

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Kajian Penelitian Terdahulu

Penelitian terdahulu mengenai pembiayaan murabahah di BMT dilakukan oleh Irfan Maulana (2020) tentang analisis kelayakan calon mitra dalam pembiayaan murabahah di BMT Barokah Jakarta Timur. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara mendalam dengan pengurus BMT serta calon mitra yang mengajukan pembiayaan murabahah. Selain itu, penelitian juga menganalisis dokumen internal BMT yang berkaitan dengan prosedur pemberian pembiayaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa kelayakan calon mitra dalam mengajukan pembiayaan murabahah di BMT sangat dipengaruhi oleh beberapa faktor utama, yaitu kemampuan calon mitra dalam mengelola usaha, kondisi keuangan usaha, dan jaminan yang disediakan. Selain itu, pemahaman calon mitra mengenai prinsip ekonomi syariah, terutama terkait dengan larangan riba dan keharusan transparansi dalam transaksi, juga berpengaruh signifikan terhadap kelayakan.

Penelitian lain oleh Ratna Fadilah (2021) yang berjudul faktor-faktor yang mempengaruhi kelayakan calon mitra dalam pembiayaan murabahah di bmt BMT Amanah Sejahtera Bandung. Penelitian ini menggunakan metode kuantitatif dengan pengumpulan data melalui kuesioner yang dibagikan kepada 120 calon mitra di BMT Amanah Sejahtera yang berlokasi di Bandung, Jawa

Barat. Data yang terkumpul kemudian dianalisis menggunakan teknik regresi linier untuk mengetahui pengaruh variabel-variabel terhadap kelayakan pembiayaan. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor utama yang mempengaruhi kelayakan calon mitra dalam mengajukan pembiayaan murabahah adalah tingkat pendapatan calon mitra, status jaminan yang diajukan, dan kesesuaian usaha calon mitra dengan prinsip syariah. faktor yang paling signifikan adalah kesesuaian usaha dengan prinsip syariah yang menghindari unsur riba dan spekulasi.

Penelitian lain yang dilakukan oleh Aulia Rahmawati (2021) yang berjudul evaluasi kelayakan calon mitra dalam pembiayaan murabahah perspektif ekonomi syariah di BMT Nurul Huda Jawa Timur. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif. Data diperoleh melalui wawancara dengan pengurus BMT dan calon mitra, serta pengamatan langsung terhadap proses pengajuan pembiayaan murabahah. peneliti juga menganalisis kebijakan internal BMT terkait dengan pembiayaan murabahah. Hasil penelitian ini menemukan bahwa kelayakan calon mitra dalam pembiayaan murabahah ditentukan oleh beberapa aspek penting. termasuk kelayakan usaha, kemampuan calon mitra dalam membayar cicilan, dan transparansi dalam pengelolaan usaha. selain itu, prinsip syariah yang diterapkan dalam pembiayaan murabahah menjadi salah satu faktor penentu utama dalam kelayakan, dengan fokus pada transaksi yang bebas dari unsur riba dan spekulasi.

Penelitian lain dilakukan oleh Muhammad (2021) dengan judul Pengaruh kelayakan finansial dan kesesuaian usaha dengan syariah terhadap pembiayaan murabahah pada BMT Sejahtera Yogyakarta. Penelitian ini menggunakan pendekatan kuantitatif dengan distribusi kuesioner kepada 150 responden yang merupakan calon mitra di BMT Sejahtera yang berlokasi di Yogyakarta. data yang terkumpul dianalisis dengan menggunakan analisis regresi berganda untuk mengetahui pengaruh variabel-variabel tersebut terhadap kelayakan pembiayaan. Hasil penelitian ini menemukan bahwa kelayakan finansial calon mitra memiliki pengaruh yang signifikan terhadap pemberian pembiayaan murabahah. selain itu, kesesuaian usaha dengan prinsip syariah, yang meliputi kehalalan produk dan transaksi yang dilakukan, juga berperan penting dalam keputusan pembiayaan.

Penelitian oleh Tsania Riza Zahroh (2015) berjudul “Analisis Kelayakan Pembiayaan Mikro dan Kecil Berdasarkan Prinsip 5C pada Bank Mega Syariah Cabang Semarang” bertujuan untuk mengetahui bagaimana penerapan prinsip kelayakan dalam pemberian pembiayaan mikro dan kecil. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa untuk pembiayaan mikro, bank hanya menggunakan prinsip 3C, yaitu Character, Capacity, dan Collateral. Sedangkan pada pembiayaan kecil, kelima prinsip 5C digunakan secara penuh. Penelitian ini juga menyoroti pentingnya analisis risiko dan upaya mitigasinya dalam rangka menjaga kelancaran pembiayaan. Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa karakter nasabah menjadi aspek paling dominan, diikuti oleh jaminan dan

kapasitas. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dengan teknik pengumpulan data melalui wawancara dan dokumentasi.

