

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG *MURABAHAH*

A. Pengertian *Murabahah* dan Landasan Syariah *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Kata *murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan)¹. 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 *fiqih*, *murabahah* diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas². Di dalam al-Qur'an kata *ribh* dengan makna keuntungan dapat ditemukan pada surat al-Baqarah ayat 16 berikut :

أُولَئِكَ الَّذِينَ اشْتَرُوا الضَّلَالَةَ بِالْهُدَىٰ فَمَا رَبِحَت تِّجَارَتُهُمْ وَمَا كَانُوا مُهْتَدِينَ



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

² Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi.....h.199

Artinya: "Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk". (QS. Al-Baqarah : 16)

Dalam konteks *mu'amalah*, kata *murabahah* biasanya diartikan sebagai jual beli yang dilakukan dengan menambah harga awal³.

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*)⁴.

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

³ Sebagai kelebihan dari modal awal, keuntungan dalam jual beli *murâbahah* memiliki kesamaan dengan kelebihan pada riba. Akan tetapi antara keduanya berbeda jauh dalam status hukum; keuntungan pada *murâbahah* (sama seperti keuntungan pada jual beli lainnya) dibolehkan secara hukum, sedang kelebihan pada riba diharamkan. Qasim bin 'Abdillah bin Amir 'Ali al-Qawnuniy, *Anis al-Fuqaha*, Jeddah: Dar al-Wafa', 1406 H, h. 214

⁴ Karanaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999, h. 25.

yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya⁵.

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 biasa⁶.

Fuqaha mendefinisikan *Murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang ketahu. Dan para *fuqaha* mensifati *Murabahah* sebagai bentuk jual beli atas dasar kepercayaan. Dewan Syariah Nasional mendefinisikan, *Murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Bank Indonesia mendefinisikan, *Murabahah* adalah akad jual beli antar bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati⁷.

⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 101.

⁶ Ivan Rahmawan A, *Kamus Istilah Akuntansi Syari'ah*, Yogyakarta: Pilar Media, 2005, h. 112-113.

⁷ Faturrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di LKS*, Jakarta: Sinar Grafika, 2013, h. 108

Murabahah dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan *bai al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang di tentukan. Muhammad mendefinisikan *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai 'al-murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkatan keuntungan sebagai tambahannya⁸.

Jual beli dengan akad *Murabahah* adalah mekanisme jual beli dengan *Murabahah* ialah ketika nasabah membutuhkan suatu barang kemudian mengajukan permintaan tersebut kepada pihak bank setelah disetujui, pihak bank akan membeli barang tersebut dan nasabah akan menerima barang dari pihak bank dengan harga sebesar harga pokok (*historical cost*) ditambah dengan besarnya keuntungan yang diinginkan pihak bank tentu harus ada kesepakatan mengenai hal tersebut pada saat perjanjian⁹.

Menurut ulama Hanafiyyah, yang dimaksud dengan *murabahah* ialah ”*Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang*

⁸ Muhammad Syafi'i Antoni, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek* , Jakarta: Gema Insani 2001, h. 101

⁹ Muhammad Nadrattuzaman, *Produk Keuangan Islam di Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2013, h. 35.

dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan”

Ulama Malikiyah mengemukakan rumusan definisi sebagai berikut: *”Jual beli barang dagangan sebesar harga pembelian disertai dengan tambahan sebagai keuntungan yang sama diketahui kedua pihak yang berakad”*. Sementara itu, ulama Syâfi’iyah mendefinisikan *murabahah* itu dengan: *”Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya”*

Lebih lanjut, Imam Syafi’i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata: *”belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberimu keuntungan sekian”*. Kemudian orang itu pun membelinya, maka jual beli ini adalah sah. Imam Syafi’i menamai transaksi sejenis ini (*murabahah* yang dilakukan untuk pembelian secara pemesanan) dengan istilah *al-murabahah li al-amir bi asy-syira’*.

Menurut Ibnu Rusyd, sebagaimana dikutip oleh Syafi’i Antonio, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli jenis ini, penjual harus

memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya¹⁰.

Sedangkan menurut Zuhaily, transaksi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu¹¹.

