alokasi dan kebijaksanaan penyaluran kreditnya.

Kredit berasal dari kata Italia, *credere* yang artinya kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditor bahwa debitornya akan mengembalikn pinjaman serta bunganya jika didalam konvensioanl sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Sedangkan bagi si penerima kredit merupakan penerima kepercayaan sehingga mempunyai kewajiban untuk membayar sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan atau di sepakati.

Menurut Undang-Undang RI No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan.

Menurut Kasmir (2014:85) kredit atau pembiayaan dapat berupa uang atau tagihan yang nilainya diukur dengan uang, misalnya bank membiayai kredit untuk pembelian rumah atau mobil. Kemudian adanya kesepakatan

antara bank (kreditor) dengan nasabah penerima kredit (debitur), bahwa mereka sepakat sesuai dengan perjanjian yang telah dibuatnya. Perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syariah adalah dimana bank syariah mendapatkan keuntungan berupa imbalan atau bagi hasil. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan didapat melalui bunga.

2.1.2 Tujuan dan Fungsi Kredit

Adapun tujuan kredit menurut Kasmir (2014:88) adalah sebagai berikut :

1. Membantu usaha nasabah

Tujuannya adalah untuk membantu nasabah yang memerlukan dana, baik dana investasi maupun dana untuk modal kerja. Dengan dana tersebut debitur dapat mengembangkan dan memperluas usahanya.

2. Mencari keuntungan

Bertujuan untuk memperoleh hasil dari pemberian kredit tersebut. Hasil tersebut terutama dalam bentuk bunga atau bagi hasil yang diterima oleh bank sebagai balas jasa dan biaya administrasi kredit yang dibebankan kepada nasabah.

3. Membantu pemerintah

Bagi pemerintah semakin banyak kredit yang disalurkan oleh pihak perbankan, maka semakin baik, mengingat semakin banyak kredit berarti adanya peningkatan pembangunan diberbagai sektor dan dapat pula memberi keuntungan bagi pemerintah salah satunya adalah penerimaan pajak dari keuntungan yang diperoleh nasabah dan bank.

Kemudian disamping tujuan diatas menurut Kasmir (2014:89) suatu fasilitas kredit memiliki fungsi sebagai berikut:

1. Untuk meningkatkan daya guna uang
Dengan adanya kredit dapat meningkatkan daya guna uang, maksudnya jika uang hanya disimpan saja tidak akan menghasilkan sesuatu yang berguna. Dengan diberikannya kredit uang tersebut menjadi berguna untuk menghasilkan barang atau jasa oleh si penerima kredit.
2. Untuk meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.
Dalam hal ini uang yang diberikan atau disalurkan akan beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya sehingga suatu yang kekurangan uang dengan memperoleh kredit maka daerah tersebut akan memperoleh tambahan uang dari daerah lainnya.
3. Untuk meningkatkan daya guna barang.
Kredit yang diberikan oleh bank akan dapat digunakan oleh si debitur untuk mengelolah barang yang tidak dapat berguna menjadi berguna atau bermanfaat.
4. Meningkatkan peredaran barang.
Kredit dapat pula menambah atau memperlancar arus barang dari satu wilayah ke wilayah lainnya sehingga jumlah barang beredar dari suatu wilayah ke wilayah lainnya bertambah atau kredit dapat pula meningkatkan jumlah barang yang beredar.
5. Sebagai alat stabilitas ekonomi.
Dengan memberikan kredit dapat dikatakan sebagai stabilitas ekonomi karena dengan adanya kredit yang diberikan akan menambah jumlah barang yang diperlukan oleh masyarakat. Kemudian dapat pula kredit membantu dalam mengeksport barang dari dalam negeri ke luar negeri sehingga meningkatkan devisa Negara.
6. Meningkatkan kegairahan berusaha.

Bagi si penerima kredit tentu akan dapat meningkatkan kegairahan berusaha, apalagi bagi si nasabah yang meman modalnya keterbatasan.

7. Untuk meningkatkan pemerataan pendapatan.

Semakin banyak kredit yang disalurkan akan semakin baik terutama dalam hal meningkatkan pendapatan.

