

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Strategi Mempertahankan Nasabah Menabung

1. Pengertian Strategi

Strategi dapat diartikan sebagai sebuah cara atau metode yang di rencanakan untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan. Asal usul kata “strategi” berasal dari Bahasa Yunani, yaitu “strategos” yang terdiri dari kata “stragos” yang bearti militer, dan ”ag” yang bearti pemimpin .Konsep ini awalnya hanya berkaitan dengan kegiatan militer pada zaman dahulu, dimana seseorang jendral di anggap seorang pemimpin yang harus di merancang strategi untuk memenangkan peperangan. namun seiring dengan perkembangan zaman, strategi telah di terapkan dalam berbagai organisasi, termasuk dalam bidang agama, ekonomi dan sosial.⁶

Strategi adalah serangkaian rancangan besar yang menggambarkan bagaimana suatu perusahaan harus beroperasi untuk mencapai tujuannya. Sedangkan pemasaran adalah suatu yang meliputi seluruh system yang berhubungan dengan tujuan untuk merencanakan dan menentukan harga dan sampai dengan mempromosikan dan mendristibukan barang dan jasa yang memuaskan kebutuhan pembeli.

⁶ Edi Yunus, “*Management Strategi*”, (Yogyakarta: Cv Andi Afiset). (2016). Hal 11.

Dalam alquran surah annisa ayat 9 yang berbunyi :

وَلْيَخْشَ الَّذِينَ لَوْ تَرَكَوْا مِنْ خَلْفِهِمْ ذُرِّيَّةً ضِعَافًا خَافُوا عَلَيْهِمْ فَلْيَتَّقُوا اللَّهَ وَلْيَقُولُوا قَوْلًا

سَدِيدًا

Artinya : “Dan hendaklah takut kepada Allah orang-orang yang seandainya meninggalkan dibelakang mereka anak-anak yang lemah, yang mereka khawatir terhadap (kesejahteraan) mereka. Oleh sebab itu hendaklah mereka bertakwa kepada Allah dan hendaklah mereka mengucapkan perkataan yang benar”

Menurut Kenneth Randrews menyatakan bahwa strategi perusahaan adalah pola keputusan dalam perusahaan yang menentukan dan mengungkapkan sasaran, maksud atau tujuan yang menghasilkan kebijaksanaan utama dan merencanakan untuk pencapaian tujuan serta merinci jangkauan bisnis yang akan di kejar oleh perusahaan⁷.

2. Pengertian Menabung

Tabungan adalah simpanan yang penarikannya hanya dapat dilakukan menurut syarat tertentu yang telah disepakati, tetapi tidak dapat ditarik dengan cek, bilyet giro, dan alat lainnya yang dipersamakan dengan itu. Adapun yang dimaksud dengan tabungan syariah adalah tabungan yang dijalankan dengan prinsip-prinsip syariah. Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), menyatakan bahwa tabungan yang dibenarkan, yaitu tabungan yang berprinsip wadiah. Tabungan wadiah merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad wadiah, yakni titipan yang harus dijaga dan dikembalikan setiap saat kapan pun pemilik menghendaki, berkaitan dengan

⁷ Nurul Afifah, “Strategi penghimpunan dana simpanan Akad Wadiah Dan Mudharabah Berbasis Sekolah Di Bmt Permata Jawa Timur”, (Surabaya: BMT Permata Jawa Timur, 2018). Hal. 43.

produk tabungan wadiah bank syariah menggunakan akad wadiah yad dhammanah. Dalam hal ini, setiap nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada bank syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan barang atau titipannya tersebut.

