

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kajian Penelitian Terdahulu

Erfandi (2009) dalam penelitiannya yang berjudul: Implementas Akad *Bai Al-Istishna* Pada Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makasar menjelaskan bahwa implementasi akad *bai al-istishna* pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makasar belum sepenuhnya mengakomodir konsep syariah. Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam pelaksanaan akad pembiayaan *istishna* pada Bank Tabungan Negara (Persero) Kantor Cabang Syariah Makasar belum sepenuhnya memberikan jaminan perlindungan hukum atas pemenuhan kepentingan pihak nasabah.

Herawanto (2009) dalam penelitiannya yang berjudul: Implementasi Akad Murabahah dalam Pembayaran Pemilikan Rumah Bersubsidi Secara Syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta menjelaskan bahwa proses implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah bersubsidi secara syariah di Bank Tabungan Negara Kantor Cabang Syariah Surakarta sudah menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam. Hal tersebut tercermin pada proses pembuatan akad antara pihak bank dengan pihak pemohon pembiayaan. Proses penyelesaian permasalahan yang digunakan pihak bank juga telah menggunakan prosedur hukum yang berlaku di Indonesia. Prosedur yang ditempuh telah didasarkan atau mengacu pada peraturan perundang-undangan yang sekarang diberlakukan di Indonesia.

Khurrotul (2014) dalam penelitiannya yang berjudul analisis Akad Jual Beli Istishna' Dan Murabahah Pada Produk Pembiayaan KPR Pada Pt. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Kantor Cabang Syari'ah Malang menjelaskan bahwa BTN Syariah Cabang Malang memberikan dua pilihan akad pembiayaan KPR, yaitu akad istishna' dan akad murabahah. Akad istishna' digunakan untuk fasilitas pembiayaan KPR dengan cara nasabah memesan terlebih dahulu rumah yang ingin dibeli, sehingga pada saat pelaksanaan akad, rumah dalam keadaan belum jadi. Sedangkan untuk akad murabahah digunakan untuk pembiayaan rumah yang sudah jadi baik dalam keadan baru maupun *second*. Adapun persamaan dalam kedua akad tersebut terdapat pada syarat-syarat umum yang harus dipenuhi ketika pengajuan pembiayaan KPR, maksimal jangka waktu pembiayaan dan margin keuntungan. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada obyek akad, jumlah angsuran yang harus dibayar setiap bulannya, dan ketentuan pembayaran angsuran dari kedua produk pembiayaan tersebut.

Rossiyani (2013) dalam penelitiannya yang berjudul aplikasi Pembiayaan Produk KPR BTN Indent iB menjelaskan bahwa: PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk Kantor Cabang Pembantu Soekarno-Hatta Malang dalam penerapan aplikasi akad *istishna'* pada produk pembiayaan KPR BTN Indent iB sudah sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 06/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *istishna'*.

Nurdiani (2011) dalam penelitiannya yang berjudul: Analisis Risiko dalam Implimentasi Jual Beli *Istishna'* Terhadap Produk Pembiayaan KPR pada Bank BTN Kantor Cabang Syariah Malang menjelaskan bahwa 1) **Proposisi I:**

Implementasi Akad KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang sudah sesuai dengan Akad Pembiayaan *istishna* di bank syariah, sehingga tidak ada permasalahan dan tidak ada risiko yang timbul akibat tidak sesuainya implementasi dengan akad. 2) **Proposisi II:** Tidak ada masalah yang terjadi dengan praktek transaksi KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang karena sudah sesuai dengan ketentuan petunjuk pelaksanaan yang sudah ada. 3) **Proposisi III:** Terdapat tiga sifat risiko pembiayaan KPR Indensya BTN iB di Bank BTN Syariah Malang yaitu: (a) Risiko Pembiayaan, (b) Risiko gagal serah terima barang (*Non-deliverable risk*) dan (c) risiko *moral hazard*. 4) **Proposisi IV:** Sifat-sifat risiko pembiayaan *istishna* yang ditemukan dalam penelitian ini sudah dilakukan beberapa mitigasi risiko oleh Bank BTN Syariah Malang untuk meminimalisasi risiko pembiayaan *istishna* di bank syariah.

Berdasarkan Penelaah penulis terhadap penelitian-penelitian sebelumnya, maka terdapat pokok permasalahan yang berbeda antara penelitian yang penulis kemukakan dengan penelitian sebelumnya.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian sebelumnya adalah terletak pada lokasi penelitian, kajian teoritis, obyek yang diteliti dan waktu penelitian.

2.2 Landasan Teori

2.2.1 Pembiayaan Syariah

Pembiayaan merupakan kegiatan bank syariah dalam menyalurkan dananya kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah dan pemerintah. Pembiayaan memberikan hasil yang besar di antara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum menyalurkan dana melalui pembiayaan, bank syariah perlu melakukan analisis pembiayaan yang mendalam, sehingga kerugian dapat dihindari (Ismail, 2011:105).

a. Pengertian Pembiayaan Syariah

Secara umum kegiatan suatu bank antara lain adalah menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk tabungan, giro dan deposito, kemudian menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan, serta kegiatan jasa-jasa keuangan lainnya.

