

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Akad *Murabahah*

1. Pengertian *Bai' murabahah*

Bai' Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹ Dalam *bai' al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Misalnya, pedagang eceran membeli computer dari grosir dengan harga Rp 10.000.000,00, kemudian ia menambahkan keuntungan sebesar Rp 750.000,00. Pada umumnya, si pedagang eceran tidak akan mesen dari grosir sebelum ada pesanan dari calon pembeli dan mereka sudah menyepakati tentang lama pembiayaan, besar keuntungan yang akan diambil pedagang eceran, serta besarnya angsuran kalau memang akan di bayar secara angsuran.²

¹ Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, (berikut: Bidayatul Mujtihad wa Nihayatul Muqtashid Darul-Qalam, 1998), vol. II, h. 216.

² Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001, h.101.

2. Landasan Syariah

a. Landasan Al-Quran

QS. Al Baqarah ayat 275

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya:

Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”³

b. Landasan Hadits

Al Hadis:

أن النبي صلى الله عليه وسلم قال : ثلاث فيهن البركة: البيع إلى أجل, والمقارضة, وأخلط البر بالشعير للبيت لا للبيع {رواه ابن ماجه عن صهيب}.

Dari Suaib ar_Rumi ra bahwa Rasulullah saw bersabda, “Tiga hal yang di dalam terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (Hr. Ibnu Majah)⁴

c. Fatwa DSN Tentang *Murabahah*

Pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSNMUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut:⁵

³ Al-Quran dan Terjemahannya

⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Ekonisia, 2003, h. 58.

⁵ <http://www.mui.or.id>, di akses pada 19 April 2017

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah 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 utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan 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.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam murabahah ini dalam fatwa adalah sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji 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 (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji 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.

Jaminan dalam Murabahah:

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

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 berakhirnya, ia tidak wajib melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjual barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu dipertimbangkan.

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 memunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Dalam pelaksanaan murabahah ini, bank diperbolehkan untuk meminta jaminan agar nasabah serius dengan pesanannya. Utang nasabah terhadap bank adalah kewajiban yang harus dilunasi. Dalam fatwa dijelaskan, apabila nasabah menjual kembali barang tersebut kepada pihak ketiga, dalam keadaan

untung atau rugi, nasabah tetap harus mengembalikan atau melunasi utangnya kepada bank sesuai dengan akad/kesepakatan di awal perjanjian dengan jumlah dan waktu yang telah ditetapkan. Dan nasabah tidak diperbolehkan untuk menunda - nunda melunasi kewajibannya.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun

Rukun merupakan segala sesuatu yang harus ada dilakukan ada didalam suatu perbuatan baik itu muamalah atau lainnya, dimana perbuatan itu tidak bisa terwujud tanpa dipenuhinya segala sesuatu tersebut.

Rukun jual beli menurut Madzab Hanafi adalah ijab dan kabul, sedangkan menurut Jumhur ulaman ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang di akadkan. Menurut Madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. Kabul adalah apa yang diucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan yang kedua saja. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli. Menurut ulama Jumhar, ijab adalah apa yang muncul dari

orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun munculnya belakangan;

sedangkan kabul adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya di awal.⁶

b. Syarat *Murabahah*

Murabahah adalah salah satu bentuk afliaktif dari jual beli pada umumnya. Sehingga *murabahah* adalah bisnis yang halal dengan segala syarat yang menjadikan jual beli halal, dan menjadi haram karena adanya unsur-unsur yang menjadikan jual beli haram. Dan para ulama berdalil atas disyariatkan bentuk bisnis ini dengan hal-hal berikut:⁷

1. Keumuman dalil yang menjelaskan dibolehkannya jual beli dalam skala umum.
2. Ijma' Kaum Muslimin. Karena jual beli ini telah dilakukan oleh kaum Muslimin di berbagai negeri dan setiap masa.
3. Karena orang yang tidak memiliki keterampilan berjual beli dapat bergantung kepada orang lain (untuk berbisnis) dan hatinya tetap merasa tentang. Ia bisa membeli

⁶ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.59.

⁷ Abdullah Al-Mushlih dan Shalah Ash-Shawi, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004, h.195.

barang dan menjual dengan keuntungan yang logis sesuai keseoakatan.

Syarat jual beli adalah sesuai dengan rukun jual beli yaitu:

- a. Syarat orang yang berakal Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi:
 - 1) Berakal. Oleh karena itu, jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.
 - 2) Yang melakukan akad jual beli adalah orang berbeda
- b. Syarat yang berkaitan dengan ijab kabul Menurut para ulama fiqih, syarat ijab dan kabul adalah:
 - 1) Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal
 - 2) Kabul sesuai dengan ijab
 - 3) Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis
- c. Syarat barang yang diperjual belikan Syarat barang yang diperjual belikan, yaitu:
 - 1) Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu
 - 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia

- 3) Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijual belikan
 - 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung⁸
- d. Syarat bai' al-murabahah
- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah
 - 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
 - 3) Kontrak harus bebas dari riba.
 - 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
 - 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- 1) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- 2) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual,
- 3) Membatalkan kontrak⁹

⁸ Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012, h.60.

