

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORITIS**

#### **1.1 Kajian Teoritis**

##### **2.1.1 Konsep Pembiayaan**

###### **2.1.2.1. Defenisi pembiayaan**

Istilah "pembiayaan" berasal dari kata "biaya" yang merujuk pada pengeluaran dana untuk memenuhi kebutuhan tertentu. Pembiayaan, di sisi lain mengacu pada penyediaan uang atau tagihan yang setara, berdasarkan kesepakatan antara bank dan pihak lain. Kesepakatan ini mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan dana atau tagihan tersebut dalam jangka waktu tertentu, dengan imbalan atau bagi hasil. Dengan kata lain, pembiayaan merujuk pada pengalokasian dana yang bertujuan untuk mendukung kelancaran dan keberhasilan investasi yang telah direncanakan. (nurnasrin, 2018)

Pembiayaan merupakan kegiatan penting dalam bidang ekonomi, khususnya dalam sistem perbankan dan lembaga keuangan. Secara umum, pembiayaan dapat diartikan sebagai penyediaan dana oleh lembaga keuangan, bank, atau pihak lainnya kepada pihak yang membutuhkan, dengan harapan dana tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu. Pembiayaan berperan signifikan dalam mendukung berbagai aktivitas ekonomi, baik yang bersifat konsumtif maupun produktif. (Kasmir, 2014) menyebutkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang

atau aset setara uang untuk keperluan tertentu, yang bisa berbentuk pinjaman, kredit, atau investasi.

Menurut (Suhardjono, 2013), pembiayaan dapat dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu pembiayaan konsumtif dan produktif. Pembiayaan konsumtif digunakan untuk memenuhi kebutuhan pribadi, seperti pembelian barang atau jasa, sedangkan pembiayaan produktif digunakan untuk mendukung aktivitas ekonomi yang menghasilkan pendapatan, seperti modal kerja dan investasi. Dalam pembiayaan produktif, tujuan utamanya adalah menciptakan pertumbuhan ekonomi melalui investasi dalam sektor-sektor produktif, baik di bidang perdagangan, industri, maupun jasa.

Pada dasarnya, pembiayaan memiliki kaitan yang penting dengan pengelolaan risiko dan pengalokasian sumber daya keuangan yang optimal. Menurut (Modigliani, 1958), yang menyatakan bahwa dalam pasar sempurna, keputusan antara penggunaan hutang dan ekuitas tidak mempengaruhi nilai perusahaan. Namun, dalam kenyataan, struktur pembiayaan menjadi relevan karena adanya biaya transaksi, pajak, dan risiko kebangkrutan. Oleh karena itu, pemilihan sumber pembiayaan yang tepat sangat penting untuk mencapai efisiensi keuangan dan meminimalkan risiko.

Menurut (Brigham, 2013), Istilah pembiayaan dalam intinya mengandung makna *Trust* yang berarti “kepercayaan”, berarti lembaga

pembiayaan memberikan kepercayaan kepada nasabah atau perusahaan untuk melaksanakan amanah yang diberikan seperti pemberian dana dan mengelolanya dengan benar.

Dapat disimpulkan kepercayaan merupakan kunci keberhasilan dalam proses pembiayaan. Kepercayaan memungkinkan lembaga keuangan untuk memberikan dana dengan keyakinan bahwa dana tersebut akan digunakan dengan bijaksana dan amanah. Kepercayaan juga mendukung keberhasilan investasi dan pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan.

Menurut (Ilyas, 2019), seorang peneliti di bank syariah, Pembiayaan adalah penyediaan dana untuk mendukung rencana investasi, baik yang dilakukan secara individu maupun oleh organisasi. Pembiayaan merupakan aktivitas yang menjadi bagian dari operasional perbankan syariah. Pembiayaan merupakan salah satu produk yang ditawarkan oleh bank syariah, di mana dana disalurkan kepada nasabah (debitur) untuk tujuan produktif maupun konsumtif.

Dalam pembiayaan berbasis syariah, konsep pembiayaan berbeda dengan pembiayaan konvensional. Prinsip dasar pembiayaan syariah yaitu larangan terhadap riba (bunga), maysir (spekulasi), dan gharar (ketidakpastian) yang berlebihan. Akad pembiayaan dalam perbankan syariah harus memenuhi ketentuan syariah dan bersifat adil bagi kedua belah pihak. Beberapa kontrak pembiayaan syariah yang sering digunakan

antara lain seperti murabahah (jual-beli dengan margin keuntungan), ijarah (sewa-menyewa), mudharabah (bagi hasil), dan musyarakah (kerja sama).

#### **2.1.2.2. Jenis – Jenis Pembiayaan**

Secara harafiah, pembiayaan dibagi menjadi dua jenis, yaitu sebagai berikut :

##### **2.1.2.2.1 Pembiayaan konsumtif**

Secara harfiah, konsumtif mengacu pada pemenuhan kebutuhan individu, baik berupa barang maupun jasa, yang tidak terkait dengan kegiatan usaha. Oleh karena itu, pembiayaan konsumtif dapat didefinisikan sebagai jenis pembiayaan yang diberikan untuk tujuan di luar kegiatan produktif atau usaha. Pembiayaan konsumtif pada umumnya ditujukan untuk memenuhi kebutuhan perorangan atau pribadi. Dengan kata lain, pembiayaan tidak digunakan untuk mendukung kegiatan yang menghasilkan pendapatan atau laba.

