

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe, I trust*, yaitu ‘saya percaya’ atau ‘saya menaruh kepercayaan’. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepercayaan kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling menguntungkan bagi kedua belah pihak.¹

sebagaimana firman Allah dalam:

Surah An-Nisa’ (4) ayat 29:²

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ مِمَّا كَسَبْتُمْ إِلَّا بِأَنْ تَكُونُوا فِي سُلُوكِكُمْ سَوِيحِينَ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ

سَكَّارًا ۗ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ حَدِيمًا ۚ ٢٩

**UIN IMAM BONJOL
PADANG**

yang artinya : “*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*”

Allah melarang mengambil harta orang lain dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka

¹ Rivai Veithzal dan Arifin Arviyan, *Islamic Banking: Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, (Jakarta: PT. Bumi Aksara, 2010), h. 698

sama suka. Menurut ulama tafsir, larangan memakan harta orang lain dalam ayat ini mengandung pengertian yang luas dan dalam antara lain:

- a. Agama Islam mengakui adanya hak milik perseorangan yang berhak mendapat perlindungan dan tidak boleh diganggu gugat.
- b. Hak milik perseorangan itu apabila banyak, wajib dikeluarkan zakatnya dan kewajiban lainnya untuk kepentingan agama, negara, dan sebagainya.
- c. Sekalipun seseorang mempunyai harta yang banyak dan banyak pula orang yang memerlukannya dari golongan-golongan yang berhak menerima zakatnya, tetapi harta orang itu tidak boleh diambil begitu saja tanpa seizin pemiliknya atau tanpa menurut prosedur yang sah.

Kemudian, Allah melarangkan balu mencari harta dibolehkan dengan cara berniaga atau berjual beli dengan dasar suka sama suka tanpa suatu paksaan. Karena jual beli yang dilakukan secara paksa tidak sah walaupun ada bayaran atau penggantinya. Selanjutnya, Allah melarang membunuh diri. Menurut bunyi ayat tersebut yang dilarang dalam ayat ini ialah membunuh diri sendiri, tetapi yang dimaksud ialah membunuh diri sendiri dan membunuh orang lain. Membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri sebab setiap orang yang membunuh akan dibunuh, sesuai dengan hukum kias.

Dilarang membunuh diri sendiri karena perbuatan itu termasuk perbuatan putus asa, dan orang yang melakukannya adalah orang yang tidak percaya kepada rahmat Allah.

Kemudian ayat 29 tersebut diakhiri dengan penjelasan bahwa Allah melarang orang-orang yang beriman memakan harta yang bathil dan membunuh orang lain atau membunuh diri sendiri itu adalah karena kasih sayang Allah kepada hamba-Nya demi kebahagiaan hidup mereka di dunia dan di akhirat.³

Selain hal yang diatas, berikut ini dapat pula dikemukakan beberapa pengertian lain tentang pembiayaan atau kredit yang umum dikenal oleh masyarakat yaitu:

- a. Pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dan/atau lembaga keuangan lainnya dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil, termasuk:

- 1) Pemberian surat berharga *customer* yang dilengkapi dengan *Note Purchasing Agreement* (NPA).
- 2) Pengambilan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang.

Istilah yang merupakan pasangan pembiayaan adalah *dain* (*debt*).

Pembiayaan dan wadiah adalah istilah untuk suatu perbuatan

³ *Ibid.*, h. 699

ekonomi (perbuatan yang menimbulkan akibat ekonomi) yang dilihat dari arah yang berlawanan. Pembiayaan dalam bank Islam adalah penyediaan dan atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:⁴

- 1) Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*.
- 2) Transaksi sewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa dengan opsi perpindahan hak milik dalam bentuk *ijarah muntahiyah bit Tamlik*.
- 3) Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishna'*.
- 4) Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *Qardh*.
- 5) Transaksi multijasa dengan menggunakan akad *ijarah* atau *kafalah*.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank atau lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan, tanpa imbalan, atau bagi hasil.⁵

Dengan demikian, dalam praktiknya pembiayaan adalah:

- 1) Penyerahan nilai ekonomi sekarang atas kepercayaan dengan harapan mendapatkan kembali suatu nilai ekonomi yang sama dikemudian hari.

