

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengertian Perbankan Syariah

1. Pengertian Bank Syariah

Bank secara bahasa diambil dari bahasa Itali, yakni banco yang mempunyai arti meja. Penggunaan istilah ini disebabkan dalam realita kesehariannya bahwa setiap proses dan transaksi sejak dahulu dan mungkin dimasa yang datang dilaksanakan diatas meja. Dalam bahasa arab, bank biasa disebut dengan mashrof yang berarti tempat berlangsung saling menukar harta, baik dengan cara mengambil ataupun menyimpan atau saling untuk melakukan muamalat.¹

Menurut UU Republik Indonesia No. 10 Tahun 1998, tentang perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan bahwa Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedang pengertian syariah itu sendiri adalah aturan berdasarkan hukum Islam.² Menurut Karnaen Purwaatmadja, bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip – prinsip Islam, yakni bank dengan tata cara dan operasinya mengikuti ketentuan – ketentuan syariah Islam. Salah satunya unsur

¹ A. Djazuli dan Yadli Yanuari, *Lembaga – lembaga Perekonomian Umat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2001), H 53

²C.S. T Kamsil, dkk, *Pokok – pokok Pengetahuan Hukum Dagang Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), cet Ke-1, H. 311-313

yang harus dihindari dalam muamalah Islam adalah praktik – praktik yang mengandung unsur riba (spekulasi dan tipuan).³

Pada umumnya, hal yang dimaksud dengan Bank Syariah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberi layanan pembiayaan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah. Bank syariah merupakan bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam, mengacu kepada ketentuan-ketentuan yang ada dalam Al-Qur'an dan Al-Hadist, maka bank syariah diharapkan dapat menghindari kegiatan-kegiatan yang mengandung unsur riba dan segala hal yang bertentangan dengan syariat Islam. Adapun perbedaan pokok antara bank syariah dengan bank konvensional terdiri dari beberapa hal. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedangkan bank konvensional memakai sistem bunga. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan sangat berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank syariah. Bank syariah lebih menekankan sistem kerja serta *partnership*, kebersamaan terutama kesiapan semua pihak untuk berbagai termasuk dalam hal – hal keuntungan dan kerugian.

Kehadiran bank syariah diharapkan dapat berpengaruh terhadap kehadiran sistem ekonomi Islam yang menjadi keinginan bagi setiap negara Islam. Kehadiran bank syariah juga diharapkan dapat memberikan alternatif bagi

³Muhammad Firdaus NH, dkk, *Konsep dan Implementasi Bank Syariah*, (Jakarta: Renaisan, 2005), H. 18

masyarakat dalam memanfaatkan jasa perbankan yang selama ini di dominasi oleh sistem bunga.

B. MURABAHAH

1. Pengertian Murabahah

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa arab dari kata *ar-ribbu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam defenisi para ulama adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui.

Murabahah, dalam konotasi islam pada dasarnya berarti penjualan. Suatu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam murabahah secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa besar keuntungan yang disebabkan pada nilai tersebut.⁴

Salah satu skim fiqih yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah, Transaksi murabahah ini lazim dilakukan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. Secara sederhana, Murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan

Ibnu Qudamah mendefinisikan murabahah sebagai jual beli dengan menghitung modal ditambah keuntungan tertentu yang diketahui.⁵ Dapat disimpulkan, Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah

⁴ Nurul Ichsan Hsan, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Referensi GP Press Group, 2014). H. 231.

⁵ Fuad Sarthawy, *at-Tamwil al-Islami wa Daur al-Qitha' al-Khash*, cet.1, (Jordan: Dar alMasira,tt), H. 235

berdasarkan pada penetapan harga, yaitu bentuk pertukaran obyek jual dengan harga yang merupakan jumlah harga perolehan ditambah laba tertentu.

Karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁶ Berdasarkan sumber dana yang digunakan murabahah secara garis besar dapat dibedakan menjadi tiga kelompok :

- a. Pembiayaan murabahah yang didanai dengan URJA (*Unrestricted investment account* = Investasi tidak terikat)
- b. Pembiayaan murabahah yang didanai dengan RJA (*Restricted investment account* = Investasi terikat)
- c. Pembiayaan murabahah yang didanai dengan modal bank.