Penelitian oleh Luthfi Romadoni (2018) yang berjudul “Analisis Penerapan Prinsip 5C dalam Kelayakan Pembiayaan pada BPRS Bumi Artha Sampang Cabang Purwokerto” menunjukkan bahwa lembaga keuangan syariah tersebut telah menerapkan prinsip 5C secara menyeluruh dalam menilai nasabahnya. Dari kelima aspek yang dianalisis, aspek Collateral (jaminan) menjadi faktor paling berpengaruh dalam pengambilan keputusan pembiayaan. Hal ini karena jaminan dianggap sebagai bentuk pengamanan dan kepercayaan antara bank dan nasabah. Meski demikian, aspek karakter tetap menjadi pertimbangan utama dalam tahap awal. Penelitian ini menggunakan pendekatan kualitatif deskriptif dan menyimpulkan bahwa penerapan prinsip 5C dapat membantu bank meminimalkan risiko pembiayaan dan meningkatkan kelayakan analisis.

Mira (2020) dalam penelitiannya berjudul “Analisis Kelayakan Nasabah Berdasarkan Prinsip 5C+1S pada Bank Syariah Mandiri Cabang Palangkaraya” berupaya untuk menambahkan unsur syariah (S) dalam proses analisis kelayakan. Selain lima prinsip dasar (character, capacity, capital, collateral, dan condition), Mira menambahkan dimensi Syariah sebagai bagian penting dalam proses penilaian. Hal ini mencakup kehalalan usaha, kejelasan akad, serta kesesuaian tujuan usaha dengan prinsip-prinsip Islam. Penelitian ini menunjukkan bahwa nasabah yang memiliki pemahaman dan komitmen terhadap prinsip syariah lebih dipercaya untuk diberikan pembiayaan. Peneliti

menggunakan metode kualitatif dengan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara, dan studi dokumentasi. Hasilnya menegaskan bahwa unsur Syariah perlu dimasukkan dalam proses kelayakan, karena menjadi pembeda antara bank syariah dan konvensional.

Penelitian oleh Binti Fadhilatul Islami (2020) berjudul “Analisis Kelayakan Nasabah dalam Pembiayaan Murabahah pada PT. BPRS Ummu Bangil” berfokus pada bagaimana prinsip 5C diterapkan pada pembiayaan mikro untuk sektor usaha kecil. Dalam temuan peneliti, aspek karakter dan kapasitas menjadi komponen paling dominan dalam penilaian kelayakan. Calon nasabah dinilai berdasarkan kejujuran, reputasi di masyarakat, serta kemampuan dalam mengelola usaha yang dibiayai. Penelitian ini juga menemukan bahwa tantangan utama dalam penerapan prinsip 5C adalah keterbatasan informasi dan rendahnya literasi keuangan pada sebagian calon nasabah. Oleh karena itu, bank perlu melakukan pendekatan yang lebih mendalam dan bersifat pembinaan. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif dan menekankan pentingnya relasi personal dalam proses pembiayaan berbasis syariah.

Sementara itu, Sun Fayati (2017) dalam penelitiannya yang berjudul “Analisis Kelayakan Pembiayaan Murabahah pada BMT L-Risma Cabang Metro” mengangkat implementasi prinsip 5C di lembaga keuangan mikro berbasis koperasi. Hasil penelitiannya menunjukkan bahwa BMT menerapkan prinsip 5C dalam bentuk yang lebih sederhana dan kontekstual sesuai dengan karakteristik nasabah mikro. Dalam praktiknya, aspek Character dan Collateral

menjadi pertimbangan utama, karena nasabah BMT biasanya berasal dari sektor informal dan memiliki akses terbatas pada jaminan formal. Penilaian karakter dilakukan dengan observasi sosial dan wawancara langsung kepada lingkungan sekitar calon mitra. Penelitian ini menyimpulkan bahwa keberhasilan pembiayaan di BMT sangat bergantung pada kepercayaan dan pendekatan personal yang dibangun oleh petugas lapangan. Pendekatan yang digunakan adalah kualitatif deskriptif dengan data diperoleh dari wawancara dan observasi langsung.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu terletak pada beberapa aspek yaitu aspek subyek penelitian, aspek fokus penelitian, serta aspek pendekatan penelitian.