⁴ *Ibid.*, h. 700

⁵ *Ibid.*, h. 701

- 2) Suatu tindakan atas dasar perjanjian dimana dalam perjanjian tersebut terdapat jasa dan balas jasa (prestasi dan kontraprestasi) yang keduanya dipisahkan oleh unsur waktu.
- 3) Pembiayaan adalah suatu hak, dengan hak mana seorang dapat menggunakannya untuk tujuan tertentu, dalam batas waktu tertentu, dan atas pertimbangan tertentu pula.

2. Unsur-unsur Pembiayaan

Pembiayaan pada dasarnya diberikan atas dasar kepercayaan, dengan demikian pemberian pembiayaan adalah pemberian kepercayaan. Hal ini berarti bahwa prestasi yang diberikan benar-benar harus dapat diyakini dapat dikembalikan oleh penerima pembiayaan sesuai dengan waktu dan syarat-syarat yang telah disepakati bersama.⁶

Berdasarkan hal di atas unsur-unsur dalam pembiayaan tersebut adalah:

- a. Adanya dua pihak, yaitu pemberi pembiayaan (*shahibul maal*) dan penerima pembiayaan (*mudharib*).
- b. Adanya kepercayaan *shahibul maal* kepada *mudharib* yang didasarkan atas prestasi, yaitu potensi *mudharib*.
- c. Adanya persetujuan, berupa kesepakatan pihak *shahibul maal* dengan pihak lainnya yang berjanji membayar dari *mudharib* kepada *shahibul maal*. Janji membayar tersebut dapat berupa janji lisan, tertulis (akad pembiayaan) atau berupa instrumen (*credit instrument*).⁷

⁶ *Ibid.*

⁷ *Ibid.*, h. 703

- d. Adanya penyerahan barang, jasa, atau uang dari *shahibul maal* kepada *mudharib*.
- e. Adanya unsur waktu (*time element*). Unsur waktu merupakan unsur esensial pembiayaan. Pembiayaan terjadi karena unsur waktu, baik dilihat dari *shahibul maal* maupun dilihat dari *mudharib*. Misalnya, penabung memberikan pembiayaan sekarang untuk konsumsi lebih besar di masa yang akan datang. Produsen memerlukan pembiayaan karena adanya jarak waktu antara produksi dan konsumsi.⁸
- f. Adanya unsur risiko (*degree of risk*) baik di pihak *Shahibul maal* maupun di pihak *Mudharib*. Risiko di pihak *shahibul maal* adalah risiko gagal bayar (*risk of default*), baik karena kegagalan usaha (pinjaman komersial) atau ketidakmampuan bayar (pinjaman konsumen) atau karena tidak bersedia membayar. Risiko di pihak *mudharib* adalah kecurangan dari pihak pembiayaan, antara lain berupa *shahibul maal* yang dari semula dimaksudkan oleh *shahibul maal* untuk mencaplok perusahaan yang diberi pembiayaan atau tanah yang dijaminkan.⁹

3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya.

⁸ *Ibid.*, h. 710

⁹ *Ibid.*, h. 711

Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.¹⁰

Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa.
Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar barang, hal ini seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.
- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana. Pembiayaan merupakan satu cara untuk mengatasi gap antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana. Bank dapat memanfaatkan dana yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan. Dana yang berasal dari golongan yang kelebihan dana, apabila disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana.¹¹

- c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga

Ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan pembiayaan, akan

¹⁰ Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. Fajar Interpratama Mandiri, 2013), Cet. Ke-2, h. 108

¹¹ *Ibid.*, h. 109

berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

- d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

Pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* yang diberikan oleh bank syariah memiliki dampak pada kenaikan makro-ekonomi. Mitra (pengusaha), setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi barang jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya.

4. Manfaat Pembiayaan

Beberapa manfaat atas pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah kepada mitra usaha antara lain: manfaat pembiayaan bagi bank, debitur pemerintah, dan masyarakat luas.¹²

a. Manfaat Pembiayaan Bagi Bank

- 1) Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah akan mendapatkan balas jasa berupa bagi hasil, margin keuntungan, dan pendapatan sewa, tergantung pada akad pembiayaan yang telah diperjanjikan antara bank syariah dan mitra usaha (nasabah).
- 2) Pembiayaan akan berpengaruh pada peningkatan profitabilitas bank.

