

## BAB II

### KAJIAN TEORITIS

#### 2.1 Penelitian Terdahulu

Berikut ini merupakan beberapa hasil penelitian terdahulu, yang dijadikan sebagai landasan bagi peneliti:

**Tabel 2.1** Peneletian Terdahulu

No	Nama, Tahun, Penelitian	Judul Penelitian	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1	<b>Hasri Maulina P, (2005)</b>	Analisis penerapan sistem pembiayaan murabahah pada PT. Bank Perkereditan Rakyat Gebuh Prima Medan	Metode yang digunakan adalah dengan menggunakan metode deksriptif	Hasil penelitian ini menyatakan bahwa penerapan sistem pembiayaan transaksi murabahah serta pengakuan dan pengukuran pendapatan transaksi murabahah yang diterapkan pada PT. BPR Syari'ah Gebu Prima Medan telah sesuai dengan ketentuan yang

				berlaku umum didalam Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK) NO. 59 dan 23
2	<b>sugawati, (2009)</b>	Analisis kredit kepemilikan rumah (KPR) dengan akad pembayaan murabahah di BNI Syariah Cabang Medan	Metode Penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif	Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kredit kepemilikan rumah (KPR) telah sesuai dengan akad pembayaan murabahah dan analisis 5 C sebagai dasar pertimbangan pemberian kredit kepemilikan rumah (KPR) di BNI Syariah Cabang Medan
3	<b>Maulia Fitriasih (2010)</b>	Penerapan sistem pengendalian	Metode yang digunakan dalam	Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa

		<p>internal atas pembiayaan konsumen dalam pemberian kredit pemilikan rumah (KPR iB) pada KCP BRI Syariah Bangkalan</p>	<p>penelitian ini adalah deskriptif kualitatif</p>	<p>penerapan sistem pengendalian intern untuk penyediaan KPR pembiayaan konsumen di Kantor Brach BRI Syariah di Bangkalan untuk mengatakan efektif. Hal ini dapat dilihat dari unsur-unsur sistem pengendalian intern yang telah memadai. Meskipun ada beberapa hal yang membuat keterbatasan penelitian, yaitu tidak adanya file terpisah untuk setiap produk dan layanan kredit di Kantor Cabang BRI Syariah</p>
--	--	---	--	--

				di Bangkalan.
4	<b>Nabila (2011)</b>	Perlakuan akuntansi terhadap pembiayaan murabahah pada bank syariah berdasarkan PSAK 102 tentang akuntansi (Studi Kasus Pada Bank BRI Syariah Sidoarjo)	Metode penelitian yang digunakan adalah metode deskriptif	PT. BRI Syariah Sidoarjo sudah menerapkan ketentuan yang ada dalam Standar Akuntansi Perbankan Syariah No.102, namun masih terjadi ketidaksesuaian pada prosedur pembiayaan murabahahnya saja
5	<b>Fauziah (2011)</b>	Analisis Aplikasi Produk Murabahah pada pembiayaan	penelitian ini penulis menggunakan pendekatan kualitatif dengan	Penelitian ini menyimpulkan bahwa aplikasi produk murabahah pada PHS BMI telah menerapkan prinsip

		Hunian Syariah di PT. Bank Muamalat Indonesia, TBK	desain analisis deskriptif	pembiayaan syariah sesuai dengan Fatwa Dewan Syairah Nasional NO. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah disetiap transaksi pembiayaannya dengan memperhatikan akad, harga jual beli, persyaratan pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, cara pembayaran cicilan, dan memperhatikan prinsip kehati-hatian yaitu 5c ( <i>prudential principle</i> )
6	<b>Kiki Priscilia</b>	Analisis	Penelitian ini	Hasil dari

	<b>Ramadhani</b>  <b>(2014)</b>	kesyariahan penerapan pembiayaan murabahah (Studi Kasus PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah xxx di Kota Mojokerto)	menggunakan Penelitian Kualitatif dengan menggunakan pendekatan Content Analysis	pendekatan Content Analysis di dapat bahwa terdapat ketidak sesuaian antara penerapan murabahah dengan prinsip syariah yang ada
--	---------------------------------------	--	---	--