Di dalam perbankan syariah, istilah kredit tidak dikenal, karena bank syariah memiliki skema yang berbeda dengan bank konvensional dalam menyalurkan dananya kepada pihak yang membutuhkan. Bank syariah

menyalurkan dananya kepada nasabah dalam bentuk pembiayaan (Ismail, 2011: 106).

Pembiayaan menurut Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*
- 2) Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*
- 5) Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah (Ismail, 2011: 105). Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan berdasarkan prinsip syariah didefinisikan sebagai 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 bagi hasil (Karim, 2006: 361).

b. Unsur-unsur Pembiayaan Syariah

Adapun unsur-unsur yang terkandung dalam pemberian suatu fasilitas pembiayaan atau kredit (Kasmir, 2012: 87) sebagai berikut:

- a) Kepercayaan, yaitu suatu keyakinan pemberi kredit bahwa kredit yang diberikan (berupa uang, barang atau jasa) akan benar-benar diterima kembali di masa tertentu atau di masa datang.
- b) Kesepakatan. Di samping unsur percaya di dalam kredit juga mengandung unsur kesepakatan antara si pemberi kredit dengan si penerima kredit. Kesepakatan ini dituangkan dalam suatu perjanjian di mana masing-masing pihak menandatangani hak dan kewajibannya masing-masing.
- c) Jangka Waktu. Setiap kredit yang diberikan memiliki jangka waktu tertentu, jangka waktu ini mencakup masa pengembalian kredit yang telah disepakati. Jangka waktu tersebut bisa berbentuk jangka pendek, jangka menengah atau jangka panjang.
- d) Risiko. Adanya suatu tenggang waktu pengembalian akan menyebabkan suatu risiko tidak tertagihnya/macet pemberian kredit. Risiko ini menjadi tanggungan bank, baik risiko yang disengaja oleh nasabah lalai, maupun oleh risiko yang tidak sengaja seperti terjadi bencana alam atau bangkrutnya usaha nasabah tanpa unsur kesengajaan.
- e) Balas Jasa merupakan keuntungan atas pemberian suatu kredit atau jasa tersebut yang kita kenal dengan nama bunga. Sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah balas jasanya ditentukan dengan bagi hasil.

c. Jenis-jenis Pembiayaan Syariah

Menurut tujuannya, pembiayaan dapat dibagi menjadi dua (Antonio, 2001:

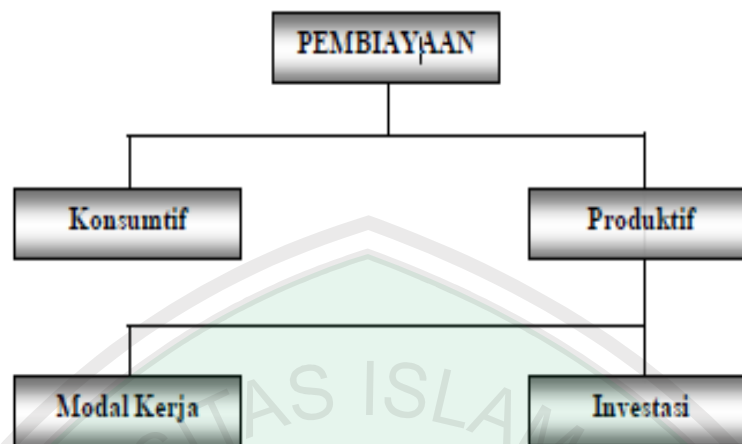
160) yaitu:

- a) Pembiayaan produktif, yaitu pembiayaan yang ditujukan untuk memenuhi kebutuhan produktif dalam arti luas, yaitu untuk peningkatan usaha, baik usaha produksi, perdagangan maupun investasi.
- b) Pembiayaan konsumtif, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi, yang akan habis digunakan untuk memenuhi kebutuhan.
- c) Pembiayaan Perdagangan, yaitu pembiayaan yang digunakan untuk perdagangan, biasanya untuk membeli barang dagangan yang pembayarannya diharapkan dari hasil penjualan barang dagangan tersebut.

Menurut sifat penggunaannya, pembiayaan produksi dibagi menjadi dua hal (Antonio, 2001: 161) yaitu:

- a) Pembiayaan modal kerja, yaitu pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan:
 - 1) Peningkatan produksi.
 - 2) Untuk keperluan perdagangan atau peningkatan *utility of place* dari suatu barang.
- b) Pembiayaan investasi, yaitu untuk memenuhi kebutuhan barang-barang modal (*capital goods*) serta fasilitas-fasilitas yang erat kaitannya dengan itu.

Gambar 1: Jenis-jenis Pembiayaan



Sumber: Ascarya (2007,122)

Pembiayaan dalam perbankan syariah menurut *Al-warran* dapat dibagi tiga (Ascarya, 2008: 122) yaitu:

- a. *Return bearing financing* yaitu bentuk pembiayaan yang secara komersil menguntungkan, ketika pemilik modal mau menanggung resiko kerugian dan nasabah juga memberikan keuntungan.
- b. *Return free financing* yaitu bentuk pembiayaan yang tidak untuk mencari keuntungan yang telah ditujukan kepada orang yang lebih membutuhkan (*poor*) sehingga tidak ada keuntungan yang diberikan.
- c. *Charity financing* yaitu bentuk pembiayaan yang memang diberikan kepada orang miskin yang membutuhkan sehingga tidak ada klaim terhadap pokok dan keuntungan.