Menurut Kasmir seorang ahli dalam bidang perbankan dan keuangan mendefenisikan, pembiayaan konsumtif adalah jenis pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk memenuhi kebutuhan pribadi nasabah, seperti pembelian barang atau jasa yang bersifat konsumtif, misalnya rumah, kendaraan, atau barang elektronik. Jenis pembiayaan ini tidak

menghasilkan pendapatan bagi nasabah, melainkan hanya untuk memenuhi kebutuhan konsumsi mereka.

#### **2.1.2.2.2 Pembiayaan Produktif**

Pembiayaan produktif adalah pada jenis pembiayaan yang ditujukan untuk mendanai kegiatan sektor produktif atau usaha, seperti pembiayaan untuk memenuhi kebutuhan modal kerja, pembelian aset tetap produktif, dan lainnya yang bertujuan untuk mengembangkan sektor riil. Salah satu fungsi utama perbankan adalah menyalurkan dana yang telah dihimpun dari masyarakat melalui pembiayaan kepada para nasabah. (Riyanto, 2019)

Menurut UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan Syariah, “pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil”. Di dalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan prinsip syariah. (Ismail, 2011) sebagaimana firman Allah dalam surah An-Nisa Ayat 29 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya : “ *Wahai orang – orang yang beriman, janganlah kalian memakan harta sesama kalian diantara kalian dengan cara yang bathil, kecuali dengan perdagangan yang kalian saling ridho. Dan janganlah kalian membunuh diri kalian, sesungguhnya Allah itu maha kasih sayang kepadamu*”. (Q.S. An-Nisa Ayat 29) (Al-Qur'an, 2007)

Muhammad Syafi'i Antonio, seorang pakar ekonomi syariah terkemuka di Indonesia, menjelaskan bahwa pembiayaan produktif adalah jenis pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga keuangan untuk mendukung kegiatan usaha atau produksi, dengan tujuan meningkatkan nilai tambah ekonomi. Pembiayaan ini berfokus pada sektor-sektor yang menghasilkan pendapatan atau keuntungan, seperti industri, pertanian, perdagangan, dan usaha kecil menengah (UKM). Dalam konsep syariah, pembiayaan produktif seringkali menggunakan akad seperti mudharabah (bagi hasil) dan musyarakah (kemitraan), di mana risiko dan keuntungan dibagi antara lembaga keuangan dan nasabah.

Dapat disimpulkan, pembiayaan produktif sangat penting untuk mendorong pertumbuhan ekonomi, terutama di sektor riil, karena dana yang disalurkan digunakan untuk aktivitas yang menghasilkan barang atau jasa. Berbeda dengan pembiayaan konsumtif, pembiayaan produktif lebih berorientasi pada pengembangan usaha dan penciptaan lapangan kerja, sehingga

berkontribusi lebih besar terhadap pembangunan ekonomi yang berkelanjutan.

### **2.1.2.3. Tujuan Pembiayaan**

#### **2.1.2.3.1 Profitabilitas (Keuntungan)**

Salah satu tujuan utama pembiayaan adalah untuk memperoleh keuntungan melalui bagi hasil dari usaha yang dijalankan bersama nasabah pembiayaan. Oleh karena itu, bank syariah akan menyalurkan pembiayaan hanya kepada nasabah yang dinilai mampu dan memiliki kemauan untuk mengembalikan dana pembiayaan yang diterima. Faktor kemampuan dan kemauan ini terkait dengan unsur keamanan (safety) sekaligus unsur profitabilitas (keuntungan) pembiayaan itu sendiri. Jadi keuntungan merupakan salah satu tujuan utama pemberian pembiayaan.

#### **2.1.2.3.1 Keamanan (Safety)**

Tujuan lain dari pembiayaan adalah untuk memastikan keamanan atas prestasi atau fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada nasabah, sehingga tujuan profitabilitas dapat tercapai tanpa hambatan. Maksudnya, dana atau modal yang disalurkan kepada nasabah benar-benar terjamin pengembaliannya, sehingga keuntungan yang diharapkan bank dapat terealisasi.

Jadi secara garis besar, tujuan pembiayaan pada bank syariah adalah untuk mendapatkan keuntungan (profitabilitas) sekaligus memastikan keamanan (safety) atas dana yang disalurkan kepada nasabah.

#### **2.1.2.4. Fungsi Pembiayaan**

Bank syariah memberikan sejumlah fungsi keuangan kepada masyarakat penerima, antara lain:

##### **2.1.2.4.1 Meningkatkan kegunaan modal atau uang.**

Penabung menyimpan uang dalam bentuk tabungan, giro, dan deposito berjangka. Bank menggunakan uang ini dalam persentase tertentu. Dengan cara ini, dana yang disimpan di bank yang diterima dari nasabah tabungan tidak digunakan, tetapi diarahkan ke perusahaan-perusahaan yang berguna sebagai pembiayaan.