Hal ini dapat tercermin pada perolehan laba. Dengan adanya

¹² *Ibid.*, h. 110

peningkatan laba usaha bank akan menyebabkan kenaikan tingkat profitabilitas bank.

- 3) Pemberian pembiayaan kepada nasabah secara sinergi akan memasarkan produk bank syariah lainnya seperti produk dana dan jasa.
- 4) Kegiatan pembiayaan dapat mendorong peningkatan kemampuan pegawai untuk lebih memahami secara perinci aktivitas usaha para nasabah di berbagai sektor usaha. Pegawai bank semakin terlatih untuk dapat memahami berbagai sektor usaha sesuai dengan jenis usaha nasabah yang dibiayai.

b. Manfaat Pembiayaan Bagi Debitur¹³

- 1) Meningkatkan usaha nasabah. Pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah memberikan manfaat untuk memperluas volume usaha.
- 2) Biaya yang diperlukan dalam rangka mendapatkan pembiayaan dari bank syariah relatif murah, misalnya biaya provisi.
- 3) Nasabah dapat memilih berbagai jenis pembiayaan berdasarkan akad yang sesuai dengan tujuan penggunaannya.
- 4) Bank dapat memberikan fasilitas lainnya kepada nasabah, misalnya transfer dan menggunakan *wakalah*, *kafalah*, *hawalah*, dan fasilitas lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah.

¹³ *Ibid.*, h. 111

- 5) Jangka waktu pembiayaan disesuaikan dengan jenis pembiayaan dan kemampuan nasabah dalam membayar kembali pembiayaannya, sehingga nasabah dapat mengestimasi keuangannya dengan tepat.

c. Manfaat Pembiayaan Bagi Pemerintah

- 1) Pembiayaan dapat digunakan sebagai alat untuk mendorong pertumbuhan sektor riil, karena uang yang tersedia di bank menjadi tersalurkan kepada pihak yang melaksanakan usaha. Pembiayaan yang diberikan kepada perusahaan untuk investasi atau modal kerja, akan meningkatkan volume produksinya, sehingga peningkatan volume produksi akan berpengaruh pada peningkatan volume usaha dan pada akhirnya akan meningkatkan pendapatan secara nasional.
- 2) Pembiayaan bank dapat digunakan sebagai alat pengendali moneter. Pembiayaan diberikan pada saat dana bank berlebihan atau dengan kata lain pada saat edaran uang di masyarakat terbatas. Pemberian pembiayaan ini dapat meningkatkan peredaran uang di masyarakat akan bertambah sehingga arus barang juga bertambah. Sebaliknya, dalam hal peredaran uang di masyarakat meningkat, maka pemberian pembiayaan dibatasi, sehingga peredaran uang di masyarakat dapat dikendalikan, sehingga nilai uang dapat stabil.
- 3) Pembiayaan yang disalurkan oleh bank syariah dapat menciptakan lapangan kerja baru dan meningkatkan pendapatan masyarakat. Peningkatan lapangan kerja terjadi karena nasabah yang mendapat pembiayaan terutama pembiayaan investasi atau modal kerja yang

tujuannya ialah untuk meningkatkan volume usaha, tentunya akan menyerap jumlah tenaga kerja. Penyerapan jumlah tenaga kerja akan meningkatkan pendapatan masyarakat yang pada akhirnya secara total akan meningkatkan pendapatan nasional.

- 4) Secara tidak langsung pembiayaan bank syariah dapat meningkatkan pendapatan negara, yaitu pendapatan pajak antara lain; pajak pendapatan dari bank syariah, dan pajak pendapatan dari nasabah.¹⁴

d. Manfaat Pembiayaan Bagi Masyarakat Luas

- 1) Mengurangi tingkat pengangguran. Pembiayaan diberikan untuk perusahaan dapat menyebabkan adanya tambahan tenaga kerja karena adanya peningkatan volume produksi, tentu akan menambah jumlah tenaga kerja.
- 2) Melibatkan masyarakat yang memiliki profesi tertentu, misalnya akuntan, notaris, *appraisal independent*, asuransi. Pihak ini diperlukan oleh bank untuk mendukung kelancaran pembiayaan.
- 3) Penyimpanan dana akan mendapat imbalan berupa bagi hasil lebih tinggi dari bank apabila bank dapat meningkatkan keuntungan atas pembiayaan yang disalurkan.
- 4) Memberikan rasa aman bagi masyarakat yang menggunakan pelayanan jasa perbankan misalnya *letter of credit*, bank garansi, transfer, kliring, dan layanan jasa lainnya.¹⁵

¹⁴ *Ibid.*, h. 112

¹⁵ *Ibid.*, h. 113

5. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain:

a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaan.

