

# KONSEP DAN IMPLEMENTASI MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

**Lely Shofa Imama**

(Dosen Jurusan Syariah dan Ekonomi STAIN Pamekasan,  
Jln. Panglegur Km. 04 Pamekasan, e-mail: [lely\\_she@yahoo.com](mailto:lely_she@yahoo.com))

**Abstrak:** Murabahah sebagai akad transaksi pertukaran mensyaratkan adanya hak bagi penjual dalam melakukan tindakan hukum terhadap obyek yang dijualnya. Selain itu, murabahah sebagai bentuk jual beli amanah menuntut penjual dan pembeli untuk saling mengetahui dan saling berterus terang mengenai obyek jual beli baik spesifikasi barang, harga perolehan, margin yang dikehendaki, maupun metode pembayaran. Termasuk dalam harga perolehan adalah harga pokok barang dan biaya pengadaannya sehingga harga perolehan baru diketahui setelah barang secara hukum dimiliki oleh penjual. Seiring muncul dan berkembangnya industri perbankan Syariah, murabahah diadopsi menjadi salah satu akad pada produk pembiayaan bank syariah. Penggunaan murabahah sebagai salah satu akad pembiayaan mengikat perbankan syariah untuk mematuhi aturan yang berlaku atasnya. Dalam realisasinya, ternyata masih banyak perbankan syariah yang terjebak dalam praktik jual beli *fudhuli* maupun *bai' al-'adam*. Tulisan ini merupakan sebuah upaya untuk mengurai kembali konsep murabahah dalam perspektif hukum Islam klasik dan implementasinya sebagai produk pembiayaan bank syariah.

**Kata Kunci:** Murabahah, Pembiayaan, Bank Syariah

## A. Pendahuluan

Undang-undang Republik Indonesia nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah diperkuat dengan adanya Gerakan Ekonomi Syariah pada november 2013 merupakan hembusan angin segar bagi geliat perbankan syariah nasional, karena keduanya merupakan cermin dukungan pemerintah yang mengukuhkan peran dan kedudukan lembaga keuangan syariah, termasuk perbankan syariah.

Dalam perkembangannya, sistem perbankan syariah dapat dimanfaatkan oleh semua kalangan, bukan hanya yang beragama Islam, dan terus tumbuh dengan signifikan dari tahun ke tahun. Hal ini dikarenakan dalam operasionalnya, bank syariah berorientasi kepada

etika bisnis yang sehat dan menawarkan jasa lebih banyak daripada perbankan konvensional, kombinasi dari *commercial bank*, *finance company*, dan *merchant bank*. Dengan demikian, hal-hal yang perlu diperhatikan dalam aplikasi perbankan Syariah adalah konsistensi pemeliharaan dan pengembangan penerapan prinsip-prinsip Islam di dalam sektor bisnis berupa nilai keadilan, efisiensi, stabilitas, dan pertumbuhan.

Perbankan syariah memperkenalkan suatu sistem yang tidak hanya menguntungkan bank akan tetapi juga peduli dengan kesejahteraan nasabah, yaitu transaksi berbasis *profit and lost sharing* atau lebih dikenal di Indonesia dengan sistem bagi hasil, yang selanjutnya tereduksi menjadi sistem *revenue sharing*. Sistem ini menekankan bahwa dalam setiap transaksi, kemungkinan untung dan rugi selalu ada. Akan tetapi pada penerapannya, prinsip bagi hasil tidaklah mudah karena jenis pembiayaan bagi hasil ini penuh resiko dan tidak pasti hasilnya, sehingga praktisi perbankan Islam lebih cenderung memilih jenis pembiayaan lain berjangka pendek yang lebih rendah risikonya dan lebih pasti keuntungannya, yaitu murabahah.

Ketergantungan perbankan syariah pada produk murabahah termotivasi adanya kepastian profit yang telah ditentukan besarnya pada awal perjanjian. Praktisi perbankan mendefinisikan murabahah sebagai akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>1</sup> Orientasi yang dibangun dari sebuah prinsip jual beli tentunya berbasis keuntungan dan tidak berbasis kerugian. Hal ini akan tampak sebagai sebuah konsep perdagangan di mana perbankan syariah akan selalu mendapat keuntungan dengan asumsi masih ada nasabah yang mau membeli barang yang ditawarkan oleh perbankan syariah.<sup>2</sup>

Pemilihan murabahah sebagai produk bank syariah sah dan boleh, tentunya dengan memperhatikan hal-hal yang terkait dengan aturan, syarat, dan mekanisme murabahah yang sesuai dengan prinsip hukum Islam, di mana ada batasan-batasan yang tidak boleh dilanggar oleh para pelakunya, termasuk larangan untuk melakukan transaksi yang mengandung unsur *riba*, *bathil*, *maysir*, dan *gharar*.

---

<sup>1</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*, Ed. 3, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 113

<sup>2</sup> [http://vibiznews.com/articles\\_financial.php?id=144&sub=article&page=syariah](http://vibiznews.com/articles_financial.php?id=144&sub=article&page=syariah), diakses pada tanggal 15 desember 2009

## B. Konsep Murabahah Perspektif Hukum Islam Klasik

Berdagang adalah seni. Modal yang sebenarnya adalah kejujuran dan keadilan dalam transaksi. Afzalurrahman dalam "*Muhammad as a Trader*" menulis bahwa kunci sukses berdagang Nabi terletak pada sikap jujur dan adil dalam mengadakan hubungan dagang dengan para pelanggan.<sup>3</sup> Kejujuran dan perilaku adil sangat menentukan keberhasilan seseorang, termasuk dalam perniagaan. Hamka menulis,

"Penipuan karena mengedjar keuntungan tergesa-gesa, pada hakikatnya adalah kebodohan dan terlalu singkat pandangan. Djual dan beli, pegang dan gadai, borg dan petaruh, adalah termasuk kemestian masyarakat. Sebelum kita mati, masyarakat kita dengan sesama manusia tidaklah akan terputus. Si penipu bukanlah mempersubur ekonominya, melainkan menambah djatuhnya."<sup>4</sup>

Secara umum, jual beli dapat diartikan sebagai bentuk kesepakatan atau akad berdasarkan keridhaan, melibatkan kedua belah pihak—masing-masing dari penjual dan pembeli—, akad pertukaran, serta terbatas nilainya.<sup>5</sup>

### 1. Pengertian Murabahah

Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli di mana penjual menawarkan barang dagangannya dengan menyebutkan harga yang merupakan jumlah dari harga perolehan dengan menambahkan nominal tertentu sebagai keuntungan.<sup>6</sup>

Ibnu Qudamah mendefinisikan murabahah sebagai jual beli dengan menghitung modal ditambah keuntungan tertentu yang diketahui.<sup>7</sup>

Dapat disimpulkan, murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli amanah berdasarkan pada penetapan harga, yaitu bentuk pertukaran obyek jual dengan harga yang merupakan jumlah harga perolehan ditambah laba tertentu.

---

<sup>3</sup> M. Luthfi Hamidi, *Jejak-Jejak Ekonomi Syariah*, (Jakarta: Senayan Abadi Publishing, 2003), hlm. 324

<sup>4</sup> Hamka, *Keadilan Sosial dalam Islam*, (Jakarta: Widjaya, 1951), hlm. 63

<sup>5</sup> Abdurrahman Jum'ah al-Hlm.alisyah, *Bai' Milk al-Ghair; Dirasah Muqaranah*, (Yordania: Dar Wael, 1998), hlm. 49

<sup>6</sup> Asyraf Thaha Abu Dahab, *al-Mu'jam al-Islāmy; al-Jawānib ad-Dīniyyah wa as-Siyāsiyyah wa al-Ijtimā'iyyah wa al-Iqtishādiyyah*, (Kairo: Dār asy-Syurūq, 2002), hlm. 549

<sup>7</sup> Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīra,tt), hlm. 235

## 2. Landasan Murabahah

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

Murabahah merupakan bentuk jual beli dan berdasarkan keridhaan pelakunya, baik penjual maupun pembeli, sebagaimana firman Allah swt.,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

...Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...<sup>8</sup>

Landasan murabahah dari hadits adalah riwayat Ubadah bin Shamit bahwa Rasulullah saw. bersabda,

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ، وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ، وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ، وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ، وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ،  
وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ، مَثَلًا بِمَثَلٍ، سَوَاءً بِسَوَاءٍ، يَدًا بِيَدٍ، فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ  
فَيَبْعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا بِيَدٍ

*Emas ditukar dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, kurma dengan kurma, garam dengan garam, dengan jenis yang sama, takaran yang sama, dari tangan ke tangan (pertukaran langsung). Selain hal-hal tersebut, maka jual belilah (dengan cara) sesukamu dengan syarat (jual beli tersebut) dilakukan secara langsung.<sup>9</sup>*

Kata *فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ* dalam hadits di atas, menunjukkan bahwa Rasulullah saw. memperbolehkan penjualan barang selain yang disebutkan dengan menambahkan keuntungan pada harga asli barang tersebut.