##### **2.1.2.4.2 Memperbesar**

Dengan bantuan pembiayaan bank, produsen dapat memproduksi bahan jadi sedemikian rupa sehingga kegunaan bahan tersebut meningkat, misalnya minyak kelapa menjadi minyak goreng, beras menjadi beras, benang menjadi tekstil, dan lain-lain. Dengan pembiayaan, produsen dapat meningkatkan ketersediaan barang bagi mereka yang kurang diuntungkan.



#### 2.1.2.4.3 Meningkatkan peredaran dan lalu lintas uang.

Pembiayaan dilakukan melalui rekening giro, pengusaha meningkatkan peredaran simpanan wajib dan lain-lain, seperti cek, wesel, promes dan lain-lain dengan pembiayaan. Peredaran uang terus berkembang, karena pembiayaan merangsang dunia usaha, sehingga penggunaan uang meningkat baik secara kualitatif maupun kuantitatif.

#### 2.1.2.4.4 Meningkatkan stabilitas ekonomi

Salah satu tujuan penting lain dari pembiayaan pada bank syariah adalah untuk meningkatkan stabilitas ekonomi. Dalam kondisi ekonomi yang kurang baik, langkah-langkah stabilisasi pada dasarnya diarahkan untuk mengendalikan inflasi, meningkatkan ekspor, merehabilitasi sarana dan infrastruktur, serta memenuhi kebutuhan pokok masyarakat.

Untuk menekan laju inflasi dan lebih lanjut untuk membangun ekonomi, pembiayaan perbankan memainkan peran yang sangat penting. Penyaluran pembiayaan perbankan harus diarahkan secara selektif dengan mempertimbangkan batasan kualitatif, yaitu difokuskan pada sektor-sektor produktif dan sektor-sektor prioritas yang secara langsung berdampak pada kehidupan masyarakat. (Rachman, 2018)

#### 2.1.2.5. Analisis Pembiayaan

Sebelum memberikan fasilitas pembiayaan kepemilikan rumah komersil, bank harus memastikan bahwa pembiayaan tersebut akan kembali dengan aman. Melalui metode analisis 5C + 1S yang digunakan untuk mengevaluasi kelayakan dalam pembiayaan. Melalui proses analisis pembiayaan ini akan dinilai apakah nasabah tersebut layak atau tidak untuk diloloskan dalam pengajuan pembiayaan, berikut penjelasan mengenai metode analisis 5C + 1S :

2.1.2.5.1 **Character**, yaitu watak atau sifat dan kepribadian pemohon. Penilaian terhadap aspek ini dilakukan antara lain dengan cara meneliti riwayat hidup, reputasi, informasi bank dan hasil pengecekan pasar.

2.1.2.5.2 **Capital**, yaitu kemampuan pemohon untuk menyediakan modal atau kemampuan keuangan calon nasabah secara umum.

2.1.2.5.3 **Capacity**, yaitu kemampuan calon nasabah untuk mengelola usahanya.

2.1.2.5.4 **Condition**, situasi sosial ekonomi, politik dan budaya yang dapat mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kondisi perekonomian pada saat tertentu dan mempengaruhi kegiatan usaha (produksi, pemasaran dan keuangan) nasabah.

2.1.2.5.5 **Colateral**, yaitu penilaian atas jaminan yang dapat disediakan oleh nasabah, baik menyangkut aspek ekonomis maupun aspek juridis.

2.1.2.5.6 **Syariah**, yaitu penilaian kesesuaian dalam penerapan prinsip syariah

## **2.1.2 Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil**

### **2.1.2.1 Defenisi Kepemilikan Rumah Komersil**

Pembiayaan Kepemilikan Rumah adalah fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh bank atau lembaga pembiayaan lainnya kepada individu atau badan usaha untuk membantu memperoleh rumah, baik rumah baru maupun bekas, termasuk pembiayaan renovasi dan pembangunan rumah. Pembiayaan Kepemilikan Rumah Bank Syariah, atau yang dikenal dengan KPR Syariah, merupakan solusi bagi umat Islam yang ingin memiliki hunian impian sesuai prinsip syariat Islam. Berbeda dengan KPR konvensional yang menggunakan sistem bunga, KPR Syariah berlandaskan akad-akad syariah yang terbebas dari riba. (Sodik et al., 2023)

Menurut Muhamad Firdaus (2023), pembiayaan kepemilikan rumah komersil diartikan sebagai pembiayaan yang disediakan oleh bank syariah untuk membantu nasabah dalam memiliki rumah, dengan menggunakan skema pembiayaan yang

sesuai dengan prinsip-prinsip syariah, seperti akad murabahah, ijarah muntahiya bit-tamlik, atau musyarakah mutanaqishah.