Dilihat dari tujuan penggunaannya, pembiayaan dibagi menjadi tiga jenis yaitu pembiayaan investasi, modal kerja, dan konsumsi. Perbedaan masing-masing jenis pembiayaan disebabkan karena adanya perbedaan tujuan penggunaannya. Perbedaan ini juga akan berpengaruh pada cara pencairan, pembayaran angsuran, dan jangka waktunya.

b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.¹⁶

1) Pembiayaan Jangka Pendek

Pembiayaan yang diberikan dengan jangka waktu maksimal satu tahun.

2) Pembiayaan Jangka Menengah

Diberikan dengan jangka waktu antara satu tahun hingga 3 tahun.

3) Pembiayaan Jangka Panjang

Pembiayaan yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha.

1) Sektor Industri

2) Sektor Perdagangan

3) Sektor Pertanian, Peternakan, Perikanan, dan Perkebunan

¹⁶ *Ibid.*, h. 114

4) Sektor Jasa

5) Sektor Perumahan

d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan.

1) Pembiayaan dengan Jaminan

Pembiayaan dengan jaminan merupakan jenis pembiayaan yang didukung dengan jaminan (agunan) yang cukup. Agunan atau jaminan dapat digolongkan menjadi jaminan perorangan, benda berwujud, dan benda tidak berwujud.¹⁷

2) Pembiayaan Tanpa Jaminan

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tanpa didukung adanya jaminan. Pembiayaan ini diberikan oleh bank syariah atas dasar kepercayaan.

e. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya.

Dilihat dari jumlahnya, pembiayaan dibagi menjadi pembiayaan retail, menengah, dan korporasi.¹⁸

1) Pembiayaan Retail

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada individu atau pengusaha dengan skala usaha sangat kecil. Jumlah pembiayaan yang dapat diberikan hingga Rp 350.000.000,-.

¹⁷ *Ibid.*, h. 117

¹⁸ *Ibid.*, h. 118

2) Pembiayaan Menengah

Pembiayaan yang diberikan kepada pengusaha pada level menengah, dengan batasan antara Rp 350.000.000,- hingga Rp 5.000.000.000,-.

3) Pembiayaan Korporasi

Merupakan pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dengan jumlah nominal yang besar dan diperuntukkan kepada nasabah besar (korporasi). Misalnya, jumlah pembiayaan lebih dari Rp 5.000.000.000,- dikelompokkan dalam pembiayaan korporasi.

6. Analisis Pembiayaan

Merupakan suatu proses analisis yang dilakukan oleh bank syariah untuk menilai suatu permohonan pembiayaan yang telah diajukan oleh nasabah. Dengan melakukan analisis permohonan pembiayaan, bank syariah akan memperoleh keyakinan bahwa proyek yang akan dibiayai layak (*feasible*).¹⁹

Bank melakukan analisis pembiayaan dengan tujuan untuk mencegah secara dini kemungkinan terjadinya *default* oleh nasabah. Analisa pembiayaan merupakan salah satu faktor yang sangat penting bagi bank syariah dalam mengambil keputusan untuk menyetujui/menolak permohonan pembiayaan. Analisis yang baik akan menghasilkan keputusan yang tepat. Analisis pembiayaan merupakan salah satu faktor

¹⁹ *Ibid.*, h. 119

yang dapat digunakan sebagai acuan bagi bank syariah untuk meyakini kelayakan atas permohonan pembiayaan nasabah.

Beberapa prinsip dasar yang perlu dilakukan sebelum memutuskan permohonan pembiayaan yang akan diajukan oleh calon nasabah antara lain dikenal dengan prinsip 5C dan 6A. Penerapan prinsip dasar dalam pemberian pembiayaan serta analisis yang mendalam terhadap calon nasabah, perlu dilakukan oleh bank syariah agar bank tidak salah memilih dalam menyalurkan dananya sehingga dana yang disalurkan kepada nasabah dapat terbayar kembali sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan.