2.1.3 Jenis-Jenis Kredit

Menurut Abdullah (2014:169-172) secara umum jenis-jenis kredit yang disalurkan oleh bank dan dilihat dari berbagai segi adalah:

1. Segi kegunaan

Jika ditinjau dari segi kegunaan, ada 2 (dua) jenis kredit yaitu:

a. Kredit Investasi

Kredit ini biasanya digunakan untuk keperluan usaha atau membangun proyek/pabrik baru .

b. Kredit Modal Kerja

Digunakan untuk keperluan meningkatkan produksi dalam operasionalnya atau proses produksi.

2. Segi tujuan kredit

Ada 3 (tiga) jenis kredit yang dilihat dari segi tujuan, yaitu:

a. Kredit produktif

Kredit yang digunakan untuk peningkatan usaha atau produksi atau investasi. Kredit ini diberikan untuk menghasilkan barang atau jasa.

b. Kredit Konsumtif

Kredit yang digunakan untuk dikonsumsi secara pribadi. Dalam kredit ini tidak ada penambahan barang dan jasa yang dihasilkan karena usaha.

c. Kredit perdagangan

Kredit yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagang yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagang tersebut. Kredit ini sering diberikan kepada supplier atau agen perdagangan yang akan membeli barang dalam jumlah besar.

3. Segi jangka waktu

Artinya lamanya masa pemberian kredit mulai dari pertama sekali diberikan sampai masa pelunasannya. Jenis kreditnya sendiri adalah:

a. Kredit jangka pendek

Merupakan kredit yang memiliki jangka waktu yang kurang dari 1 (satu) tahun atau paling lama 1 (satu) tahun dan biasanya digunakan untuk keperluan modal kerja.

b. Kredit jangka menengah

Jangka waktu kredit menengah berkisar antara 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun, biasanya ini untuk keperluan investasi.

c. Kredit jangka panjang

Merupakan kredit yang masa pengembaliannya paling panjang. Kredit jangka panjang ini waktu pengembaliannya diatas 3 (tiga) tahun atau 5 (lima) tahun.

4. Segi jaminan

Setiap pemberian fasilitas kredit harus dilindungi dengan suatu barang atau surat-surat berharga minimal senilai kredit yang diberikan. Jenis kredit segi jaminan adalah:

a. Kredit dengan jaminan

Merupakan bentuk kredit yang diberikan dengan suatu jaminan. Jaminan tersebut dapat berbentuk barang berwujud atau tidak berwujud. Artinya setiap kredit yang dikeluarkan

akan dilindungi senilai jaminan yang diberikan oleh si calon debitur.

b. Kredit tanpa jaminan

Kredit jenis ini diberikan dengan melihat prospek usaha dan karakter serta loyalitas atau nama baik calon debitur selama berhubungan dengan bank.

5. Segi sektor usaha

a. Sektor pertanian

Kredit yang dibiayai untuk sektor perkebunan atau pertanian rakyat. Sektor ini dapat berupa jangka panjang atau jangka pendek.

b. Kredit peternakan

Dalam kredit ini diberikan jangka waktu yang relatif pendek misalnya peternakan ayam dan untuk kredit jangka panjang seperti kambing atau sapi.

c. Kredit industry

Kredit yang membiayai industry pengolahan baik untuk industry kecil, menengah atau besar.

d. Kredit pertambangan

Jenis kredit yang untuk membiayai usaha tambang, biasanya dalam jangka panjang, seperti tambang emas, minyak atau timah.

e. Kredit pendidikan

Kredit yang diberikan untuk membangun sarana dan prasarana pendidikan atau dapat pula berupa kredit untuk mahasiswa yang sedang belajar.

f. Kredit profesi

Kredit yang diberikan kepada kalangan profesional seperti dosen, dokter, atau pengacara.

g. Kredit perumahan

Kredit ini untuk membiayai pembangunan atau pembelian perumahan.