3. Pengertian Mempertahankan Nasabah

Mempertahankan secara umum merupakan reaksi dari suatu badan terhadap suatu serangan, dan melalui ekstensi segala cara dan Langkah-langkah identifikasi dan pengukuran resiko atau bahaya, demikian pula dengan perlindungan dan atau tanggapan. Dengan adanya mempertahankan nasabah tersebut kita dapat memprediksi lebih lanjut mengenai permasalahan tersebut. Dengan demikian mempertahankan nasabah harus mengetahui terlebih dahulu tentang permasalahan yang terjadi. Menurut kamus perbankan, nasabah adalah orang atau badan yang mempunyai rekening simpanan atau pinjaman pada bank. Pada tahun 1998 melalui Undang-Undang Nomer 10 Tahun 1998 di perkenalkan rumusan masalah nasabah dalam pasal 1 angka 16, yaitu pihak yang menggunakan jasa bank, rumusan ini kemudian diperinci pada angka berikut.

B. Akad Wadiah Dan Murabahah

1. Akad Wadi'ah

a. Pengertian Akad Wadi'ah

Secara etimologi al wadi'ah berarti titipan murni (Amanah). Wadi'ah dikatakan Amanah karena Allah menyebutkan wadiah dengan kata Amanah pada beberapa ayat Al-Qur'an. Wadi'ah secara

terminologi adalah akad seseorang kepada pihak lain dengan menitipkan barang (harta) untuk dijaga secara layak sesuai syariah. Al wadi'ah dapat diartikan sebagai titipan atau simpanan, yaitu titipan sebagai titipan murni dari satu pihak ke pihak lain, baik individu maupun badan hukum yang harus dijaga dan dikembalikan kapan saja penitip menghendaki. Menurut pendapat wadi'ah adalah akad penitipan barang atau uang antara pihak yang diberi kepercayaan dengan tujuan untuk menjaga keselamatan, keamanan serta keutuhan barang atau uang. Dalam perbankan syariah wadiah diwujudkan dalam bentuk giro atau tabungan. Sebagai imbalan orang yang menitipkan hartanya akan mendapatkan jaminan keamanan terhadap hartanya dan dalam perbankan ia juga dapat menikmati fasilitas lainnya dan bank tempat ia menitipkan hartanya. Dan juga bank sebagai pemanfaat harta tidak dilarang untuk memberikan bonus dengan catatan tidak diisyaratkan sebelumnya dan tidak ditetapkan nominal maupun persennya, tetapi benar-benar kebijakan dari pihak BMT.⁸

Prinsip wadiah implikasi hukumnya sama dengan qardh, dimana nasabah bertindak sebagai yang meminjam uang dan bank bertindak sebagai peminjam. Prinsip ini dikembangkan berdasarkan ketentuan-ketentuan berikut :

⁸ Adi Warman A. Karim, "*Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*", (2007). Hal 256.

- 1) Keuntungan atau kerugian dari penyaluran dana menjadi hak milik atau ditanggungjawabkan bank, sedang pemilik dana tidak dijanjikan imbalan dan tidak menanggung kerugian. Bank dimungkinkan memberikan bonus kepada pemilik dana sebagai suatu insentif atau bonus yang ingin diberikan.
- 2) BMT harus membuat akad pembukaan rekening yang isinya mencakup izin penyaluran dana yang disimpan dan persyaratan lainnya yang disepakati selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah.
- 3) Terhadap pembukaan rekening ini bank dapat mengenakan pengganti biaya administrasi untuk sekedar menutupi biaya yang benar-benar terjadi.
- 4) Ketentuan lain yang berkaitan dengan rekening giro dan tabungan tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah.⁹

b. Landasan Hukum Wadi'ah

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا

Sungguh, Allah menyuruhmu menyampaikan amanat kepada yang berhak menerimanya, dan apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia hendaknya kamu menetapkannya dengan adil. Sungguh, Allah sebaik-baik yang memberi pengajaran kepadamu. Sungguh, Allah Maha Mendengar, Maha Melihat¹⁰

⁹ Ellielsa Febriani, “Strategi Produk Tabungan Wadiah Yad Dhammanah Dengan Mudharabah Mutlaqoh Pada Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kota Bengkulu Produ Ekonomi Syariah, 2017. Hal. 19.