Dalam riwayat lain disebutkan bahwa ketika Rasulullah saw. hendak berhijrah, Abu Bakar r.a. membeli dua ekor unta dan Rasulullah berkeinginan membeli salah satunya. Beliau bersabda, *وَلِيَّيْ أَوْحَى* "Izinkan aku membeli salah satunya (secara tauliyah)" Abu Bakar berkata, "(Unta) itu menjadi milikmu dengan gratis."

<sup>8</sup> QS. Al-Baqarah [2]: 275

<sup>9</sup> HR. Muslim. Abu Bakar Ahmad bin Husain bin Ali bin Abdullah bin Musa Al-Khasrujuri Al-Baihaqi, *Ma'rifat-us-Sunan wal-Ātsār lil-Baiḥāqi*, juz. 9, hlm. 161. Diunggah dari <http://www.alsunnah.com> dalam paket e-book; *al-Maktabah Syāmilah*.

Rasulullah saw. bersabda, *أَمَّا يَعْزِرُ تَمَنِّ فَلاَ* "Jika tanpa membayar (harga), maka aku tidak jadi mengambilnya."<sup>10</sup>

Adapun landasan berupa ijma', secara literer dapat kita ketahui bahwa murabahah diperbolehkan dan tidak bertentangan dengan hukum islam, baik menurut jumbuh ulama dari para sahabat, tabi'in, maupun para imam madzhab.<sup>11</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

Secara umum, jual beli terpaku pada akad yang intinya ijab kabul dan kerelaan kedua belah pihak. Apabila terpenuhi, maka jual beli tersebut sudah terlaksana dan sah. Namun demikian, masing-masing pihak memiliki hak khiyar yang terdiri dari khiyar majlis, khiyar syarat, dan khiyar aib.<sup>12</sup> Sebagai salah satu bentuk jual beli, maka rukun yang harus dipenuhi dalam murabahah adalah rukun jual beli secara umum, antara lain:

1. Penjual dan pembeli. Keduanya disyaratkan berakal dan orang yang berbeda.
2. Ijab kabul. Rukun ini mensyaratkan pelaku baligh dan berakal, kesesuaian antara kabul dengan ijab, dan pelaksanaannya dalam satu majelis.
3. Obyek jual beli. Barang yang diperjualbelikan disyaratkan ada (bukan kamufase) dan dimiliki oleh penjual. Kejelasan spesifikasi obyek jual beli adalah keharusan karena berkaitan dengan kejujuran dan kerelaan kedua belah pihak.<sup>13</sup>
4. Nilai tukar (harga). Sifatnya harus pasti dan jelas baik jenis maupun jumlahnya.

Murabahah juga terikat dengan syarat jual beli pada umumnya yaitu terhindar dari cacat seperti spesifikasi yang tidak

<sup>10</sup> *Fath al-Qadir*, juz. 15, hlm. 220. Diunggah dari <http://www.al-islam.com> dalam paket e-book; al-Maktabah Syāmilah.

<sup>11</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, cet. 4, (Damaskus: Dār al-Fikr, 2004), juz. 5, hlm. 3766; Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīra), hlm. 236

<sup>12</sup> Ali Ahmad Salus, *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah fī Mīzān al-Fiqh al-Islāmī*, (Kuwait: Maktabah al-Falāh, 1986), hlm. 162-163

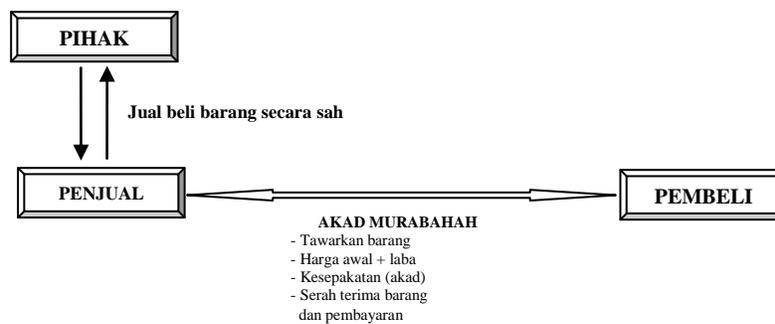
<sup>13</sup> Dalam hadits, Abu Hurairah r.a. meriwayatkan bahwa Rasulullah saw. melewati seorang pedagang makanan dan tertarik untuk membelinya. Ketika beliau memasukkan tangannya, ternyata makanan tersebut dalam keadaan basah, kemudian bersabda, *لَيْسَ مِنَّا مَنْ غَشَّنَا* "Bukanlah dari golongan kami, orang yang menipu kami." HR. Muslim. Hakim, al-Mustadrak 'alā ash-Shahīḥain, juz 5, hlm. 254. Diunggah dari <http://www.alsunnah.com> dalam paket e-book; al-Maktabah Syāmilah

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

Adapun beberapa syarat khusus yang harus dipenuhi dalam murabahah adalah sebagai berikut:<sup>14</sup>

- a. Harga awal diketahui. Penjual harus memberitahu kepada pembeli harga awal dari barang yang dijual. Berlaku untuk semua bentuk jual beli amanah.
- b. Laba diketahui. Laba harus diketahui karena merupakan bagian dari harga.
- c. Modal yang terukur secara pasti. Tidak dibenarkan untuk menghitung laba berdasarkan perkiraan harga awal.
- d. Tidak menggunakan harta yang dapat bertambah nilainya sebagai alat tukar, seperti menjual emas dengan emas secara murabahah.
- e. Akad jual beli pertama harus sah.

Jual beli secara murabahah dapat digambarkan sebagaimana berikut ini,



Gambar 1. Skema murabahah klasik

<sup>14</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh*, cet. IV, (Damaskus: Dār al-Fikr, 2004), juz. 5, hlm. 3767-3770

#### 4. Pokok Bahasan Terkait Murabahah

Murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli, maka segala hal yang terkait dengan murabahah tidak terlepas dengan segala hal yang terkait jual beli pada umumnya. Aspek yang perlu diperhatikan dalam jual beli terkait keridhaan penjual dan pembeli atas barang yang dijual, harga, dan beberapa syarat terkait lainnya.<sup>15</sup>

##### a. Penentuan Harga: Biaya Perolehan Ditambah Keuntungan

Dalam menetapkan harga, biasanya penjual mempertimbangkan keuntungan. Keuntungan dalam jual beli dihitung berdasarkan biaya mendapatkan barang, antisipasi resiko, serta laba. Menurut Al-Ghazali, keuntungan adalah kompensasi dari kepayahan perjalanan, resiko bisnis, dan ancaman keselamatan diri pedagang.<sup>16</sup> Sebagai jual beli amanah, harga yang diberikan penjual dalam murabahah merupakan modal yang dikeluarkan oleh penjual ditambah laba yang diinginkan.

Ibnu Qudamah mengartikan laba sebagai tambahan dari harga pokok/ modal. Apabila jumlahnya tidak melebihi modal, maka tidak dapat disebut laba. Menurut Zuhaili, laba selalu mengikuti modal sehingga laba yang diambil tanpa ada modal yang sah maka laba tersebut tidak sah dan termasuk dalam upaya memakan harta orang lain secara batil.<sup>17</sup>

Modal tidak selalu berupa materi, akan tetapi jasa juga termasuk modal. Sehingga, laba merupakan keuntungan di luar biaya atau modal yang dikeluarkan seperti pajak, upah pegawai, ongkos kirim, dan biaya lainnya.