2.1.4 Jaminan Kredit

Menurut Kasmir (2010: 106-108) jaminan kredit adalah:

1. Jaminan dengan barang seperti:
 - a. Tanah
 - b. Bangunan
 - c. Kendaraan bermotor
 - d. Mesin-mesin/peralatan
 - e. Barang dagangan
 - f. Tanaman/kebun/sawah
 - g. Dan barang berharga lainnya
2. Jaminan surat berharga
 - a. Sertifikat saham
 - b. Sertifikat obligasi
 - c. Sertifikat tanah
 - d. Sertifikat deposito
 - e. Wesel
3. Jaminan orang atau perusahaan
Maksudnya adalah jaminan yang diberikan oleh seseorang atau perusahaan kepada bank terhadap fasilitas kredit yang diberikan. Apabila kredit tersebut macet maka orang atau perusahaan yang memberikan jaminan itulah yang diminta pertanggung jawabannya atau menanggung resikonya.
4. Jaminan asuransi

Bank menjaminkan kredit tersebut kepada pihak asuransi, terutama terhadap fisik obyek kredit seperti kendaraan, gedung dan lainnya. Apabila terjadi kebakaran atau kehilangan, maka pihak asuransi adalah yang akan menanggung kerugian tersebut.

2.1.5 Prinsip Pemberian Kredit

Menurut Kasmir (2004:104) prinsip-prinsip pemberian kredit adalah 5 C :

- a. *Character*
Suatu keyakinan bahwa, sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberi kredit benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang belakang nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun latar belakang yang bersifat pribadi seperti : gaya hidup, keadaan keluarga, atau hobi, dan status sosial untuk mengetahui kemampuan membayar calon nasabah.
- b. *Capacity*
Untuk melihat nasabah dalam kemampuannya dalam bidang bisnis yang dihubungkan dengan pendidikannya, kemampuan bisnis juga diukur dengan kemampuannya dalam memahami tentang ketentuan ketentuan pemerintah. Begitu pula dengan kemampuannya menjalankan usahanya selama ini. Pada akhirnya akan terlihat kemampuannya dalam mengembalikan kredit yang disalurkan.
- c. *Capital*
Untuk melihat penggunaan modal apakah efektif, dilihat laporan keuangan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas, solvabilitas, rentabilitas dan ukuran lainnya. Capital juga harus dilihat dari sumber mana saja modal yang ada sekarang ini.
- d. *Condition*
Pembiayaan yang diberikan juga perlu mempertimbangkan kondisi ekonomi yang dikaitkan.

2.1.6 Pengertian Akad Mudarabah

Kata murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu ar ribhu (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Jadi, murabahah dapat diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, murabahah artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqih, murabahah diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.

Ivan Rahmawan A. mendefinisikan murabahah sebagai suatu kontrak usaha yang didasarkan atas kerelaan antara kedua belah pihak atau lebih dimana keuntungan dari kontrak usaha tersebut didapat dari mark-up harga sebagaimana yang terjadi dalam akad jual beli biasa.

Fuqaha mendefinisikan Murabahah adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang ketahui. Para fuqaha mensifati Murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Dewan Syariah Nasional mendefinisikan, Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Bank Indonesia mendefinisikan, Murabahah adalah akad jual beli antar bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.

Para ahli ekonomi dan keuangan Islam pada umumnya tidak menganjurkan penggunaan murabahah tetapi mengajukan modal pembiayaan berdasarkan *profit/loss sharing* atau yang dimaksud bagi hasil dimana dalam pelaksanaannya merupakan bentuk dari perjanjian kerjasama

antara pemodal dan pengelola modal dalam kegiatan usaha ekonomi, dimana keduanya terikat kontrak bahwa di dalam usaha tersebut jika mendapat keuntungan akan dibagi kedua pihak sesuai nisbah kesepakatan diawal perjanjian, begitu pula bila usaha mengalami kerugian akan ditanggung bersama sesuai porsi masing-masing. Namun ternyata bank-bank justru lebih banyak menggunakan mudarabah dari pada pembiayaan berdasarkan profit/loss sharing seperti mudarabah dan musyarakah.

Mudarabah merupakan produk financial yang berbasis ba'i atau jual-beli. Murabahah adalah produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah di dalam kegiatan usaha. Menurut pengetahuan Ashraf Usmani, bank-bank syariah dan unit-unit usaha syariah di Indonesia, diperkirakan 80% produk investasi dan pembiayaan dari bank-bank syariah dan unit-unit syariah di Indonesia berupa transaksi murabahah.