Produk-produk pembiayaan bank syariah, khususnya pada bentuk pertama ditujukan untuk menyalurkan investasi dan simpanan masyarakat ke sektor riil dengan tujuan produktif dalam bentuk investasi bersama (*investment financing*)

yang dilakukan bersama mitra usaha (*kreditor*) menggunakan pola Bagi Hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*) dan dalam bentuk investasi sendiri (*trade financing*), kepada yang membutuhkan pembiayaan menggunakan pola Jual Beli (*murabahah, salam, istishna*) dan pola Sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahia bit tamlik*).

d. Prosedur dan Analisis Pembiayaan Syariah

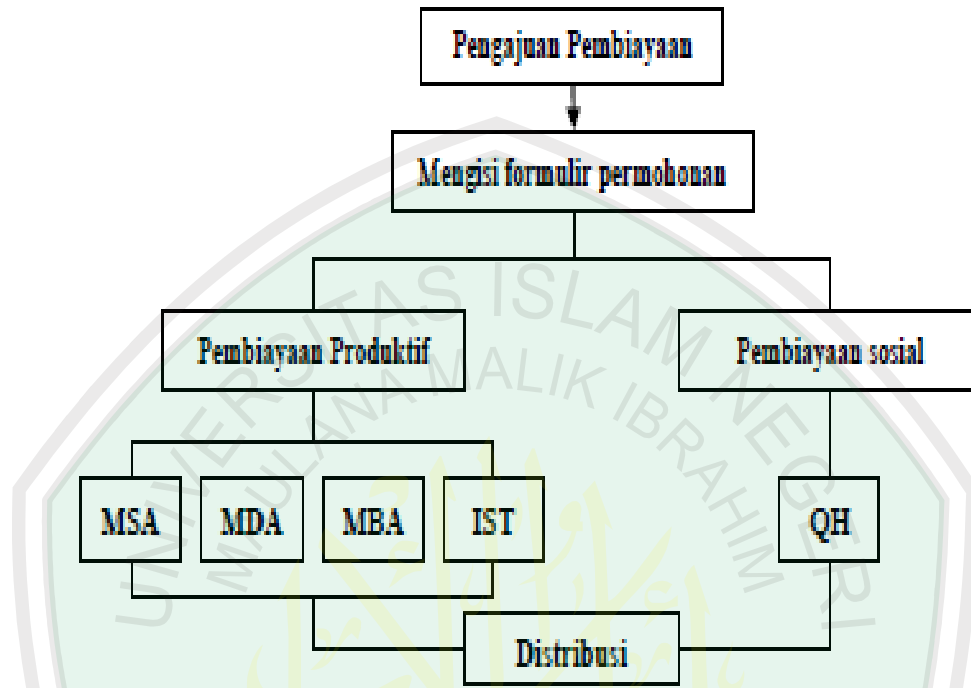
Tahap awal pembiayaan adalah permohonan pembiayaan. Secara formal, permohonan pembiayaan dilakukan secara tertulis dari nasabah kepada officer bank. Namun dalam implementasinya, permohonan dapat dilakukan secara lisan terlebih dahulu untuk ditindak lanjuti dengan permohonan tertulis jika menurut officer bank usaha yang dimaksud layak dibiayai.

Seperti juga dalam perbankan konvensional, perbankan syariah menetapkan syarat-syarat umum sebuah pembiayaan (Antonio, 2001: 173), seperti hal-hal berikut:

- a. Surat permohonan tertulis, dengan dilampiri proposal yang memuat (antara lain) gambaran umum usaha, rencana atau prospek usaha, rincian dan rencana penggunaan dana, jumlah kebutuhan dana dan jangka waktu penggunaan dana.
- b. Legalitas usaha, seperti identitas diri, akta pendirian usaha, surat ijin umum perusahaan dan tanda daftar perusahaan.
- c. Laporan keuangan seperti neraca dan laporan rugi laba, data penelitian terakhir, data penjualan dan fotocopy Rekening Bank.

Secara umum, prosedur pembiayaan dapat dilihat pada skema berikut ini:

Gambar 2 : Alur Pembiayaan



Sumber: Antonio, 2001: 173

e. Analisis Pertimbangan Pembiayaan Syariah

Sebelum suatu fasilitas kredit atau dalam hal ini pembiayaan diberikan, maka bank harus merasa yakin bahwa kredit atau pembiayaan yang diberikan benar-benar akan kembali (Kasmir, 2012: 95). Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (Ismail, 2011: 119).

pada umumnya kriteria penilaian yang biasa dilakukan adalah dengan menggunakan analisis 5C (Kasmir, 2012: 95), yaitu:

1. *Character*, untuk mengetahui sifat atau watak dari orang-orang yang akan diberikan kredit atau pembiayaan benar-benar dapat dipercaya, hal ini tercermin dari latar belakang si nasabah baik yang bersifat latar belakang pekerjaan maupun yang bersifat pribadi seperti: cara hidup atau gaya hidup yang dianutnya, keadaan keluarga, hobi dan sosial standingnya.
2. *Capacity*, untuk mengetahui kemampuan calon penerima kredit atau nasabah baik itu dari segi pengetahuannya (pendidikan) dalam berbisnis dan menjalankan usahanya selama ini, sehingga bisa diketahui tingkat kemampuannya dalam hal menunaikan kewajibannya kepada bank.
3. *Capital*, seberapa besar kemampuan calon penerima kredit atau pembiayaan mengelola modalnya yang bisa dilihat dari laporan keuangannya.
4. *Collateral*, merupakan analisis pada jaminan yang diberikan calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun nonfisik.
5. *Condition*, kondisi perekonomian dan politik sekarang pun harus diperhatikan agar prospek usaha yang akan dibiayai sesuai dengan yang diharapkan di masa yang akan datang.