Selain berdasarkan penghitungan modal baik berupa harga pokok barang dan biaya terkait pengadaannya, penetapan besaran jumlah laba juga dapat didasarkan pada besar kecilnya resiko yang mungkin diterima oleh penjual. Hal ini sesuai dengan kaidah fikih,

الْغُنْمُ بِالْعُرْمِ

"Keuntungan diperoleh sebagai kompensasi kepayahan/resiko."

---

<sup>15</sup> Abdurrahman Jum'ah al-Hlm.alisyah, *Bai' Milk al-Ghair; Dirāsah Muqāranah*, (Yordania: Dār Wāel, 1998), hlm. 49

<sup>16</sup> Abu Hamid al-Ghazali, *Ihyā 'Ulūm ad-Dīn*, vol. 4, hlm.118 dalam Muhammad, *Mekanisme Pasar dalam Islam: Tinjauan Sejarah*, Millah: Jurnal studi agama. vol. II, no.2, Januari 2002, hlm. 45

<sup>17</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, cet. 4, (Damaskus: Dār al-Fikr, 2004), juz. 5, hlm. 5055

Penghitungan harga dalam murabahah dapat digambarkan sebagai berikut:

$$\begin{aligned} \text{harga} &= \text{modal} + \text{keuntungan} \\ &= (\text{harga pokok} + \text{biaya terkait}) + (\text{laba} + \\ &\quad \text{kompensasi resiko}) \end{aligned}$$

Gambar 2. Penghitungan harga dalam murabahah

Jumlah laba yang dianggap masuk akal secara syara' dan tidak terjerumus pada riba adalah yang tidak melebihi sepertiga maupun seperlima.<sup>18</sup> Pembatasan jumlah laba yang demikian bertujuan untuk mengantisipasi timbulnya ketidaknyamanan pada kedua belah pihak dan untuk menghindari adanya upaya memakan harta orang lain secara batil. Adapun laba yang dihitung berdasarkan waktu—biasanya berlaku untuk jual beli yang menyebabkan hutang—maka hal tersebut tidak diperbolehkan karena sangat rentan terjerumus dalam praktik riba.

Imam Sarakhsi, Qatadah, Raghīb al-Asfahani dan lain-lain berpendapat bahwa riba mengandung tiga unsur:

- a. Kelebihan dari pokok pinjaman.
- b. Kelebihan pembayaran sebagai imbalan tempo pembayaran.
- c. Jumlah tambahan yang disyaratkan dalam transaksi.<sup>19</sup>
- d. Uang Muka

Penggunaan uang muka dalam transaksi jual beli cukup populer saat ini. Dalam bahasa Arab, uang muka disebut 'urbun, yang memiliki beberapa bentuk ejaan beragam seperti العُرْبَانُ , العُرْبُونُ , dan العُرْبُونُ . Sebagian masyarakat awam menyebutnya رَعْبُونُ . Uang muka dapat didefinisikan sebagai jumlah tertentu dari harga jual atau sewa yang diberikan oleh pembeli kepada penjual seraya berkata, "Apabila akad terpenuhi, maka ia menjadi bagian dari harga yang disepakati. Jika tidak, maka ia akan menjadi milikmu, aku tidak akan mengambilnya."<sup>20</sup>

Uang muka berfungsi sebagai tanda keseriusan dari pembeli untuk melakukan akad yang dijanjikannya. Uang muka bersifat mengikat penjual dan pilihan menjadi milik pembeli, apabila dia

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 5056

<sup>19</sup> Abu Sura'i Abdul Hadi, 1993, *Bunga Bank dalam Islam*, hlm.. 23 dalam Rahmani Timorita Yulianti, *Riba dalam Perspektif Ekonomi Islam*, Millah: Jurnal studi agama. vol. II, no.2, Januari 2002, hlm. 54

<sup>20</sup> Kamus *al-Munjid fi al-Lughah wa al-A'lām*, cet 21, (Beirut: Dār al-Masyriq), hlm. 495

menyempurnakan akadnya maka uang muka menjadi bagian dari jumlah harga yang ditentukan, akan tetapi apabila dia membatalkannya maka uang muka menjadi milik penjual tanpa kompensasi apapun.<sup>21</sup>

Para ulama salaf berbeda pendapat mengenai hukum penggunaan uang muka, dalam transaksi jual beli maupun sewa. Mereka terbagi dalam dua kelompok. Kelompok yang melarang dan kelompok yang memperbolehkan.

Di antara yang melarang penggunaan uang muka adalah mayoritas ulama dari masing-masing madhab Hanafi, Maliki, dan Syafi'i. Mereka mengemukakan bahwa penggunaan uang muka mengandung unsur memakan harta sesama secara batil, garar dan spekulasi.<sup>22</sup>

Adapun yang memperbolehkan penggunaan uang muka adalah sebagian kecil dari ulama masing-masing madzhab di atas, salah satunya Ibnu Qayyim al-Jauziyah. Para ulama tersebut mendasarkan pendapat mereka pada riwayat Umar bin Khattab, Abdullah bin Umar, Ibnu Sirin, Mujahid, Nafi' bin Harits, dan Zaid bin Aslam. Di antaranya, hadis bahwa Rasulullah saw. membolehkan penggunaan uang muka dalam transaksi dan riwayat bahwa Umar pernah mempraktikkannya.<sup>23</sup>

Berbeda dengan mayoritas ulama klasik, para ulama kontemporer banyak yang membolehkan penggunaan uang muka. Hal ini dapat diketahui dari semakin populernya penggunaan uang muka dalam transaksi jual beli maupun sewa-menyewa. Dalam praktik jual beli, uang muka bersifat mengikat, menjadi tanda keseriusan, dan agar jual beli tidak beralih kepada pihak lainnya.

### C. Serah terima Barang

Dalam istilah fikih, serah terima barang sebagai akibat dari transaksi jual beli dikenal dengan *al-qabdhu* dan tidak ada perbedaan di

---

<sup>21</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, cet. 4, (Damaskus: Dār al-Fikr, 2004), juz. 5, hlm. 3434

<sup>22</sup> Dalil yang digunakan oleh kelompok ini adalah ayat-ayat yang berkenaan dengan larangan memakan harta orang lain secara batil dan larangan spekulasi, yaitu QS. An-Nisā [4]- 29 dan QS. Al-Mā'idah [5]: 90. Serta beberapa hadis yang melarang penggunaan uang muka. Muhammad Sulaiman al-Asyqar dkk., *Buhūts Fiqhiyyah fī Qadāyā Iqtishādiyyah Mu'āshirah*, cet. 1, (Yordania: Dār an-Nafāis, 1998), hlm. 399-400; Wahbah Zuhaili, *Al-Fiqh.*, cet. 4, (Damaskus: Dār al-Fikr, 2004), juz. 5, hlm. 3501

<sup>23</sup> Muhammad Sulaiman al-Asyqar dkk., *Buhūts.*, cet. 1, (Yordania: Dār an-Nafāis, 1998), hlm. 401-402

antara ulama dalam penggunaannya. Al-Kasany mengartikan *al-qabdhu* sebagai penguasaan, pengosongan atau hilangnya penghalang bagi seseorang atas suatu barang secara *'urf* atau adat kebiasaan yang telah disepakati.<sup>24</sup> Dalam jual beli, *al-qabdhu* dapat dipahami sebagai penyerahan barang dagangan oleh penjual kepada pembeli atau penerimaan barang dagangan oleh pembeli dari penjual. Para ulama berbeda pendapat mengenai cara serah terima barang berdasarkan keadaan dan sifatnya, di mana barang terbagi menjadi dua: barang tetap dan barang bergerak.