Murabahah merupakan produk pembiayaan perbankan syariah yang dilakukan dengan mengambil bentuk transaksi jual-beli (ba'i). Murabahah bukan bentuk transaksi jual-beli biasa antara satu pembeli dengan satu penjual saja, sebagaimana yang dikenal dalam dunia bisnis perdagangan diluar perbankan syariah. Perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli terlebih dahulu barang itu dari pemasok barang dan setelah kepemilikan barang itu secara yuridis berada ditangan bank, kemudian bank tersebut menjual kepada nasabah dengan menambahkan suatu margin atau keuntungan dimana nasabah harus diberitahu oleh bank berapa harga beli bank dari pemasok dan menyepakati berapa besar margin yang ditambahkan harga beli bank tersebut.

Menurut Tarek Al-Diwany, mudarabah adalah suatu bentuk jual-beli berdasarkan kepercayaan karena pembeli harus percaya bahwa penjual akan mengungkapkan harga beli yang sebenarnya kepada pembeli. Setelah

penjual dan pembeli membicarakan mengenai harga beli yang sesungguhnya dari penjual, yaitu harga yang diperoleh dari pemasok, baru kemudian antara penjual dan pembeli menyetujui besarnya keuntungan baik besarnya ditentukan berdasarkan persentase tertentu dari harga beli penjual atau berdasarkan suatu jumlah tertentu yang disepakati oleh kedua belah pihak.

Prinsip keuangan Islam didasarkan pada aturan bahwa, keuntungan yang diperoleh dari suatu barang merupakan imbalan atas tanggung jawab penjual terhadap kemungkinan hilangnya barang itu selama dalam penguasaannya dan belum beralih kepemilikan kepada pembeli. Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah memberikan definisi tentang murabahah dalam penjelasan pasal 19 ayat (1) huruf d. Menurut penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d tersebut, yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

2.1.7 Landasan Syariah Murabahah

Murabahah tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk murabahah adalah nash al-Qur'an, Hadits maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun referensinya antara lain sebagai berikut:

Firman Allah QS. An-Nisa ayat 29:

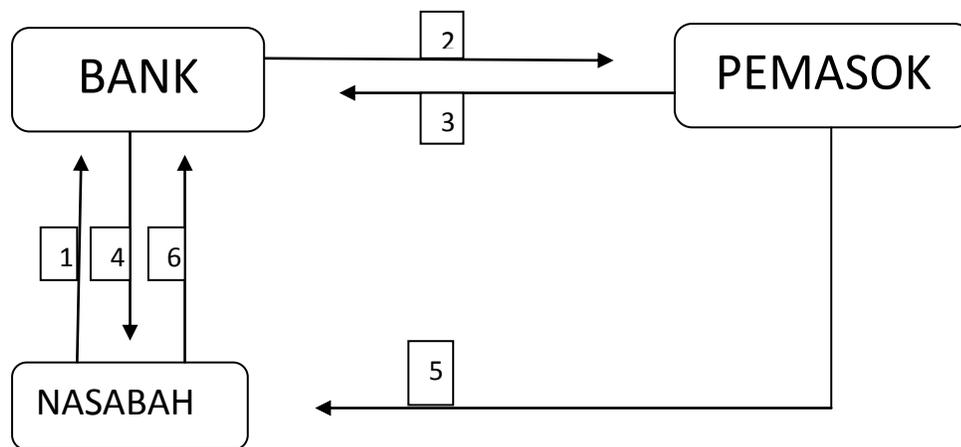
تَقْتُلُوا وَلَا ۖ مِنْكُمْ تَرَاضٍ عَنْ تِجَارَةٍ تُكُونُ أَنْ إِلَّا بِالْبَاطِلِ بَيْنَكُمْ أَمْوَالِكُمْ تَأْكُلُوا لَا آمَنُوا الَّذِينَ أَيُّهَا يَا
رَحِيمًا بِكُمْ كَانَ اللَّهُ إِنَّ ۖ أَنْفُسَكُمْ

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”.