B. Kerangka Teori

1. Pembiayaan pada BMT

a. Pengertian BMT

★ Baitul Maal wat Tamwil (BMT) merupakan lembaga keuangan mikro syariah yang memiliki dua fungsi utama. Fungsi pertama sebagai baitul maal, yaitu lembaga sosial yang menghimpun dan menyalurkan dana zakat, infaq, dan sedekah. Fungsi kedua sebagai baitul tamwil, yaitu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya dalam bentuk pembiayaan produktif berbasis prinsip syariah. BMT berperan sebagai lembaga alternatif yang mendukung sektor ekonomi kecil dan menengah dengan pendekatan keuangan syariah. Sebagai lembaga keuangan berbasis syariah, BMT beroperasi dengan prinsip-

prinsip Islam seperti larangan riba, gharar, dan maisir. Produk keuangan yang ditawarkan umumnya menggunakan akad-akad seperti mudharabah (bagi hasil) dan musyarakah (kemitraan). Hal ini memberikan solusi bagi masyarakat kecil yang ingin menghindari sistem bunga dan ingin menjalankan usaha secara syariah (Solekha et al., 2021).

b. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan di Baitul Maal wat Tamwil (BMT) merupakan layanan keuangan yang diberikan kepada anggota atau nasabah untuk memenuhi kebutuhan modal usaha, konsumsi, atau investasi produktif, dengan menggunakan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan ini bertujuan untuk memberdayakan ekonomi umat, khususnya masyarakat kecil dan menengah, agar dapat mengakses dana tanpa terjebak dalam sistem riba (Widiyono & SH, 2024).

Dalam operasionalnya, BMT menawarkan berbagai jenis pembiayaan yang sesuai dengan prinsip syariah, seperti:

- 1) Murabahah: Akad jual beli di mana BMT membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dan menjualnya kembali dengan harga yang telah disepakati, termasuk margin keuntungan yang transparan.
- 2) Mudharabah: Akad kerjasama antara BMT sebagai pemilik modal (shahibul maal) dan nasabah sebagai pengelola usaha (mudharib), di mana keuntungan dibagi sesuai dengan nisbah yang disepakati, sementara kerugian ditanggung oleh pemilik modal selama bukan akibat kelalaian pengelola.

- 3) Musyarakah: Akad kerjasama antara BMT dan nasabah dengan kontribusi modal masing-masing untuk menjalankan suatu usaha, di mana keuntungan dan kerugian dibagi sesuai dengan proporsi penyertaan modal.
- 4) Qardhul Hasan: Pinjaman tanpa bunga yang diberikan kepada nasabah yang membutuhkan, dengan kewajiban pengembalian pokok pinjaman sesuai kesepakatan.
- 5) Ijarah: Skema sewa guna usaha yang memungkinkan nasabah menggunakan aset dengan membayar biaya sewa dalam jangka waktu tertentu. (Widiyono & SH, 2024).

c. Tujuan Pembiayaan di BMT

Pembiayaan di BMT bertujuan untuk menyediakan akses modal bagi pelaku usaha mikro dan kecil yang sering mengalami kesulitan memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional. Hal ini bertujuan untuk meningkatkan kesejahteraan ekonomi masyarakat dan mendorong pertumbuhan usaha kecil secara berkelanjutan. Selain itu, tujuan pembiayaan di BMT adalah memberdayakan masyarakat melalui sistem pembiayaan yang berlandaskan prinsip-prinsip syariah. Pembiayaan ini tidak hanya fokus pada aspek ekonomi tetapi juga aspek sosial dan keadilan, sehingga mendorong terciptanya keseimbangan dan keberlanjutan usaha para nasabah. Tujuan lain yang tidak kalah penting adalah membangun kepercayaan masyarakat terhadap sistem keuangan syariah, dengan memberikan layanan pembiayaan yang transparan dan

sesuai dengan nilai-nilai Islam. Dengan demikian, BMT turut mendukung pembangunan ekonomi yang beretika dan berkelanjutan (Hidayat, 2023).

d. Fungsi Pembiayaan Pada BMT

Pembiayaan yang diberikan oleh BMT memiliki fungsi utama sebagai sarana pemberdayaan ekonomi masyarakat, khususnya bagi pelaku usaha mikro dan kecil yang kesulitan mengakses pembiayaan dari lembaga keuangan konvensional. Melalui produk pembiayaan syariah, BMT dapat membantu meningkatkan kapasitas produksi dan pendapatan nasabahnya.