Berkaitan dengan barang tetap seperti tanah, rumah, dan sebagainya, ulama madzhab Syafi'i, Hanafi, Hanbali, dan Maliki sepakat bahwa serah terimanya berupa pengosongan dan pengalihan kekuasaan dari penjual kepada pembeli dengan memberikan hal-hal yang berhubungan dengan barang tersebut seperti kunci untuk rumah, akta untuk tanah, atau dengan memberikan kuasa pemanfaatannya atas barang tetap yang dimaksud. Di antara para fukaha, Imam Syafi'i menambahkan syarat kejelasan barang tetap yang diserahterimakan baik secara ukuran, kondisi, maupun letak untuk menghindari kerancuan.<sup>25</sup>

Adapun barang bergerak seperti kendaraan, uang, ternak, serta barang yang dapat diukur dan ditimbang, para ulama berbeda pendapat dalam cara serah terimanya,<sup>26</sup> namun dapat disimpulkan bahwa segala bentuk pengosongan dan pengalihan kuasa atas barang maupun manfaat dari penjual kepada pembeli sah secara hukum, yang dalam istilah fikih klasik dikenal dengan *al-qabdhu al-ḥukmy*.

#### D. Pembayaran Murabahah

Salah satu bentuk jual beli yang populer adalah jual beli tangguh, yaitu jual beli dengan barang diterima pada saat akad dan pembayaran menyusul sesuai kesepakatan. Dalam jual beli tangguh, apabila kesepakatan telah terjadi, penjual menyerahkan barang kepada pembeli untuk kemudian pembeli membayar barang tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati.<sup>27</sup>

---

<sup>24</sup> Nazih Hammad, *Qadhāyā Fiqhiyyah Mu'āshirah fī al-Māl wa al-Iqtishād*, cet. I, (Jeddah: Dār al-Basyīr, 2001), hlm. 76

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm. 79

<sup>26</sup> *Ibid*, hlm. 81-85

<sup>27</sup> Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīra), hlm. 242

Pada awalnya, jual beli secara murabahah biasa dilakukan secara kontan, di mana serah terima barang dan harga dilakukan pada saat akad. Akan tetapi, seiring berjalannya waktu, ada yang melakukan jual beli murabahah dengan pembayaran tangguh. Dalam hal ini, biasanya pembeli menginginkan untuk mendapatkan suatu barang akan tetapi tidak memiliki alat tukar yang cukup untuk membeli barang tersebut sehingga dia meminta pihak lain untuk menjual kepadanya secara tangguh. Jual beli semacam ini diperbolehkan walaupun penjual sedikit menaikkan harga dari pasaran dengan pertimbangan kemungkinan adanya perubahan nilai barang di kemudian hari (sebagai antisipasi kerugian). Bentuk jual beli ini diperbolehkan dan bukan termasuk riba. Adapun jual beli sejenis yang digolongkan riba adalah ketika seorang penjual menawarkan barang dagangannya dengan harga sekian jika dibayar secara tangguh dan harga sekian jika dibayar secara kontan.<sup>28</sup>

Di antara dalil yang memperbolehkan jual beli tangguh adalah hadits riwayat Aisyah r.a. yang menjelaskan bahwa Rasulullah saw. membeli makanan dari seorang yahudi secara tangguh dengan menggadaikan baju besinya.<sup>29</sup> Dari riwayat ini dapat dipahami bahwa dalam jual beli tangguh, penjual boleh meminta jaminan kepada pembeli sebagai bentuk keseriusan dan antisipasi resiko kerugian dari pihak penjual apabila pembeli tidak menepati kesepakatan.

Jual beli angsur merupakan salah satu bentuk jual beli yang merupakan turunan dari jual beli tangguh dan populer pada masa sekarang. Yaitu pembeli membeli barang dengan membayar uang muka dan sisanya dibayar secara angsur selama beberapa masa yang disepakati. Bentuk jual beli ini dapat menjadi halal dan dapat pula menjadi haram. Ketentuan halal dan haram hukum jual beli semacam ini sangat tergantung dalam beberapa hal seperti kejujuran dalam memberikan spesifikasi barang, pemberian syarat, serta penghitungan harga.

Apabila jual beli murabahah dilakukan secara tangguh, maka selanjutnya akan menghadirkan hukum piutang atas penjual dan pembeli sehingga hal-hal berkenaan dengan etika piutang harus diperhatikan seperti pencacatan kesepakatan piutang (QS. Al-Baqarah [2]: 282) dan etika menagih piutang (QS. Al-Baqarah [2]: 280).

---

<sup>28</sup> Ali Ahmad Salus, *al-Mu'āmalāt*, (Kuwait: Maktabah al-Falāh, 1986), hlm. 164

<sup>29</sup> Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīrah), hlm. 243

Berikut ini beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan jual beli tangguh atau angsur, yaitu.<sup>30</sup>

1. Disyaratkan kepastian jumlah angsuran dan jangka waktu pembayaran untuk menghindari pertikaian dan rusaknya akad.
2. Apabila pembeli terlambat membayar angsuran pembayaran, penjual tidak boleh menaikkan harga atau menambah nilai pembayaran dari yang telah disepakati.
3. Penjual boleh mensyaratkan waktu tertentu sebagai tempo pembayaran dan berhak mengambil keseluruhan harga apabila pembeli tidak menepatinya.
4. Penjual tidak boleh menahan barang selama angsuran belum dilunasi akan tetapi harus menyerahkannya pada saat akad.
5. Apabila barang telah diterima oleh pembeli dalam keadaan baik dan rusak di tangan pembeli, maka pembeli tidak berhak mengembalikannya kepada penjual dan tetap berkewajiban membayar harga yang telah disepakati.

Demikian konsep murabahah berdasarkan literatur fikih Islam klasik berikut hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pelaksanaan murabahah di mana prinsip kehati-hatian dalam pengadaan barang, penentuan harga, serta akad sangat diperlukan demi menghindari riba yang dilarang berdasarkan syari'ah Islam.

#### **E. Murabahah Sebagai Produk Pembiayaan Bank Syariah**

Murabahah pada awalnya tidak memiliki keterkaitan dengan pembiayaan karena murabahah dalam wacana Islam klasik adalah bentuk jual beli di mana penjual menawarkan suatu barang kepada pembeli dengan memberitahukan harga perolehan dan keuntungan yang diinginkannya. Dalam komunitas bank syariah, murabahah muncul sebagai alternatif pembiayaan non ribawi dalam bentuk jual beli.

Murabahah yang dipraktikkan oleh bank syariah termasuk istimewa karena merupakan bentuk murabahah berdasarkan permintaan pembeli. Yang dimaksud murabahah berdasarkan permintaan pembeli adalah murabahah yang dilakukan atas pengajuan dari nasabah kepada bank untuk mengadakan suatu barang dengan spesifikasi tertentu dan menjualnya kepada nasabah dengan keuntungan yang disepakati bersama.<sup>31</sup> Biasanya, dalam mengajukan permintaan

---

<sup>30</sup> Fuad Sarthawy, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, (Jordan: Dār al-Masīra, 1999), hlm. 245

<sup>31</sup> Muhammad Otsman Syabir, *al-Mu'āmalāt al-Māliyyah al-Mu'āshirah fī al-Fiqh al-Islāmī*, cet.1, (Yordania: Dār an-Nafāis, 1996), hlm. 264

kepada bank, nasabah berjanji membeli barang tersebut secara murabahah dengan pembayaran angsur.

Pembiayaan seperti ini dibenarkan dan dipraktikkan oleh bank syari'ah di Indonesia berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang membolehkan murabahah sebagai salah satu produk/ kegiatan usaha bank syariah. Dalam membuat fatwa, DSN-MUI mengutip beberapa dalil dari al-Qur'an, hadis, dan kaidah fikih antara lain.

- Firman Allah swt. dalam surat An-Nisā' [4] ayat 29 tentang larangan riba dan Al-Mā'idah [5] ayat 1 tentang pemenuhan akad.

- Hadits Rasulullah SAW:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ ،  
وَأَمْ قَارِضَةٌ ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

*Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.<sup>32</sup>*

- Kaidah Fikih:

الأصل في المعاملات الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

*Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.*

DSN-MUI memberikan batasan-batasan umum yang harus dipatuhi oleh bank syariah terkait murabahah, yaitu.

1. Pelaksanaan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah.
3. Bank membeli barang secara sah dan bebas riba.
4. Bank menyampaikan segala hal terkait pembelian pertama.
5. Apabila bank mewakili pembelian barang kepada nasabah, maka akad jual beli murabahah antara bank dengan nasabah harus dilakukan setelah barang yang diperjualbelikan secara prinsip telah menjadi milik bank.