B. Akad Murabahah

1. Pengertian Akad

Kata akad berasal dari Bahasa Arab yang berarti perjanjian, ikatan, yang kokoh.²⁰ Maka makna kata berkaitan juga dengan akidah karena mempunyai akar kata dan akibat hukum yang sama. Akad adalah ikatan yang menimbulkan hubungan yang kokoh antara dua pihak, mengakibatkan iltizam serta melahirkan hak dan kewajiban. Dalam hukuma perspektif Barat disebut dengan hukum perikatan (*verbintenis/iltizam*), bukan perjanjian (*overeenkoms/akad*). Sedangkan yang dibahas dalam bagian ini adalah hukum perjanjian (yaitu hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian antara dua pihak), yang lazim dalam perspektif hukum Islam disebut akad. Definisi akad adalah

²⁰ Mujahidin Akhmad, *Hukum Perbankan Syariah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2016), Ed. 1. Cet. Ke-1, h. 3

pertemuan ijab dan kabul sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.²¹

2. Pengertian Murabahah

Murabahah dapat dilakukan untuk pembeli secara pesanan dan biasa disebut sebagai *murabahah* kepada pemesan pembeli. Dalam kitab *al-Umm*, Imam Syafi'i menamai transaksi sejenis ini dengan istilah *al-amir bisysyira*. Dalam hal ini, calon pembeli atau pemesan beli dapat memesan kepada seseorang (sebut saja sebagai pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua pihak juga harus menyepakati berapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli antara kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.²²

Sebenarnya Al-Qur'an dan Hadis Nabi tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, tapi yang dibicarakan secara langsung adalah jual beli, laba, rugi dan perdagangan. Oleh karena itu, landasan syariah yang digunakan dalam *murabahah* adalah landasan prinsip jual beli dengan sistem pembayaran yang ditangguhkan. Landasan syariahnya, yaitu :

a. Al-Qur'an

Surah An-Nisa' (4) ayat 29:

²¹ *Ibid.*, h. 4

²² *Ibid.*, h. 54

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ مِمَّا بَلَغَ إِلَىٰكُمْ بِالْبَاطِلِ لِأَنْتُمْ تَنْجِرُونَ عَنَّا ضِمَّةً مِّنْكُمْ لَا تَقْتُلُوا أَنْفُ

سُكْمًا إِنَّ اللَّهَ كَانَ كُفْرًا حِيمًا ٢٩

yang artinya : *“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”*

Dan Al-Qur’an surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi :

وَأَحَلَّلَ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Yang artinya : *“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”*

b. Al-Hadis:

- Hadis riwayat Ahmad Bin Hanbal:

“Pendapatan yang saling afdu adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur.” (H.R Ahmad)

- Hadis riwayat Ibnu Majah:

“Dari Suhaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah Saw. Bersabda: “Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (H.R Ibnu Majah)

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *murabahah* adalah sebagai berikut :²³

- a. Pihak yang berakad (*bai'* dan *musytari'*);
 - 1) Cakap menurut hukum
 - 2) Tidak terpaksa
- b. Barang/Objek (*mabi'*);
 - 1) Barang tidak dilarang oleh syara'
 - 2) Penyerahan barang dapat dilakukan
 - 3) Hak milik penuh yang berakad
- c. Harga (*tsaman*)
 - 1) Memberitahukan harga pokok
 - 2) Keuntungan yang telah disepakati
- d. Ijab Kabul (*sighat*)
 - 1) Harus jelas
 - 2) Harga dan barang yang disebutkan harus seimbangan
 - 3) Tidak dibatasi oleh waktu

Sedangkan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:²⁴

- a. Penjual memberitahu harga pokok kepada pembeli;
- b. Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
- c. Kontrak harus bebas riba;
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;

²³ *Ibid.*, h. 55

²⁴ *Ibid.*, h. 56

e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip jika syarat dalam urutan pertama, keempat dan kelima tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan:

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya;
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuannya atas barang yang dijual, dan;
- 3) Membatalkan kontrak.
- 4) Pembayaran secara tunai, tangguh ataupun dicicil

4. Penerapan *Murabahah* pada Bank Syariah

Penerapannya pada Bank Islam adalah nasabah mengajukan pembiayaan dengan sistem *murabahah* kepada bank syariah/Islam untuk membelikan barang-barang (produktif atau konsumtif) yang diketahui sifat-sifatnya, di mana nasabah dan bank mengetahui barang tersebut secara nyata dan oleh bank siap untuk mengadakan barang yang dibutuhkan nasabah. Kemudian dibuat suatu akad atau perjanjian antara bank dan nasabah mengenai kesanggupan pihak bank untuk membeli barang yang dikehendaki dan kesanggupan nasabah untuk membeli barang tersebut. Akad ini bukanlah akad jual beli, melainkan akad untuk mengadakan jual beli.²⁵

²⁵ *Ibid.*, h. 57

Murabahah, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok, yaitu: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark up* (laba).