Selain itu, pembiayaan di BMT juga berfungsi sebagai alat distribusi dana sosial, seperti zakat, infaq, dan sedekah, yang dikelola secara produktif. Dana sosial ini digunakan untuk mendukung kegiatan ekonomi anggota, sehingga dapat meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara berkelanjutan.

Fungsi lain dari pembiayaan BMT adalah sebagai instrumen untuk memperkuat inklusi keuangan syariah di Indonesia. Dengan menyediakan akses pembiayaan yang mudah dan sesuai dengan prinsip syariah, BMT berkontribusi dalam memperluas jangkauan layanan keuangan kepada masyarakat yang belum terlayani oleh lembaga keuangan formal (Setianingsih, 2024).

e. Manfaat Pembiayaan Pada BMT

Pembiayaan yang disediakan oleh BMT memberikan manfaat signifikan bagi pelaku usaha mikro dan kecil, terutama dalam hal akses modal usaha yang lebih mudah dan tanpa bunga, sehingga membantu meningkatkan produktivitas dan pertumbuhan usaha secara berkelanjutan. Selain itu, pembiayaan BMT berperan dalam pemberdayaan ekonomi masyarakat dengan mengedepankan prinsip keadilan dan kesejahteraan sosial.

2. Analisis Kelayakan Pembiayaan

a. Pengertian Analisis Kelayakan Pembiayaan

Analisis kelayakan pembiayaan di BMT merupakan langkah krusial untuk memastikan bahwa dana yang disalurkan dapat digunakan secara produktif dan mengurangi risiko pembiayaan bermasalah. Salah satu metode yang umum digunakan adalah prinsip 5C: Character (karakter), Capacity (kapasitas), Capital (modal), Collateral (jaminan), dan Condition (kondisi ekonomi). Penerapan prinsip ini membantu BMT dalam menilai kelayakan calon nasabah secara menyeluruh (May Nor Azita et al., 2021).

Selain itu, BMT juga perlu mempertimbangkan faktor eksternal yang dapat mempengaruhi kelayakan pembiayaan, seperti kondisi ekonomi makro, tingkat inflasi, dan stabilitas politik. Pemahaman terhadap faktor-faktor ini memungkinkan BMT untuk menyesuaikan kebijakan pembiayaan agar tetap relevan dan aman dalam menghadapi dinamika pasar (Zidny & Hamidah, 2024). Penting juga bagi BMT untuk

melakukan evaluasi berkala terhadap portofolio pembiayaan yang telah disalurkan. Hal ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi masalah sejak dini dan mengambil langkah preventif, seperti restrukturisasi pembiayaan atau pendampingan usaha, guna meminimalkan risiko kredit macet (Kundala et al., 2024).

b. Analisis Kelayakan Pembiayaan

1) Character (Karakter)

Aspek karakter berfungsi untuk menilai kejujuran, integritas, dan tanggung jawab moral calon nasabah. Informasi karakter dapat diperoleh melalui wawancara langsung, rekomendasi dari tetangga, aparat desa, atau pengurus masjid setempat. Tujuannya agar BMT mengetahui seberapa besar kemungkinan calon nasabah memenuhi kewajibannya. Karakter yang baik menurunkan risiko gagal bayar karena nasabah memiliki kesadaran untuk bertanggung jawab terhadap pembiayaan (Widodo et al., 2023a).

2) Capital (Modal)

Capital atau modal adalah indikator kemampuan finansial calon nasabah. Modal yang dimiliki dapat mencerminkan daya tahan usaha terhadap tekanan ekonomi. Dalam praktiknya, BMT menganalisis aset, saldo tabungan, kepemilikan peralatan usaha, serta total kekayaan bersih nasabah untuk menilai kelayakan pembiayaan. Modal yang kuat menunjukkan tingkat kemandirian usaha yang baik (Santika & Hazmi, 2024).

3) Capacity (Kapasitas)

Capacity merujuk pada kemampuan calon nasabah dalam mengelola usaha dan menghasilkan laba. Penilaian mencakup pengalaman usaha, keberlangsungan aktivitas produksi, kemampuan manajerial, dan sistem pencatatan keuangan. Kapasitas yang baik memberi jaminan bahwa nasabah akan mampu membayar kewajiban sesuai dengan jadwal (Anggraini, 2024).

4) Collateral (Jaminan)

Jaminan dibutuhkan untuk melindungi BMT dari risiko gagal bayar. Collateral dinilai dari sisi nilai pasar, keabsahan legalitas (sertifikat, BPKB), dan kemudahan dijual (likuiditas). BMT biasanya menerima jaminan berupa kendaraan, tanah, atau surat berharga. Penilaian jaminan harus objektif dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian agar pembiayaan tidak menjadi macet (Fadillah, 2022).