Dalam prinsip 5C, setiap permohonan pembiayaan, telah dianalisis secara mendalam sehingga hasil analisis sudah cukup memadai. Dalam analisis 5C yang dilakukan secara terpadu, maka dapat digunakan sebagai dasar untuk mengambil keputusan terhadap permohonan pembiayaan (Ismail, 2011: 126).

Selain menggunakan analisis 5C, penilaian terhadap nasabah juga dilakukan dengan menggunakan metode 7P (Kasmir, 2012: 96), yaitu:

1. *Personality*, penilaian terhadap kepribadian nasabah atau tingkah lakunya sehari-hari maupun masa lalunya.
2. *Party*, mengklasifikasikan nasabah ke dalam klasifikasi tertentu berdasarkan modal, loyalitas serta karakternya.
3. *Perpose*, untuk mengetahui tujuan nasabah mengambil kredit atau pembiayaan serta jenis kredit atau pembiayaan yang diinginkan nasabah.
4. *Prospect*, untuk menilai usaha nasabah di masa yang akan datang menguntungkan atau tidak, atau dengan kata lain mempunyai prospek atau sebaliknya.
5. *Payment*, untuk mengetahui bagaimana cara nasabah melaksanakan kewajibannya kepada bank dan untuk mengetahui dari mana sumbernya dananya.
6. *Profitability*, untuk menganalisis kemampuan nasabah dalam mencari laba dalam usahanya.
7. *Protection*, tujuannya adalah bagaimana menjaga agar usaha dan jaminan mendapat perlindungan. Perlindungan dapat berupa jaminan barang atau orang atau jaminan asuransi.

2.2.2 Akad Murabahah

Pada dasarnya *murabahah* adalah suatu istilah dalam fikih Islam yang menunjukkan suatu jenis jual beli yang tidak ada kaitannya sama sekali dengan pembiayaan. *Murabahah* dalam pengertian aslinya menurut Islam adalah “*is simply a sale*” atau jual beli. Pembayaran bisa dilakukan secara tunai (*at spot*) atau nanti pada suatu tanggal yang telah disepakati (*a subsequent date*) kedua belah pihak (Widodo, 2010: 19).

a. Pengertian Murabahah

Secara etimologi kata *murabahah* (مرا بحة) berasal dari kata *rabihi* (ربح) yang artinya adalah menguntungkan. Dalam istilah perbankan syariah *murabahah* maknanya akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atasnya laba atau keuntungan dalam jumlah tertentu.

Akad *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga asal dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dimana pembayaran dapat dilakukan secara tunai atau tangguh (Widodo, 2010: 19). Misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.

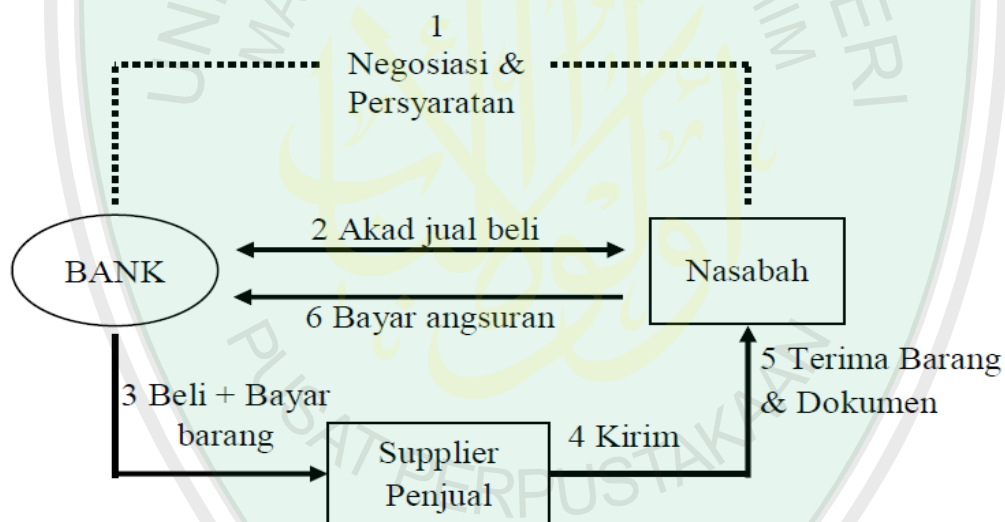
Oleh karena itu *murabahah* sebenarnya bukan merupakan bagian pembiayaan melainkan salah satu dari kegiatan *muamalah* yakni jual beli tunai, maka penggunaan *murabahah* sebagai salah satu bagian pembiayaan

dimaksudkan untuk menghindari “terjadinya riba” dalam transaksi keuangan Islam (Widodo, 2010: 20).

Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya dikemudian hari secara tunai maupun cicil (Ascarya, 2008: 83).

Secara umum, aplikasi perbankan dari *ba'i al murabahah* dapat di gambarkan sebagai berikut:

Gambar 3 : Skema Transaksi Murabahah



Sumber: Ascarya (2007:83)

Keterangan:

1. Nasabah mengajukan permohonan untuk membeli kepada Bank. Bank memberikan persyaratan atas pengajuan nasabah, serta dilakukan negosiasi harga.

2. Bank dan nasabah melakukan akad jual beli atas barang yang diminta oleh nasabah.
3. Bank membeli barang dari *supplier* penjual sesuai dengan spesifikasi yang telah diminta oleh nasabah
4. *Supplier* mengirim/menyerahkan barang sesuai spesifikasi yang telah disepakati kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang dan dokumen.
6. Kemudian nasabah melakukan pembayaran kepada pihak Bank secaraangsur (margin+pokok).

Tujuan nasabah melakukan jual beli dengan bank adalah karena suatu alasan bahwa nasabah tidak memiliki uang tunai (modal) untuk bertransaksi langsung dengan *supplier*. Dengan melakukan transaksi dengan bank (sebagai lembaga keuangan), maka nasabah dapat melakukan jual beli dengan pembayaran tangguh atau diangsur (Ascarya, 2008: 84).

b. Landasan Hukum Murabahah

1. Al-Qur'an

Adapun landasan hukum *murabahah* yaitu:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَأْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَتْ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ
مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿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. (QS. An-Nisa': 29).

Pada QS. Al-Baqarah ayat 275 Allah Subhanallahu wata'ala berfirman

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba (QS. Al-Baqarah : 275).

Kemudian di dalam surah Al-Maidah ayat 1 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu”.

2. Al-Hadist

Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah.

عن صالح بن صهيب رضي الله عنه , عن أبيه قال : قال رسول الله صل الله عليه وسلم : ثلاث فيهن البركة . البيع إلى أجل , و المقارضة , وأ خلاط البر بالمشعر للبيت لا للبيع.

Artinya : Dari Saleh Ibn Suhaeb r.a., dari ayahnya berkata bahwa Rasulullah SAW. Bersabda “tiga perkara di dalamnya terdapat keberkatan, yaitu (1) menjual dengan pembayaran secara kredit (2) Muqaradhah (nama lain dari murabahah) (3) mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan bukan untuk dijual”. (HR: Ibnu Majah).

3. Ijma'

Menurut (Wiroso, 2005: 45) dalam melaksanakan transaksi *murabahah*, ketentuan atau aturan yang perlu diperhatikan yaitu ketentuan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional dan Ketentuan Bank Indonesia yang tercantum dalam Peraturan Bank Indonesia maupun Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI).

Salah satu Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi *murabahah* adalah Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah* (Wirosa, 2005: 47-49).

1. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah adalah sebagai berikut:
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
 - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini bank harus memberitahukan 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, mewakilkan 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 perjanjian pembelian suatu barang atas asset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan asset 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.
- d. Dalam jual beli ini bank diperbolehkan 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 tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya pada nasabah.
- g. 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 melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam *Murabahah*.
- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
 - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Hutang dalam *murabahah*.
- a. 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.
 - b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
 - c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5. Penundaan Pembayaran dalam *Murabahah*.

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Administrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6. Bangkrut dalam *Murabahah*.

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

c. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Dalam kaidah fiqih mengatakan bahwa “pada dasarnya segala bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.” Namun setiap usaha atau kegiatan akan sah dilakukan apabila mengikuti prosedur dalam hal ini sesuai dengan rukun dan syarat.

Rukun *murabahah* menurut Mahzab Imam Hanafi adalah ijab dan kabul. Sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, *shighat*, dan barang yang diakadkan (Muthaher, 2012: 59).

Menurut Muthaher (2012), Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

- 1) Syarat Orang yang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:

- a. Berakal
- b. Orang yang melakukan jual beli adalah orang yang berbeda

2) Syarat yang berkaitan dengan ijab Kabul

Menurut para ulama fiqih, syarat ijab Kabul adalah:

- a. Orang yang telah mengucapkannya telah baligh da berakal
- b. Kabul sesuai ijab
- c. Ijab dan Kabul itu dilakukan dalam satu majelis

3) Syarat barang yang dijualbelikan

Syarat barang yang diperjual belikan yaitu:

- a. Barang itu ada tau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu
- b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia
- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

d. Komponen Murabahah

Dalam *murabahah* terdapat tiga komponen *murabahah* (Wiroso, 2005: 60), yaitu:

- a. Harga pokok barang adalah harga barang ditambah dengan beban-beban lain yang dikeluarkan sehingga barang tersebut memiliki nilai ekonomis.