2. Landasan Murabahah

Sebagai salah satu bentuk jual beli, maka landasan yang menjadi dasar murabahah sama dengan landasan jual beli pada umumnya, baik berupa ayat, hadits, maupun ijma'

a. Landasan Hukum Murabahah

- 1). Pasal 1 ayat (13) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan.
- 2). Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah

⁶ Adiwarman. A.Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, Edisi Ke Tiga (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada,2008) H. 113

- 3). Ketentuan pembiayaan murabahah dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syaria'ah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.
- 4) . Pasal 19 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan murabahah.

b. Landasan syariah murabahah

- 1) QS. Al- Baqarah (2) ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَاَ (البقره : 275)

Artinya: “Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”⁷

- 2) HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

قَالَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ , (رواه البيهقي وابن حبان)

Artinya : Dari Abu Sa‘ad Al-Khudri bahwa Rasulullah saw bersabda, “ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka.” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).⁸

⁷ Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik, (Jakarta: Gema Insani, 2012), H. 102

3. Rukun dan Syarat Murabahah

Secara umum, jual beli terpaku pada akad yang intinya ijab kabul dan kerelaan kedua belah pihak. Apabila terpenuhi, maka jual beli tersebut sudah terlaksana dan sah. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan yang menunjukkan keridhaan dengan adanya pertukaran dua harta milik, baik berupa perkataan maupun perbuatan.

Menurut **jumhur ulama** ada empat rukun akad jual beli :

- a. Orang yang menjual
- b. Orang yang membeli
- c. Shighah (ijab dan qabul)
- d. Barang atau sesuatu yang diakadkan.⁹

Murabahah juga terikat dengan syarat jual beli pada umumnya yaitu terhindar dari cacat seperti spesifikasi yang tidak diketahui, harga yang tidak jelas, adanya unsur paksaan, tipuan, mudarat, dan segala hal yang dapat merusak akad. Selain itu, jual beli baru dikatakan sempurna apabila telah terbebas dari segala macam khiyar. Apabila syarat di atas terpenuhi, maka jual beli telah sah dan masing-masing pihak tidak berhak membatalkan jual beli secara sepihak kecuali dengan kesepakatan baru.

⁸ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), H. 30.

⁹ Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta : UII press , 2005), H. 16

Adapun beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi dalam murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- b. Kontrak harus bebas dari riba.
- c. Harga awal diketahui, Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual.
- d. Laba juga harus diketahui pembeli karena merupakan bagian dari harga.
- e. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- f. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip jika syarat dalam (1), (2), atau (3) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a. Melanjutkan pembelian seperti adanya.
- b. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c. Membatalkan kontrak.

Metode pembayaran dalam akad di perbankan dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Adapun dalam perbankan syariah sebenarnya terdapat dua akad yang

melibatkan tiga pihak. pertama dilakukan secara tunai antara bank dengan menjual barang. kedua dilakukan secara cicilan antara bank dan nasabah bank.¹⁰

4. Implementasi Akad Murabahah

Dalam mengimplementasikan konsep dan prinsip pembiayaan murabahah, maka bank syariah mengacu kepada aturan yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI tentang murabahah, di mana rukun yang harus terpenuhi antara lain:¹¹

- a. Pelaku akad Yaitu bank sebagai penjual barang dan nasabah sebagai pembeli.
- b. Obyek akad Yaitu barang dagangan/ aset dan harga sebagai alat tukar.
- c. Shighah Yaitu ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan antara keduanya.

5. Mekanisme Akad Pembiayaan Murabahah

Bank Syariah di Indonesia pada umumnya dalam memberikan pembiayaan murabahah menetapkan syarat-syarat yang dibutuhkan dan prosedur yang harus ditempuh oleh musyatri yang hampir sama dengan syarat dan prosedur kredit sebagaimana lazimnya yang ditetapkan oleh bank konvensional.

¹⁰ 14 Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syariah dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta: Kencana, 2012), H. 224.

¹¹ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), H. 81-90.

Syarat dan ketentuan umum pembiayaan murabahah yaitu :

- a. Umum, tidak hanya diperuntukan kaum muslim saja
- b. Harus memahami hukum sesuai dengan KUHP Perdata
- c. Memenuhi 5C yaitu :
 - 1) Character (watak)
 - 2) Collateral (jaminan)
 - 3) Capital (modal)
 - 4) Conditional of economy (prospek usaha)
 - 5) Capability (kemampuan)
- d. Memenuhi Bank Indonesia dan pemerintah sesuai yang diatur dalam Undang- Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang- Undang No.7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- e. Jaminan (dthomman), biasanya cukup dengan barang yang dijadikan objek perjanjian namun karena besarnya pembiayaan lebih besar dari harga pokok barang (karena ada mark up) maka pihak bank mengenakan uang muka sendiri senilai kelebihan jumlah pembiayaan yang tidak tertutup oleh harga pokok barang.¹²

¹² Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), H. 60

6. Pembiayaan Murabahah

Murabahah yang dilaksanakan oleh mayoritas bank syariah merupakan bentuk murabahah berdasarkan permintaan pembeli, sehingga dalam pelaksanaannya, penawaran dan kesepakatan tidak dapat dilakukan dalam satu waktu dengan ketentuan bahwa kesepakatan pertama adalah kesanggupan bank untuk membelikan barang yang diminta oleh nasabah, bukan kesepakatan jual beli murabahah. Jika nasabah ingin memilih pembiayaan kepemilikan rumah yang lebih mahal tetapi dengan angsuran yang tetap (fixed) maka dapat memilih akad murabahah.

