

## BAB II

### KONSEP UMUM TENTANG MURABAHAH

#### A. Konsep Akad Murabahah dalam Fiqh Muamalah

##### 1. Pengertian Murabahah

Kata *murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* (الرِبْحُ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>1</sup> Jadi, *murabahah* diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, *murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqh, *murabahah* diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas.<sup>2</sup>

Secara terminologi, yang dimaksud dengan *murabahah* adalah pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan (1 bulan, 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya tergantung kesepakatan). Pembiayaan *murabahah* diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*).<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup>Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Haq, 2004), hlm. 198.

<sup>2</sup>*Ibid.*

<sup>3</sup>Karanaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999), hlm. 25.

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>4</sup>

Ivan Rahmawan A. mendefinisikan *murabahah* sebagai suatu kontrak usaha yang didasarkan atas kerelaan antara kedua belah pihak atau lebih dimana keuntungan dari kontrak usaha tersebut didapat dari *mark-up* harga sebagaimana yang terjadi dalam akad jual beli biasa.<sup>5</sup>

Heri Sudarsono mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.<sup>6</sup>

Abdullah Saeed mendefinisikan *murabahah* sebagai suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga mencari jasa seorang perantara.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 101.

<sup>5</sup>Ivan Rahmawan A., *Kamus Istilah Akuntansi Syari'ah* (Yogyakarta: Pilar Media, 2005), hlm. 112-113.

<sup>6</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi* (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm. 62.

<sup>7</sup>Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin (Jakarta: Paramadina, 2004), hlm. 119.

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan beberapa hal pokok bahwa akad *murabahah* terdapat 1) pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan. Dengan defenisi ini, maka *murabahah* identik dengan *ba'i bitsaman ajil*. 2) Barang yang dibeli menggunakan harga asal. 3) Terdapat tambahan keuntungan (komisi, *mark-up* harga, laba) dari harga asal yang telah disepakati. 4) terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak bank dan nasabah) atau dengan kata lain, adanya kerelaan di antara keduanya. 5) Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (memberi tahu harga produk).

## 2. Landasan Hukum Murabahah

*Murabahah* tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadist, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk *murabahah* adalah nash al-Qur'an, Hadist maupun Ijma' yang berkaitan dengan jual-beli karena pada dasarnya *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli. Adapun referensinya antara lain sebagai berikut:

### a. Al - Qur'an

#### 1) Firman Allah Q.S Al-Baqarah ayat 275:



.....*Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...*<sup>8</sup>

2) Firman Allah QS. An-Nisa ayat 29:



*Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.*<sup>9</sup>

b. Al-Hadist

Hadist Nabi riwayat Ibnu Majjah:

قال رسول الله صلى الله عليه وسلم, ثلاث فيهن البركة. البيع إلى أجل, والمقارضة, وأخلط البر بالشعير, لا للبيع<sup>10</sup>

*Rasulallah SAW bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan ketiga mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk diperjual-belikan. (HR. Ibnu Majjah)*

c. Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

Dewan Syari'ah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000.<sup>11</sup>

<sup>8</sup>Departemen Agama, *Op. cit.*, hlm. 48.

<sup>9</sup>*Ibid*, hlm. 84

<sup>10</sup> Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majjah*, Juz 2, Daarun Fikr, Nomor hadis: 2289, hlm. 768.

### 3. Rukun dan Syarat Murabahah

#### a. Rukun *Murabahah*

*Murabahah* mempunyai beberapa rukun yaitu:<sup>12</sup>

- 1) Para pihak (*al-'aqidaen*, العاقدين);
- 2) Pernyataan kehendak (*sigat al-'aqd*, صيغة العقد);
- 3) Obyek akad (*mahall al-'aqd*, محل العقد);
- 4) Tujuan akad (*maudu al-'aqd*, موضوع العقد)