Masalah yang terkait dengan harga pokok ini adalah:

- 1) Pengadaan barang yang diperjual belikan

- 2) Diskon dari pemasok
 - 3) Pengadaan barang jika diwakilkan
 - 4) Nilai harga pokok (perolehan)
- b. Keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak dengan tidak menganiaya salah satu pihak.
- c. Harga jual *murabahah*, yaitu harga yang disepakati yang meliputi harga pembelian ditambah dengan keuntungan yang disepakati. Yang terkait dengan harga jual *murabahah* adalah masalah:
- 1) Hutang nasabah
 - 2) Uang muka dari nasabah
 - 3) Pembayaran angsuran
 - 4) Pembayaran pelunasan lebih awal.

d. Jenis-jenis Murabahah (Salman, 2012: 145)

- 1) Murabahah Berdasarkan Pesanan

Dalam murabahah jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari pembeli. Murabahah dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Murabahah yang bersifat mengikat berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya. Adapun murabahah yang bersifat tidak mengikat bahwa walaupun telah memesan barang tetapi pembeli tersebut tidak terikat, maka pembeli dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

2) Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah ini termasuk jenis murabahah yang bersifat tidak mengikat. Murabahah ini dilakukan tidak melihat ada yang pesan atau tidak sehingga penyediaan barang dilakukan sendiri oleh penjual.

f. Ciri-ciri murabahah

1) Dilihat dari Mekanisme Pembayaran

Cara pembayaran transaksi *murabahah* ini dapat dilakukan dengan sekaligus tunai dan secara tangguh/cicilan. Sesuai kemampuan dan kesepakatan antara penjual dan pembeli.

2) Dilihat dari Harga Jual

Pihak bank menetapkan harga jual dengan cara harga beli dari barang tersebut ditambah *margin*. *Margin* adalah selisih dari harga beli dan harga jual yang merupakan pendapatan bank. *Margin* tidak sama dengan bunga karena *margin* harus sudah ditentukan pada awal dalam perjanjian dan tidak dapat berubah di tengah jalan. Harga jual adalah penjumlahan harga beli atau harga pokok dan margin keuntungan.

3) Media Penarikan

Media penarikannya bisa dengan surat sanggup atau surat permohonan pembiayaan.

4) Jangka Waktu

Jangka waktu *murabahah* ini bisa 30 hari (1bulan), 2 bulan, 3 bulan atau jangka waktu lain yang disepakati bersama. Waktu kurang 1 bulan dianggap 1 bulan.

5) Jaminan

Selain dari jaminan barang yang mendapat pembiayaan, bank jika rasa perlu dapat meminta jaminan atau garansi. Jenis dan nilainya akan ditentukan oleh bank pada saat menyetujui permohonan pembiayaan. Jaminan merupakan salah satu cara untuk mengurangi resiko apabila nasabah tidak memenuhi kewajibannya. Pada dasarnya, jaminan bukanlah satu rukun atau syarat yang mutlak dipenuhi dalam *murabahah*. Pihak bank dapat meminta nasabah atau pembeli suatu jaminan untuk dipegangnya.

6) Dokumentasi

Mengenai dokumentasi ini ada beberapa tahapan

- a. Perjanjian di bawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris.
- b. Perjanjian notaris
- c. Bukti pembayaran harga dan Kwitansi jual beli.

g. Jaminan Untuk Pembiayaan Murabahah

Jaminan merupakan salah satu cara untuk mengurangi risiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Jaminan tersebut merupakan *second way out* apabila nasabah tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan cara menjual jaminan tersebut untuk memenuhi kewajibannya (Wirosa, 2005: 142).

Landasan syariah yang mendasari bank syariah meminta jaminan tercantum dalam Al-Qur'an surah Al-Baqarah ayat 283 yang artinya: "Jika kamu dalam perjalanan (dan bermu'amalah tidak secara tunai), sedang kamu tidak memperoleh penyaluran, maka hendaklah ada barang tanggungan yang dipegang jika sebagian kamu

mempercayai sebagian yang lain, maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya), dan hendaklah dia bertaqwa kepada Allah, Tuhannya ... “.

Barang jaminan yang dijaminkan oleh nasabah harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- a. Marketability dan nilai agunan (jaminan)
- b. Ciri khusus dari barang agunan
- c. Cover asuransi yang memadai dari barang agunan baik dari segi jenis risiko, nilai penutupan maupun bonafiditas perusahaan asuransi.

h. Tujuan Murabahah

Adapun tujuan pembiayaan *murabahah* pada bank syariah, yaitu:

- 1) Bank dapat membiayai keperluan modal kerja nasabahnya untuk membeli:
 - a. Bahan mentah
 - b. Bahan setengah jadi
 - c. Barang jadi
 - d. Stok dan persediaan
 - e. Suku cadang dan penggantian
- 2) Bank dapat pula membiayai penjualan barang atau jasa yang dilakukan oleh nasabahnya. Termasuk di dalamnya biaya produksi barang baik untuk pasar domestik maupun diekspor. Pembiayaan akan meliputi:
 - a. Biaya bahan mentah