Berdasarkan dalil dan batasan umum yang dikemukakan di atas dapat dipahami bahwa murabahah dapat dilaksanakan oleh bank syariah sebagai salah satu bentuk pembiayaan selama tidak melanggar ketentuan syariah.

<sup>32</sup> HR. Ibnu Majah dari Shuhaib

Dalam mengimplementasikan konsep dan prinsip pembiayaan murabahah, maka bank syariah mengacu kepada aturan yang tertuang dalam fatwa DSN-MUI tentang murabahah, di mana rukun yang harus terpenuhi antara lain,<sup>33</sup>

1. Pelaku akad. Yaitu bank sebagai penjual barang dan nasabah sebagai pembeli.
2. Obyek akad. Yaitu barang dagangan/ aset dan harga sebagai alat tukar.
3. Shighah. Yaitu ijab dan kabul sebagai bentuk kesepakatan antara keduanya.

Adapun mekanisme pembiayaan murabahah bank syariah adalah sebagai berikut.<sup>34</sup>

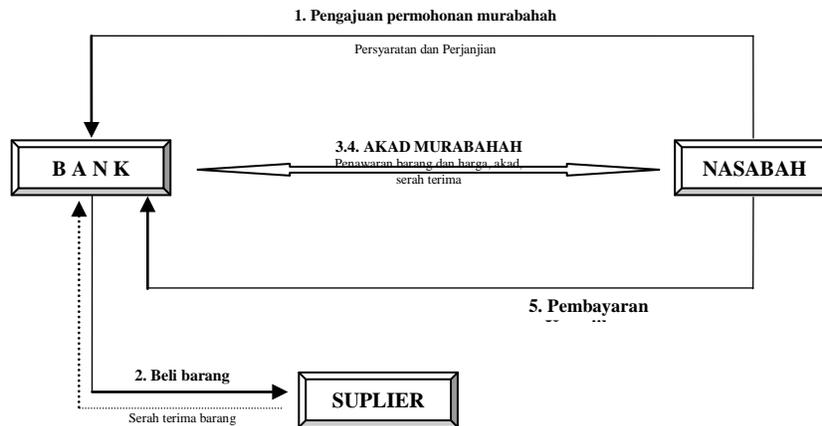
1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada bank.
2. Bank mempelajari permohonan nasabah. Apabila diterima, maka bank membeli barang/ aset sesuai spesifikasi pesanan nasabah secara sah dari penjual pertama.
3. Bank menawarkan barang dengan spesifikasi yang diminta dan nasabah harus membelinya sesuai perjanjian yang telah disepakati.
4. Bank dan nasabah melakukan transaksi jual beli murabahah meliputi negosiasi harga, sistem dan jangka waktu pembayaran, ijab dan kabul, serah terima barang.
5. Nasabah membayar kewajibannya kepada bank, baik secara angsur atau sekaligus dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.

Runtutan aktifitas pembiayaan murabahah bank syariah di atas dapat digambarkan sebagaimana berikut:

---

<sup>33</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm.. 81-90; Veithzal Rivai dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking: Sebuah teori, Konsep, dan Aplikasi*, Ed.1, cet.1, (Jakarta: Bumi Aksara, 2010), hlm.. 760

<sup>34</sup> Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah



Gambar 3. Skema alur murabahah berdasar permintaan pada bank syariah

Sebagai salah satu produk bank syari'ah, murabahah tidak dapat dilepaskan dari posisi bank sebagai lembaga pembiaya, di mana mayoritas—bahkan keseluruhan— transaksi murabahah bank syariah dilakukan karena nasabah bermaksud membeli barang yang diinginkannya secara angsur. Selain itu, sebagai lembaga keuangan dan bukan lembaga dagang, maka bank syariah tidak memiliki persediaan barang. Hal ini menimbulkan konsekuensi logis, yaitu bahwa bank hanya akan mengadakan suatu barang apabila terjadi permintaan dengan bekerja sama dengan para suplier barang yang diinginkan nasabah.

Berikut ini pembahasan beberapa hal yang menjadi perhatian bank syariah terkait dengan murabahah, yaitu: obyek murabahah, harga dan keuntungan, uang muka, pembelian dan penyerahan barang, serta pembayaran tangguh.

### 1. Obyek Murabahah

Sebelum menjadi penjual, bank adalah pembeli. Selaku pembeli barang, bank terikat dengan aturan-aturan yang berlaku atas pembeli. Salah satunya adalah bahwa pembeli tidak boleh melakukan tindakan terhadap barang sebelum beralih kepemilikannya secara sah dari penjual, termasuk menjualnya kepada pihak lain.

Terkait kepemilikan barang, biasanya bank tidak memiliki stok barang karena bank bukanlah perusahaan dagang. Dalam mendapatkan barang yang diinginkan pembeli, untuk menghindari

kesalahan pemesanan, maka spesifikasi dan kualifikasi barang sangat penting untuk diperhatikan. Hal ini dilakukan untuk menghindari kerugian di pihak bank karena apabila barang yang dijual tidak sesuai dengan spesifikasi yang diminta, maka nasabah berhak membatalkan perjanjian.

Sebagaiantisipasi kesalahan pengadaan barang, tidak jarang bank syariah mewakilkan pembelian barang kepada nasabah. Apabila hal ini terjadi, maka sesuai dengan fatwa DSN-MUI, barang yang diwakilkan pembeliannya tidak dapat dialihkan kepemilikannya secara langsung kepada nasabah, akan tetapi harus menjadi milik bank secara sah untuk kemudian dijual kepada nasabah secara murabahah.

Hal ini menimbulkan konsekuensi bahwa, dalam masa kepemilikan bank atas barang, yaitu sejak bank membeli barang sampai terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah, segala hal terkait dengan barang berada dalam tanggung jawab bank, termasuk resiko kerusakan barang.<sup>35</sup>

## 2. Harga dan Keuntungan

Dalam murabahah, harga merupakan topik penting yang harus diperhatikan baik oleh penjual maupun pembeli. Hal ini dikarenakan murabahah adalah salah satu bentuk jual beli amanah di mana penjual berkewajiban memberitahukan secara jujur kepada pembeli biaya perolehan dari barang berikut laba yang diinginkannya. Dalam menentukan jumlah harga, biaya yang boleh dihitung dan dimasukkan ke dalam modal adalah biaya yang dikeluarkan untuk pihak ketiga di luar upah penjual karena upah penjual dan kompensasi resiko sudah termasuk dalam laba yang diambil oleh penjual.<sup>36</sup>

Harga pokok merupakan harga beli barang yang diperoleh bank dari pemasok, sedangkan biaya terkait meliputi pajak, ongkos kirim, akta notaris, dan biaya lain di luar tanggungan wajar bank. Adapun gaji pegawai dan biaya operasional bank tidak termasuk biaya pengadaan barang. Selanjutnya, apabila dalam pengadaan barang bank memperoleh diskon dari pemasok, maka harga yang berlaku adalah harga setelah diskon. Dan apabila diskon diberikan

---

<sup>35</sup> Ascarya, *Akad.*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 87

<sup>36</sup> Adiwarmar Karim, *Bank Islam: Analisis Fikih dan Keuangan*, Ed. 3, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), hlm. 114

setelah akad terlaksana, maka pembagiannya dapat dilakukan sesuai dengan kesepakatan atau perjanjian.

Berkenaan dengan keuntungan, selain laba murni yang diinginkan oleh penjual, kemungkinan resiko yang ditanggung oleh bank sebagai penjual selama proses maupun akibat dari jual beli dapat dijadikan pertimbangan penetapan jumlah keuntungan. Kemungkinan resiko yang dimaksud antara lain berkaitan dengan nilai barang, tingkat kesulitan dalam pengadaannya, serta sistem pembayarannya.