#### b. Syarat *Murabahah*

Terdapat delapan syarat terbentuknya akad *murabahah*, yaitu:<sup>13</sup>

- 1) Tamyiz (*at-tamyiz*);
- 2) Berbilang pihak (*ta'addud at-tarfain*);
- 3) Pertemuan kehendak atau kesepakatan (*tatabuq al-iradatain*);
- 4) Kesatuan *majlis* (*ittihad at-tarfain*)
- 5) Obyek ada pada waktu akad [dapat diserahkan] (*wujud al-mal 'inda al-'aqd au al-qudrah 'ala at-taslim*);
- 6) Objek dapat ditransaksikan (*salahiyah al-mal li at-ta'amuli*);
- 7) Objek tertentu atau dapat ditentukan (*at-ta'yin au qabiliyyah al-mahal li at-ta'amuli*);
- 8) Tidak bertentangan dengan ketentuan syariah (*'adamu mukhalafah asy-syar'i*).

---

<sup>11</sup>Husein Umar, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI*, Edisi Revisi Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006

<sup>12</sup>Hufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002), hlm. 13

<sup>13</sup>*Ibid*

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam jual beli *murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu:<sup>14</sup>

1) Mengetahui harga pokok

Dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar pembeli mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat ini juga diperuntukkan bagi jual beli *attauliyah dan al-wadhi'ah*.

2) Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.

3) Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya.

Di samping syarat-syarat di atas, terdapat juga syarat-syarat khusus, yaitu:<sup>15</sup>

1) Harus diketahui besarnya biaya perolehan komoditi.

2) Harus diketahui keuntungan yang diminta penjual.

3) Pokok modal harus berupa benda bercontoh atau berupa uang.

4) *Murabahah* hanya bisa digunakan dalam pembiayaan bilamana pembeli *murabahah* memerlukan dana untuk membeli suatu komoditi secara riil dan tidak boleh untuk lainnya termasuk

---

<sup>14</sup>Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*, Jilid IV, (Beirut: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 705

<sup>15</sup>*Ibid*, hlm 706

membayar hutang pembelian komoditi yang sudah dilakukan sebelumnya, membayar biaya *over head*, rekening listrik, dan sebagainya.

- 5) Penjual harus telah memiliki barang yang dijual dengan pembiayaan *murabahah*.
- 6) Komoditi bersangkutan harus telah berada dalam resiko penjual.
- 7) Komoditi obyek *murabahah* diperoleh dari pihak ketiga bukan dari pembeli *murabahah* bersangkutan (melalui jual beli kembali)

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio, syarat *murabahah* adalah:<sup>16</sup>

- 1) Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah;
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
- 3) Kontrak harus bebas riba;
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian.

#### 4. Ciri-Ciri Murabahah

Menurut Abdullah Saeed, ciri-ciri dasar kontrak *murabahah* adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Op. cit*, hlm.101

<sup>17</sup>Abdullah Saeed, *Op.cit*, hlm. 119.

- 1) Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga beserta biaya-biayanya.
- 2) Apa yang dijual adalah barang atau komoditi dan dibayar dengan uang.
- 3) Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
- 4) Pembayaran ditangguhkan. *Murabahah* digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.

## **B. Konsep Akad Murabahah Dalam Praktek Perbankan Syari'ah**

### ***1. Konsep Umum Bank Syari'ah***

#### **a. Pengertian Bank Syari'ah**

Bank Syariah adalah lembaga intermediasi dan penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif yang non-produktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan



meragukan (tidak pasti), berprinsip pada keadilan dan hanya membiayai kegiatan usaha yang halal.<sup>18</sup>

Menurut Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, bank yang operasinya berdasarkan prinsip syari'ah tersebut secara teknis yuridis disebut "bank berdasar prinsip bagi hasil". Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, istilah yang dipakai adalah "bank berdasarkan prinsip syari'ah". Karena operasinya berpedoman pada ketentuan-ketentuan syari'ah Islam, maka Bank Islam disebut pula "Bank Syari'ah". Adapun Pengertian Bank Syari'ah adalah sebagai berikut:

"Bank Syariah adalah Bank yang menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan Prinsip Syariah dan menurut jenisnya terdiri atas Bank Umum Syariah dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah."<sup>19</sup>