Maksud dari ayat ini adalah larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan. Dalam literatur fikih klasik, murabahah mengacu pada suatu penjualan yang pembayarannya ditangguhkan. Justruelemen pokok yang membedakannya dengan penjualan normal lainnya adalah penangguhan pembayaran itu. Pembayaran dilakukan dalam suatu jangka waktu yang disepakati, baik secara tunai maupun secara angsuran.

2.1.8 Skema Proses Transaksi Murabahah

Berdasarkan uraian pengertian mengenai murabahah tersebut, skema proses atau modus operandi transaksi murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:



Skema 1

Skema Proses Transaksi Murabahah

(Sumber: Buku Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya)

Penjelasannya adalah sebagai berikut:

1. Pembuatan akad jual-beli barang antara bank dan nasabah yang sekaligus merupakan pemesanan barang oleh nasabah kepada bank.
2. Pembuatan akad jual-beli yang diikuti pelaksanaan pembayaran harga barang oleh bank.
3. Penjualan dan penyerahan hak kepemilikan barang oleh pemasok kepada bank.
4. Penjualan barang beserta margin dan penyerahan hak kepemilikan oleh bank kepada nasabah.

5. Pengiriman barang secara fisik oleh pemasok kepada nasabah.
6. Pelunasan harga barang oleh nasabah kepada bank secara cicilan atau secara sekaligus pada akhir waktu pelunasan.

2.1.9 Rukun dan Syarat Murabahah

Mengenai rukun dan syarat murabahah pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad murabahah, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli murabahah menjadi fasid.
2. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.
3. Modal merupakan mal misliyyat (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhisam.
4. Murabahah tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara murabahah. Karena murabahah adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba fadhal, bukan laba.
5. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka murabahah tidak boleh dilakukan.

Rukun murabahah menurut Madzab Hanafi adalah ijab dan qabul, sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun yaitu: orang yang

menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang diakadkan. Menurut madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhoan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. Kabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan kedua saja. Baik yang berasal dari penjual maupun dari pihak pembeli. Menurut ulama jumbuh, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan. Sedangkan kabul adalah apa yang muncul dari orang yang memiliki barang yang di belinya meskipun munculnya diawal. Syarat murabahah adalah sesuai dengan rukun murabahah yaitu:

1. Syarat orang yang berakal Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:
 - a. Orang yang melakukan akad harus berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
 - b. Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.
2. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul Menurut ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:
 - a. Orang yang mengucapkan telah baliqh dan berakal
 - b. Kabul sesuai dengan ijab
 - c. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majlis.
3. Syarat barang yang diperjualbelikan Syarat barang yang diperjualbelikan yaitu:
 - a. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupan untuk mengadakan barang itu
 - b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia

- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan.
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

2.1.10 Jenis-jenis Murabahah

1. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli murabahah yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli murabahah sendiri. Dengan kata lain, dalam murabahah tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

2. Murabahah berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan murabahah berdasarkan pesanan adalah jual beli murabahah yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah. Jadi dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank syariah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau asset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut. Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan

spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan di pasang pada mobil pesanannya oleh dealer mobil. Transaksi murabahah melalui pesanan ini adalah sah dalam fiqih Islam antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad ibnul-Hasan AlSyaibani, Imam Syafi'I, dan Imam Ja'far Al-Shidiq.

Dalam murabahah melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran hamish ghadiyah, yakni uang tanda jadi ketika ijab qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesanannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, hamish ghadiyah-nya ini dapat di gunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah hamish ghadiyah-nya lebih kecil di bandingkan jumlah kerusakan yang harus di tanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya, sebaliknya bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu.

2.1.11 Ciri-ciri Murabahah

Menurut Abdullah Saeed, ciri-ciri dasar kontrak murabahah adalah sebagai berikut:

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, batas laba (mark-up) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga beserta biaya- biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditi dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
4. Pembayaran ditangguhkan. Murabahah digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.