Menurut Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pembiayaan kepemilikan rumah komersil merupakan produk atau fasilitas keuangan yang disediakan oleh lembaga keuangan untuk membantu masyarakat dalam membeli, membangun, atau merenovasi rumah. Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengatur pembiayaan ini untuk memastikan bahwa produk keuangan tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan memberikan perlindungan kepada nasabah.

Menurut Perry Warjiyo (2024) selaku kepala Bank Indonesia mengemukakan bahwa, kepemilikan rumah komersil adalah hak yang diberikan kepada nasabah atau badan usaha untuk memiliki dan mengelola properti yang digunakan untuk tujuan komersil, seperti perkantoran, pusat perbelanjaan, atau ruko. Kepemilikan ini tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku, termasuk hak milik, hak guna bangunan, atau hak guna usaha.

dapat disimpulkan, bahwa pembiayaan kepemilikan rumah komersil merupakan fasilitas yang disediakan oleh bank atau lembaga keuangan, khususnya bank syariah, untuk membantu nasabah dalam memiliki atau mengelola properti komersial, seperti rumah, ruko, atau properti lain yang digunakan untuk

tujuan komersil. Pembiayaan ini disesuaikan dengan prinsip-prinsip syariah, seperti akad murabahah, ijarah muntahiya bittamlik, atau musyarakah mutanaqishah, serta diatur dan diawasi oleh otoritas jasa keuangan (OJK) untuk memastikan perlindungan terhadap nasabah.

#### **2.1.2.2 Jenis – Jenis Pembiayaan Kepemilikan Rumah**

Jenis Pembiayaan Pemilikan di bank syariah, sebagai berikut :

- a. Murabahah: Menurut (Karim a. A., 2014), murabahah merupakan akad jual beli dengan pembayaran angsuran, di mana bank membeli rumah terlebih dahulu, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati
- b. Istishna: Menurut (Antonio S. , 2001) Istishna merupakan akad jual beli barang dengan pesanan, di mana bank memesan rumah kepada developer, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga yang disepakati
- c. Ijarah Muntahiya Bittamlik (IMBT): Akad sewa menyewa dengan opsi pemindahan kepemilikan di akhir masa sewa (Wiroso, 2011)
- d. Musyarakah Mutanaqisah: Akad kerja sama kepemilikan rumah di mana porsi kepemilikan bank akan berkurang seiring dengan pembayaran cicilan oleh nasabah (Rivai V. &., 2013)

### **2.1.3 Pembiayaan Murabahah**

#### **2.1.3.1 Pengertian Akad Murabahah**

Istilah murabahah berasal dari bahasa Arab, yakni kata "ar-ribhu" yang memiliki arti kelebihan atau tambahan (keuntungan). Dalam definisi yang diberikan oleh para ulama, murabahah diartikan sebagai jual beli dengan memperhitungkan modal pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui dan disetujui bersama.

Dalam akad murabahah, penjual mengungkapkan biaya perolehan barang serta jumlah keuntungan yang diinginkan kepada pembeli. Pembeli kemudian membayar dengan harga jual yang merupakan penjumlahan dari biaya pokok barang dan margin keuntungan bagi penjual. Prinsip keterbukaan inilah yang menjadi ciri khas skema murabahah dalam transaksi jual beli yang sesuai dengan nilai-nilai syariah. (Pipit setyaningtyas, 2016)

Menurut (riyanto, 2019), Murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli yang didasarkan pada prinsip amanah (kepercayaan). Dalam akad murabahah, penjual mengungkapkan secara terbuka harga perolehan barang kepada pembeli, dan pembeli kemudian membayar dengan harga yang lebih tinggi sebagai keuntungan bagi penjual. Konsep murabahah sejalan dengan nilai-nilai Islam dalam melakukan kegiatan jual beli secara transparan dan saling ridha.

Menurut Syafi'i Antonio (2001) seorang pakar ekonomi mendefinisikan bahwa, akad murabahah adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah keuntungan yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Dalam akad murabahah, penjual wajib memberitahukan harga beli produk yang diperolehnya serta menetapkan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Sementara itu, Abu Azam mendefinisikan murabahah sebagai penjualan barang dagangan dengan harga yang sama dengan harga perolehan ditambah dengan keuntungan tertentu.

Menurut para fuqaha, murabahah adalah transaksi jual beli dimana penjual membeli barang dari pihak ketiga dengan harga (cost) tertentu dan kemudian menjual barang yang sama kepada pembeli dengan harga yang lebih tinggi (mark-up), selisih harga tersebut merupakan keuntungan (margin) yang telah disepakati.

(Muhammad, 2009) mendefinisikan, murabahah adalah akad jual beli barang untuk barang tertentu, di mana penjual menyebutkan dengan jelas mengungkapkan secara jelas barang yang dijual beserta harga belinya kepada pembeli, kemudian menetapkan keuntungan dalam jumlah yang telah disepakati.

Dapat disimpulkan, Murabahah merupakan akad jual beli yang diterapkan dalam aktivitas bisnis di mana terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu pemilik modal (shahibul maal) dan pengelola usaha (mudharib). Pembagian keuntungan dalam skema murabahah

didasarkan pada rasio bagi hasil yang telah disepakati terlebih dahulu oleh kedua pihak.