Pengertian dari prinsip syari'ah sendiri adalah:

"Aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dengan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syari'ah"<sup>20</sup>

Sedangkan menurut Karnaen A. Perwataatmadja dan M. Syafi'i Antonio, Bank Islam atau Bank Syari'ah adalah bank yang beroperasi

---

<sup>18</sup> Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, (Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005) hlm.4

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah*, Pasal 1 ayat 7

<sup>20</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syari'ah*, Pasal 1 ayat 12

sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah Islam dan tata cara beroperasinya mengacu pada ketentuan-ketentuan al-Qur'an dan Hadits.<sup>21</sup>

b. Ciri-Ciri Bank Syari'ah

Bank syari'ah mempunyai ciri-ciri berbeda dengan bank konvensional. Adapun ciri-ciri bank syari'ah antara lain:<sup>22</sup>

- 1) Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar.
- 2) Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak, sisa hutang selepas kontrak dilakukan kontrak baru.
- 3) Penggunaan persentase untuk perhitungan keuntungan dan biaya administrasi selalu dihindarkan karena persentase mengandung potensi melipat gandakan.
- 4) Pada bank syari'ah tidak dikenal keuntungan pasti (*fixed return*) ditentukan kepastian sudah mendapat untuk bukan sebelumnya.
- 5) Uang dari jenis yang sama tidak bisa diperjual-belikan atau disewakan atau dianggap barang dagangan. Oleh karena itu bank syari'ah pada dasarnya tidak memberikan pinjaman berupa uang tunai, tetapi pembiayaan untuk mengadakan barang dan jasa.

---

<sup>21</sup> Karnaen Paraatmadja dan M. Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Wakaf, 1997) hlm. 14.

<sup>22</sup> Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah; Deskripsi dan Ilustrasi*, Cet ke-II, (Yogyakarta: EKONSIA Kampus Fakultas Ekonomi UII, 2004), hlm. 41.

c. Fungsi dan Peran:<sup>23</sup>

- 1) Manajer investasi, bank syari'ah dapat mengelola investasi dana nasabah.
- 2) Investor, menginvestasikan dana yang dimilikinya maupun dana nasabah yang dipercayakan kepadanya
- 3) Penyedia jasa keuangan dan lalu lintas pembayaran, bank syari'ah dapat melakukan kegiatan-kegiatan jasa-jasa layanan perbankan sebagaimana lazimnya.
- 4) Kegiatan sosial, sebagai ciri pada identitas keuangan syari'ah, bank syari'ah berkewajiban untuk mengeluarkan dan mengelola zakat serta dana-dana sosial lainnya.

d. Tujuan Bank Syari'ah :<sup>24</sup>

- 1) Mengarahkan kegiatan ekonomi umat untuk bermuamalat secara Islami, khususnya yang berhubungan dengan perbankan.
- 2) Agar tercipta keadilan di bidang ekonomi yang meratakan pendapatan melalui kegiatan investasi, agar tidak terjadi kesenjangan yang besar antara pemilik modal dan pihak yang membutuhkan dana.
- 3) Untuk membuka peluang usaha yang lebih besar terutama kelompok miskin diarahkan kepada kegiatan usaha yang produktif, menuju terciptanya kemandirian usaha.

---

<sup>23</sup> *Ibid*, hlm. 40

<sup>24</sup> *Ibid*.

- 4) Untuk menanggulangi masalah kemiskinan
- 5) Untuk menghindari persaingan yang tidak sehat antara lembaga keuangan.
- 6) Untuk menjaga stabilitas ekonomi dan moneter
- 7) Untuk menyelamatkan ketergantungan umat Islam terhadap bank konvensional.

e. Kegiatan Usaha Bank Syari'ah

Dalam menjalankan usahanya, baik dari segi penghimpunan dan penyaluran dana, bank syari'ah mempunyai beberapa prinsip operasional yaitu:<sup>25</sup>

1) Penghimpunan dana

Penghimpunan dana di bank syari'ah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional yang digunakan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah *wadiah*, *mudharabah* dan prinsip lain yang sesuai dengan syari'ah.