Dari rumusan para ulama definisi di atas, dapat dipahami bahwa pada dasarnya *murabahah* tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli *murabahah* itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya *murabahah* yang sesungguhnya. sehingga yang menjadi karakteristik dari *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut¹².

Murabahah dalam konsep perbankan syariah merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli *murabahah*

¹⁰ Antonio, *Bank Syariah...*h. 102-103

¹¹ Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, Damascus: Dar al-Fikr, 1997, h. 3765.

¹² Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Mugtashid*, Beirut : Lebanon : Dar al- Kutub Al-Ilmiyah, tt., h. 293.

penjual atau bank harus memberitahukan bahwa harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Aplikasi pembiayaan *murabahah* pada bank syariah maupun *Baitul Mal Wa Tamwil* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi maupun barang dagangan (pembiayaan tambah modal) yang pembayarannya dapat dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/ angsuran)¹³.

Jadi singkatnya, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Dalam teknis perbankan syariah, akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam *murabahah* ditentukan *require rate of profitnya* (keuntungan yang ingin diperoleh)¹⁴.

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan

¹³Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, Semarang : CV. Wicaksana, 2002, h. 61

¹⁴Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, seperti 10% atau 20%. Lihat Ir. Adiwarman Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007,h.113.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba¹⁵.

2. Landasan Syariah *Murabahah*

Murabahah tidak mempunyai rujukan atau referensi langsung dari al-Qur'an dan Hadits, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli atau perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk *murabahah* adalah nash al-Qur'an, Hadits 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:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي
يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ
مِثْلُ الرِّبَا ۗ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ
مِّن رَّبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ
فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿٢٧٥﴾

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan

¹⁵ Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Edisi Kedua, Jakarta: MUI.

mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”¹⁶.

Maksud dari ayat ini adalah:

Pertama, *riba* itu ada dua macam: *nasiah* dan *fadh*l. *Riba nasiah* ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. *Riba fadh*l ialah penukaran suatu barang dengan barang yang sejenis, tetapi lebih banyak jumlahnya karena orang yang menukarkan mensyaratkan demikian, seperti penukaran emas dengan emas, padi dengan padi, dan sebagainya. *Riba* yang dimaksud dalam ayat ini *Riba nasiah* yang berlipat ganda yang umum terjadi dalam masyarakat Arab zaman jahiliyah.

Kedua, orang yang mengambil *riba* tidak tenteram jiwanya seperti orang kemasukan syaitan.

¹⁶ Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahan Bahasa Indonesia...h. 47

Ketiga, *riba* yang sudah diambil (dipungut) sebelum turun ayat ini, boleh tidak dikembalikan¹⁷.

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

يَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ
إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya: “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”¹⁸.

Maksud dari ayat ini adalah larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan¹⁹.

¹⁷Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam....h.*

¹⁸ Al-Qur'an Al-Karim dan Terjemahan Bahasa Indonesia...h. 83

¹⁹Nurul Huda dan Muhammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam....h.*

Dalam literatur fikih klasik, *murabahah* mengacu pada suatu penjualan yang pembayarannya ditangguhkan. Justru elemen pokok yang membedakannya dengan penjualan normal lainnya adalah penangguhan pembayaran itu. Pembayaran dilakukan dalam suatu jangka waktu yang disepakati, baik secara tunai maupun secara angsuran²⁰.

b. Al-Hadits

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ،
ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكََةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَلَمَقَا رِضَةً وَأَخْلَا طُ الرِّبَا لِشِعْرِ اللَّيْتِ
لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه)

Artinya: “Dari Shalih bin Shuhayb dari ayahnya, ia berkata: Rasulullah 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 Majah)”²¹.

²⁰Sami' Hamud menamai transaksi seperti ini dengan *bay' al-murâbahah li al-amr bi al-syirâ`* (penjualan dengan tingkat margin keuntungan tertentu kepada orang yang telah memberi order untuk membeli). M. Umer Chapra, *Sistem Moneter Islam*, Judul Asli: *Towards a Just Monetary System*, Penerj.: Ikhwan Abidin Basri, Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2000, h. 120

²¹ Ibnu Majjah, Sunan Ibnu Majjah, Juz 2, Daarun Fikr, Nomor hadis: 2289, h. 768.