## 2.2 Kajian Teoritis

### 2.2.1. Pengertian Perbankan Syariah

Menurut Muhammad (2011: 15) Bank Islam atau bank syariah adalah bank yang beroperasi dengan tidak mengandalkan pada bunga. Bank islam atau biasa disebut dengan bank tanpa bunga adalah lembaga keuangan atau perbankan yang oprasional dan produknya dikembangkan berdasarkan pada Al- Quran dan Al-Hadits Nabi SAW. Atau dengan kata lain bank islam adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa- jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoprasiannya disesuaikan dengan prinsip islam.

Menurut Said Sa'ad Marthan dalam bukunya Iska Syukri (2012: 50) dengan judul Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Islam mengungkapkan bahwa bank syariah adalah lembaga investasi yang beroperasi dengan asas- asas syariah. Sumber dana yang dikelola harus sesuai dengan syar'i dan tujuan alokasi investasi yang dilakukan untuk membangun ekonomi dan sosial masyarakat serta melakukan pelayanan perbankan yang sesuai dengan nilai- nilai syariah.

Difinisi ini menunjukkan bahwa bank syariah tidak hanya mencari keuntungan dalam pengoperasian semata, tetapi terdapat nilai- nilai sosial kemasyarakatan dan spritual yang ingin dicapai.

Menurut peraturan menteri perumahan rakyat republik Indonesia Nomer 14 tahun 2012 Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah

Menurut Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah adalah Segala sesuatu yang menyangkut tentang bank syariah dan unit usaha syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan usahanya.

Pengertian Bank menurut UU No 21 tahun 2008 adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau dalam bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf

hidup rakyat. Sedangkan menurut Muhammad (2011: 16) Bank adalah lembaga perantara keuangan atau biasa disebut *financial intermediari*. Artinya lembaga bank adalah lembaga dalam aktivitasnya berkaitan dengan masalah uang. Oleh karena itu usaha bank akan selalu dikaitkan dengan masalah uang yang merupakan alat pelancar terjadinya perdagangan yang utama. Menurut Muhammad (2011: 16) Kegiatan dan usaha bank antara lain:

- a. Memindahkan uang
- b. Menerima dan membayarkan kembali uang dalam rekening koran
- c. Mendiskonto surat wasel, surat order maupun surat berharga lainnya.
- d. Membeli dan menjual surat- surat berharga
- e. Membeli dan menjual cek, surat, wesel, kertas dagang
- f. Memberi jaminan bank.

#### 1. Tujuan Perbankan Syariah

Menurut UU No 21 Tahun 2008 Perbankan Syariah bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan keadilan, kebersamaan, dan pemerataan kesejahteraan rakyat.

Menurut Iska Syukri (2012: 51) mengatakan bahwa tujuan bank syariah adalah mendorong dan mempercepat kemajuan ekonomi suatu masyarakat atau bangsa, dengan melakukan aktivitas perbankan,

keuangan, komersial dan investasi sesuai dengan asas Islam. Upaya ini harus didasari dengan:

- a. Larangan atas bunga pada setiap transaksi
- b. Asas kerekanaan (*partnership*) pada setiap aktivitas bisnis yang berdasarkan kesetaraan, keadilan dan kejujuran.
- c. Hanya mencari keuntungan yang sah dan halal semata
- d. Mengembangkan persaingan yang sehat
- e. Menghidupkan lembaga zakat
- f. Membentuk lembaga kerja sama (*networking*) dengan lembaga keuangan Islam lainnya.

## 2. Ciri Bank Syariah

Menurut Iska Syukri (2012: 54) ciri- ciri bank syariah adalah:

- a. Berdimensi Keadilan dan Pemerataan

Bukti berdimensi keadilan dalam bank syariah ialah adanya sistem bagi hasil. Cara seperti ini akan berimplikasi bahwa jika kerugian terjadi, maka tidak hanya ditanggung oleh satu pihak karena risiko kerugian dan keuntungan ditanggung bersama.