2.1.12 Manfaat dan Tujuan Murabahah

1. Manfaat Murabahah Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat kepada bank syariah, diantaranya adalah:

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga yang dibeli dari penjual dengan harga jual nasabah.
- b. Sistem murabahah sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.
- c. Manfaat bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk margin.
- d. Manfaat bagi nasabah adalah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari nasabah. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian.

2. Tujuan Murabahah

Berikut ini adalah tujuan murabahah kepada pemesanan pembelian:

- a. Mencari pengalaman.
Satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem beli ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi di banding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut.
- b. Mencari pembiayaan.
Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan aset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang diberikan akan membantu memperlancar arus kas yang bersangkutan.

2.1.13 Akad Murabahah dan Wakalah

Pembiayaan dengan akad murabahah dapat dikombinasikan dengan akad wakalah, dimana nasabah akan membeli barang lewat lembaga keuangan syariah yang tidak mempunyai barang yang mau dibeli nasabah. LKS membeli barang yang dikehendaki oleh nasabah dengan cara pembeliannya diwakilkan oleh nasabah sendiri.

Pada bentuk murabahah, formulasinya diilhami oleh keinginan mendapatkan margin bagi bank syari'ah yang dapat mengimbangi atau lebih kompetitif dari pada bunga pada bank konvensional. Produk dengan skim murabahah merupakan produk yang paling populer dan banyak digunakan oleh perbankan Islam di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Beberapa alasan yang mendasarinya adalah:

1. murabahah merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan serta menguntungkan pihak bank Islam dibandingkan dengan konsep *profit and loss sharing* atau bagi hasil yang dianut oleh konsep *muḍārabah* dan *mushārahah*.
2. Margin dalam murabahah ditetapkan sedemikian rupa yang memastikan bahwa bank Islam akan dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan berbasis bunga yang menjadi competitor bank-bank Islam.
3. Murabahah menjauhkan ketidakpastian pendapatan dari bisnis-bisnis berbasis *profit and loss sharing*.
4. Murabahah tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis karena bank bukanlah mitra nasabah, sebab hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur.

Sesuai ketentuan fikih, akad murabahah dilaksanakan setelah barang secara prinsip dimiliki oleh bank dan bank tidak boleh melakukan

pengikatan (menjual barang kepada nasabah), sementara barang tersebut belum dimiliki bank. Ketentuan ini secara formulatif teoritis untuk menghalalkan aplikasi hybrid contract secara fikih dimana barang yang belum menjadi tanggungan seseorang tidak boleh ia jual lebih-lebih mendapatkan labanya. Ketentuan murābahah dalam aplikasi murābahah agar secara formal terhindar dari apa yang dilarang dalam hukum Islam menjadi rumit dan kurang praktis serta kurang mengantisipasi kemungkinan aplikasinya yang tidak seratus persen tepat sesuai ketentuan. Bahkan, bisa saja terjadi bank syari'ah ketika mengakad-wakālah-kan pembelian asset kepada nasabah mengharuskan nasabah membelinya atas namanya sendiri bukan atas nama bank.

Murabahah tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang. Misalnya, jika nasabah menginginkan uang untuk membeli kapas sebagai bahan baku pabrik pemisah biji kapas (ginning), bank dapat menjual kapas kepada nasabah dalam bentuk (pembiayaan) murabahah. Akan tetapi, ketika dana diperlukan untuk tujuan-tujuan lain, seperti membayar komoditas yang sudah dibeli, membayar rekening listrik, air atau lainnya atau untuk membayar gaji karyawan, maka murabahah tidak dapat digunakan karena murabahah mensyaratkan jual beli rill dari suatu komoditas, dan tidak hanya menyalurkan pinjaman.

Cara terbaik dalam murabahah yang sesuai dengan syariah adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Namun demikian, dalam kasus perkecualian, ketika pembelian langsung ke supplier tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan. Dalam kasus ini, nasabah pertama membeli komoditas/ barang yang

diperlukannya atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Selanjutnya nasabah membeli komoditas/ barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga tangguh. Penguasaan atas komoditas/ barang oleh nasabah pada keadaan pertama adalah dalam kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan.