### **3. Uang Muka dan Jaminan**

Dalam murabahah, bank syariah memberlakukan penggunaan uang muka sebagai bukti keseriusan nasabah dalam mengajukan permohonannya dan mengantisipasi kerugian bank apabila nasabah membatalkan perjanjian. Dalam penggunaan uang muka, DSN-MUI memberikan ketentuan berikut:

- Bank diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah pada saat menandatangani kesepakatan awal.
- Jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- Jika nasabah menyetujui untuk membeli barang yang dipesannya, maka uang muka termasuk bagian dari jumlah harga barang tersebut.
- Jika kemudian nasabah menolak atau membatalkan pembelian barang yang telah dipesan, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- Jika nilai kerugian yang ditanggung bank lebih besar dari uang muka, maka bank boleh meminta sisa kerugiannya kepada nasabah.
- Jika nilai kerugian yang ditanggung bank lebih kecil dari uang muka, maka bank berkewajiban mengembalikan sisa uang muka kepada nasabah.

Dari ketentuan di atas, dapat dipahami bahwa uang muka dilakukan hanya sebagai bukti keseriusan dan antisipasi kerugian serta tidak memiliki pengaruh signifikan terhadap jual beli murabahah, termasuk dalam penentuan harga. Sehingga, harga tidak dihitung berdasarkan besaran uang muka yang diberikan, akan tetapi harga ditentukan sesuai kesepakatan berdasarkan harga perolehan barang dan laba yang diinginkan oleh penjual dengan kesepakatan pembeli.

Berkenaan dengan jaminan. Bank diperbolehkan meminta jaminan kepada nasabah dalam pelayanannya sebagai antisipasi resiko dan bukti adanya itikad baik dari nasabah. Bahkan, penggunaan jaminan sudah diterapkan dalam Islam terutama dalam akad piutang (QS. Al-Baqarah [2]: 283)

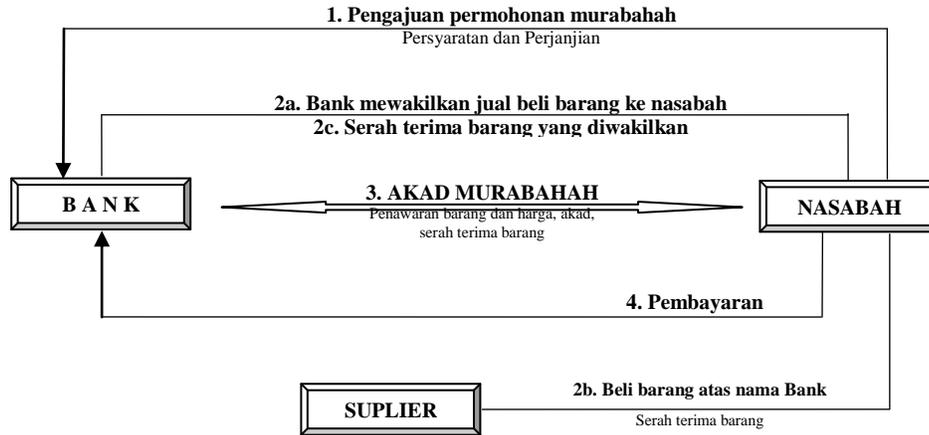
Dalam praktiknya, penggunaan jaminan tidak mutlak dilakukan karena beberapa bank syariah saat ini memberikan layanan pembiayaan tanpa agunan/ jaminan. Dalam pemberiannya, biasanya bank syariah mengadakan perjanjian kerja sama dengan bagian keuangan tempat nasabah bekerja untuk menghindari keraguan dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam memberikan pembiayaan.<sup>37</sup>

#### **4. Pembelian dan Penyerahan Barang**

Dalam murabahah berdasarkan permintaan nasabah, pembelian barang dilakukan oleh bank syariah setelah mempelajari dan menyetujui permohonan nasabah. Dalam prosesnya, bank biasanya telah memiliki kerjasama dengan suplier dalam hal pengadaan barang. Akan tetapi dalam beberapa kasus di mana bank tidak memiliki kerjasama dengan penyedia barang yang diinginkan nasabah, bank tidak berhubungan langsung dengan suplier, akan tetapi mewakilkan pembeliannya kepada nasabah. Dengan demikian, bank tidak melakukan tindakan apapun kecuali menjadi pemilik dana. Bentuk perwalian semacam ini diperbolehkan sesuai dengan fatwa DSN-MUI dengan syarat bahwa akad murabahah baru dilaksanakan setelah barang dibeli dan secara sah telah menjadi milik bank. Keabsahan kepemilikan dan penguasaan bank atas barang harus dapat dibuktikan dan tidak memiliki cacat secara akad. Bentuk perwalian pembelian seperti ini dapat digambarkan sebagai berikut:

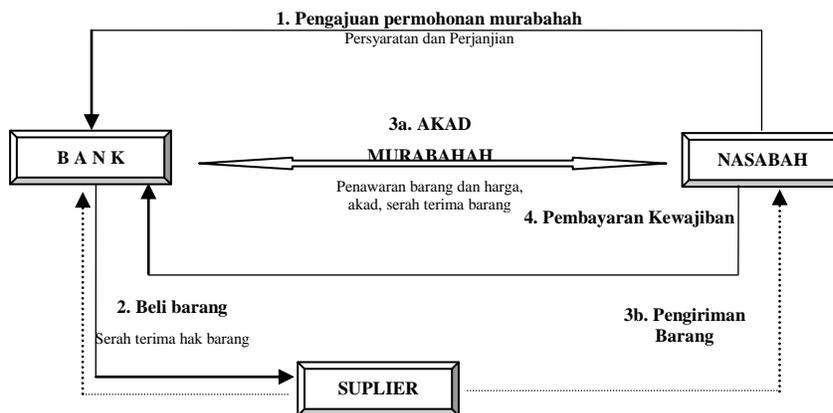
---

<sup>37</sup> Sumartina, *Tinjauan Yuridis Akad Murabahah Tanpa Agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Cabang Syariah Yogyakarta*, Tesis Magister Kenotariatan, (Yogyakarta: UGM, 2008). hlm. 81. Unpublished



Gambar 4. Skema alur perwakilan pembelian barang kepada nasabah

Dalam praktik penyerahan barang sebagai obyek murabahah, di mana bank tidak menyimpan barang yang dijualbelikan secara fisik dan hanya mengambil alih hak kepemilikan barang dari supplier pada saat membeli dan menitipkan penyimpanannya kepada supplier, maka ketika terjadi akad murabahah antara bank dan nasabah, mekanisme serah terima barang hanya dilakukan secara hukum, yaitu dengan pengambil alihan hak kepemilikan barang. Selanjutnya, supplier mengirimkan barang tersebut secara langsung kepada nasabah. Bentuk serah terima dan pengiriman barang seperti ini dapat digambarkan sebagai berikut:



Gambar 5. Skema alur pembelian dan penyerahan obyek murabahah bank syariah

## 5. Murabahah Secara Tangguh

Sebagai lembaga keuangan, murabahah yang dilakukan oleh bank syariah tidak terlepas dari fungsi pembiayaan karena mayoritas nasabah yang menggunakan jasa bank syariah memiliki tujuan agar dapat memperoleh barang yang diinginkannya dengan cara mengangsur. Bentuk jual beli murabahah dengan pembayaran secara angsur menjadikannya beralih dari jual beli kontan menjadi jual beli tangguh, di mana jual beli tangguh mengakibatkan hutang di pihak nasabah kepada bank.

Berkenaan dengan hutang yang timbul sebagai akibat dari jual beli murabahah secara angsur, DSN-MUI memperbolehkan bank meminta jaminan kepada nasabah sebagai bukti keseriusannya, memberikan diskon pelunasan sebelum waktunya dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad, dan mengenakan sanksi bagi nasabah mampu yang lalai dengan syarat untuk dialihkan ke dana sosial.

Apabila sebelum hutangnya lunas, nasabah menjual barang yang dibelinya secara murabahah kepada pihak lain, maka penjualan tersebut sah karena barang tersebut telah menjadi milik nasabah. Akan tetapi, nasabah tetap diwajibkan untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank, peralihan hak tersebut tidak serta merta menggugurkan hutang nasabah.