Kinerja pembiayaan murabahah pertama kali nasabah mendatangi bank untuk mengajukan pembiayaan murabahah dengan persyaratan yang telah ditentukan bank, untuk diberikan pembiayaan murabahah harus melakukan perjanjian awal yang disepakati oleh keduanya, Setelah itu Bank membeli barang kepada Suplier dan Ketika pihak bank memberikan penawaran harga barang, nasabah berhak menurunkan harga barang jika tak sesuai dengan keinginannya dan jika bank menyetujuinya maka terjadilah Akad Murabahah ini. Saat itulah suplier memberikan barang yang diinginkan nasabah, lalu nasabah harus membayarkan kepada bank sesuai perjanjian di awal.

Akad murabahah selain mudah dipahami oleh masyarakat juga memandang resiko dalam akad murabahah lebih kecil dibandingkan dengan akad-akad yang lain.

C. Pembiayaan KPR BRI Syariah iB

KPR BRI Syariah merupakan produk pembiayaan kepemilikan rumah yang dihadirkan BRI Syariah kepada perorangan untuk memenuhi sebagian atau keseluruhan kebutuhan akan hunian.

KPR BRI Syariah menggunakan prinsip jual beli (murabahah) / sewa menyewa (ijarah), nasabah akan membayar kredit rumah dengan memberi keuntungan kepada bank yang telah disepakati. Angsuran yang dibayar setiap bulan tidak berubah sampai jangka waktu kredit berakhir.

Syarat Mengajukan KPR BRI Syariah

Persyaratan Umum :

1. WNI (Warga Negara Indonesia)
2. Usia minimal 21 tahun atau sudah menikah
3. Pegawai / karyawan tetap dengan masa kerja atau total masa kerja di tempat sebelumnya minimal 2 tahun.
4. Memiliki penghasilan tetap.
5. Membuka rekening tabungan di Bank BRI Syariah.
6. Untuk total pembiayaan lebih besar sama dengan 50 juta rupiah wajib menyerahkan NPWP Pribadi.

Persyaratan dokumen pembiayaan :

1. KTP (Kartu Tanda Penduduk)
2. Kartu keluarga dan juga surat nikah

3. Slip gaji terakhir atau surat keterangan gaji
4. Rekening koran atau tabungan untuk 3 bulan terakhir
5. NPWP pribadi untuk pembiayaan atau kredit diatas Rp. 50 juta
6. Izin praktek yang masih berlaku (khusus profesional)
7. Legalitas usaha dan laporan keuangan (untuk wiraswasta)¹³

D. Fasilitas KPR BRI Syariah

1. Plafon pembiayaan minimal Rp. 25.000.000 dan maksimal Rp.3.500.000.000
2. Uang muka ringan minimal 10 %
3. Besar Bank finance (pembiayaan Bank) hingga 90 % dari harga rumah.
4. Jangka waktu yang diberikan :
 - a. Minimum 12 bulan
 - b. Maksimum 15 tahun untuk KPR IB yang bertujuan :
 - 1) Pembelian rumah baik dalam kondisi baru (rumah jadi atau indent) dan rumah bekas (second)
 - 2) Pembelian bahan bangunan untuk pembangunan rumah.
 - c. Maksimum 5 tahun untuk :
 - 1) Khusus untuk pembiayaan tanah kavling siap bangun sebagai persiapan untuk pembangunan rumah.¹⁴

¹³ www.syariahbank.com, diakses tanggal 27 Maret 2018

¹⁴ www.Brisyariah.co.id, diakses tanggal 27 Maret 2018

E. Tujuan KPR BRI Syariah

1. Pembelian property baik dalam bentuk rumah baru ataupun bekas serta tanah kavling dengan syarat tertentu.
2. Pembelian bahan material untuk pembangunan atau renovasi rumah.
3. Take over / pengalihan pembiayaan KPR dari lembaga keuangan lain baik konvensional ataupun syariah.
4. Pembiayaan ulang untuk kebutuhan.

F. Manfaat KPR BRI Syariah

1. Skim pembiayaan sesuai dengan kebutuhan yaitu jual beli (Murabahah) atau sewa menyewa dengan pengalihan kepemilikan (Ijarah Muntahiyah Bitamlik / IMBT)
2. Proses yang mudah dan cepat
3. Besar Rate yang bersaing dan tetap sama hingga jatuh tempo. Jangka waktu pembiayaan maksimal 15 tahun.