Dalam akad murabahah, pihak penjual berkewajiban untuk memberitahukan harga perolehan barang yang dijual serta menetapkan tingkat keuntungan tambahan yang diinginkan. Prinsip utama murabahah adalah adanya kerelaan di antara kedua belah pihak yang menjadi unsur penting dalam proses transaksi. Terdapat lima rukun yang harus dipenuhi dalam pembiayaan murabahah, yaitu penjual (ba'i), pembeli (musytari), barang yang diperdagangkan (mabi'), harga jual (tsaman), serta ijab dan qabul (pernyataan serah terima) yang dituangkan dalam bentuk akad. (Sodik et al., 2023)

### 2.1.3.2 Landasan Hukum Murabahah

Berdasarkan AlQur'an dan Hadist tentang pembiayaan murabahah, sebagai berikut :

#### a. Al-Qur'an

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya : “Orang-orang yang memakan (bertransaksi dengan) riba tidak dapat berdiri, kecuali seperti orang yang berdiri sempoyongan karena kesurupan setan. Demikian itu terjadi karena mereka berkata bahwa jual beli itu sama dengan riba. Padahal, Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Siapa pun yang telah sampai kepadanya peringatan dari Tuhannya (menyangkut riba), lalu dia berhenti sehingga apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Siapa yang mengulangi (transaksi riba), mereka



*itulah penghuni neraka. Mereka kekal di dalamnya". (Surah Al-Baqarah : 275) (Al-Qur'an I. , 2007)*

Ayat tersebut menegaskan keabsahan dan legalitas praktik jual beli secara umum menurut syariat Islam. ayat ini juga secara implisit menolak dan melarang transaksi yang mengandung unsur riba atau ribawi. berdasarkan ketentuan dalam ayat ini, akad jual beli murabahah yang merupakan salah satu bentuk jual beli mendapat pengakuan dan legalitas syar'i karena tidak mengandung unsur riba. Dengan alasan tersebut, jual beli dengan akad murabahah sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan di bank syariah, asalkan terbebas dari unsur ribawi yang dilarang dalam Islam.

b. Hadist Riwayat Ibnu Majah

الْبَرَكَهَ فِيهِنَّ ثَلَاثٌ" قَالَ وَسَلَّمَ عَلَيْهِ اللَّهُ صَلَّى اللَّهُ رَسُولَ أَنَّ صُحَيْبَ بْنَ صَالِحٍ عَنْ  
"الْبَيْعُ لَا لِلْبَيْتِ بِالشَّعِيرِ الْبُرِّ وَخَلْطُ وَالْمُقَارَضَةُ أَجَلٍ إِلَى الْبَيْعِ"

Artinya: *"Dari Shalih bin Shuhaib bahwa Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan; jual beli dengan pembayaran tangguh, muqaradhah (semacam mudharabah), dan mencampur gandum dengan jelai untuk kebutuhan rumah tangga, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)*

Hadits tersebut menjelaskan bahwa jual beli dengan sistem murabahah (pembayaran tangguh) adalah salah satu jenis transaksi yang mengandung keberkahan.

Murabahah merupakan akad jual beli barang dengan menyatakan perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.(Sarmila Siti, 2021)

### **2.1.3.3 Rukun dan Syarat Murabahah**

Menurut Mazhab Hanafi, rukun utama dalam jual beli hanya ada satu, yaitu ijab dan qabul yang menunjukkan adanya proses pertukaran atau kegiatan saling memberi antara pihak penjual dan pembeli. Ijab dan qabul inilah yang menempati kedudukan tertinggi sebagai rukun jual beli. Menurut jumhur ulama berpendapat bahwa rukun jual beli ada 4, yaitu:

#### **2.1.3.3.1 Penjual (Ba'i)**

Penjual adalah pihak yang memiliki barang/objek yang akan dijual. Syarat bagi penjual adalah berakal, baligh, serta atas kehendak sendiri (tidak dalam keadaan terpaksa).

#### **2.1.3.3.2 Pembeli (Musytari)**

Pembeli adalah pihak yang akan membeli barang/objek dari penjual. Syarat bagi pembeli sama dengan penjual, yaitu berakal, baligh, dan atas kehendak sendiri.

#### **2.1.3.3.2 Objek jual beli (Mabi')**

Objek jual beli adalah barang yang akan diperjualbelikan. Syarat objek adalah barang harus suci, bermanfaat, dapat diserahterimakan, milik penuh penjual, diketahui oleh penjual dan pembeli (jelas bentuk, sifat, dan jumlahnya).

#### 2.1.3.3.4 Shighat (Ijab Qabul)

Shighat adalah ucapan ijab (penawaran) dari penjual dan qabul (penerimaan) dari pembeli. Syaratnya adalah dilakukan secara jelas, sesuai, bersambung, dan tidak diselang waktu yang lama antara ijab dan qabul. (Afrida, 2016). Dan syarat Akad Murabahah, Yaitu :

2.1.3.3.5 Penjual dan pembeli harus cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa. Maksudnya, baik penjual atau pembeli harus berakal sehat, baligh (dewasa), serta bertransaksi atas kehendak sendiri tanpa paksaan dari pihak lain.