- b. Tenaga kerja
- 3) *Overheads cost*
- 4) Margin keuntungan
- a. Nasabah dapat pula meminta bank untuk membiayai stok dan persediaan mereka. Keperluan pembiayaan mereka ditentukan pada besarnya stok dan persediaannya (*re-ordering level*). Pembiayaan juga meliputi biaya bahan mentah, tenaga kerja, dan *overhead*.
 - b. Dalam hal dimana nasabah perlu untuk mengimpor bahan mentah, barang setengah jadi, suku cadang dan penggantian dari luar negeri menggunakan *letter of credit*, Bank dapat membiayai permintaan akan *letter of credit* tersebut dengan menggunakan prinsip *murabahah*.
 - c. Nasabah yang telah mendapatkan kontrak, baik kontrak kerja maupun kontrak pemasukan barang, dapat pula meminta pembiayaan dari bank. Bank dapat membiayai keperluan ini dengan prinsip *murabahah* dan untuk itu bank dapat meminta surat perintah kerja (SPK) dari nasabah yang bersangkutan.

i. Perhitungan Akad Murabahah

Akad murabahah merupakan kegiatan jual beli pada harga pokok dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam hal ini penjual harus terlebih dulu memberitahukan harga pokok yang ia beli ditambah keuntungan yang diinginkannya.

Sebagai contoh harga pokok barang “Gunung Pelawan” Rp 100.000. Keuntungan yang diharapkan adalah sebesar Rp 5.000, sehingga harga jualnya Rp

105.000. Kegiatan murabahah ini baru dilakukan setelah ada kesepakatan dengan pembeli, baru kemudian dilakukan pemesanan.

Dalam dunia perbankan kegiatan murabahah pada pembiayaan produk barang-barang investasi baik dalam negeri maupun luar negeri seperti *Letter of Credit* atau lebih dikenal dengan nama L/C (Kasmir, 2012:173).

Sebagai contoh Ny. Sopiana memerlukan sebuah rumah senilai Rp 150.000.000. Jika Bank Syariah Muntok yang membiayai pembelian rumah tersebut, maka Bank Syariah Muntok mengharapkan suatu keuntungan sebesar Rp 30.000.000 selama 3 tahun, maka harga yang ditetapkan kepada Ny. Sopiana adalah Rp 180.000.000. Kemudian jika nasabah setuju, pertanyaannya berapa yang harus diangsur Ny. Sopiana setiap bulannya?

Diketahui:

$$\begin{aligned} \text{Harga jual ke nasabah} &= \text{Rp } 150.000.000 + \text{Rp } 30.000.000 \\ &= \text{Rp } 180.000.000 \end{aligned}$$

$$\text{Jangka Waktu} = 3 \text{ tahun (36 bulan)}$$

Ditanyakan:

Berapa angsuran setiap bulan?

Jawaban:

$$\text{Angsuran Perbulan} = \frac{180.000.000}{36}$$

$$= \text{Rp } 5.000.000$$

Jadi angsuran yang harus dibayar oleh Ny. Sopianita kepada Bank Syariah Muntok untuk pembiayaan rumah dengan akad murabahah adalah sebesar Rp 5.000.000 setiap bulannya.

j. Penerapan Akuntansi pada Muarabahah

Berbagai jenis transaksi *murabahah* dapat terjadi dalam kehidupan kita. Menariknya, akuntansi berbasis double entry system dapat berfungsi sebagai pencatat transaksi secara efektif di transaksi syariah yang memerlukan keteletian (Warsono, 2011: 47).

Transaksi *murabahah* merupakan jenis akad yang mencerminkan betapa *muamalah syariah* memberi manfaat pada semua pihak yang terlibat dalam *muamalah* (Warsono, 2011: 48). Di dalam PSAK. 102 dijelaskan bahwa “Aset *murabahah* adalah aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad *murabahah*”, sehingga dalam penerapannya pencatatannya terbagi dalam beberapa hal dan jurnal sebagai berikut:

- a. Pada saat perolehan aktiva *murabahah*, maka bank akan mencatat:

Db. Persediaan/aktiva <i>murabahah</i>	xxx
Kr. Kas/Rekening pemasok/Kliring	xxx

- b. Pada saat penjualan aktiva *murabahah* kepada nasabah dengan pembayaran secara angsuran, jurnalnya sebagai berikut:

Db. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Kr. Margin <i>murabahah</i> ditangguhkan	xxx
Kr. Persediaan/Aktiva <i>murabahah</i>	xxx

c. *Urbun* (uang muka).

- 1) Pada saat penerimaan uang muka (
- urbun*
-) dari nasabah.

Db. Kas/Rekening	xxx
Kr. Kewajiban lain – uang muka <i>murabahah</i> (<i>urbun</i>)	xxx

- 2) Pembatalan pesanan, pengembalian
- urbun*
- kepada nasabah

Db. Kewajiban lain – uang muka <i>murabahah</i> (<i>urbun</i>)	xxx
Kr. Pendapatan operasional	xxx
Kr. Kas/Rekening	xxx

- 3) Apabila
- murabahah*
- jadi dilaksanakan

Db. Kewajiban lain – uang muka <i>murabahah</i> (<i>urbun</i>)	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx

d. Pengakuan pendapatan *murabahah* yang *performing* dan penerimaan angsuran tunggakan (pokok dan margin).

- 1) Pada saat pengakuan pendapatan

Db. Piutang <i>murabahah</i> jatuh tempo	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Db. Margin <i>murabahah</i> ditangguhkan	xxx
Kr. Pendapatan margin <i>murabahah</i>	xxx

- 2) Pada saat penerimaan angsuran tunggakan (pokok dan margin)

Db. Kas/Rekening	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i> jatuh tempo	xxx

e. Pengakuan pendapatan *murabahah* yang nonperforming.

