

Kontrak Pembiayaan Murabahah Serta Aplikasinya dalam Masyarakat Ditinjau dari Perspektif Fiqh Muamalah Maliyah

Arpizal^{1*}, Sri Sudiarti², Asmaul Husna³
Universitas Islam Negeri Sumatra Utara^{*1,2,3}
**1 email: arpizalse@gmail.com*

<i>Artikel Info</i>			
Received: <i>03 January 2021</i>	Revised: <i>23 January 2021</i>	Accepted: <i>04 February 2021</i>	Published: <i>26 February 2021</i>

Abstract: The implementation of Islamic economics has recently been increasingly recognized by various layers of society, coupled with the presence of the Indonesian Islamic Bank (BSI) which strengthens Islamic values. The implementation of sharia economics is an alternative that can be chosen by people who want every muamalah that is carried out free from elements that are prohibited by Islamic law. Muslims in Indonesia are increasingly aware that the element of muamalah, especially in the economic field, must be based on Islamic law so that every transaction or act gets the pleasure of Allah swt and acts of worship. Such as murabahah contracts, including the most widely used by Muslim communities in Indonesia. The contract is widely used in Islamic banking to transact with its customers. However, outside of Islamic banking, there are also individuals who apply murabahah contracts, although the numbers are small. Implementation by sharia banking and individual communities must remain in accordance with the fatwa of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI). The DSN-MUI fatwa has explained the terms and pillars of each.

Abstrak: Implementasi ekonomi syariah akhir-akhir ini semakin dikenal oleh berbagai macam lapisan masyarakat, ditambah dengan hadirnya bank syariah Indonesia (BSI) yang memperkuat nilai-nilai islam. Penarapan ekonomi syariah merupakan alternative yang dapat dipilih oleh masyarakat yang menginginkan setiap muamalah yang dilakukan bebas dari unsur-unsur yang di larang oleh syariat islam. Umat muslim di Indonesia sudah semakin menyadari bahwa unsur bermuamalah khususnya dalam bidang ekonomi harus dilandasi dengan syariat islam agar setiap transaksi atau perbuatan mendapatkan ridho allah swt dan amal ibadah. Seperti akad akad murabahah termasuk paling banyak digunakan oleh masyarakat muslim di Indonesia. Akad tersebut banyak digunakan di dalam perbankan syariah untuk bertransaksi dengan nasabahnya. Namun di luar perbankan syariah masyarakat secara perorangan ada juga yang menerapkan menerapkan akad murabahah walaupun jumlahnya sedikit. Penerpan oleh perbankan syariah maupun masyarakat

Keywords: Akad, Murabahah, Application, Fiqh Mualamah Maliyah

perorangan harus tetap sesuai dengan yang difatwakan Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dalam fatwa DSN-MUI sudah dijelaskan mengenai syarat dan rukunnya masing.

Kata kunci: Akad, Murabahah, Aplikasi, Fiqh Mualamah Maliyah

A. Pendahuluan

Bank syariah indonesia sangat berperan penting sebagai fasilitator pada seluruh aktivitas ekonomi dalam ekosistem halal. Keberadaan perbankan syariah di Indonesia merupakan kesadaran umat muslim bahayanya riba. Atas dasar pemahaman seperti ini, maka sejak tahun 1950, telah banyak para cendekiawan muslim dan teoritis ekonomi islam yang mengkehendaki keberadaan bank yang terbatas dari bunga dan riba (Interest free banking) (Saeed, 2003).

Maka pada tanggal 01 februari 2021 anak perusahaan BUMN bidang perbankan di antaranya bank rakyat Indonesia syariah, bank syariah mandiri dan bank Negara Indonesia syariah telah merger menjadi bank Indonesia syariah. salah satu lembaga keuangan di Indonesia (Lembaga perbankan) dijelaskan menurut Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 jo. Undang-Undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan dan Undang-Undang No. 23 Tahun 1999 jo. Undang-Undang No. 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia, bahwa lembaga perbankan memiliki fungsi sebagai penghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat melalui kredit usaha.

Di dalam fiqh muamalah maliyah menjelaskan tentang hubungan manusia dalam intraksi sosial sesuai dengan syariat, karna manusia merupakan mahluk sosial yang tidak dapat hidup berdiri sendiri . dalam hubungan manusia lainnya, manusia dibatasi oleh syariat tersebut yang terdiri dari hak dan kewajiban. Juga dijelaskan dalam fiqh mumalah maliyah tentang bahanya riba yang di landasi dengan surat al-Baqarah ayat

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 مِنْ رَبِّهِ فَاتْتَهَىٰ فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ ﴿١٧٥﴾

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

Riba itu ada dua macam: nasiah dan fadhl. riba nasiah ialah pembayaran lebih yang disyaratkan oleh orang yang meminjamkan. riba fadhl 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.