2) Penyaluran dana

Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar pembiayaan bank syari'ah terbagi dalam kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan, yaitu:

- a) Transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli.
- b) Transaksi pembiayaan dengan sistem *mark-up*

---

<sup>25</sup>Sugiwati, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah di BNI Syari'ah Cabang Medan*, (Medan: Universitas Sumatera Utara, 2010). hlm. 21-22

c) Transaksi pembiayaan dengan prinsip bagi hasil

3) Jasa keuangan

Aktifitas dalam jasa keuangan ini merupakan kegiatan yang meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang dilakukan bank. Prinsip yang digunakan dalam aktifitas ini adalah prinsip *fee* (jasa).

f. Struktur Bank Syari'ah

Unsur yang membedakan bank syari'ah dengan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang berada dalam naungan Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) ini berfungsi mengawasi beroperasinya bank dan produk-produk yang dikeluarkannya agar tetap sesuai dengan ketentuan syari'ah.

Adapun fungsi Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) adalah sebagai berikut:<sup>26</sup>

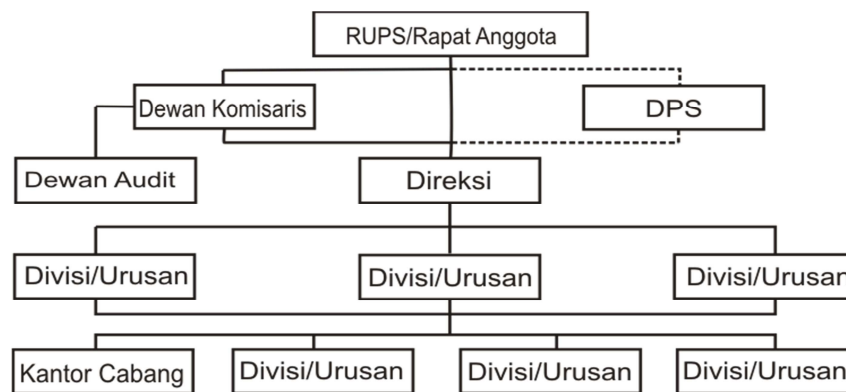
- 1) Mengawasi jalannya operasionalisasi bank sehari-hari, agar sesuai dengan ketentuan syari'ah.

---

<sup>26</sup> Heri Sudarsono, *Op. cit.* hlm. 43

- 2) Membuat pernyataan secara berkala (biasanya tiap bulan) bahwa bank yang diawasinya telah berjalan sesuai dengan ketentuan syari'ah.
- 3) Meneliti dan membuat rekomendasi produk baru dari bank yang diawasinya.

Gambar 1.1  
Struktur Bank Umum Syari'ah:<sup>27</sup>



## 2. *Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syari'ah*

Dalam menunjang kelangsungan usahanya, baik perorangan maupun perusahaan memerlukan dana yang cukup untuk membiayai seluruh kegiatan operasi dan pada akhirnya untuk mencapai salah satu tujuan usaha berupa perolehan keuntungan. Dalam operasionalnya bank konvensional memberikan kredit kepada peminjam atau debitur, sedangkan bank syari'ah memberikan pembiayaan kepada nasabah yang akan dibiayai atau mitra.

<sup>27</sup> *Ibid*, hlm. 45.

Bank-bank syariah pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode utama pembiayaan, yang merupakan hampir 75% asetnya.<sup>28</sup> Sejak tahun 1984, di Pakistan pembiayaan jenis *murabahah* mencapai 87 % dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS. Pada kasus Dubai Islamic Bank, bank Islam paling awal pada sektor swasta, pembiayaan *murabahah* mencapai 82% dari total pembiayaan selama 1989. Bahkan, bagi Islamic Development Bank (IDB), selama lebih 10 tahun periode pembiayaan, 73 % pembiayaannya adalah *murabahah*, yaitu dalam pembiayaan dagang luar negeri.<sup>29</sup>