5) Condition (Kondisi Ekonomi)

Aspek ini mencakup analisis terhadap faktor eksternal seperti kondisi perekonomian daerah, tren harga bahan baku, situasi kompetitor, hingga faktor sosial politik. Misalnya, pandemi COVID-19 dan inflasi berdampak besar pada usaha mikro. Oleh karena itu, kondisi lingkungan eksternal perlu diperhitungkan dalam kelayakan pembiayaan (Hidayanti et al., 2021).

c. Aspek-Aspek dalam Penilaian Pembiayaan

1) Aspek Islam (Syariah)

Dalam prinsip syariah, BMT menekankan pada transaksi yang bebas dari riba, gharar (ketidakpastian), dan maysir (spekulasi). Pembiayaan dilakukan dengan akad-akad syariah seperti murabahah (jual beli dengan margin keuntungan), mudharabah (bagi hasil), atau musyarakah (kerjasama modal). Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa setiap transaksi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam yang adil dan transparan.

2) Aspek Teknik

Aspek teknik mencakup analisis kelayakan usaha dari segi teknologi dan operasional. BMT melakukan survei lapangan untuk menilai kondisi fisik usaha, infrastruktur, dan proses produksi. Hal ini penting untuk memastikan bahwa usaha yang dibiayai memiliki prospek yang baik dan dapat berkembang dengan dukungan teknologi yang tepat.

3) Aspek Keuangan

Analisis keuangan melibatkan penilaian terhadap arus kas, neraca, dan laporan laba rugi calon nasabah. BMT memeriksa kemampuan nasabah dalam mengelola keuangan usaha, termasuk pendapatan, pengeluaran, dan laba bersih. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa nasabah memiliki kapasitas finansial yang cukup untuk memenuhi kewajiban pembiayaan.

4) Aspek Sosial Ekonomi

BMT juga mempertimbangkan dampak sosial ekonomi dari pembiayaan yang diberikan. Ini meliputi penilaian terhadap potensi penciptaan lapangan kerja, pemberdayaan masyarakat, dan peningkatan kesejahteraan sosial. BMT berupaya agar setiap pembiayaan dapat memberikan manfaat yang luas bagi masyarakat sekitar.

5) Aspek Manajemen

Aspek manajemen menilai kemampuan pengelola usaha dalam mengatur dan menjalankan operasional bisnis. BMT mengevaluasi struktur organisasi, sistem manajemen, dan pengalaman pengelola usaha. Manajemen yang baik sangat penting untuk memastikan kelangsungan dan pertumbuhan usaha yang dibiayai.

6) Aspek Dampak Lingkungan

BMT juga memperhatikan dampak lingkungan dari usaha yang dibiayai. Ini termasuk penilaian terhadap penggunaan sumber daya alam, pengelolaan limbah, dan upaya pelestarian lingkungan. BMT mendukung usaha yang ramah lingkungan dan berkelanjutan, sejalan dengan prinsip ekonomi hijau (Priyadi & Sutardi, 2021).

d. Tujuan Studi Analisis Pembiayaan

1) Menghindari Risiko Kerugian

Analisis kelayakan bertujuan untuk mengidentifikasi potensi risiko yang dapat menyebabkan kerugian bagi BMT. Dengan

melakukan evaluasi menyeluruh terhadap calon mitra, BMT dapat mengurangi kemungkinan terjadinya pembiayaan bermasalah yang dapat merugikan lembaga dan anggotanya. Penerapan prinsip manajemen risiko yang tepat membantu dalam mitigasi risiko sejak awal proses pembiayaan.

2) Memudahkan Perencanaan

Melalui analisis kelayakan, BMT dapat memperoleh informasi yang diperlukan untuk menyusun rencana pembiayaan yang realistis dan terukur. Data yang diperoleh membantu dalam menentukan jumlah pembiayaan yang tepat, jangka waktu yang sesuai, dan strategi pelaksanaan yang efisien. Perencanaan yang matang memastikan bahwa pembiayaan dapat berjalan lancar dan mencapai tujuan yang diinginkan.

3) Memudahkan Pelaksanaan Pekerjaan

Dengan adanya analisis kelayakan, BMT dapat memastikan bahwa calon mitra memiliki kapasitas dan kesiapan untuk melaksanakan proyek atau usaha yang dibiayai. Hal ini mencakup aspek teknis, sumber daya manusia, dan infrastruktur yang diperlukan. Kesiapan pelaksanaan yang baik mengurangi hambatan selama proses dan meningkatkan peluang keberhasilan.