Dengan demikian secara tidak langsung perekonomian umat akan terwujud secara merata dalam bentuk penyebaran modal dan kesempatan berusaha, sesuai dengan ajaran islam, sebagaimana Firman Allah:

كَيْ لَا يَكُونَ دُولَةً بَيْنَ الْأَغْنِيَاءِ مِنْكُمْ

Artinya: Agar supaya harta itu jangan hanya beredar di antara orang-orang kaya diantara kamu (QS. Al-Hashr: 7)

b. Bersifat Mandiri

Prinsip operasional bank syariah tidak menggunakan bunga, maka secara otomatis akan terlepas dari gejolak moneter, baik dalam negara maupun dunia internasional. Keadaan seperti ini tentu sangat berbeda dengan bank konvensional yang dalam operasionalnya menggunakan asas bunga, sehingga harus memperhatikan tingkat inflasi dalam negara dan tingkat bunga riil di luar negara serta persaingan dalam negara.

c. Persaingan Sehat

Bentuk persaingan yang berlaku diantara bank syariah ialah masing-masing berlomba-lomba untuk lebih tinggi dari yang lain dalam memberikan keuntungan bagi hasil kepada nasabah dan bukan saling mencari kelemahan dan mematikan serta memburuk-burukan yang lain.

d. Adanya Dewan Pengawas Syariah

Dewan pengawas syariah (DPS) ialah lembaga yang bersifat independen, yang dibentuk sebagai bagian Dewan Syariah Nasional (DSN) dan ditempatkan dibank untuk melakukan aktivitas usaha berdasarkan syariah. DPS juga berfungsi sebagai pengawas, penasihat dan pemberi saran kepada direksi, pimpinan unit usaha syariah, dan pimpinan

cabang syariah mengenai hal-hal yang berkaitan dengan aspek syariah.

- e. Beban biaya yang disepakati bersama saat akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk nominal, yang nilainya tidak kaku dan bisa dilakukan dengan kebebasan tawar menawar dalam batas yang dibenarkan.

## **2.2.2. Pengertian Pembiayaan Murabahah**

### **2.2.2.1 Pengertian pembiayaan**

Menurut Muhammad (2011: 304) pembiayaan secara luas berarti financing atau pembelanjaan, yaitu pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun dijalankan oleh orang lain. Dalam arti sempit, pembiayaan dipakai untuk mendefinisikan pendanaan yang dilakukan oleh lembaga pembiayaan, seperti bank syariah kepada nasabah.

Menurut Undang – Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan (pasal 1) disebutkan bahwa, “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”. Dan pembiayaan itu sendiri sering disebut juga dengan keuangan atau *budgeting*. Di

dalam pengertian umum keuangan, kegiatan pembiayaan meliputi tiga hal yaitu *budgeting* (*penyusunan anggaran*), *Accounting* (*pembukuan*), *Auditing* (*pemeriksaan*).

Menurut Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah memberikan definisi yang lebih lengkap mengenai pembiayaan syariah sebagaimana dimuat dalam Pasal 1 angka 25 yaitu :

Pembiayaan adalah 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 pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan
- e. transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ijarah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”

“Prinsip Syariah itu sendiri adalah aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk

penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai syariah, antara lain pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari pihak bank oleh pihak lain (*ijarah wa iqtina*).

#### 2.2.2.2 Pengertian Murabahah

Menurut Iska Syukri (2012: 200) Murabahah berasal dari perkataan *Ribh* yang berarti pertambahan, secara pengertian umum sebagai suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah dengan keuntungan yang desepakati. Didalam bukunya Iska Syukri (2012: 201) Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi Para Imam Madzhab mengatakan bahwa:

Imam Syafi'i secara khusus mengatakan bahwa jual beli murabahah itu diperbolehkan walaupun tanpa memperkuat dalilnya dengan nas, melainkan menyamakannya dengan jual beli tangguh. Selain itu ia juga mengatakan bahwa jika seseorang menunjukan suatu barang kepada orang lain dan berkata, belikan barang seperti

ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian, lalu orang itu membelinya, maka jual beli ini adalah sah.