⁹ Antonio, *Bank...*, h.102.

B. Pengertian *Murabahah*

Secara etimologi *murabahah* berasal dari kata *Ar-Ribhu* yang berarti *An-namaa* yang berarti tumbuh dan berkembang.¹⁰ Menurut Syafi’I Antononio *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.¹¹ Harga jual tidak boleh berubah selama masa perjanjian. Penjual harus memberi tahu harga produk yang dia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan.¹² Sedangkan dalam Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia 2003, *murabahah* adalah transaksi penjual barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Secara sederhana, *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati.

Jual beli mempunyai prinsip yang harus dilaksanakan dengan adanya peperindahan kepemilikan barang. Ke tingkatan penjual ditentukan di depan dan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Dalam *murabahah*, penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu. Dalam aplikasi lembaga keuangan syariah pada perjanjian *murabahah*, lembaga keuangan

¹⁰ <http://alhushein.blogspot.com/2011/12/murabahah.html> diakses pada 20 April 2017

¹¹ Antonio, *Bank...*, h.101.

¹² M. Nur Yasin, *Hukum Ekonomi Islam*, Malang: UIN Malang press, 2009, h.190.

syariah membiayai pembeli barang yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasuk, ia kemudian menjual kepada nasabah dengan harga yang ditambah keuntungan atau di *mark up*.

Murabahah adalah kegiatan yang berbentuk jual beli, di mana barang nya diterima di depan, sementara pembayaran kemudian (ditangguhkan). Dalam murabahah pigak penjual mendapatkan margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak sebelum terjadi akad/perjanjian. Sistem pembiayaan ini sangat tepat untuk memenuhi kebutuhan nasabah terhadap barang-barang modal.

C. Mekanisme Pembiayaan *Murabahah*

1. Mekanisme pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

a. Murabahah dalam Wacana Fiqh

Ada tiga pihak A, B dan C dalam penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga (C). B adalah seseorang perantara, dan perjanjian *murabahah* antara A dan B. Perjanjian *murabahah* ini diartikan sebagai “penjualan komoditas dalam harga yang pada mulanya penjual (B) membayarnya, di tambah sisa untung yang di kenakan pada penjual (B) dan pembeli (A)”. Karena awalnya pada hukum Islam, perjanjian *murabahah*

nampak telah diterapkan untuk tujuan perdagangan. Udovitch menunjukkan bahwa *murabahah* adalah bentuk penjualan komisi, dimana pembeli yang biasanya tidak mampu memperoleh komoditas tersebut memerlukan perkecualian melalui seorang perantara, atau tidak ingin mengalami kesulitan, karenanya ia mencari jasa perantara tersebut.

Namun, Qur'an tidak membuat acuan langsung berkenaan dengan *murabahah*, walaupun ada beberapa acuan di dalamnya untuk menjual keuntungan, kerugian dan perdagangan. Demikian juga, nampaknya tidak ada hadits yang memiliki acuan langsung kepada *murabahah*. Para ulama awal seperti Malik dan Syafi'i yang secara khusus menyatakan bahwa penjualan *murabahah* berlaku, tidak menyebutkan referensi dari hadis yang jelas. Al-Kaff, kritikus kontemporer terhadap *murabahah*, menyimpulkan bahwa *murabahah* merupakan "salah satu penjualan yang tidak dikenal sepanjang masa Nabi atau sahabatnya". Menurut ulama yang mahsyur mulai mengungkapkan pandangan mereka mengenai *murabahah* pada perempat pertama abad kedua Hijrah, atau lebih¹³

¹³ Abdullah Saeed, *Bank Islam Dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*, 2003, h.137.

b. *Murabahah* dalam Sistem Perbankan Islam

Bank-bank Islam mengambil *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada kliennya untuk membeli barang walaupun klien tersebut mungkin tidak memiliki uang tunai untuk membayar. *Murabahah*, sebagaimana digunakan dalam perbankan Islam, ditemukan terutama berdasarkan dua unsur: harga membeli dan biaya yang terkait, dan kesepakatan berdasarkan mark-up (keuntungan). Adapun kelebihan kontrak *murabahah* (pembayaran yang ditunda) adalah sebagai berikut: (i) pembeli mengetahui semua biaya yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan (mark up) yang diartikan sebagai prosentase harga keseluruhan dan ditambah biaya-biayanya; (ii) subyek penjualan adalah barang atau komoditas; (iii) subyek penjualan hendaknya memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia seharusnya mampu mengirimkannya kepada pembeli; dan (iv) subyek penjualan memiliki penjual dan dimiliki olehnya dan ia hendaknya mampu mengirimkannya kepada pembeli, dan (v) pembayaran yang ditunda. *Murabahah*, sebagaimana diyakini di sini, diterapkan pada setiap pembiayaan di

mana ada komoditas yang dapat diidentifikasi untuk dijual.