4) Memudahkan Pengawasan

Analisis kelayakan memberikan dasar yang kuat bagi BMT dalam melakukan pengawasan terhadap penggunaan dana

pembiayaan. Dengan mengetahui profil dan rencana usaha calon mitra, BMT dapat menetapkan indikator kinerja dan mekanisme pengawasan yang sesuai. Pengawasan yang efektif memastikan bahwa dana digunakan sesuai dengan tujuan dan mencegah penyalahgunaan.

5) Memudahkan Pengendalian

Melalui analisis kelayakan, BMT dapat mengidentifikasi potensi masalah sejak dini dan merancang strategi pengendalian yang tepat. Dengan adanya sistem pengendalian yang baik, BMT dapat mengambil tindakan korektif dengan cepat jika terjadi penyimpangan dari rencana awal. Pengendalian yang efektif menjaga agar pembiayaan tetap pada jalur yang benar dan mencapai hasil yang optimal (Fitriani, 2023).

3. Akad Murabahah

a. Pengertian Murabahah

★ Murabahah merupakan salah satu akad dalam ekonomi syariah yang termasuk dalam kategori akad jual beli. Murabahah merupakan suatu akad yang dijalankan menggunakan instrumen jual beli dengan mengambil keuntungan. Skema ini juga dapat menjadi akses permodalan usaha melalui akad bai' murabahah bil wa'di lisy syira' dan bai' murabahah lil amri lisy srira'. Nilai keuntungan yang didapat perbankan bergantung pada margin laba. Pembiayaan akad Murabahah ini dijalankan dengan basis ribhun (laba) melalui jual beli secara cicil maupun tunai (Iqbal & Chaliddin, 2022).

Secara bahasa, istilah *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang memiliki arti keuntungan, laba, atau margin tambahan. Menurut Wahbah az-Zuhaili, *murabahah* didefinisikan sebagai transaksi jual beli di mana harga jual terdiri dari harga pokok barang ditambah sejumlah keuntungan yang telah disepakati. Adapun ketentuan mengenai rukun dan syarat sah suatu akad dijelaskan dalam Pasal 22 Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES), yang mencakup empat unsur pokok, yaitu para pihak yang berakad (*al-'aqidain*), objek akad (*mahallul 'aqd*), maksud atau tujuan dari akad (*maudhu'ul 'aqd*), serta pernyataan ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan antar pihak (*sighatul 'aqd*) (OJK, 2016). Dalam akad *murabahah*, penjual (dalam hal ini adalah bank atau lembaga keuangan syariah) wajib menginformasikan harga perolehan barang serta menetapkan margin keuntungan secara transparan. Saat ini, *murabahah* menjadi produk pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh bank syariah karena kemudahan dalam implementasinya dibandingkan dengan produk pembiayaan syariah lainnya (Muhlis, 2020).

b. Landasan Hukum *Murabahah*

Landasan hukum pada transaksi *murabahah* berasal dari Q.S. Al Baqarah[2] : 275, yang berbunyi “Dan Allah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. Juga pada Q.S. An-Nisa[4] : 29 yang artinya, “hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu makan harta sesama 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“ (Ikbal & Chaliddin, 2022).

Landasan hukum murabahah yang ada di Indonesia diantaranya:

- 1) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah
- 2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah
- 3) UU No. 21 Tahun 2011 tentang otoritas jasa keuangan
- 4) Rukun dan syarat Murabahah

Dalam ekonomi Islam, jual beli Murabahah merupakan salah satu akad yang memiliki ketentuan dan prinsip yang harus dipenuhi agar sah secara syar'i. Terdapat empat unsur utama yang menjadi rukun dan syarat dalam akad ini. Pertama, adanya pihak-pihak yang terlibat dalam akad (al-'aqidain), yaitu penjual (biasanya pihak bank), pembeli (nasabah), dan juga pihak pemasok atau supplier barang yang akan diperjualbelikan. Kedua, objek akad (mahallul 'aqad) harus jelas, mencakup keberadaan barang yang diperjualbelikan secara nyata serta harga barang yang telah disepakati. Ketiga, akad ini harus memiliki tujuan yang sesuai dengan prinsip syariah (maudhu'ul 'aqad), seperti untuk memenuhi kebutuhan nasabah secara halal dan tidak bertentangan dengan ketentuan agama. Terakhir, akad Murabahah dilakukan melalui ijab (pernyataan penawaran) dan qabul (pernyataan penerimaan), yang menjadi bentuk sahnya kesepakatan antara kedua belah pihak. Keempat rukun dan syarat ini harus dipenuhi agar akad Murabahah dapat dijalankan secara sah dalam sistem ekonomi Islam.

c. Kaidah-Kaidah dalam Murabahah

Dalam pelaksanaan akad Murabahah, terdapat sejumlah prinsip dan ketentuan yang harus diperhatikan agar transaksi berjalan sesuai dengan kaidah syariah. Beberapa hal penting yang menjadi pedoman dalam menerapkan jual beli Murabahah, antara lain sebagai berikut:

1) Barang yang Halal

Jual beli Murabahah hanya diperbolehkan untuk barang-barang yang tidak bertentangan dengan syariat Islam, yaitu barang yang halal.