## F. Praktik Murabahah Bank Syariah

Di antara beberapa penelitian lapangan terkait praktik murabahah bank syariah, penulis tertarik pada pelaksanaan produk murabahah BNI Syariah Yogyakarta yang dipaparkan oleh Bahaudin, praktisi BNI syariah Yogyakarta, di mana paparan data yang disajikan masih relevan dan banyak berlaku di bank syariah.

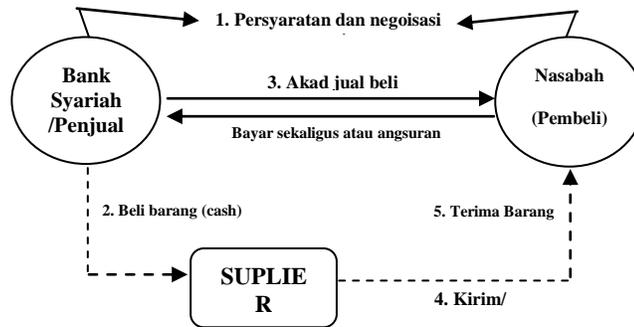
BNI Syariah mendefinisikan murabahah sebagai bentuk pembiayaan di mana bank menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan masyarakat melalui akad jual beli barang dengan harga perolehan ditambah margin yang disepakati.<sup>38</sup>

Dalam praktiknya, BNI Syariah memberlakukan dua mekanisme murabahah, yang dapat digambarkan sebagai berikut.<sup>39</sup>

---

<sup>38</sup> *Buku pedoman perusahaan, Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan, (Jakarta: BNI Syariah, 2000)* hlm. 2 dalam Bahaudin, *Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah; Studi Kasus pada BNI Syari'ah Yogyakarta, Tesis Ekonomi Islam, (Yogyakarta: MSI UII, 2003)*, hlm. 64

<sup>39</sup> *Ibid*, hlm. 71-73



Gambar 6. Skema mekanisme murabahah "A"



Gambar 7. Skema mekanisme murabahah "B"

Berkaitan dengan obyek murabahah pada pola pembelian diwakilkan kepada nasabah, nasabah dapat berubah niatnya untuk membeli barang yang lain. Misal: pengajuan pembelian bahan baku renovasi rumah berubah menjadi pembelian perabotan, hal ini sering terjadi karena bank tidak dapat selalu mengontrol.

Dalam menetapkan harga, BNI syariah memiliki kebijakan penentuan margin yang didasarkan pada jangka waktu dan cara pengembalian kewajiban pembiayaan murabahah baik pembayaran kembali secara sekaligus (*lumpsum deferred payment*) maupun pembayaran kembali secara angsuran (tidak dibayar sekaligus) dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama. Angsuran yang telah disepakati dituangkan dalam skedul angsuran. Jenis murabahah ini bersifat jangka panjang (*long term*). Selain itu, dalam menentukan jumlah harga jual beli murabahah, BNI Syariah juga menjadikan uang muka sebagai bahan pertimbangan pengambilan keuntungan.

## G. Murabahah dalam Tinjauan; Evaluasi

Murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli amanah, terikat dengan segala aturan syariah yang berlaku pada jual beli dan aturan khusus yang berlaku pada murabahah sebagai jual beli amanah. Dalam praktik murabahah bank syariah, baik mengacu kepada ketetapan DSN-MUI maupun praktiknya di sektor perbankan, rukun jual beli berupa keberadaan dua pihak yang bertransaksi, obyek jual beli, harga, dan akad telah terpenuhi dan sesuai dengan tuntunan syariah. Akan tetapi, terdapat beberapa hal terkait murabahah yang perlu dievaluasi kembali dalam pelaksanaannya seperti obyek murabahah dan penentuan harga.

### 1. Obyek Murabahah

Murabahah yang dilaksanakan oleh mayoritas bank syariah merupakan bentuk murabahah berdasarkan permintaan pembeli, sehingga dalam pelaksanaannya, penawaran dan kesepakatan tidak dapat dilakukan dalam satu waktu dengan ketentuan bahwa kesepakatan pertama adalah kesanggupan bank untuk membelikan barang yang diminta oleh nasabah, bukan kesepakatan jual beli murabahah.

Dalam praktiknya, seperti dijelaskan pada gambar 7, BNI syariah menggunakan mekanisme "B" dalam memberikan layanan murabahah, di mana bank mewakilkan pengadaan obyek murabahah kepada nasabah dengan memberikan kesepakatan pembelian dan transaksi murabahah di awal kesepakatan. Hal ini menimbulkan efek hukum atas obyek murabahah yaitu, obyek murabahah adalah barang yang tidak diketahui kepemilikannya.

Murabahah seperti diuraikan di atas tidak diperbolehkan karena beberapa hal:

- Kedua pihak melakukan jual beli barang yang tidak ada (*bai' al-ma'dum*)
- kedua pihak melakukan jual beli barang milik orang lain (*bai' milk al-gair/ bai' al-fudhuli*)
- Syarat murabahah berupa harga awal diketahui, keuntungan diketahui, dan modal yang terukur tidak terpenuhi.

Dari penjelasan di atas, maka mekanisme "B" yang diterapkan oleh BNI syariah dan beberapa bank syariah lain<sup>40</sup> dalam

---

<sup>40</sup> Mailani Oktavianti, *Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang*, Tesis Magister Kenotariatan, (Yogyakarta: UGM, 2008), hlm.120.

memberikan layanan murabahah perlu ditinjau dan dievaluasi ulang karena walaupun murabahah dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dianggap sah menurut KUHP, akan tetapi transaksi tersebut terhalang secara hukum Islam karena tidak terpenuhinya salah satu rukun jual beli yaitu kepemilikan atas obyek murabahah.

Sebagai alternatif, bank dapat melakukan sistem perwakilan pengadaan barang kepada nasabah sesuai dengan acuan yang ditetapkan oleh DSN-MUI atau mengadakan kerja sama dengan supplier barang dimaksud sehingga murabahah memenuhi standar, baik secara hukum maupun sosial.

## **2. Penentuan Harga**

Dalam murabahah, harga sangat menentukan sah dan tidaknya akad karena murabahah merupakan bentuk jual beli amanah, di mana kedua pihak yang berakad harus mengetahui secara jelas dan pasti spesifikasi modal berupa harga awal dan biaya pengadaan serta keuntungan yang diinginkan sebagai landasan kesepakatan.

Penetapan harga barang dalam murabahah hanya boleh didasarkan kepada obyek murabahah, antara lain: harga awal barang, biaya terkait pengadaan barang, serta laba yang didasarkan pada kompensasi resiko dan keuntungan wajar.

Keuntungan wajar sebagaimana hasil ijtihad ulama adalah tidak melebihi seperlima atau sepertiga. Besarnya keuntungan dipengaruhi oleh faktor resiko yang mungkin harus ditanggung oleh penjual. Apabila jual beli mengandung resiko kerugian sedikit, maka keuntungan yang diambil sebaiknya tidak lebih dari seperlima modal yang dikeluarkan. Akan tetapi apabila kemungkinan resiko yang ditanggung penjual lebih besar, maka penjual dapat mengambil keuntungan lebih besar pula, dengan keuntungan wajar tidak lebih dari sepertiga modal yang dikeluarkan.

Pembatasan jumlah bagian keuntungan di atas hanyalah pembatasan yang bersifat normatif, yang didasarkan pada ijtihad para ulama dalam menekan keinginan penjual untuk mendapatkan keuntungan besar tanpa memperhatikan kondisi pembeli. Adapun faktor selain hal di atas, seperti jangka waktu pembayaran pada jual beli tangguh, uang muka dari pembeli, dan jaminan tidak memiliki pengaruh dalam penetapan harga.