Bagi jumbuh ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihalalkan oleh syara'. Oleh sebab itu, secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah* ini, yaitu :

- 1) Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual.
- 2) Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/ harga beli barang ,yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*.
- 3) Sekiranya ada ketidakjelasan/ ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli secara *murabahah* tersebut;
- 4) Barang yang dijual secara *murabahah* bukan barang ribawi²².

c. Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

Dewan Syari'ah Nasional menetapkan aturan tentang *murabahah* sebagaimana tercantum dalam Fatwa

²² Muhammad, *Model-Model Akad Pembiayaan di Bank Syariah(Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan Pada Bank Syariah)*, Yogyakarta: UII Press,2009, h. 62.

DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000²³.

B. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Mengenai rukun dan syarat *murabahah* pada dasarnya sama dengan jual beli biasa, seperti para pihak yang melakukan akad cakap bertindak hukum, barang yang diperjual belikan merupakan barang yang halal, ada secara hakiki, dan dapat diserahterimakan. Namun, untuk sahnya akad *murabahah*, para ulama sepakat ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi, yaitu:

1. Harga pokok diketahui oleh pembeli kedua jika harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah* menjadi fasid.
2. Keuntungan diketahui karena keuntungan merupakan bagian dari harga.
3. Modal merupakan *mal misliyyat* (benda yang ada perbandingan di pasaran) seperti benda yang ditakar, benda yang ditimbang, dan benda yang dihitung atau sesuatu yang nilainya diketahui, misalnya dinar, dirham, atau perhisam.
4. *Murabahah* tidak boleh dilakukan terhadap harta riba dan memunculkan riba karena dinisbahkan pada harga pokok, seperti seseorang membeli barang yang ditakar atau ditimbang

²³ Husein Umar, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI, Edisi Revisi Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia*, 2006.

dengan jenis yang sama maka tidak boleh baginya untuk menjual barang tersebut secara *murabahah*. Karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga pokok dan tambahan laba. Sementara itu, tambahan pada harta riba adalah riba fadhal, bukan laba.

5. Akad jual beli yang pertama dilakukan adalah sah jika akad jual beli pertama fasid maka *murabahah* tidak boleh dilakukan²⁴.

Rukun *murabahah* menurut Madzab Hanafi adalah ijab dan qabul, sedangkan menurut jumhur ulama ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang diakadkan.

Menurut madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhoan 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 kedua belah pihak. Jadi yang dianggap adalah awal munculnya dan kedua saja. Baik yang berasal dari penjual maupun dari pihak pembeli²⁵.

Menurut ulama jumhur, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya

²⁴ Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2016, h.84-85

²⁵ Wiroso.....h.16

meskipun munculnya belakangan. Sedangkan kabul adalah apa yang muncul dari orang yang memiliki barang yang di belinya meskipun munculnya diawal²⁶.

Syarat murabahah adalah sesuai dengan rukun murabahah yaitu:

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

²⁶ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Pres, 2009, h. 58

- c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan..
- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung dan pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.²⁷

C. Jenis-jenis *Murabahah*

1. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah jenis jual beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri. Dengan kata lain, dalam *murabahah* tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.

2. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank syariah atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual

²⁷ Osmad Muthaher, *Akuntansi perbankan Syariah*, Yogyakarta: Graha Ilmu, Cet- Pertama, 2012, h. 59-60

beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau asset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut. Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, sedangkan barang tersebut belum ada pada saat pemesanan, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli, dan di pasang pada mobil pesanannya oleh *dealer* mobil. Transaksi *murabahah* melalui pesanan ini adalah sah dalam fiqih Islam antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad ibnul-Hasan Al-Syaibani, Imam Syafi'I, dan Imam Ja'far Al-Shidiq.

Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika *ijab qabul*. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesanannya, sedangkan si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah*-nya ini dapat di gunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah *hamish ghadiyah*-nya lebih kecil di bandingkan jumlah kerusakan yang harus di tanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta

kekurangannya. Sebaliknya bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu.