2.1.3.3.6 Barang yang diperjualbelikan harus halal, bermanfaat, dimiliki penjual, dan dapat diserahkan. Barang yang menjadi objek jual beli haruslah barang yang halal dan bermanfaat sesuai syariah, milik sah penjual, serta dapat diserahkan secara konkrit.

2.1.3.3.7 Harga barang harus jelas dan diketahui oleh kedua belah pihak. Harga jual dalam akad murabahah harus disebutkan secara transparan, baik harga pokok pembelian oleh penjual maupun margin keuntungan yang diambil, sehingga diketahui oleh penjual dan pembeli.

2.1.3.3.8 Ijab Qabul (serah terima) harus jelas, benar, dan sesuai antara ijab dan qabul. Akad murabahah dilakukan dengan ijab (penawaran) dari penjual dan qabul (penerimaan) dari pembeli yang diucapkan secara jelas, benar adanya sesuai kenyataan, serta qabul sesuai dengan ijab.

#### **2.1.3.4 Penerapan Akad Murabahah Pada Pembiayaan**

Akad murabahah merupakan salah satu skim pembiayaan yang paling banyak digunakan di bank syariah. Dalam akad ini, bank membeli terlebih dahulu aset yang dibutuhkan nasabah, kemudian menjualnya kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan yang disepakati.

Proses penerapan akad murabahah di bank syariah secara umum adalah:

2.1.3.4.1 Nasabah mengajukan permohonan pembiayaan murabahah untuk pengadaan suatu barang.

2.1.3.4.2 Bank dan nasabah melakukan negosiasi terkait barang yang akan dibeli, harga, margin keuntungan, jangka waktu pembayaran, dan persyaratan lainnya.

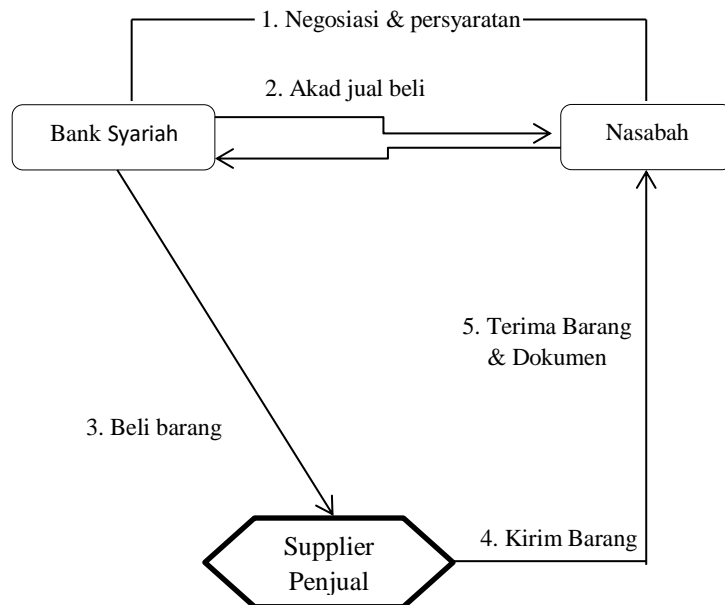
2.1.3.4.3 Bank membeli barang dari pemasok sesuai spesifikasi yang diinginkan nasabah.

2.1.3.4.4 Bank menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan di awal.

2.1.3.4.5 Nasabah melakukan pembayaran harga barang secara angsuran atau sekaligus dalam jangka waktu tertentu.

### 2.1.3.5 Skema Pembiayaan Murabahah

Dalam pembiayaan murabahah, terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah (Penjual) dan nasabah (pembeli).



Tabel 1. Skema negosiasi bank syariah dan nasabah

Dari skema diatas, Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Poin dari negosiasi meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual. (Ismail, 2011)

## **2.1.4 Bank Syariah**

### **2.1.4.1 Defenisi Bank Syariah**

Bank syariah merupakan lembaga keuangan Islam (Islamic Financial Institution) yang memiliki peran dan fungsi lebih luas dari sekedar perbankan konvensional. Keberadaan bank syariah tidak hanya terbatas pada aktivitas perbankan semata, tetapi juga sebagai lembaga yang menerapkan prinsip-prinsip syariah Islam secara menyeluruh (beyond banking).