Menurut Nurhayati, (2011: 168) Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Hal yang membedakan Murabahah dengan penjualan yang biasa kita kenal adalah penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa keuntungan yang diinginkannya. Pembeli dan penjual dapat melakukan tawar menawar atas besaran margin keuntungan sehingga akhirnya diperoleh kesepakatan. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai (bai' naqdan) atau tangguh (bai' Mu'ajjal/bai' Bi'tsaman Ajil).

Menurut Nurhayati, (2011: 169) Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit (pembayaran tangguh). Dalam akad Murabahah, diperkenankan harga berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda. Misalnya, harga tunai, harga tangguh dengan periode 1 tahun atau 2 tahun berbeda. Namun penjual dan pembeli harus memilih harga mana yang disepakati dalam akad tersebut dan begitu disepakati maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan dan harga ini tidak dapat berubah. Apakah pembeli melunasi lebih cepat dari jangka

waktu kredit yang ditentukan atau pembeli menunda pembayarannya, harga tidak boleh berubah.

Menurut PSAK 102 Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli.

Menurut PSAK 16 ED (revisi 2011) mengatakan bahwa biaya perolehan adalah jumlah kas atau setara kas yang dibayarkan atau nilai wajar dari imbalan lain yang diserahkan untuk memperoleh suatu aset.

*Murabahah Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSNMUI/ IV/2000* Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSNMUI/ IV/2000 tanggal 1 April 2000, dipaparkan tentang ketentuan umum *murabahah* sebagai berikut:

- a. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut:
  - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
  - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- 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 ditambah keuntungan. 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.

b. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau *asset* kepada bank.

- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian 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 dibayar 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 memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif 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 maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka

tidak mencukupi, nasabah wajib untuk melunasi kekurangannya.

c. Jaminan dalam *murabahah*

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

d. Hutang dalam *murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya 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 hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran-pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Terkait dengan adanya Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, terdapat pula pendapat tentang *murabahah* dari para fuqaha. Imam Malik dan Imam Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* itu sah menurut hukum walaupun Abdullah Saeed mengatakan bahwa pernyataan ini tidak menyebutkan referensi yang jelas dari Hadis. Imam Malik mendukung faliditasnya dengan acuan pada praktek orang-orang Madinah. Ia berkata "Penduduk Madinah telah berkonsensus akan legitimasi orang yang membeli pakaian di sebuah toko dan membawanya ke kota lain untuk dijual dengan adanya tambahan keuntungan yang telah disepakati. Imam Syafi'i menyatakan pendapatnya bahwa jika seseorang menunjukkan sebuah komoditi kepada seseorang dan berkata: "Belikan sesuatu untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian dan orang itu kemudian membelikan sesuatu itu untuknya, maka transaksi demikian ini adalah sah.

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan beberapa hal pokok bahwa akad *murabahah* terdapat 1) pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan. Dengan definisi ini, maka *murabahah* identik dengan *ba'i bitsaman ajil*. 2) Barang yang dibeli menggunakan harga asal. 3) Terdapat tambahan keuntungan (komisi, *mark-up* harga, laba) dari harga asal yang telah disepakati. 4) terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak bank dan nasabah) atau dengan kata lain, adanya kerelaan di antara keduanya. 5) Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (memberi tahu harga produk).

#### 1. Landasan Hukum Murabahah

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

##### a. Al - Qur'an

1) Firman Allah Q.S Al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ

الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا

إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ

فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ

إِلَى اللَّهِ ۗ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا

خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: orang-orang yang Makan (mengambil) riba[174] tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila[175]. 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 kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu[176] (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

2) Firman Allah QS. An-Nisa ayat 29:

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ

بِالْبَطْلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا

تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

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.