¹⁰ Reza Henning Wijaya, “Tinjauan Fikih Dan Praktik Akad Al-Wadiah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia”, *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Manajemen, Bisnis Dan Akuntansi* Vol 3(2). 2021. Hal. 304.

c. Rukun dan Syarat Akad Wadi'ah

Adapun rukun wadi'ah : Akad (sighat), Barang yang akan dititipkan, Orang yang berakad atau orang yang menitipkan (mudi'), Orang yang diitipkan

Sedangkan syarat wadi'ah :

- 1) Barang yang dititipkan harus jelas dan boleh dikuasai maksudnya barang yang dititipkan itu boleh diketahui identitasnya dengan jelas dan boleh dikuasai untuk dipelihara.
- 2) Ijab dan qobul dimengerti oleh kedua belah pihak secara jelas.
- 3) Baligh yaitu orang yang sudah mencapai tahap kedewasaan.
- 4) Berakal, yaitu orang yang tidak terganggu kejiwaannya (gila)
- 5) Kemauan diri sendiri (tidak ada keterpaksaan)

d. Macam – Macam Wadi'ah

Menurut Wiroso dalam buku “Penghimpunan Dana dan Distribusi Hasil Usaha Bank Syariah” menyatakan bahwa : “Wadi'ah terdiri dari dua jenis, yaitu wadi'ah yad al amanah dan wadi'ah yad al dhamanah.¹¹

¹¹ Sunarto Zul Kifli, “Panduan Transaksi Perbankan Syariah”, (Jakarta:Zikrul Hakim), (2003), Hal 34.

1) Wadi'ah yad al amanah dengan karakteristik yaitu merupakan titipan murni dimana barang yang dititipkan tidak boleh digunakan (diambil manfaatnya) oleh penitip, dan sewaktu titipan dikembalikan harus dalam keadaan utuh baik nilai maupun fisik barangnya, serta jika selama dalam penitipan terjadi kerusakan maka pihak yang menerima titipan tidak dibebani tanggung jawab sedangkan sebagai kompensasi atas tanggung jawab pemeliharaan dapat dikenakan biaya titipan.

2) Wadi'ah yad al dhamanah dengan karakteristik yaitu merupakan pengembangan dari wadi'ah yad al amanah yang disesuaikan dengan aktifitas perekonomian. Penerima titipan diberi izin untuk menggunakan dan mengambil manfaat dari titipan tersebut (tidak ideal). Penyimpan mempunyai kewajiban untuk bertanggung jawab terhadap kehilangan/kerusakan barang tersebut. Semua keuntungan yang diperoleh dari titipan tersebut menjadi hak penerima titipan. Sebagai imbalan kepada pemilik barang/dana dapat diberikan semacam insentif berupa bonus yang tidak disyaratkan sebelumnya.¹²

e. Penerapan Akad wadi'ah Dalam BMT

Tabungan wadi'ah merupakan tabungan yang dijalankan berdasarkan akad wadi'ah, yakni titipan murni yang harus dijaga dan

¹² Basma Hairani, "Strategi Pemasaran Produk Tabungan Wadi'ah Dan Mudharabah Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Pada Bank Riau Kepri Syariah Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Pekanbaru" .2012. Hal. 49.

dikembalikan setiap saat sesuai dengan kehendak pemiliknya. Berkaitan dengan produk tabungan wadi'ah, bank syariah menggunakan akad berprinsip wadi'ah yad dhammanah. Dalam hal ini, nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada bank syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan dana tersebut. Sebagai konsekuensinya, bank bertanggung jawab terhadap keutuhan harta titipan tersebut serta mengembalikannya kapan saja pemilik menghendaki. Di sisi lain, bank juga berhak sepenuhnya atas keuntungan dari pemanfaatan dana tersebut.¹³ Dalam perbankan syariah akad wadi'ah yad dhammanah diaplikasikan ke dalam dua jenis produk, yaitu :

a) Giro

Secara umum yang dimaksud dengan giro adalah simpanan yang penarikannya dapat dilakukan setiap saat dengan menggunakan cek, bilyet giro, sarana perintah bayar lainnya atau dengan pemindah bukuan. Adapun yang dimaksud dengan giro syariah adalah giro yang dijalankan berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN), menetapkan bahwa giro yang dibenarkan secara syariah, yaitu giro yang berdasarkan prinsip mudharabah dan wadi'ah.