2) Transparansi Biaya

Penjual wajib menyampaikan informasi secara jelas kepada pembeli mengenai biaya asli atau harga perolehan barang yang akan dijual.

3) Kesepakatan Harga Jual

Harga jual harus disepakati oleh kedua belah pihak dan mencakup harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang diketahui bersama.

4) Hak Pembatalan

Jika terjadi perbedaan atau perselisihan dalam penetapan harga pokok, maka pembeli memiliki hak untuk membatalkan atau menghentikan transaksi.

5) Kesesuaian Akad dengan Syariah

Jika barang diperoleh dari pihak ketiga, maka akad antara penjual dan pihak ketiga tersebut harus sesuai dan sah menurut hukum Islam.

6) Kedudukan dalam Bank Syariah

Akad Murabahah memegang peranan penting dalam perbankan syariah, menjadi pilihan utama kedua setelah sistem bagi hasil, dan bisa digunakan dalam pembiayaan barang serta pembiayaan Letter of Credit (L/C).

7) Solusi Kekurangan Likuiditas

Murabahah sangat berguna bagi pihak yang membutuhkan barang secara segera namun tidak memiliki dana cukup. Dalam hal ini, bank membeli barang terlebih dahulu, lalu menjualkannya kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati, yaitu harga pokok ditambah margin keuntungan.

d. Jenis-Jenis Murabahah

jenis-jenis jual beli murabahah (Nasution, 2021) sebagai berikut:

1) Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan merupakan bentuk transaksi jual beli murabahah yang dilakukan tanpa mempertimbangkan adanya permintaan atau permohonan pembiayaan dari nasabah. Artinya, pengadaan barang oleh pihak bank syariah tidak berkaitan langsung dengan permintaan pembelian dari pihak tertentu. Dalam skema ini, bank syariah terlebih dahulu menyediakan barang yang akan dijual, tanpa mempedulikan apakah barang tersebut sudah dipesan oleh nasabah atau belum. Dengan demikian, proses pengadaan barang

berlangsung sebelum adanya transaksi atau akad murabahah. Adapun metode yang dapat digunakan oleh bank syariah untuk memperoleh barang tersebut meliputi:

- a) Melakukan pembelian barang jadi langsung dari produsen (menggunakan prinsip murabahah).
- b) Mengajukan pemesanan barang kepada produsen dengan pembayaran penuh dilakukan setelah akad (mengikuti prinsip salam).
- c) Memesan barang kepada produsen dengan pembayaran di awal selama masa produksi atau setelah barang diserahkan (berdasarkan prinsip istishna').
- d) Mengambil barang dari persediaan yang berasal dari akad mudharabah atau musyarakah.

2) Murabahah Berdasarkan Pesanan

★ Murabahah berdasarkan pesanan adalah jenis transaksi murabahah yang dilakukan setelah adanya permintaan pembiayaan dari nasabah. Dalam hal ini, bank syariah hanya akan melakukan pengadaan barang dan melangsungkan akad jual beli setelah nasabah mengajukan permohonan untuk dibelikan suatu barang atau aset sesuai kebutuhannya. Dengan demikian, proses pengadaan dan penjualan barang dilakukan atas dasar permintaan khusus dari nasabah.

f. Skema Pembiayaan Murabahah

Menurut Fathurrahman (2013) Skema pembayaran murabahah adalah sebagai berikut.

1) Kesepakatan Awal

Terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah yang mencakup proses negosiasi serta penentuan syarat-syarat akad yang akan dilaksanakan.

2) Pelaksanaan Akad

Setelah disepakati, kedua belah pihak melakukan akad jual beli secara formal dan sah menurut ketentuan syariah.

3) Pembelian oleh Bank

Bank kemudian membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah, dan pembelian ini dilakukan atas nama bank itu sendiri.

4) Pengiriman Barang

Pihak penjual mengirimkan barang langsung kepada nasabah berdasarkan instruksi dari bank, dan pengiriman tersebut juga dilakukan atas nama bank.