Dalam praktiknya, beberapa bank syariah dalam menentukan tingkat margin cenderung masih menggunakan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga pasar sebagai acuan menentukan keuntungan seperti penentuan bunga kredit pada bank konvensional. Bahkan untuk jangka panjang, lima belas tahun misalnya, margin yang dimintakan kepada nasabah akumulasinya akan lebih besar dari harga pokok pembiayaan, sehingga terkesan bank syariah masih berdasarkan pada konsep *time value of money* yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam perbankan syariah.<sup>41</sup>

Selain itu, uang muka juga mempengaruhi penghitungan laba yang diminta oleh bank syariah. Penghitungan seperti ini tidak dapat dibenarkan walaupun proses penghitungannya tidak dipaparkan kepada pembeli karena apabila uang muka dijadikan acuan penetapan laba, yaitu dengan mengurangi harga perolehan dengan uang muka kemudian membaginya melalui sistem prosentase, maka penghitungan yang dilakukan bukan berdasarkan pada biaya perolehan akan tetapi berdasarkan pada jumlah uang yang dipinjamkan, terutama apabila pengadaan barang diwakilkan kepada nasabah. Walaupun demikian, penetapan harga dalam murabahah kembali pada kesepakatan dan keridhaan kedua pihak yang bertransaksi tanpa ada unsur paksaan dan intimidasi dari salah satu pihak kepada pihak lain.

## H. Penutup

Semua jenis transaksi pada umumnya diperbolehkan sepanjang tidak mengandung unsur riba, maysir, dan garar. Jika *bai' fudhuli* termasuk kategori garar, maka perbankan syariah dalam melaksanakan murabahah telah terjebak di dalamnya, karena kontrak murabahah pada umumnya ditandatangani sebelum bank 'mendapatkan' barang yang dipesan oleh nasabah dan melimpahkan segala konsekuensi pengadaan barang kepada nasabah.<sup>42</sup> Hal yang demikian juga menegaskan bahwa peran bank syariah lebih sebagai pembiaya, bukan penjual barang. Kontrak penjualan adalah sekedar

---

<sup>41</sup> Bahaudin, *Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah; Studi Kasus pada BNI Syari'ah Yogyakarta*, Tesis Ekonomi Islam, (Yogyakarta: MSI UII, 2003), hlm. 102

<sup>42</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank kaum Neo-Revivalis*, terjemah dan pengantar oleh Arif Maftuhin, dari *Islamic Banking and Interest: a Study of Riba and Its Contemporary Interpretation*, cet III, (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 132-133

formalitas<sup>43</sup> karena secara *de facto* bank sama sekali tidak mengambil resiko penjualan yang menjadi kompensasi penambahan laba sehingga penambahan yang dikaitkan dengan harga barang merupakan tambahan berdasarkan pembayaran tertunda, yang secara tidak langsung mengakui prinsip *time value of money*.

Di sisi lain, dominasi pembiayaan murabahah pada perbankan syariah menggambarkan bahwa perbankan syariah belum mampu melakukan inovasi produk untuk mengurangi pembiayaan konsumtif yang oleh masyarakat cenderung dianggap sama dengan pola kredit perbankan konvensional. Meskipun margin dibolehkan dan berkah, banyak kalangan mengakui bahwa bagi hasil (*profit and loss sharing*) jauh lebih terasa nuansa keadilannya.<sup>44</sup> Apabila secara operasional bank masih bergantung pada produk murabahah dengan pertimbangan efektifitas dan kemudahan dalam pelaksanaannya, maka hendaknya bank syariah lebih memperhatikan aturan yang berlaku atas produk tersebut. Hal ini hanya akan dapat terwujud ketika sumber daya manusia perbankan syariah memiliki pemahaman komprehensif terhadap aturan yang berlaku dalam bisnis perbankan maupun transaksi mu'amalah berdasarkan syariah Islam.

## **I. Daftar Pustaka**

- Ascarya, 2007, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- al-Asyqar, Muhammad Sulaiman dkk. , 1998, *Buhūts Fiqhiyyah fī Qadāyā Iqtishādiyyah Mu'āshirah*, cet. 1, Yordania: Dār an-Nafāis
- al-Halalisyah, Abdurrahman Jum'ah, 1998, *Bai' Milk al-Ghair; Dirasah Muqaranah*, Yordania: Dar Wael
- Al-Qur'an dan Terjemahannya*, tt, Madinah: Mujamma' al-Malik Fahd li Thiba'at al-Mush-haf asy-Syarif
- Bahaudin, 2003, *Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah; Studi Kasus pada BNI Syari'ah Yogyakarta*, Tesis Ekonomi Islam, Yogyakarta: MSI UII
- Bahaudin, *Materi Pelatihan Perbankan Syariah Dasar: Aplikasi pembiayaan syariah*, february 2009, Modul berupa power point. *Unpublished*

---

<sup>43</sup> *Ibid*, hlm. 142

<sup>44</sup> Muhri Fauzi Hafiz, *Membumikan Perbankan Syariah*, artikel harian Republika pada tanggal 17 maret 2008, [http://www.sebi.ac.id/index.php?option=com\\_content&task=view&id=379 & Itemid=33](http://www.sebi.ac.id/index.php?option=com_content&task=view&id=379 & Itemid=33), diakses pada tanggal 29 september 2009

- Dahab, Asyraf Thaha Abu, 2002, *al-Mu'jam al-Islāmy; al-Jawānib ad-Dīniyyah wa as-Siyāsiyyah wa al-Ijtīmā'iyah wa al-Iqtishādiyyah*, Kairo: Dār asy-Syurūq
- Hakim, *al-Mustadrak 'alā ash-Shaḥīḥain*, juz 5, hal. 254. Diunggah dari <http://www.alsunnah.com> dalam paket *e-book*; *al-Maktabah Syāmilah*
- Hamka, 1951, *Keadilan Sosial dalam Islam*, Djakarta: Widjaya
- Hamidi, M. Luthfi, 2003, *Jejak-jejak Ekonomi Syariah*, Jakarta: Senayan Abadi Publishing
- Hammad, Nazih, 2001, *Qadhāyā Fiqhiyyah Mu'āshirah fī al-Māl wa al-Iqtishād*, cet. I, Jeddah: Dār al-Basyīr
- <http://www.al-islam.com> dalam paket *e-book*; *al-Maktabah Syāmilah*
- <http://www.alsunnah.com> dalam paket *e-book*; *al-Maktabah Syāmilah*
- [http://www.sebi.ac.id/index.php?option=com\\_content&task=view&id=379&Itemid=33](http://www.sebi.ac.id/index.php?option=com_content&task=view&id=379&Itemid=33)
- <http://tauzyiah.com/2007/11/25/sistem-perbankan-syariah-universal-banking/>
- [http://vibiznews.com/articles\\_financial.php?id=144&sub=article&page=syariah](http://vibiznews.com/articles_financial.php?id=144&sub=article&page=syariah)
- Institut Bankir Indonesia, 2001, *Konsep, produk, dan Implementasi operasional Bank Syari'ah*, Jakarta: Djambatan
- Kamus *al-Munjid fī al-Lughah wa al-A'lām*, cet 21, Beirut: Dār al-Masyriq
- Karim, Adiwarman, 2008, *Bank Islam: Analisis fikih dan Keuangan*, Ed. 3, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Millah: Jurnal studi agama. vol. II, no.2, Januari 2002
- Oktavianti, Mailani, 2008, *Implementasi Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Muamalat Indonesia cabang Padang*, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: UGM
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin, 2010, *Islamic Banking: Sebuah teori, Konsep, dan Aplikasi*, Ed.1, cet.1, Jakarta: Bumi Aksara
- Saeed, Abdullah, 2004, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank kaum Neo-Revivalis*, terjemahan oleh Arif Maftuhin, dari *Islamic Banking and Interest: a Study of Riba and Its Contemporary Interpretation*, cet III, Jakarta: Paramadina
- Salus, Ali Ahmad, 1986, *al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah fī Mizān al-Fiqh al-Islāmi*, Kuwait: Maktabah al-Falāh
- Sarthawy, Fuad, 1999, *at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qithā' al-Khāsh*, cet.1, Jordan: Dār al-Masīra
- Syabir, Muhammad Otsman, 1996, *al-Mu'āmalāt al-Māliyyah al-Mu'āshirah fī al-Fiqh al-Islāmī*, cet.1, Yordania: Dār an-Nafāis

- Sumartina, 2008, *Tinjauan Yuridis Akad Murabahah Tanpa Agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Cabang Syariah Yogyakarta*, tesis magister kenotariatan, Yogyakarta: UGM
- Zuhaili, Wahbah, 2004, *Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, cet. 4, Damaskus: Dār al-Fikr