Hikmah diharamkannya riba pertama, riba dapat menimbulkan sikap permusuhan antar individu dan juga menghilangkan tolong-menolong sesama manusia; kedua, riba menumbuhkan mental boros dan malas yang mau mendapatkan harta tanpa kerja keras, menjadi benalu yang tumbuh di atas jerih payah orang lain; ketiga, riba adalah salah satu bentuk penjajahan; dan keempat, Islam mengajak manusia agar mendermakan kepada saudaranya yang membutuhkan. Alasan lain

Dengan melarang riba, Islam berusaha membangun sebuah masyarakat berdasarkan kejujuran dan keadilan. Keadilan dalam konteks ini memiliki dua dimensi, yaitu pemodal berhak untuk mendapatkan imbalan, tetapi harus sepadan dengan resiko dan usaha yang dibutuhkan, dan imbalan yang didapat ditentukan oleh keuntungan dari proyek yang dimodalinya. Yang dilarang dalam Islam adalah keuntungan yang ditetapkan sebelumnya

Perkembangan ekonomi syariah dan dengan adanya bank syariah Indonesia pada saat ini cukup menggembirakan dan mulai bergairah. Kondisi ini antara lain disebabkan semakin banyaknya umat muslim yang berkeyakinan bahwa transaksi yang mengandung riba hukumnya haram. Bagi yang tidak mau menanggung resiko dosa di akhirat nanti, mereka akan beralih dari kebiasaan bertransaksi dengan perbankan konvensional kepada transaksi dengan perbankan syariah. Masyarakat lebih meyakini, bahwa perbankan syariah telah menerapkan fatwa-fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI), sehingga dalam melakukan muamalah lebih bersih dari riba.

Dalam agama Islam dikenal berbagai akad yang dibenarkan dalam bermuamalah. Diantaranya adalah akad murabahah. Keunggulan pembiayaan dari produk murabahah adalah bahwa nasabah dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan, dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak nasabah itu sendiri adapun keunggulan yang lain adalah bahwa dalam produk murabahah tidak mengenal riba atau sistem bunga tetapi dalam hal ini adanya keterbukaan antara pihak bank dan nasabah bahwa bank sebelumnya memberikan informasi atas barang yang akan dibeli sesuai dengan keinginan nasabah dan harga yang telah ditentukan. Kemudian pihak bank menjual kembali kepada nasabah sesuai dengan harga pembelian, dan ditambah keuntungan bagi pihak bank. Tambahan keuntungan bagi pihak bank ini, diperjanjikan

diawal transaksi yang didasarkan atas kesepakatan bersama antara pihak bank dengan nasabah, jadi dalam hal ini tidak terjadi unsur saling mendzalimi.

B. Telaah Literatur

1. Murabahah

Al-Murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan), atau murabahah juga berarti *Al-Irbaah* karena salah satu dari dua orang yang bertransaksi memberikan keuntungan kepada yang lainnya sedangkan secara istilah, Bai'ul murabahah adalah:

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ

Yaitu jual beli dengan harga awal disertai dengan tambahan keuntungan Definisi ini adalah definisi yang disepakati oleh para ahli fiqh, walaupun ungkapan yang digunakan berbeda-beda (Asshawy, 990).

Menurut Para ahli hukum Islam mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai berikut:

- a. Abd ar-Rahman al-Jaziri mendefinisikan *bai' al-murabahah* sebagai menjual barang dengan harga pokok beserta keuntungan dengan syarat-syarat tertentu
- b. Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta tambahan keuntungan
- c. Ibn Rusyd --filosof dan ahli hukum Maliki-- mendefinisikannya sebagai jual-beli di mana penjual menjelaskan kepada pembeli harga pokok barang yang dibelinya dan meminta suatu margin keuntungan kepada pembeli
- d. Ibn Qudamah --ahli hukum Hambali-- mengatakan bahwa arti jual-beli *murabahah* adalah jual-beli dengan harga pokok ditambah margin keuntungan.

Dengan kata lain, jual-beli *murabahah* adalah suatu bentuk jual-beli di mana penjual memberi tahu kepada pembeli tentang harga pokok (modal) barang dan pembeli membelinya berdasarkan harga pokok tersebut kemudian memberikan margin keuntungan kepada penjual sesuai dengan kesepakatan. Tentang “keuntungan yang

disepakati”, penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.