Menurut fatwa dewan syariah nasional, bank harus memiliki terlebih dahulu aset yang akan dijualnya kepada nasabah. Pemilikan barang dapat dilakukan sebelum adanya pesanan maupun setelah adanya pesanan. Pemilikan barang oleh bank sebelum adanya pesanan disebut dengan murabahah tanpa pesanan, sedangkan pemilikan barang oleh bank setelah adanya pesanan dinamakan dengan murabahah dengan pesanan. Dalam teori murabahah dengan pesanan terbagi atas dua, yaitu yang bersifat mengikat dan bersifat tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesan. Dalam praktek perbankan umumnya barang yang dipesan nasabah bersifat mengikat untuk dibeli oleh nasabah. Dengan pertimbangan kepraktisan dan menghindari kesalahan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah, dewan syariah nasional memperbolehkan bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga atas nama bank. Hal ini diperbolehkan dengan catatan akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Transaksi mewakilkan pembelian barang kepada nasabah biasanya didasarkan atas akad wakalah. Dalam hal ini, aspek syariah yang harus diperhatikan adalah pembelian tersebut adalah atas nama bank. Dengan demikian, saat jual beli bank dengan nasabah dilakukan, barang yang dijual adalah barang milik bank.

2.1.14 Pengertian Wakalah

Wakalah menurut bahasa artinya menyerahkan sesuatu. Dalam istilah syariah berarti seseorang yang menyerahkan sesuatu urusannya kepada orang lain, pada apa yang boleh diwakilkan menurut syariah, agar

orang yang mewakilkan itu dapat melakukan sesuatu yang diserahkan kepadanya selagi yang menyerahkan itu masih hidup. Perwakilan sah dilakukan pada permasalahan jual beli, kawin, talak, menggadai dan suatu barang yang berhubungan dengan muamalah. Dalam hal ini memiliki arti bahwa wakalah adalah memberikan kuasa kepada orang lain untuk menyelesaikan sesuatu kepada orang lain. Wakalah adalah salah satu jenis pelayanan yang ada didalam bank syariah, dimana bank syariah memberikan kebebasan terhadap nasabah untuk memilih barang yang akan dibiayai oleh bank.

2.1.15 Rukun dan Syarat Wakalah

Adapun rukun dan syarat-syarat berwakil menurut Syafi'i dalam dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Muwakil, orang yang mewakili sah melakukan apa yang diwakilkan dibawah kekuasaannya, syaratnya sebagai berikut:

- 1) Hanya seorang pemilik sah yang dapat bertindak terhadap sesuai yang ia wakilkan.
- 2) Orang mukallaf atau anak mumayyiz dalam batas-batas tertentu, yakni dalam hal-hal yang bermanfaat baginya seperti mewakilkan untuk menerima hibah, menerima sedekah dan sebagainya.

b. Wakil, disyaratkan bahwa wakil yang sah dapat melakukan apa yang diwakilkan kepadanya, tetapi tidak boleh mengubah orang yang diwakilkan pula, syaratnya sebagai berikut:

- 1) Cakap hukum
- 2) Dapat mengerjakan tugas yang diwakilkan kepadanya
- 3) Wakil adalah orang yang diberi amanat.

c. Muwakil fiih, sesuatu yang diwakilkan, syaratnya adalah sebagai berikut:

- 1) Menerima penggantian, artinya boleh diwakilkan kepada orang lain mengerjakannya.
 - 2) Dimiliki oleh orang yang berwakil ketika ia berwakil itu.
 - 3) Diketahui dengan jelas.
- d. Sighat, berarti lafal wakil yaitu ucapan dari orang yang berwakil yang menyatakan bahwa ia rela berwakil.

2.1.16 Pengertian Murabahah Bil Wakalah

Murabahah bil wakalah adalah jual beli dengan sistem wakalah. Jual beli sistem ini pihak penjual mewakili pembeliannya kepada nasabah, dengan demikian akad pertama adalah akad wakalah setelah akad wakalah berakhir yang ditandai dengan penyerahan barang dari nasabah ke Lembaga Keuangan Syariah kemudian pihak lembaga memberikan akad murabahah. Sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:04/DSNMUI/IV/2000 pasal 1 ayat 9: “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”. Sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN MUI akad murabahah bil wakalah dapat dilakukan dengan syarat jika barang yang dibeli oleh nasabah sepenuhnya sudah milik lembaga keuangan syariah, kemudian setelah barang tersebut dimiliki lembaga keuangan syariah maka akad murabahah dapat dilakukan.