Beberapa alasan diberikan popularitas *murabahah* dalam pelaksanaan investasi perbankan Islam: (i) *murabahah* adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek, dan, dibandingkan dengan Pembagian untung Rugi/bagi hasil (PLS) ; (ii) mark-up dalam *murabahah* dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga di mana bank-bank Islam sangat kompetitif; (iii) *murabahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS. Dan (iv) *murabahah* tidak mengijinkan bank Islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka sebagai gantinya, berdasarkan *murabahah*, adalah hubungan seorang kreditur dengan seorang debitur.¹⁴

- c. Perbandingan antara Pembiayaan Berdasarkan *Murabahah* dan Bunga Tetap.

Tujuan dari perbandingan singkat ini adalah untuk melihat apakah ada perbedaan yang signifikan antara pembiayaan berdasarkan *murabahah* dan bunga tetap untuk tujuan yang sama. Perbandingan memfokuskan

¹⁴ Saeed, *Bank ...*, h.140.

pada aspek-aspek berikut: biaya resiko dalam pembiayaan *murabahah* keamanan hubungan antara bank dan pembeli, dan penyelesaian hutang.¹⁵

2. Pengertian Pembiayaan

Menurut Undang-Undang Republik Indonesia No.10 Tahun 1998, Pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.¹⁶

Pembiayaan adalah salah satu jenis kegiatan usaha bank syariah. Yang dimaksud dengan pembiayaan adalah penyedia dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudarabah* dan *musharakah*
- b. Transaksi sewa – menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiyah bittamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk *piutang murabahah*, *salam* dan *istisna'*
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk *piutang qard*

¹⁵ Saeed, *Bank ...*, h.147.

¹⁶ Pasal 1 angka 12 UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan

- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS dan pihak lain (nasabah penerima fasilitas) yang mewajibkan pihak lain yang di biayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.¹⁷

Di samping pengertian tersebut diatas, berdasarkan PBI No. 13/13/PBI/2011 tentang Penilaian Kualitas Aktiva bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudarabah dan musharakah
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah mutahiya bit tamlik
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah, salam, dan istisna
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qardh
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi multijasa

¹⁷ Pasal 1 angka 25 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, tanpa imbalan, atau bagi hasil.

Dari pengertian mengenai pembiayaan tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa:

- a. Sesuai dengan fungsinya, dalam transaksi pembiayaan bank syariah bertindak sebagai penyedia dana
- b. Setiap nasabah penerima fasilitas (debitur) yang telah mendapat pembiayaan dari bank syariah apapun jenisnya, setelah jangka waktu tertentu wajib untuk mengembalikan pembiayaan tersebut kepada bank syariah berikut imbalan atau bagi hasil.¹⁸

3. Pengertian KPR

Memiliki rumah sendiri kini bukan lagi sesuatu yang sulit, karena ada fasilitas kredit pemilikan yang diberikan oleh kalangan perbankan syariah yang biasa disebut Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah adalah suatu fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah. Di Indonesia, saat ini dikenal ada 2 jenis KPR yaitu:

¹⁸ Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012, h.79.

- a. KPR subsidi, yaitu suatu kredit yang di peruntukan kepada masyarakat menengah ke bawah dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan atau perbaikan rumah yang telah dimiliki. Bentuk subsidi yang diberikan berupa : subsidi meringankan kredit dan subsidi menambah dana pembangunan atau perbaikan rumah. Kredit subsidi ini diatur tersendiri oleh Pemerintah, sehingga tidak setiap masyarakat yang mengajukan kredit dapat diberikan fasilitas ini. Secara umum batasan yang ditetapkan oleh Pemerintah dalam memberikan subsidi adalah penghasilan pemohon dan maksimal kredidit yang diberikan.
- b. KPR Non Subsidi, yaitu suatu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Ketentuan KPR ditetapkan oleh bank, sehingga penentuan besarnya kredidit maupun suku bunga dilakukan sesuai kebijakan bank bersangkutan¹⁹.

D. Aplikasi dalam Perbankan

Murabahah KPP (Kepada Pemesan Pembelian) umum dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri, seperti melalui letter of credit (L/C). skema ini paling banyak digunakan

¹⁹ Ida Ayu Anggaraini, *Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Sejahtera Tapak (Studi Kasus Pada Loan Service Di pt.BTN (persero), Tbk.Kantor Cabang Pembantu Sukoharjo*, Universitas Sebelas Maret: Surakarta, 2011, h.37.

karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syariah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan seperti untuk modal kerja, padahal sebenarnya, *al-murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut. Hal ini mengingat prinsip *mudharabah* memiliki fleksibilitas yang sangat tinggi.²⁰

Teknis Perbankan:

1. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (pabrik/toko) ditambah keuntungan (mark up). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.
2. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*)
3. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh²¹

E. Manfaat Murabahah

²⁰ Antonio, *Bank...*, h.106.

²¹ Sudarsono, *Bank...*, h.58-59.

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi.

Bai' al-murabahah memberikan banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjualan dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan risiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:²²

- a. Kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang dipasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabahnya. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu, sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualanya, barang tersebut akan menjadi

²² Antonio, *Bank...*, h.107.

milik bank. Dengan demikian, bank mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- d. Dijual; karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk default akan besar.

Secara umum, aplikasi perbankan dari *bai' al-murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini.

Skema Bai' al-murabahah