Para ahli hukum Islam menetapkan beberapa syarat mengenai jual-beli *murabahah*. Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam *bai' al-murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu:

a. Mengetahui harga pokok

Dalam jual-beli *murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok/ harga asal karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli. Syarat ini juga diperuntukkan untuk jual-beli *at-tauliyyah* dan *al-wadi'ah*

b. Mengetahui keuntungan

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

c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual-beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya, seperti dirham, dinar, dan lain-lain

Jual-beli *murabahah* merupakan jual-beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang tanpa bukti tertulis. Dengan demikian, dalam jual-beli ini tidak diperbolehkan berkhianat. Allah telah berfirman:

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تُخٰنُوْا اللّٰهَ وَالرَّسُوْلَ وَتُخٰنُوْا اٰمٰنٰتِكُمْ وَاَنْتُمْ تَعْلَمُوْنَ

Artinya: *Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui*

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dan dalam murabahah ini penjual harus memberi tahu harga pokok yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahan (Antonio, 2001). Adapun bentuk-bentuk akad Murabahah, diantaranya:

a. Murabaha Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabaha ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah keuntungan yang diinginkan,

b. Murabahah Kepada Pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan pembeli dan penjual. Bentuk murabaha ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan (Rifai, 2018).

Landasan Hukum Murabahah

a. Al-Qur'an

Surah Al-Baqarah: 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 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.

Surat An-Nisa: 29

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ ءَامَنُوْا لَا تَاْكُلُوْا اَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ اِلَّا اَنْ تَكُوْنَ
تِّجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوْا اَنْفُسَكُمْ ۗ اِنَّ اللّٰهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيْمًا ﴿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.

Surat Al-Baqarah:198

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ اَنْ تَبْتَغُوْا فَضْلًا مِّنْ رَّبِّكُمْ ۗ فَاِذَا اَفْضَيْتُمْ مِّنْ عَرَفَتٍ
فَاذْكُرُوْا اللّٰهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ ۗ وَاذْكُرُوْهُ كَمَا هَدٰنَكُمْ وَاِنْ كُنْتُمْ مِّنْ
قَبْلِهِ لَمِنَ الضّٰلِّيْنَ ﴿١٩٨﴾

Artinya: Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu Telah bertolak dari 'Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masy'arilharam dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan Sesungguhnya kamu sebelum itu benar-benar termasuk orang-orang yang sesat.

b. Assunnah

- 1) Sabda Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam: *“Pendapatan yang paling afdhal (utama) adalah hasil karya tangan seseorang dan jual beli yang mabrur”*. (HR. Ahmad Al Bazzar Ath Thabrani).
- 2) Hadits dari riwayat Ibnu Majah, dari Syuaib: *“Tiga perkara yang didalamnya terdapat keberkahan: menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradhah (nama lain dari mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah dan tidak untuk dijual”* (HR. Ibnu Majah).
- 3) Ketika Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam akan hijrah, Abu Bakar Radhiyallahu 'Anhu, membeli dua ekor keledai, lalu Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam berkata kepadanya, *“jual kepada saya salah satunya”*, Abu Bakar Radhiyallahu 'Anhu menjawab, *“salah satunya jadi milik anda tanpa ada kompensasi apapun”*, Rasulullah Shallallahu 'Alaihi Wassallam bersabda, *“kalau tanpa ada harga saya tidak mau”*.
- 4) Sebuah riwayat dari Ibnu Mas'ud Radhiyallahu 'Anhu, menyebutkan bahwa boleh melakukan jual beli dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham harga pokok (Azzuhaili, 1997, hal 3766).
- 5) Selain itu, transaksi dengan menggunakan akad jual beli murabahah ini sudah menjadi kebutuhan yang mendesak dalam kehidupan. Banyak manfaat yang dihasilkan, baik bagi yang berprofesi sebagai pedagang maupun bukan.

c. Al-Ijma

Transaksi ini sudah dipraktekkan di berbagai kurun dan tempat tanpa ada yang mengingkarinya, ini berarti para ulama menyetujuinya (Ash-Shawy, 1990).

d. Kaidah Fiqh, yang menyatakan:

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

- e. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000, tentang murabahah
- 1) Rukun murabahah adalah:
 - a) Adanya pihak-pihak yang melakukan akad, yaitu penjual dan pembeli
 - b) Obyek yang diakadkan, yang mencakup barang yang diperjualbelikan dan harga
 - c) Akad/Sighat yang terdiri dari Ijab (serah) dan Qabul (terima)
 - 2) Syarat-syarat sebagai berikut:
 - a) Pihak yang berakad, harus cakap hukum dan sukarela (ridha), tidak dalam keadaan terpaksa atau berada dibawah tekanan atau ancaman.
 - b) Obyek yang diperjualbelikan harus: Tidak termasuk yang diharamkan atau dilarang; Memberikan manfaat atau sesuatu yang bermanfaat; Penyerahan obyek murabahah dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan; Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad; Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
 - c) Akad/Sighat, harus: Jelas dan disebutkan secara spesifik dengan siapa berakad; Antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati; Tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

C. Pembahasan

1. Aplikasi Murabahah dalam Perbankan Syariah

Di Indonesia, aplikasi jual beli *murabahah* pada bank syariah didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan

Peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 ketentuan *murabahah* pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual-belikan tidak diharamkan oleh syaria“ah 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 hutang.
- f. 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.
- 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 (Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, 2006).

Selain itu, ketentuan pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah diatur berdasarkan Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008, sebagai berikut:

- a. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
- b. Barang adalah obyek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya.
- c. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalam ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi informasi produk Bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
- d. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan Pembiayaan atas dasar Akad Murabahah dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (Character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (Capacity), keuangan (Capital), dan/atau prospek usaha (Condition).
- e. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- f. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
- g. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal Pembiayaan atas dasar Murabahah dan tidak berubah selama periode Pembiayaan.
- h. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar Murabahah.
- i. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah (Bank Indonesia, 2008).

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan *murabahah* baik yang bersumber dari Fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan *murabahah*.

Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan *murabahah* karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya.

Berbagai tipe praktek jual beli *murabahah* dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi *supplier* agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III).

Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli *murabahah* tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara *murabahah* maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari *supplier* ke bank dan dari bank ke nasabah.

Mekanisme pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja, pembangunan rumah dan lain-lain. Berikut ini beberapa contoh aplikasi mekanisme pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah:

a. Pengadaan Barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli *murabahah*, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya. Apabila seorang nasabah menginginkan untuk memiliki sebuah kulkas, ia dapat datang ke bank syariah dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank syariah meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa ia layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan kulkas, bank

kemudian membeli kulkas dan menyerahkannya kepada pemohon, yaitu nasabah. Harga kulkas tersebut sebesar Rp. 4.000.000,- dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 800.000,-. Jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 200.000,- per bulan. Selain memberikan keuntungan kepada bank syariah, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya belum ada ketentuannya. Dalam praktiknya biaya ini menjadi pendapatan *fee base income* bank syariah. Biaya-biaya lain yang harus ditanggung oleh nasabah adalah biaya asuransi, biaya notaris atau biaya kepada pihak ketiga.

b. Modal Kerja (Modal Kerja Barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip *mudharabah* (bagi hasil) atau *musyarakah* (penyertaan modal). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme *murabahah*, maka transaksi ini sama dengan *consumer finance* (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung usur bunga. Transaksi dalam *consumer finance* menggunakan pinjam meminjam uang dan dalam *murabahah* menggunakan transaksi jual beli.

c. Renovasi Rumah (Pengadaan Material Renovasi Rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli *murabahah*. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain-lain. Transaksi dalam pembiayaan ini hanya berlaku sekali putus, tidak satu akad dilakukan berulang-ulang.

Adapun contoh perhitungan pembiayaan murabahah pada perbankan syariah adalah sebagai berikut:

Tuan Asep, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan murabahah (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp. 200 juta. Setelah dievaluasi bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan Asep sebagai wakil bank syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan Asep sejumlah Rp 220 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp. 220 juta telah dilakukan:

- 1) Tawar menawar harga jual antara Tuan Asep dengan bank syariah.
- 2) Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.

2. Aplikasi Murabahah pada Selain Perbankan Syariah

Dari segi hukumnya bertransaksi dengan menggunakan sistem murabahah adalah suatu hal yang dibenarkan dalam Islam. Keabsahannya juga bergantung pada syarat-syarat dan rukun yang telah ditetapkan. Adapun rukun jual beli murabahah yang disepakati oleh jumhur ulama adalah:

- a. Penjual (ba'i), yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya. Dalam transaksi pembiayaan murabahah di perbankan syariah merupakan pihak penjual.
- b. Pembeli (musytari) yaitu pihak yang membutuhkan dan ingin membeli barang dari penjual, dalam pembiayaan murabahah nasabah merupakan pihak pembeli.
- c. Barang/objek (mabi'") yaitu barang yang diperjual belikan. Barang tersebut harus sudah dimiliki oleh penjual sebelum dijual kepada pembeli, atau penjual menyanggupi untuk mengadakan barang yang diinginkan pembeli.