¹³ Sunarto Zul Kifli, "Panduan Transaksi Perbankan Syariah", (2003), Hal 78.

b) Giro wadi'ah

Yang dimaksud giro wadi'ah adalah giro yang dijalankan berdasarkan akad wadi'ah, yakni titipan barang yang setiap saat dapat diambil jika pemiliknya menghendaki. Giro wadi'ah adalah produk pendanaan bank syariah berupa simpanan dari nasabah dalam bentuk rekening giro untuk keamanan dan kemudahan pemakainya. Dalam konsep wadi'ah yad dhammanah, pihak yang menerima titipan boleh menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang yang dititipkan. Hal ini berarti bahwa wadi'ah yad dhammanah memiliki implikasi hukum yang sama dengan qardh, yakni nasabah bertindak sebagai pihak yang meminjamkan uang dan bank bertindak sebagai pihak yang dipinjam. Dengan demikian, pemilik dana dan bank tidak boleh saling menjanjikan untuk memberikan imbalan atas penggunaan atau pemanfaatan dana atau barang titipan tersebut. Dalam kaitannya dengan produk giro, bank syariah menerapkan prinsip wadi'ah yad dhammanah, yakni nasabah bertindak sebagai penitip yang memberikan hak kepada bank syariah untuk menggunakan atau memanfaatkan uang atau barang yang dititipkan, sedangkan bank syariah bertindak sebagai pihak yang dititipkan yang disertai hak untuk mengelola dana titipan dengan tanpa mempunyai kewajiban memberikan bagi hasil dari keuntungan pengelolaan dana tersebut, Namun demikian, bank syariah diperkenankan

memberikan intensif berupa bonus dengan catatan tidak diisyaratkan sebelumnya.

Mengingat *wadi'ah yad dhammanah* ini mempunyai implikasi hukum yang sama dengan *qard*, maka nasabah penitip dan bank tidak boleh saling menjanjikan untuk membagikan keuntungan harta tersebut. Namun demikian, bank diperkenankan memberikan bonus kepada pemilik harta titipan selama tidak disyaratkan dimuka. Dengan kata lain, pemberian bonus merupakan kebijakan bank syariah semata yang bersifat suka rela. Dalam perbankan syariah *wadi'ah yad amanah* diaplikasikan untuk penitipan barang-barang berharga dengan membebaskan fee atas penitipan barang tersebut.¹⁴ Adapun barang-barang yang bisa dititipkan antara lain adalah:

- 1) Harta benda, yaitu biasanya harta yang bergerak, dalam bank konvensional tempat penyimpanannya dikenal dengan *safety box* atau suatu tempat dimana nasabah bisa menyimpan barang apa saja kedalam kotak tersebut.
- 2) Dokumen (saham, obligasi, bilyet giro, surat perjanjian *mudharabah* dan lain-lain)
- 3) Barang berharga lainnya seperti surat tanah, surat wasiat dan lain-lain yang dianggap berharga mempunyai nilai uang.