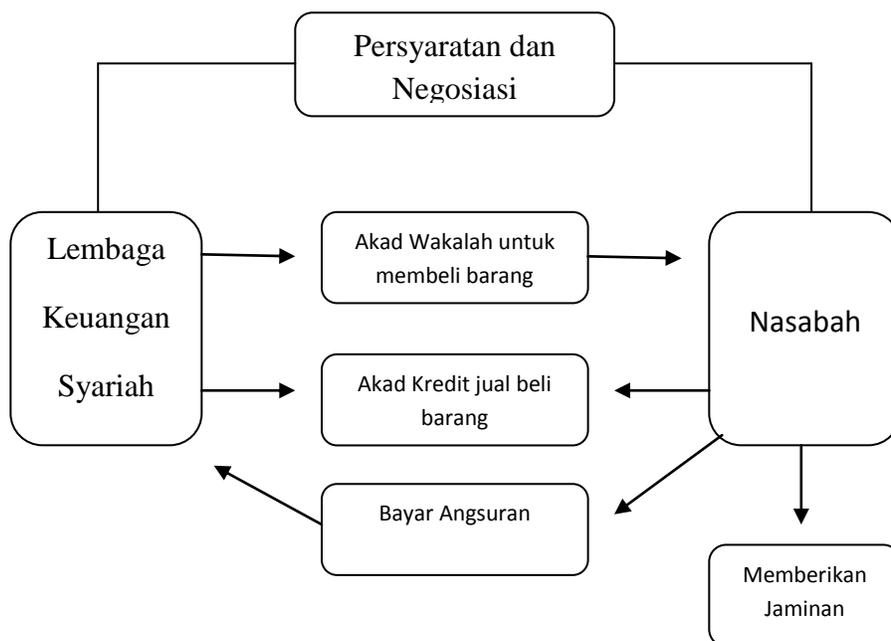
Akad murabahah bil waakalah adalah jual beli dimana lembaga keuangan syariah mewakili pembelian produk kepada nasabah kemudian setelah produk tersebut didapatkan oleh nasabah kemudian nasabah memberikannya kepada pihak lembaga keuangan syariah. Setelah barang tersebut dimiliki pihak lembaga dan harga dari barang tersebut jelas maka pihak lembaga

menentukan margin yang didapatkan serta jangka waktu pengembalian yang akan disepakati oleh pihak lembaga keuangan syariah dan nasabah.

2.1.17 Syarat Murabahah Bil Wakalah

- a. Barang yang diperjual belikan harus halal dan bebas dari najis
- b. Penjual memberitahu modal yang akan diberikan kepada nasabah
- c. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang telah ditetapkan
- d. Kontrak harus bebas dari riba
- e. Penjual harus memberitahu atau menjelaskan bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian tersebut dilakukan secara utang.
- g. Objek barang yang akan dibeli harus jelas dan diwakilkan kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan dengan akad murabahah bil wakalah.
- h. Tidak bertentangan dengan syariat islam.

2.1.18 Skema Murabahah Bil Wakalah



Skema 2

Skema Proses Murabahah Bil Wakalah

(Sumber: Buku Hukum Perbankan Syariah. 2008)

Penjelasan dari skema proses murabahah bil wakalah diatas dapat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Nasabah mengajukan pembiayaan murabahah bil wakalah kepada bank
- b. dengan membawa persyaratan. Lembaga Keuangan Syariah Negosiasi dan persyaratan Akad wakalah untuk membeli barang Akad jual beli kredit Bayar angsuran Nasabah Menyediakan jaminan
- c. Bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah.
- d. Nasabah membeli barang dari suplier atas nama bank.
- e. Setelah akad wakalah selesai selanjutnya akad jual beli secara kredit.
- f. Nasabah membayar angsuran secara kredit kepada lembaga keuangan syariah.

2.1.19 Kerangka Pikiran