Sehingga proses pengadaan barang dilakukan sebelum transaksi/ akad jual beli *murabahah* dilakukan. Pengadaan barang yang dilakukan bank syariah atau BMT ini dapat dilakukan dengan beberapa cara antara lain:

- a. Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*).
- b. Memesan kepada pembuat barang/ produsen dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (*prinsip salam*).
- c. Memesan kepada pembuat barang/ produsen dengan pembayaran yang dilakukan di depan, selama dalam masa pembuatan, atau setelah penyerahan barang (*prinsip isthisna*).
- d. Merupakan barang-barang dari persediaan *mudharabah* atau *musyarakah*²⁸

²⁸ Adiwarman A. Karim,,,,,,,,,,,,,h.115

D. Ciri-ciri *Murabahah*

Menurut Abdullah Saeed, ciri-ciri dasar kontrak *murabahah* adalah sebagai berikut:

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 diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual dan penjual harus mampu menyerahkan barang tersebut kepada pembeli.
4. Pembayarananya ditangguhkan. *Murabahah* digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual²⁹.

E. Manfaat dan Tujuan *Murabahah*

1. Manfaat *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi *murabahah* memiliki beberapa manfaat kepada bank syariah, diantaranya adalah:

²⁹ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2004, h. 119

- a. Adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga yang dibeli dari penjual dengan harga jual nasabah.
 - b. Sistem *murabahah* sangat sederhana sehingga memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.³⁰
 - c. Manfaat bagi bank adalah sebagai salah satu bentuk penyaluran dana untuk memperoleh pendapatan dalam bentuk *margin*.
 - d. Manfaat bagi nasabah adalah penerima fasilitas adalah merupakan salah satu cara untuk memperoleh barang tertentu melalui pembiayaan dari nasabah. Nasabah dapat mengangsur pembayaran dengan jumlah angsuran yang tidak akan berubah selama perjanjian.³¹
2. Tujuan *Murabahah*

Berikut ini adalah tujuan *murabahah* kepada pemesanan pembelian:

- a. Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (pemesan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesanan berjanji untuk ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem beli ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari

³⁰ Antonio, *Bank Syariah*,... h 106-107

³¹ Wansawijaya, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2012, h. 205

informasi di banding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap asset tersebut.

- b. Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengadaan asset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya pembiayaan yang di berikan akan membantu memperlancar arus kas yang bersangkutan³².

F. Penerapan dan Skema *Murabahah*

Murabahah merupakan skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah. *Murabahah* dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau margin keuntungan³³.

Murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam perbankan syariah, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan

³² Antonio, *Bank Syariah ...*,h.103

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan*, Jakarta : Pustaka Utama Grafiti, 1999, h. 64.

kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
4. Pembayarannya ditangguhkan.

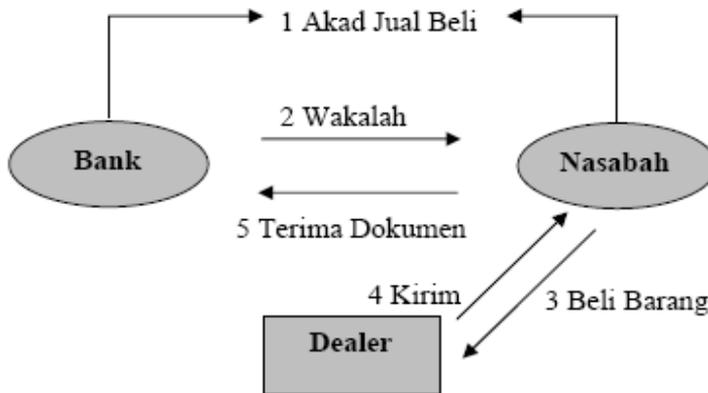
Bank-bank syariah umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Kemudian Dalam prakteknya di perbankan Islam, sebagian besar kontrak *murabahah* yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem *murabahah* kepada pemesan pembelian (KPP). Hal ini dinamakan demikian karena pihak bank syariah semata-mata mengadakan barang atau asset untuk memenuhi kebutuhan nasabah yang memesannya. Jadi secara umum, skema dari aplikasi *murabahah* ini sama dengan *murabahah* berdasarkan pesanan. (Lihat Gambar 2.2).

Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (BMT) bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen (*supplier*) ditambah keuntungan. Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual tersebut dan jangka waktu pembayaran. Harga jual ini dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati, tidak dapat berubah selama berlaku akad. Barang atau objek harus diserahkan segera kepada nasabah, dan pembayarannya dilakukan secara tangguh³⁴.

Terdapat juga pengembangan dari aplikasi pembiayaan *murabahah* dalam bank syariah atau BMT, yaitu dalam hal pengadaan barang. Dalam hal ini bank atau BMT menggunakan media akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier atau pabrik. Skema pengembangan dengan akad *wakalah* dari pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

³⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah: Deskripsi dan Ilustrasi*, Jakarta: Ekonisia, 2004, h. 63.

Skema Pengembangan *Murabahah*



Sumber : *Penjelasan Fatwa DSN-MUI*

Dalam hal ini, apabila pihak bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (*supplier*), maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan agency (*agency contract*), dimana pihak bank memberi otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya untuk membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank, dengan kata lain nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang. Kepemilikan barang hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank. Selanjutnya nasabah memberikan informasi kepada pihak bank bahwa Ia telah membeli barang, kemudian pihak bank menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli. Sehingga barang pun

beralih kepemilikan menjadi milik nasabah dengan segala resikonya³⁵.

G. *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:

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut:
 - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
 - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
 - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
 - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
 - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.

³⁵ Penjelasan Fatwa DSN MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah

- f. 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.
 - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
 - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
 - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
 - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
 - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena

secara hukum, perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
 - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
 - f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 - g. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
 - (1) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - (2) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
3. Jaminan dalam *murabahah*
- a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.

- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Hutang dalam *murabahah*
 - a. 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.
 - b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
 - c. 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.
 5. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*
 - a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
 - b. 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.

6. Bangkrut dalam *murabahah*

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan³⁶.

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 Hadits. Imam Malik mendukung fasilitasnya 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*

³⁶Merupakan penjabaran dan penjelasan konsep *murabahah* dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 40/DSN-MUI/IV/2000. Wiros, Jual Beli *Murabahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), h. 47-49.

*memberimu keuntungan sekian dan orang itu kemudian membelikan sesuatu itu untuknya, maka transaksi demikian ini adalah sah*³⁷.

H. Perspektif Tentang Akad *Murabahah* dan *Wakalah*

Pembiayaan dengan akad *murabahah* dapat dikombinasikan dengan akad *wakalah*, dimana nasabah akan membeli barang lewat LKS yang tidak mempunyai barang yang mau dibeli nasabah. LKS membeli barang yang dikehendaki oleh nasabah dengan cara pembeliannya diwakilkan oleh nasabah sendiri³⁸.

Pada bentuk *murābahah*, formulasinya diilhami oleh keinginan mendapatkan margin bagi bank syari'ah yang dapat mengimbangi atau lebih kompetitif dari pada bunga pada bank konvensional. Produk dengan *skim murābahah* merupakan produk yang paling populer dan banyak digunakan oleh perbankan Islam di seluruh dunia, termasuk Indonesia. Beberapa alasan yang mendasarinya adalah: *pertama*, *murābahah* merupakan suatu mekanisme pembiayaan investasi jangka pendek yang cukup memudahkan serta menguntungkan pihak bank Islam dibandingkan dengan konsep *profit and loss sharing* atau bagi

³⁷Abdullah 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, h. 137.