- d. Harga (tsaman). Harga yang disepakati harus jelas jumlahnya dan jika dibayar secara hutang maka harus jelas waktu pembayarannya.
- e. Ijab qabul (sighat) sebagai indikator saling ridha antara kedua pihak (penjual dan pembeli) untuk melakukan transaksi.

Sedangkan syarat untuk jual beli *bai' al- murabahah* menurut Syafi'i Antonio adalah sebagai berikut:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembeli, misalnya jika pembeli dilakukan secara utang.

Menilik rukun dan syarat seperti telah disebutkan sebelumnya, sebenarnya setiap hari terjadi transaksi jual beli di kalangan masyarakat, namun tidak bisa dikatakan sebagai akad murabahah karena meskipun secara rukun sudah ada penjual, pembeli barang/objek, harga, dan ijab qabul, pada umumnya penjual tidak jang sampai tahu berapa biaya modal tersebut.

Tetapi bukan berarti tidak ada sama sekali praktik jual beli dengan akad murabahah dalam masyarakat secara perorangan. Misalnya ada orang yang mengerti tentang hukum mengenai syariah islam dalam jual beli, sedangkan orang tersebut memiliki kelebihan dana yang bisa untuk diinvestasikan. Di lain pihak ada orang yang memiliki toko, dan memerlukan tambahan modal. Maka pemilik dan tersebut bersedia membelikan barang dagangan yang diperlukan apabila diberi keuntungan yang besarnya disepakati kedua belah pihak. Pembayaran oleh pemilik toko kepada pemilik dana bisa dilakukan secara angsuran, karena kalau secara tunai akan memberatkan pemilik toko.

D. Simpulan

Jual beli Murabahah adalah pembelian oleh satu pihak untuk kemudian dijual kepada pihak lain yang telah mengajukan permohonan pembelian terhadap sesuatu dengan keuntungan atau tambahan harga yang transparan. Atau singkatnya jual beli murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang di sepakati oleh penjual dan pembeli.

Murabahah adalah suatu jenis jual beli yang dibenarkan oleh syariah dan merupakan implementasi muamalah tajariyah (intraksi bisnis). Hal ini berdasarkan kepada Q.S. Al-Baqarah ayat: 275. Artinya: “Allah mengalalkan jual beli dan mengharamkan riba”.

Namun praktik murabahah didalam kalangan masyarakat tidaklah menjadi monopoli perbankan syariah. Akad tersebut dapat juga digunakan atau diaplikasikan oleh perorangan. Akad murabahah dapat diterapkan pada pembelian barang dagangan ataupun barang konsumsi.

E. Daftar Pustaka

- Abdullah Saeed. (2003). *Bank Islam dan Bunga, Studi Kritis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba dan Bunga*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar
- Adiwarman karim. (2011). *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Ali Ahmad Salsu. (2009). *Muamalat al-bunuk al-Haditsah fi Dhoauil Islam*, Dar al-Haramain, Dhoha.
- Al-Sayyid Sabiq. (2003). *Fiqh Al-Sunnah*, jilid 3, Beirut: Dar Al-Fikr.
- Abdullah Ibn Ahmad Ibn Qudamah. (1979). *Mughni wa Syarh Kabir*. Beirut: Darul-Fikr.
- Harisman. (2006). *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syari"ah*. Jakarta: Direktorat Perbankan Syariah.

Bank Indonesia, Peraturan Bank Indonesia (PBI) tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, PBI. No. 9/19/PBI/2007. dan Bank Indonesia , Surat Edaran tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa bank Syariah, Surat Edaran No. 10/14/DPbS, Jakarta, 17 Maret 2008, pada point III.3

Departemen Agama RI Al-hikmah. (2010). *Al-Quran dan Terjemahnya*. Bandung: SV. Penerbit Diponegoro.

Departemen Agama. (2000). *al-Qur'an dan Terjemahannya*, Bandung: Diponegoro.

Suhendi, Hendi. (2005). *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.

Syafe'i, Rachmat. (2001). *Fiqhi Muamalah*. Bandung: CV Pustaka Setia

Wahbah Al-Juhaili. (2004). *Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh*, Beirut: Dar Al-Fikr.

Rachmad Syafe'i. (2003). *Fiqih Muamalah*, Bandung: CV. Pustaka Setia.

Warson Al Munawir. (2004). *Kamus Arab Indonesia al-Munawir*, Yogyakarta: Ponpes Al Munawir.