¹⁴ Leni Afriani, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Nasabah Memilih Tabungan Mudharabah Dibandingkan Dengan Tabungan Wadi'ah Pada Bmt At-Taqwa Muhammadiyah Padang Cabang Siteba*, 2018

4) Keuntungan (Laba) dalam akad wadi'ah

Ulama berbeda pendapat mengenai pengambilan laba atau bonus dalam wadi'ah, diantaranya yaitu :

- 1) Menurut ulama Syafi'iyah, tidak boleh mengambil keuntungan atau bonus yang tidak disyaratkan diawal akad dari pemanfaatan barang yang dititipkan dan akadnya bisa gugur.
- 2) Menurut ulama Hanafiyah dan Malikiyah boleh menerima laba yang diberikan oleh orang yang dititipi.
- 3) Sedangkan apabila imbalan yang diterima dari bank berupa bunga, maka ulama Hanafiah mengatakan keuntungan tersebut harus disedekahkan.
- 4) Menurut ulama Maliki keuntungan tersebut harus diserahkan ke baitul mal (kas negara).

2. Akad Murabahah

a. Pengertian Akad Murabahah

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan memperoleh keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli dan tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Murabahah mempunyai dua bentuk yaitu murabahah sederhana dan murabahah kepada pemesan. Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan

yang diinginkan. Murabahah kepada pemesan melibatkan tiga pihak yaitu pemesan, pembeli dan penjual.¹⁵ Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan Model seperti itu disebut murabahah wal wakalah. Sedangkan wakalah adalah akad pemberian kuasa dari seseorang kepada penerima kuasa untuk melaksanakan suatu tugas atas nama pemberi kuasa. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan selaras dengan perkembangan, maka kebutuhan dan kesibukan masyarakat juga terus bertambah. Pertambahan kebutuhan masyarakat terkendala pada kesibukan dan ketidakmampuan dalam memenuhi kebutuhan secara tunai maka masyarakat membutuhkan alternatif untuk membantunya dalam pemenuhan kebutuhan.

Fuqaha mendefinisikan Murabahah adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Dan para fuqaha mensifati Murabahah sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Dewan Syariah Nasional mendefinisikan Murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Bank Indonesia mendefinisikan, Murabahah adalah akad jual beli antar bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan

¹⁵ Safitri, Strategi Pemasaran Dalam Meningkatkan Jumlah Nasabah Pembiayaan Murabahah Di BPRS Kampung Timur, 2019, Hal 34

menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.¹⁶ Oleh karena itu bank syariah dalam hal untuk melengkapi produk unggulannya dan juga untuk dapat mengakomodasi keinginan dari para nasabahnya untuk dapat memiliki rumah, kendaraan bermotor atau yang lainnya maka bank syariah menggunakan skim bai' al-murabahah. Murabahah berasal dari kata ribhu (keuntungan), yaitu prinsip bai' (jual beli) dimana harga jualnya terdiri dari harga pokok barang ditambah nilai keuntungan (ribhun) yang disepakati. Pada murabahah, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh ataupun dicicil.¹⁷

b. Landasan Hukum Murabahah

1) Al-Qur'an dan Hadits

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيِّنَاتٍ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً
عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“hai orang –orang yang beriman, janganlah kamu saling memaksa harta dengan sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali ada transaksi di antaramu.”(QS. An-Nisa ayat:29)

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَهَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ،
وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلنَّبِيِّ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Dari Suhaib ar- Rumi r.a bahwa Rasulullah saw bersabda, ” tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum

¹⁶ Bela Dwi Damayanti, “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah pada KSPPS Karisma Magelang,” 2018, Hal. 17.

¹⁷ Bella Dwi Damayanti, “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kspss Karisma Magelang universitas Muhammadiyah Magelang”, 2018. Hal. 18.

dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual.” (HR.Ibnu Majah)

Sedangkan hadist Rasulullah antara lain adalah sebagai berikut:

عَنْ سُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ :
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

“ sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka; ada tiga hal yang mengandung berkah; jual beli tidak secara tunai, muqaradha, dan mencampur gandum dengan jawawut”¹⁸.

c. Dasar Hukum Jual Beli Murabahah

Dasar hukum jual beli murabah telah ditetapkan dalam Al-

Qur an surat al-Baqorah ayat 275 yang artinya:

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

"Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya".