Teknis perbankan dalam penerapan transaksi *murabahah*, yaitu:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan.
- c. Dalam transaksi ini, bila sudah barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh.



**UIN IMAM BONJOL
PADANG**

5. Ketentuan Murabahah dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000

Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁶

(Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000)

a. LANDASAN HUKUM

- 1) No. 04/DSN-MUI/IV/2000, Tanggal 1 April 2000, tentang Murabahah;
- 2) No. 13/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Uang Muka dalam Murabahah;
- 3) No. 16/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Diskon dalam Murabahah;
- 4) No. 17/DSN-MUI/IX/2000, Tanggal 16 September 2000, tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran;
- 5) No. 43/DSN-MUI/VIII/2004, Tanggal 11 Agustus 2004, tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*).

C. Pembiayaan Griya iB Hasanah

1. Pengertian Pembiayaan Griya iB Hasanah

Griya iB Hasanah adalah fasilitas pembiayaan konsumtif yang diberikan kepada anggota masyarakat untuk membeli, membangun, merenovasi rumah (termasuk ruko, rusun, rukan, apartmen dan sejenisnya),

²⁶ *Ibid.*, h. 59

dan membeli tanah kavling yang besarnya disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan membayar kembali masing-masing calon nasabah.²⁷

Menurut sifat penggunaannya Pembiayaan pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah terdiri dari dua macam, yaitu :

3. Pembiayaan produktif

Pembiayaan produktif merupakan pembiayaan yang bertujuan untuk menambah atau meningkatkan hasil usaha baik produksi, perdagangan maupun investasi. Pembiayaan produktif pada PT.

Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah diantara lain :

- a. Modal Kerja
- b. Investasi
- c. Ruko, dll.

4. Pembiayaan Konsumtif

Pembiayaan konsumtif merupakan pembiayaan yang diperuntukkan untuk kebutuhan pribadi dan memiliki nilai tambah untuk kehidupannya, sedangkan pembiayaan produktif adalah pembiayaan yang nantinya bertujuan untuk menambah hasil usaha. Pada PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah yang termasuk pembiayaan konsumtif yaitu :

- a. Griya
- b. Multiguna

²⁷ Portal-Syariah.bni.co.id/main/ ECG-Electronic Corporate Guidelines. Kamis 19 April 2018, pukul 14.00

- c. Oto iB
- d. Fleksi
- e. Murabahah Emas (Jarang dipakai)

2. Landasan Hukum

- a. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tanggal 1 April tentang Murabahah.
- b. UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah
- c. Peraturan BI No. 7/6/PBI/2005 Tanggal 20 Januari 2005 tentang transparansi informasi produk bank dan Penggunaan data Pribadi nasabah.
- d. Surat edaran BI No. 7/25/DPNP Tanggal 18 Juli 2005 tentang transparansi Informasi produk Bank dan Penggunaan data pribadi nasabah.
- e. Peraturan BI No. 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana serta pelayanan jasa-jasa bank syariah.
- f. Surat edaran BI No. 10/14/DPBS Tanggal 17 Maret 2008 tentang Pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan menghimpun dana dan menyalurkan dana serta pelayanan jasa bank syariah.