Dalam perbankan syari'ah, ada dua bentuk *murabahah* yang umumnya dipraktekkan, yakni *murabahah* modal kerja dan *murabahah* investasi.<sup>30</sup> Penjelasannya perbedaan dari keduanya adalah sebagai berikut:

- a. *Murabahah* modal kerja adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah selaku pemesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Atau menjual suatu barang dengan harga asal (modal) ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.<sup>31</sup>
- b. *Murabahah* investasi, yaitu suatu perjanjian jual beli untuk barang tertentu antara pemilik dan pembeli, dimana pemilik barang akan

---

<sup>28</sup> E.J Brill Leiden, *Islamic Banking and Interest A Study of The Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*, Alih Bahasa oleh Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga; Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontempore*, Cet. Ke-1, (Yogyakarta: Pustaka Prolajar, 2003), hlm. 139.

<sup>29</sup> Abdullah Saeed, *Op. cit*, hlm. 94

<sup>30</sup> Arison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999), hlm.43

<sup>31</sup> Tazkiah Institute, *Murabahah, Makalah disampaikan pada Lokakarya Perbankan Syari'ah*, 14 Mei 1999, hlm. 1.

menyerahkan barang seketika sedangkan pembayaran dilakukan dengan cicilan dalam jangka waktu yang disepakati bersama.<sup>32</sup>

Adapun rukun *murabahah* dalam perbankan adalah sama dengan fiqh dan dianalogikan dalam praktek perbankan sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Penjual (*ba'i*) dianalogikan sebagai bank.
- b. Pembeli (*musytari*) dianalogikan sebagai nasabah.
- c. Barang yang diperjualbelikan (*mabi'*), yaitu jenis pembiayaan seperti pembiayaan investasi.
- d. Harga (*tsaman*) dianalogikan sebagai *pricing* atau plafon pembiayaan.
- e. *Ijab qabul* dianalogikan sebagai akad atau perjanjian, yaitu pernyataan persetujuan yang dituangkan dalam akad perjanjian.

Adapun syarat-syarat umum *murabahah* antara lain, yaitu :<sup>34</sup>

- a. Pihak yang berakad :
  - 1) Adanya kerelaan kedua belah pihak
  - 2) Memiliki kemampuan untuk melakukan jual beli
- b. Barang atau obyek :
  - 1) Barang itu ada meskipun tidak di tempat, namun ada pernyataan kesanggupan untuk mengadakan barang itu.
  - 2) Barang itu milik sah penjual atau seseorang

---

<sup>32</sup> Arison Hendry, *Loc. Cit*

<sup>33</sup> Arison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999), hlm. 43.

<sup>34</sup> Tazkia Institute, *Op. cit*, hlm. 2.



- 3) Barang yang diperjual-belikan harus berwujud
- 4) Barang itu tidak termasuk kategori yang diharamkan
- 5) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual, apabila benda bergerak maka barang itu bisa langsung dikuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Sedangkan bila barang itu tidak bergerak dapat dikuasai pembeli setelah dokumentasi jual beli dan perjanjian atau akad diselesaikan.

c. Harga :

- 1) Harga jual bank adalah harga beli ditambah keuntungan.
- 2) Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- 3) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