## 2. Rukun Murabahah

Adapun rukun *murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan fiqh dan dianalogikan dalam praktek perbankan sebagai berikut:

- a. Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank.
- b. Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
- c. Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), yaitu jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
- d. Harga (*tsaman*) dianalogikan sebagai *pricing* atau plafon pembiayaan.
- e. *Ijab qabul* dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

### 3. Syarat – Syarat Murabahah

Adapun syarat-syarat umum *murabahah* antara lain, yaitu :<sup>34</sup>

#### a. Pihak yang berakad :

- Adanya kerelaan kedua belah pihak
- Memiliki kemampuan untuk melakukan jual beli

#### b. Barang atau obyek :

- Barang itu ada meskipun tidak di tempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
- Barang itu milik sah penjual atau seseorang
- Barang yang diperjual-belikan harus berwujud
- Barang itu tidak termasuk kategori yang diharamkan
- Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual, apabila benda bergerak maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan bila barang itu tidak bergerak dapat dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian atau akad diselesaikan.

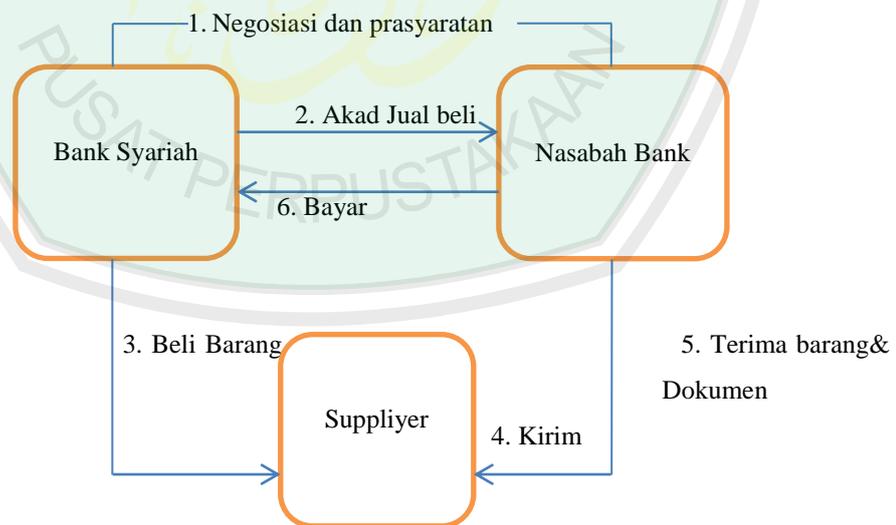
#### c. Harga :

- Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Sedangkan syarat-syarat khusus *murabahah* antara lain: Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang yang hendak dijual, Kedua belah pihak (penjual dan pembeli)

menyetujui besarnya keuntungan yang ditetapkan sebagai tambahan terhadap modal sehingga modal ditambah dengan untung merupakan harga barang yang dijual, Barang yang dijual secara *murabahah* dan harga barang itu bukan dari jenis yang sama dengan barang ribawi yang dilarang diperjualbelikan kecuali dengan timbangan atau takaran yang sama. Dengan demikian tidak sah jual beli secara *murabahah* atas emas dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, beras dengan beras dan bahan-bahan makanan yang jenisnya sama.

Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa pengertian pembiayaan murabahah adalah pendanaan yang dikuarkan untuk kemaslakhatan umat dengan mengutamakan berlandaskan prinsip keadilan, tolong menolong dan berlandaskan hukum islam. Seperti yang dijelaskan gambar dibawah ini:



Gambar: 2.1 Sekema Pembiayaan Al- Murabahah

Sumber Muhammad (2011: 96)

#### 4. Jenis- Jenis Murabahah

Menurut Harahap dkk (2004:93-94) kegiatan jual beli

berdasarkan akad murabahah terdiri dari:

1. Murabahah tanpa pesanan artinya ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang
2. Murabahah berdasarkan pesan artinya bank syariah baru akan melakukan transaksi jual beli apabila ada yang dipesan.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat di kategorikan dalam:

1. sifat mengikat artinya murabahah berdasarkan pesanan tersebut mengikat untuk dibeli oleh nasabah sebagai pemesan
2. sifat tidak mengikat artinya walaupun nasabah telah melakukan pemesanan barang, namun nasabah tidak terikat untuk membeli barang tersebut.