3. Fitur Pembiayaan Griya iB Hasanah

- a. Bentuk pembiayaan Griya iB Hasanah adalah Murabahah secara Angsuran.²⁸
- b. *Financing to value* dan maksimum pembiayaan.
 - 1) Surat edaran BI No. 15/40/DKMP Tanggal 24 September 2013 BI telah mengatur ketentuan *Financing to value* (FTV) terkait pembiayaan properti.
 - 2) FTV adalah rasio antara nilai pembiayaan yang terdapat diberikan oleh bank terhadap nilai agunan properti yang diserahkan nasabah pada saat pembiayaan berdasarkan penilaian taksasi bank, berupa :
 - a) Agunan berupa tanah dan bangunan di atasnya yang dibayar dengan Griya iB Hasanah sehingga asli surat bukti kepemilikan (SHM, SHGB, SHM dan IMB) harus dikuasai oleh PT. Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah.
 - b) Agunan Apartemen / Rusun yang berstatus strata title serta surat-surat bukyi pemiliknya harus dikuasai Bank.
 - c) Agunan tanah dan bangunan yang masih berstatus sertifikat induk (Global).
 - d) Untuk agunan yang sertifikatnya masih dalam proses pemecatan sertifikat, diatur sebagai berikut:

²⁸ *Ibid.*,

- Lokasi tanah telah memiliki sertifikat induk sudah administrasi *planning* dan surat ijin pemakaian lokasi tanah dari instansi yang berwenang.
 - Surat pernyataan notaris, Tanah girik : tanah yang tidak punya sertifikat.
- 3) Besarnya FTV dibedakan berdasarkan ukuran luas bangunan dan urutan fasilitas pembiayaan yang sedang dinikmati nasabah.
- 4) Maksimum Griya iB Hasanah disesuaikan dengan kebutuhan pembiayaan dan kemampuan pelunasan dengan ketentuan sebagai berikut :

- Untuk pelunasan berupa pembelian atau pembangunan rumah dan sejenisnya : Minimal Rp. 100.000.000,- – Maksimal Rp. 5 Miliar.
- Untuk penggunaan berupa renovasi dan membeli tanah kavling : Minimal Rp. 100.000.000,- – Maksimal Rp. 1 Miliar.
- Untuk pembelian rumah dan sejenisnya atau pembelian kavling, Minimal Rp. 25.000.000,- dan Maksimal Rp. 500.000.000,- kecuali untuk Jabodetabek dan Surabaya Maksimal Rp. 1 M.
- Untuk pembiayaan pada KCP Minimal Rp. 25.000.000,- dapat dikecualikan.

c. Kriteria Pembiayaan

Pembiayaan dikelola dengan manajemen Griya iB Hasanah apabila :

- 3) Untuk tempat tinggal, tidak boleh sebagai investasi (dijual/disewakan).

- 4) Bersifat perorangan.
- 5) Calon nasabah suami/istri.
- 6) Tersedia data tentang sumber pembayaran pelunasan yang sales berikan.

d. Jangka Waktu

Maksimal 15 Tahun kecuali untuk pembelian kavling paling lama 10 Tahun dan disesuaikan dengan jatuh tempo sertifikat tanah yang dibiayai dengan ketentuan tambahan sebagai berikut :

- Untuk pegawai aktif : Jangka waktu Maksimal adalah sampai dengan saat pensiun harus lunas.
- Untuk Pengusaha / Profesional : Jangka waktu Maksimal : Usia 60 Tahun Harus lunas.

e. Pembayaran Angsuran (10% tang pokok dan Margin) dan pembebanan margin untuk pertama kalinya diatur sebagai berikut :²⁹

- Untuk yang ditanda tangani tanggal 1-15 bulan berjalan, ansuran dibayar dan dibebankan pada tanggal 25 bulan berjalan.
- Untuk akad yang ditanda tangani diatas tanggal 15 - akhir bulan, ansuran dibayar dan dibebankan pada tanggal 25 bulan berikutnya.
- Khususnya untuk yang ditandatangani setelah tanggal 15, ansuran terakhir harus sudah ada dalam rekening afiliasi pembayaran sebelum tanggal jatuh tempo.

²⁹ *Ibid.*,

- Untuk selanjutnya pembayaran dari pembebanan angsuran (hutang pokok dan margin) dilakukan setiap tanggal 25 tiap bulannya, sedangkan perubahan *kolatibility* tetap pada akhir bulan sehingga pembayaran angsuran melebihi tanggal akhir bulan dikenakan denda tunggakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- Debt Service Ratio (DSR) yang merupakan rasio angsuran perbulan terhadap penghasilan ditetapkan berdasarkan total penghasilan, sebagai berikut :
 1. Total penghasilan per bulan kurang dari Rp. 15.000.000.00,-
maksimal DSR = 40%
 2. Total penghasilan perbulan besar dar Rp. 15.000.000.00,-
maksimal DSR = 50%