Landasan utama operasional bank syariah adalah Al-Quran dan Hadits sebagai tuntunan dari Rasulullah Muhammad SAW. Prinsip-prinsip yang dianut bank syariah mengacu pada kaidah muamalah dalam Islam yang mengatur hubungan antar manusia dalam aspek ekonomi, sosial, dan politik. Kaidah muamalah menyatakan bahwa segala sesuatu diperbolehkan kecuali jika ada larangan tegas dalam Al-Quran dan Hadits. (Mustikasari et al., 2019)

Menurut Karnaen Perwata atmadja, bank Islam atau bank syariah adalah bank yang seluruh operasionalnya berjalan sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam, khususnya terkait tata cara bermuamalah secara Islami. Dalam tata cara bermuamalah tersebut, bank syariah menghindari praktik-praktik yang mengandung unsur riba. Sebagai gantinya, bank syariah menerapkan kegiatan investasi

dengan skema bagi hasil serta pembiayaan untuk keperluan perdagangan. (Hasdiana, 2018)

Menurut, Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 secara resmi menggunakan istilah "bank syariah" untuk menyebut lembaga perbankan yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam. Dalam undang-undang tersebut, bank syariah didefinisikan sebagai bank yang seluruh aktivitas usahanya, baik penghimpunan dana maupun penyaluran dana, berpedoman pada kaidah dan aturan syariat Islam.

#### **2.1.4.2 Landasan Hukum Bank Syariah**

##### **2.1.4.2.1 Al Qur'an**

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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,"* (Surah Annisa : 29) (Al-Qur'an, 2007)

##### **2.1.4.2.2 Hadist Riwayat Tirmidzi**

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا

*perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau yang menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram.*(DSN-MUI, 2000)

#### **2.1.4.3 Jenis – Jenis Bank Syariah**

Di Indonesia, terdapat dua jenis bank syariah yang memiliki fungsi dasar sama dalam menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat, yaitu:

##### **2.1.4.3.1 Bank Umum Syariah (BUS)**

Menurut Undang – undang No. 21 Tahun 2008, Bank umum syariah menjalankan semua kegiatan perbankan secara syariah, termasuk jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum syariah memiliki beberapa fungsi, di antaranya :

2.1.4.3.2 Penghimpunan dana dari masyarakat melalui produk simpanan seperti tabungan, giro, dan deposito.

2.1.4.3.3 Penyaluran dana kepada masyarakat melalui produk pembiayaan seperti murabahah, ijarah, dan salam.

2.1.4.3.4 Penyediaan jasa perbankan lainnya seperti transfer uang, kliring, dan penitipan efek.

##### **2.1.4.3.5 Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS)**

Menurut UU No. 21 Tahun 2008 mengenai BPRS, dijelaskan bahwa BPRS memiliki fungsi yang lebih



terbatas dibandingkan BUS, yaitu hanya menghimpun dan menyalurkan dana dalam bentuk pembiayaan. BPRS tidak menyediakan jasa dalam lalu lintas pembayaran. (UU No. 21 Tahun 2008, Pasal 13 dan Pasal 14))

#### **2.1.4.4 Karakteristik Bank Syariah**

Lembaga keuangan syariah mempunyai ciri-ciri yang membedakannya dengan bank ribawi, antara lain:

- 2.1.4.4.1 Lembaga keuangan syariah harus bebas dari segala bentuk riba dan mu'amalah yang dilarang oleh hukum syariah.
- 2.1.4.4.2 Bank syariah akan lebih selektif dalam menyetujui pembiayaan yang digunakan untuk modal usaha. Hal ini dikarenakan bank syariah menggunakan skema bagi hasil (profit and loss sharing) dalam menjalankan bisnisnya, termasuk dalam hal pembiayaan.
- 2.1.4.4.3 menghubungkan pembangunan ekonomi dengan pertumbuhan sosial. Lembaga keuangan syariah tidak hanya sekedar menghubungkan pembangunan ekonomi dan pertumbuhan sosial, namun harus menjadikan pertumbuhan sosial masyarakat sebagai sebuah prinsip bahwa pembangunan ekonomi tidak akan membuahkan hasil tanpa adanya perhatian. Oleh karena itu, bank syariah

harus mencakup kedua aspek tersebut dan berkomitmen terhadap perbaikan masyarakat dan keadilan.

2.1.4.4.4 Bagi hasil yang adil mempererat hubungan antara bank syariah dengan pengusaha. (Hasan, 2014)

#### **2.1.4.5 Produk Pembiayaan Bank Syariah**

##### **2.1.4.5.1 Al – Murabahah**

Jual beli dengan harga semula ditambah keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah, dalam hal ini bank akan menyebutkan harga barang tersebut kepada nasabah dan kemudian bank akan memberikan sejumlah keuntungan tertentu sesuai dengan akad yang disepakatikan.

##### **2.1.4.5.2 Mudharabah**

Pembiayaan Mudharabah adalah salah satu produk pembiayaan pada bank syariah. Produk ini berdasarkan prinsip kerja sama antara bank syariah (shahib al-mal) dan nasabah (mudharib) untuk mengembangkan usaha.

##### **2.1.4.5.3 Musyarakah**

Salah satu produk perbankan syariah dimana dua pihak atau lebih pihak bekerja sama untuk mengumpulkan aset bersama. semua pihak mengumpulkan sumber daya berwujud dan sumber daya tidak berwujud.