5) Penerimaan Barang dan Dokumen

Nasabah menerima barang beserta dokumen perjanjian dari penjual, yang semuanya dilakukan atas nama dan tanggung jawab bank sebagai pihak penjual dalam akad Murabahah.

g. Konsep Dasar Pembiayaan Murabahah

konsep dasar pembiayaan Murabahah menurut Antonio (2001) yaitu:

1) Tanpa Sistem Bunga

Pembiayaan Murabahah bukan merupakan pinjaman berbasis bunga, melainkan transaksi jual beli yang dilakukan berdasarkan kesepakatan atas harga pokok barang dan margin keuntungan secara transparan antara kedua belah pihak.

2) Pembayaran Langsung oleh Bank

Bank syariah akan menyediakan pembiayaan sesuai dengan nilai barang yang diajukan oleh nasabah. Pembayaran dilakukan secara tunai langsung kepada pemasok yang telah ditunjuk, atas nama nasabah sebagai penerima pembiayaan.

3) Bukan Pinjaman, Tapi Jual Beli

★ Karena Murabahah merupakan akad jual beli, maka transaksi ini wajib memenuhi semua rukun dan syarat sahnya jual beli menurut syariah.

4) Pembiayaan untuk Pengembangan Usaha

Nasabah dapat memanfaatkan pembiayaan Murabahah untuk membeli barang yang diperlukan dalam rangka pengembangan usahanya.

5) Kebebasan Memilih Barang dan Pemasok

Nasabah memiliki kebebasan untuk memilih jenis barang yang dibutuhkan, menentukan pemasok yang dapat dipercaya, serta melakukan negosiasi harga sebelum mengajukan pembiayaan kepada bank syariah sesuai nilai barang tersebut.

6) Bank Harus Memiliki Barang

Sebelum barang dijual kepada nasabah, bank sebagai pihak penjual harus terlebih dahulu memiliki atau menguasai barang tersebut secara hukum.

7) Barang dalam Penguasaan Pemberi Pembiayaan

Barang yang akan dijual melalui akad Murabahah harus sudah berada dalam kekuasaan atau penguasaan fisik/legal bank.

8) Pembelian Melalui Agen

Bank dapat membeli barang yang dibutuhkan melalui pihak ketiga yang bertindak sebagai agennya sebelum barang tersebut dijual kepada nasabah.

9) Syarat Kepemilikan Barang

Transaksi jual beli tidak boleh dilakukan kecuali barang sudah dimiliki atau dikuasai oleh penjual. Namun, penjual dapat memberikan janji untuk menjual barang yang belum dalam kekuasaannya.

10) Pembelian dari Pihak Ketiga

Barang atau komoditas yang akan diperjualbelikan dibeli dari pihak ketiga sebagai pemasok.

11) Dokumen Sebagai Jaminan

Semua dokumen dan bukti kepemilikan barang atas nama nasabah disimpan oleh bank sebagai jaminan pembayaran utang pembiayaan.

12) Tidak Ada Kenaikan Harga karena Wanprestasi

Jika nasabah mengalami keterlambatan dalam pembayaran cicilan, pihak bank tidak diperbolehkan menaikkan harga jual yang telah disepakati sebelumnya.

h. Ketentuan Murabahah Menurut Fatwa DSN

1) Pertama: Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:

- 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, misalnya jika pembelian secara utang.

- f) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli serta keuntungannya. Dalam kasus ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
 - g) Nasabah membiayai 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 wakalah), akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi hak milik bank.
- 2) Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:
- a) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya) sesuai dengan janji yang telah disepakati, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d) Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya rill 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 kepada nasabah.

Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka:

- a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) 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) Ketiga: 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) Keempat: Utang dalam Murabahah:

- b) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi Murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang-barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- c) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- d) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

5) Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

- a) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

6) Keenam: Bangkrut dalam Murabahah:

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

i. Kegunaan Akad Murabahah

Beberapa manfaat dan kegunaan dari menggunakan transaksi Murabahah (Yusriadi, 2022) adalah sebagai berikut:

- 1) Digunakan untuk memenuhi kebutuhan modal, baik untuk keperluan usaha, investasi, maupun pembiayaan bersifat konsumtif seperti cicilan rumah, kendaraan, dan sejenisnya.
- 2) Dimanfaatkan untuk membiayai keperluan yang bersifat produktif seperti pengadaan mesin produksi, perlengkapan kantor, dan lainnya.
- 3) Mekanisme pembayaran dan jangka waktu pelunasan ditentukan berdasarkan kesepakatan antara kedua belah pihak.