³⁸Djoko Muljono, *Buku Pintar Akuntansi Perbankan dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Andi Offset, 2015, h. 307

hasil yang dianut oleh konsep *muḍārabah* dan *mushārahah*. Kedua, *mark-up* dalam *murābahah* ditetapkan sedemikian rupa yang memastikan bahwa bank Islam akan dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan berbasis bunga yang menjadi *competitor* bank-bank Islam. Ketiga, *murābahah* menjauhkan ketidakpastian pendapatan dari bisnis-bisnis berbasis profit and loss sharing. Keempat, *murābahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis karena bank bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam *murābahah* adalah hubungan antara kreditur dan debitur³⁹. Sesuai ketentuan fikih, akad *murābahah* dilaksanakan setelah barang secara prinsip dimiliki oleh bank dan bank tidak boleh melakukan pengikatan (menjual barang kepada nasabah), sementara barang tersebut belum dimiliki bank⁴⁰. Ketentuan ini secara formulatif teoritis untuk meng”halal”kan aplikasi *hybrid contract* secara fikih dimana barang yang belum menjadi tanggungan seseorang tidak boleh ia jual lebih-lebih mendapatkan labanya⁴¹. Ketentuan *murābahah* dalam aplikasi *murābahah* agar secara formal terhindar dari apa yang dilarang dalam hukum Islam menjadi rumit dan kurang praktis serta kurang mengantisipasi kemungkinan aplikasinya yang tidak seratus persen tepat sesuai

³⁹Nurul Huda & Mohamad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam Tinjauan Teoritis dan Praktis* (Jakarta: Kencana, 2010), h. 43-44.

⁴⁰*Ibid.*, h. 44

⁴¹ Wahbah al-Zuhaylī, *al-Mu’āmalah al-Mālīyah al-Mu’āṣirah Buḥūth wa Fatāwā wa Hulūl* (Beirut: Dār al-Fikr, 2002) h. 489.

ketentuan. Bahkan, bisa saja terjadi bank syari'ah ketika meng-*akad-wakālah*-kan pembelian asset kepada nasabah mengharuskan nasabah membelinya atas namanya sendiri bukan atas nama bank.

Murabahah tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/ barang. Misalnya, jika nasabah menginginkan uang untuk membeli kapas sebagai bahan baku pabrik pemisah biji kapas (*ginning*), bank dapat menjual kapas kepada nasabah dalam bentuk (pembiayaan) *murabahah*. Akan tetapi, ketika dana diperlukan untuk tujuan-tujuan lain, seperti membayar komoditas yang sudah dibeli, membayar rekening listrik, air atau lainnya atau untuk membayar gaji karyawan, maka *murabahah* tidak dapat digunakan karena *murabahah* mensyaratkan jual beli riil dari suatu komoditas, dan tidak hanya menyalurkan pinjaman.

Cara terbaik dalam *murabahah* yang sesuai dengan syariah adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah. Namun demikian, dalam kasus perkecualian, ketika pembelian langsung ke supplier tidak praktis, diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli komoditas atas nama pemberi pembiayaan (BMT). Dalam kasus ini, nasabah pertama membeli komoditas/ barang

yang diperlukannya atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Selanjutnya nasabah membeli komoditas/ barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga tangguh. Penguasaan atas komoditas/ barang oleh nasabah pada keadaan pertama adalah dalam kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan⁴².

Menurut fatwa DSN, bank harus memiliki terlebih dahulu aset yang akan dijualnya kepada nasabah. Pemilikan barang dapat dilakukan sebelum adanya pesanan maupun setelah adanya pesanan . Pemilikan barang oleh bank sebelum adanya pesanan disebut dengan *murabahah* tanpa pesanan, sedangkan pemilikan barang oleh bank setelah adanya pesanan dinamakan dengan *murabahah* dengan pesanan. Dalam teori *murabahah* dengan pesanan terbagi atas dua, yaitu yang bersifat mengikat dan bersifat tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesan. Dalam praktek perbankan umumnya barang yang dipesan nasabah bersifat mengikat untuk dibeli oleh nasabah. Dengan pertimbangan kepraktisan dan menghindari kesalahan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah, DSN membolehkan bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga atas nama bank. Hal ini diperbolehkan dengan catatan akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank. Transaksi mewakilkan pembelian barang

⁴² Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah.....*h. 85-86

kepada nasabah biasanya didasarkan atas akad *wakalah*. Dalam hal ini, aspek syariah yang harus diperhatikan adalah pembelian tersebut adalah atas nama bank. Dengan demikian, saat jual beli bank dengan nasabah dilakukan, barang yang dijual adalah barang milik bank⁴³.

⁴³ Fatwa DSN Nomor 10 Tahun 2000