Db. Tagihan kontijensi (pendapatan dalam penyelesaian)	xxx
--	-----

Kr. Rekening lawan – tagihan kontijensi (pendapatan dalam penyelesaian) xxx

f. Pada saat penerimaan angsuran dari nasabah (pkok dan margin).

Db. Kas/Rekening	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Db. Margin <i>murabahah</i> ditangguhkan	xxx
Kr. Pendapatan margin <i>murabahah</i>	xxx

g. Pemberian potongan pelunasan dini dapat dilakukan dengan menggunakan 2 (dua) metode berikut ini:

1) Jika pada saat penyelesaian, bank mengurangi piutang *murabahah* dan keuntungan *murabahah*:

Db. Kas/Rekening	xxx
Db. Margin <i>murabahah</i> ditangguhkan	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Kr. Pendapatan margin <i>murabahah</i>	xxx

2) Jika setelah penyelesaian, bank terlebih dulu menerima pelunasan piutang *murabahah* dari nasabah, kemudian bank membayar potongan pelunasan dini *murabahah* kepada nasabah dengan mengurangi keuntungan *murabahah*.

Db. Kas/Rekening	xxx
Kr. Piutang <i>murabahah</i>	xxx
Db. Margin <i>murabahah</i> ditangguhkan	xxx
Kr. Pendapatan margin <i>murabahah</i>	xxx

Db. Beban operasional– Potongan pelunasan dini *murabahah* xxx

Kr. Kas/Rekening xxx

h. Penerimaan denda dari nasabah

Db. Kas/Rekening xxx

Kr. Rekening simpanan *wadiah* – dana kebajikan xxx

Dengan mengacu pada aturan sistem akuntansi yang telah disepakati sehingga dapat merekam semua kegiatan transaksi murabahah dengan baik, tanpa harus menghilangkan substansi atas transaksi tersebut.

Penyajian informasi tentang harga yang jelas menjadikan *information asymmetry* dapat diminimalkan sehingga tidak ada prasangka buruk di masing-masing pihak terhadap pihak lainnya (Warsono, 2011: 69).

2.2.3 Pengertian Produk KPR Syariah

Salah satu produk pembiayaan yang telah dikembangkan oleh bank syariah adalah pembiayaan rumah atau yang sering dikenal dengan istilah KPR syariah. KPR Syariah yaitu Pembiayaan Kepemilikan Rumah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan rumah (tempat tinggal) dengan menggunakan prinsip jual beli. Dimana pembayarannya secara angsuran, dengan jumlah angsuran yang telah ditetapkan di muka dan dibayar setiap bulan. Harga jualnya biasanya sudah ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank syariah dan pembeli.

Harga jual rumah ditetapkan di awal, ketika nasabah menandatangani perjanjian pembiayaan jual beli rumah, dengan angsuran tetap hingga jatuh tempo

pembiayaan. Dengan adanya kepastian jumlah angsuran bulanan yang harus dibayar sampai masa angsuran selesai, nasabah tidak akan dipusingkan dengan masalah naik atau turunnya angsuran ketika suku bunga ber gejolak. Nasabah juga diuntungkan ketika ingin melunasi angsuran sebelum masa kontrak berakhir, karena bank syariah tidak akan mengenakan pinalti. Bank syariah tidak memberlakukan sistem pinalti karena, harga KPR sudah ditetapkan sejak awal.

Pembiayaan rumah ini dapat digunakan untuk membeli rumah (rumah, ruko, rukan, apartemen) baru maupun bekas, membangun atau merenovasi rumah, dan untuk pengalihan pembiayaan KPR dari bank lain. Perbedaan pokok antara KPR konvensional dengan syariah terletak pada akadnya, pada bank konvensional, kontrak KPR didasarkan pada suku bunga tertentu yang sifatnya bisa fluktuatif, sedangkan KPR Syariah bisa dilakukan dengan beberapa pilihan akad alternatif sesuai dengan kebutuhan nasabah (<http://affgani.wordpress.com/11/07/2014>).

Produk KPR syariah dimaknai sebagai pembiayaan perumahan yang mekanismenya didasarkan pada akad jual-beli (*tabadduli*). Bank Syariah sebagai penjual (*al-ba'iu*) dan nasabah sebagai pembeli (*musytari*) (<http://digilib.uin-suka.ac.id> 22/06/2014).

Untuk kredit atau pembiayaan kepemilikan rumah, memang ada beberapa perbedaan antara KPR di Bank Syariah dan Bank Konvensional. *Pertama*, pada akad atau perjanjian awalnya. *Kedua*, kemudahan nasabah untuk meminjamnya. *Ketiga*, di Bank konvensional menggunakan bunga sebagai keuntungannya, sedangkan di Bank Syariah menggunakan marjin/bagi hasil. *Keempat*, apabila

mendapatkan kendala pada pembayarannya, Bank Syariah lebih memberikan kemudahan bagi nasabah (<http://www.perencanakeuangan.com> 22/06/2014).

Salah satu keuntungan yang di dapat jika masyarakat memilih menggunakan kredit atau pembiayaan rumah dengan prinsip syariah adalah terhindarnya dari sistem riba dalam pengambilan KPR konvensional.