Sedangkan syarat-syarat khusus *murabahah* antara lain:<sup>35</sup>

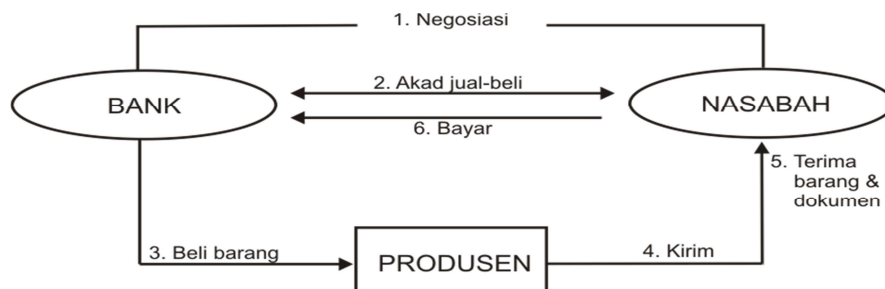
- a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang yang hendak dijual.
- b. Kedua belah pihak (penjual dan pembeli) menyetujui besarnya keuntungan yang ditetapkan sebagai tambahan terhadap modal sehingga modal ditambah dengan untung merupakan harga barang yang dijual.
- c. Barang yang dijual secara *murabahah* dan harga barang itu bukan dari jenis yang sama dengan barang ribawi yang dilarang diperjual-belikan kecuali dengan timbangan atau takaran yang sama. Dengan demikian tidak sah jual beli secara *murabahah* atas emas dengan emas,

---

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm. 3

perak dengan perak, gandum dengan gandum, beras dengan beras dan bahan-bahan makanan lainnya yang jenisnya sama.

Gambar 2.1  
Skema Pembiayaan Murabahah:<sup>36</sup>



Menurut Adiwarman Karim, *murabahah* dalam praktek perbankan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:<sup>37</sup>

a. *Murabahah* dengan pesanan

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).

b. *Murabahah* tunai atau cicilan

<sup>36</sup> Heri Sudarsono, *Op. cit*, hlm. 63

<sup>37</sup> Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm.115-116

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang diawal akad dan pembayarannya kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus).

Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, secara fiqh belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran, pihak bank diperbolehkan mengenakan sistem denda (*ta'zir*) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut. Lebih terperinci peraturan tersebut dijelaskan dalam *restrukturisasi* bank syari'ah. Adapun tahapan *restrukturisasi* adalah sebagai berikut:<sup>38</sup>

a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada nasabah, meliputi:

- Perubahan jadwal pembayaran
- Perubahan jumlah angsuran

---

<sup>38</sup> *Restrukturisasi* adalah upaya yang dilakukan oleh bank dalam rangka membantu nasabah agar dapat menyelesaikan kewajibannya (Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011).

- Perubahan jangka waktu
  - Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*.
  - Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*.
  - Pemberian potongan
- c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Merupakan perubahan persyaratan pembiayaan, meliputi :

- Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank
- Konversi akad pembiayaan
- Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syari'ah berjangka waktu dan menengah.
- Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal semetara pada perusahaan nasabah.

### **3. *Murabahah Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000***

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/ DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000, dipaparkan tentang ketentuan umum *murabahah* sebagai berikut:<sup>39</sup>

- a. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut:

---

<sup>39</sup> Merupakan penjabaran dan penjelasan konsep *murabahah* dalam fatwa Dewan Swari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 40/DSN-MUI/IV/2000. Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. 47-49.

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
  - 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
  - 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- b. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) 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.

c. Jaminan dalam *murabahah*

- 1) Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

d. Hutang dalam *murabahah*

- 1) Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran-pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

e. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

f. Bangkrut dalam *murabahah*

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

Terkait dengan adanya Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, terdapat pula pendapat tentang *murabahah* dari para fuqaha. Imam Malik dan Imam Syafi'i mengatakan bahwa jual beli *murabahah* itu sah menurut hukum walaupun Abdullah Saeed mengatakan bahwa pernyataan ini tidak menyebutkan referensi yang jelas dari Hadis. Imam Malik mendukung faliditasnya dengan acuan pada praktek orang-orang Madinah. Ia berkata "Penduduk Madinah telah berkonsensus akan legitimasi orang yang membeli pakaian di sebuah toko dan membawanya ke kota lain untuk dijual dengan adanya tambahan keuntungan yang telah disepakati. Imam Syafi'i menyatakan pendapatnya bahwa jika seseorang menunjukkan sebuah komoditi kepada seseorang dan berkata: "Belikan sesuatu untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian dan orang itu



kemudian membelikan sesuatu itu untuknya, maka transaksi demikian ini adalah sah.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer Tentang Riba dan Bunga*, Terj. Muhammad Ufuqul Mubin, et. al, Cet. I, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2003), hlm. 137.