Dalam transaksi pembiayaan KPR Platinum iB bank bertindak sebagai Penjual. Sebagai seorang penjual maka bank memiliki persediaan yang merupakan aset bagi bank BTN Syariah. Oleh karena itu Bank harus membedakan Aset untuk dijual dan tidak dijual.

##### 2.2.2.3 Pengertian Margin (laba)

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa (2008:879), “Margin adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual dipasar” Berdasarkan definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa margin adalah tingkat selisih atau kenaikan nilai dari aset yang mengalami peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual.

Menurut Zaky Baridwan (2004 : 29) margin atau laba adalah Kenaikan modal (aktiva bersih) yang berasal dari transaksi sampingan atau transaksi yang jarang terjadi dari badan usaha dan dari semua transaksi atau kejadian lain yang mempengaruhi badan usaha selama satu periode kecuali yang termasuk dari pendapatan (revenue) atau investasi oleh pemilik.

Sedangkan menurut Henry Simamora (2002 : 45) Laba adalah perbandingan antara pendapatan dengan beban jikalau pendapatan melebihi beban maka hasilnya adalah laba bersih.

Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa margin atau laba berasal dari semua transaksi atau kejadian yang terjadi pada badan usaha dan akan mempengaruhi kegiatan perusahaan pada periode tertentu dan margin atau laba di dapat dari selisih antara pendapatan dengan beban, apabila pendapatan lebih besar dari pada beban maka perusahaan akan mendapatkan laba apabila terjadi sebaliknya maka perusahaan mendapatkan rugi.

Untuk menentukan margin maka diperlukan harga perolehan sehingga dalam mengambil tidakan tidak mengalami kerugian.

Harga perolehan adalah semua pengeluaran yang diperlukan untuk mendapatkan aktiva tetap dan pengeluaran-pengeluaran lain agar aktiva siap untuk digunakan (Haryono Jusup, 2005; 155)

Harga perolehan adalah harga beli ditambah seluruh biaya yang dikeluarkan untuk memperolehnya dan menyiapkan aktiva tetap tersebut sampai siap digunakan (Wit & Erhans, 2000; 82).

Dari pengertian diatas dapat dikatakan bahwa untuk memperoleh keuntungan maka dibutuhkan pengorbanan atau beban yang kita keluarkan.

#### 2.2.2.4 Keadilan

Keadilan merupakan konsep yang komprehensif menyangkut semua segi kehidupan umat manusia. Keadilan juga membuahkan keseimbangan, kesesuaian dan keselarasan dengan keadilan hukum (Aktar 1988 dalam Sophiaan 1997, 86)

Sebagaimana diungkapkan oleh an-Nabahan (1995 :61) Keadilan harus dipahami sebagai doktrin syariah, sebab syariah tidak hadir, kecuali demi menciptakan keadilan sosial. Dan kalau al-Qur'an menekankan keadilan dan kemudian diiringi dengan menekankan kebaikan, itu tak lain adalah demi penciptaan keadilan dan demi mewujudkan kebaikan