#### 2.1.4.5.4 Ijarah

Dalam akad ijarah, pemilik aset (muwajjir) menyerahkan hak guna atas aset tersebut kepada penyewa (musta'jir) untuk digunakan dalam jangka waktu tertentu dengan imbalan biaya sewa (ujrah).(Mustikasari et al., 2019)

## 2.2 Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu merupakan kumpulan hasil penelitian yang telah dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Berikut penjelasan penelitian terdahulu yang memiliki kaitan dengan penelitian yang akan dilakukan, sebagai berikut :

**Tabel 2.1 Gambar Penelitian Terdahulu**

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
1	Siti Sarmila - 2021	Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (Kpr) Pada Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan	Hasil penelitian ini menunjukan bahwa produk pembiayaan KPR di Bank Syariah Indonesia Cabang Panyabungan tidak hanya menggunakan akad murabahah tetapi juga menggunakan akad wakalah dan menggunakan analisis 5C.	Penelitian ini sama – sama membahas tentang implementasi akad Murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, yang dilakukan dengan prinsip syariah di mana bank membeli dan menjual rumah kepada	Penelitian ini memiliki perbedaan pada institusi keuangan, Jenis properti yang dibiayai, dan lokasi yang mempengaruhi kebijakan serta analisis implementasi di masing-masing lembaga.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
				nasabah dengan margin keuntungan yang disepakati.	
2	Eko Riyanto - 2019	Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (Kpr) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono	hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk Kepemilikan Rumah (KPR) BRISyariah KCP Sribhawono terdapat tiga aspek penting yaitu akad, uang muka dan iuran. Penerapan sistem murabahah pada pembiayaan kepemilikan rumah yang bertujuan untuk pembiayaan pembelian properti (rumah baru, rumah bekas, ruko) dan renovasi rumah sudah berdasarkan pada ketentuan prinsip-prinsip syariah.	Kedua judul skripsi membahas pembiayaan kepemilikan rumah menggunakan akad murabahah dalam konteks syariah, dengan fokus pada analisis pelaksanaan dan implementasi akad tersebut di berbagai bank syariah, termasuk Bank Rakyat Indonesia Syariah dan PT. Bank Sumut, serta berfokus pada prinsip-prinsip syariah dalam praktek perbankan.	Lokasi dan Institusi: Judul Skripsi terdahulu : "Analisis Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Pada Produk Kepemilikan Rumah (KPR) Di Bank Rakyat Indonesia Syariah Kantor Cabang Pembantu Sribhawono" fokus pada Bank Rakyat Indonesia Syariah (BRIS) yang terletak di Sribhawono. Judul penelitian saya : "Implementasi Pembiayaan Kepemilikan Rumah Komersil dengan Akad Murabahah pada PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelان" fokus pada PT. Bank Sumut Syariah yang berlokasi di Kota Baru Marelان. Jenis Pembiayaan : Judul Skripsi terdahulu :Berfokus pada produk kepemilikan rumah secara umum tanpa

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
					spesifikasi tambahan mengenai jenis rumah (misalnya, komersil atau non-komersil). Judul skripsi saya : Berfokus pada pembiayaan kepemilikan rumah komersil, yang bisa berarti fokus pada rumah-rumah yang mungkin lebih kepada investasi atau bisnis daripada hanya untuk tempat tinggal pribadi.
3	Siti Nurratih Mustikasari – 2019	Analisis Implementasi Akad Murabahah Pada Pembiayaan Pemilikan Rumah Dalam Perspektif Ekonomi Islam (Studi Kasus Pada Bank Syariah Mandiri Kc Bandar Jaya)	Hasil penelitian ini yaitu, Penerapan Implementasi akad murabahah dalam pembiayaan pemilikan rumah (PPR) di BSM KC Bandar Jaya adalah bahwa peran bank sebagai penyedia dana yang memberikan pembiayaan kepada pemohon yang ingin melakukan pembiayaan pemilikan rumah dan dalam penentuan objek akad, nasabah diberikan kebebasan dalam memilih akad apa yang akan digunakan sesuai dengan kebutuhannya, dalam perspektif ekonomi Islam bahwa sistem angsuran yang diterapkan BSM KC Bandar Jaya itu telah sesuai dengan Islam	Keduanya membahas implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, yang merupakan jenis akad dalam pembiayaan syariah, termasuk Fokus pada pembiayaan kepemilikan rumah, yang melibatkan penggunaan akad murabahah untuk memberikan solusi pembiayaan sesuai prinsip syariah.	Kedua judul skripsi membahas implementasi akad murabahah dalam pembiayaan kepemilikan rumah, tetapi yang pertama menekankan analisis dari perspektif ekonomi Islam di Bank Syariah Mandiri KC Bandar Jaya, sementara yang kedua fokus pada implementasi praktis pembiayaan rumah komersil di PT. Bank Sumut Kcpsy Kota Baru Marelan tanpa mendalami perspektif ekonomi Islam.

No	Nama Peneliti	Judul	Hasil Penelitian	Persamaan	Perbedaan
				Kedua judul menggunakan akad murabahah sebagai inti pembahasan, mengkaji bagaimana akad ini diterapkan dalam praktek perbankan syariah.	