Dalam ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum, serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan

¹⁸ Fitria Andriani, “Implementasi Akad Murabahah Dan Musyarakah Mutanaqishah Dalam Pembiayaan Pemilikan Rumah Pada Perbankan Syariah (Studi Kasus Pada Bank Muamalat Indonesia)”, Jurnal Az Zarqa, Vol. 11, No. 1. 2019. Hal. 102.

ketentuan ini, jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas dari syara', dan sah untuk dioperasionalkan dalam praktik pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi. Hadits Rasulullah SAW :

عَنْ سُهَيْبِ بْنِ رَافِعٍ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَخَلْطُ النَّبْرِ بِالشَّعِيرِ لِتَنْبِيتِ لَا لِلْبَيْعِ

"Dari Suhaib Ar Rumi ra, bahwa Rasulullah bersabda, "Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkatan: Jual-beli secara tangguh, muqaradhah (murabahah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah)".

Hadits riwayat Ibnu Majah merupakan dalil lain dibolehkannya murabahah yang dilakukan secara tempo. Kedudukan hadits ini lemah, namun demikian banyak ulama yang menggunakannya sebagai dalil untuk akad mudharabah ataupun jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh dan menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad murabahah sebagaimana disabdakan Rasulullah dalam hadits tersebut. Dengan menunjuk adanya keberkahan ini, hal ini mengindikasikan diperbolehkannya praktik jual beli yang dilakukan secara tempo, begitu juga dengan pembiayaan murabahah yang dilakukan secara tempo, dalam arti, nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai kesepakatan. Kaidah Ushulul Fiqh :

والأصل في العقود والمعاملات الصحة حتى يقوم دليل على البطلان والتحريم

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh, kecuali ada dalil yang mengharamkannya”.

d. Rukun murabahah

Subjek akad (penjual dan pembeli), penjual adalah pihak yang memiliki objek barang yang akan diperjual belikan. Dalam transaksi melalui perbankan syariah maka pihak penjual adalah bank syariah. Pembeli merupakan pihak yang ingin memperoleh barang yang diharapkan, dengan membayar sejumlah uang tertentu kepada penjual. Pembeli dalam transaksi perbankan syariah adalah nasabah.

- 1) Objek akad (harga dan barang) Objek jual beli merupakan barang yang akan digunakan sebagai objek transaksi jual beli. Sedangkan harga merupakan harga yang disebutkan dengan jelas dan disepakati antara penjual dan pembeli.
- 2) Ijab dan qabul Ijab dan qabul merupakan kesepakatan penyerahan dan penerimaan barang yang diperjual-belikan.

e. Syarat murabahah

- 1) Pihak yang berakad, harus ikhlas dan mampu untuk melakukan transaksi jual beli.
- 2) Objek jual beli, barang yang diperjual belikan ada atau ada kesanggupan bagi penjual untuk mengadakan barang tersebut, milik sah penjual, berwujud dan merupakan barang halal. Objek yang diperjualbelikan pun harus terhindar dari cacat namun apabila cacat tersebut diketahui oleh nasabah dan disetujui maka proses jual beli tetap sah.

- 3) Harga, harga jual yang ditawarkan oleh bank merupakan harga beli ditambah dengan margin keuntungan, harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian, sistem dan jangka waktu pembayaran disepakati bersama antara penjual dan pembeli.
 - 4) Tidak mengundang usur paksaan, tipuan dan mudharat.
- f. Murabahah dalam perbankan

Salah satu skim fiqh yang paling populer diterapkan oleh LKS adalah skim jual beli murabahah. Murabahah dalam LKS didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam LKS, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas mark-up. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah:

- a. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas mark-up harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.

- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
- c. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
- d. Pembayaran di tangguhkan.¹⁹



¹⁹ Bella Dwi Damayanti, “Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Kspps Karisma Magelang universitas Muhammadiyah Magelang”, 2018. hal, 29- 30.