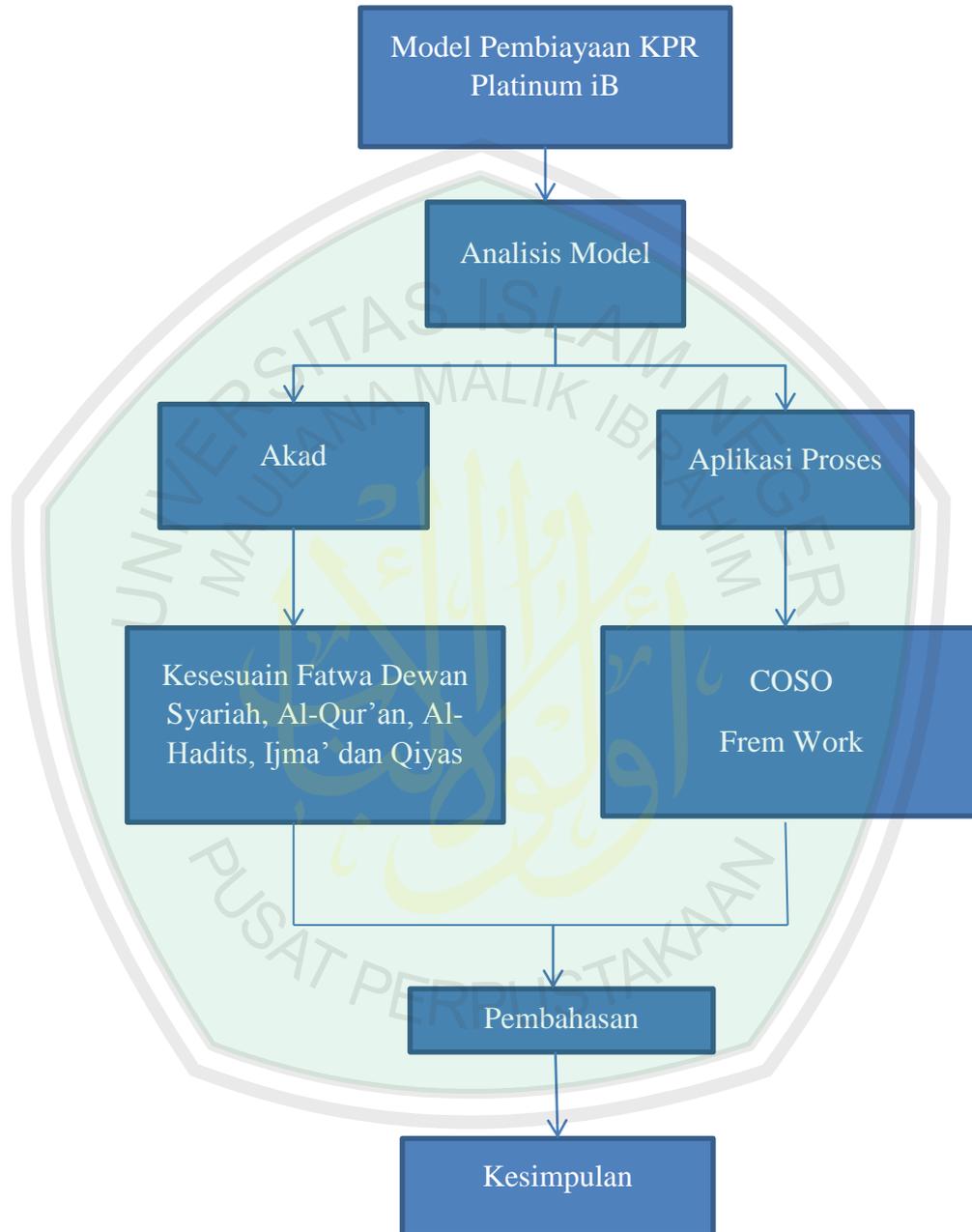
Muhammad (2002: 115) menjabarkan bahwa hakekat kebenaran adalah

1. visi keberhasilan dan kegagalan meluas ke dunia, yaitu mencapai masalah.
2. untuk memperbaiki hubungan baik dengan Allah (Hablun min'allah) dan hubungan dengan manusia (Hablun min an'nas).

*Sabda Rasulullah saw :Penjual dan pembeli mempunyai kebebasan dalam memilih selama belum terputus transaksi. Jika keduanya bersikap benar dan mau menjelaskan kekurangan produk yang diperdagangkan, maka keduanya mendapatkan berkah dari jual belinya. Namun apabila keduanya saling menutupi cacat produk yang diperdagangkan, maka jika mereka mendapat keuntungan, maka hilanglah berkah jual beli itu (HR. Bukhori dan Muslim).*



## 2.2 Krangka Berfikir



Gambar 2.2 Krangka Berfikir