

# PRAKTIK JUAL BELI MURABAHAH PADA MASYARAKAT

## Nur Afiah

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Hidayatullah Balikpapan  
n.afiah@gmail.com

## Nauratun Nahdhah

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Hidayatullah Balikpapan  
Princes.naura@gmail.com

## Haerunnisa

Sekolah Tinggi Ilmu Syariah Hidayatullah Balikpapan  
nisasweet@gmail.com

## Haeruddin

IAIN Samarinda  
haerudin22@gmail.com

## Abstrak

*Penerapan ekonomi syariah di Indonesia ini semakin marak dan semakin dikenal oleh masyarakat. Ekonomi syariah merupakan alternative yang dapat dipilih oleh masyarakat yang menginginkan setiap muamalah yang dilakukan bebas dari unsur-unsur yang dilarang agama Islam. Umat Islam di Indonesia sudah semakin menyadari bahwa urusan bermuamalah khususnya dalam bidang ekonomi juga ada aturan-aturan serta rambu-rambu yang harus dipatuhi demi keselamatan dunia dan akherat. Maka dalam bermuamalah, umat Islam berusaha menggunakan akad-akad yang diperbolehkan menurut aturan agama Islam. Di antara akad murabahah termasuk paling banyak digunakan oleh masyarakat di Indonesia. Akad tersebut banyak digunakan pada perbankan syariah untuk bertransaksi dengan para nasabah. Namun di luar perbankan syariah, masyarakat secara perorangan ada juga yang menerapkan akad murabahah walaupun jumlahnya sedikit. Penerapan oleh perbankan syariah maupun masyarakat 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:** *dsn-mui, bisnis syariah, transaksi perbankan*

## A. Pendahuluan

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

Perbankan *syariah* memperkenalkan suatu sistem yang tidak hanya menguntungkan bank akan tetapi juga peduli dengan kesejahteraan nasabah, yaitu transaksi berbasis *profit and lost sharing* atau lebih dikenal di Indonesia dengan sistem bagi hasil, yang selanjutnya

tereduksi menjadi sistem *revenue sharing*. Sistem ini menekankan bahwa dalam setiap transaksi, kemungkinan untung dan rugi selalu ada. Akan tetapi pada penerapannya, prinsip bagi hasil tidaklah mudah karena jenis pembiayaan bagi hasil ini penuh resiko dan tidak pasti hasilnya, sehingga praktisi perbankan Islam lebih cenderung memilih jenis pembiayaan lain berjangka pendek yang lebih rendah resikonya dan lebih pasti keuntungannya, yaitu murabahah.

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

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

## B. Pengertian dan Landasan Syariah Murabahah

### 1. Pengertian Murabahah

*Murabahah* dalam perspektif fiqh merupakan salah satu dari bentuk jual beli<sup>2</sup> yang bersifat amanah (*bai' al-amanah*). Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musawwamah* / tawar menawar. *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli, sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.<sup>3</sup> Jual beli yang juga termasuk dalam jual beli bersifat amanah adalah jual beli *wadhi'ah*, yaitu menjual kembali dengan harga rendah (lebih kecil dari harga asli pembelian), dan jual beli *tauliyah*, yaitu menjual dengan harga yang sama dengan harga pembelian.<sup>4</sup>

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

<sup>2</sup> Bercara tentang murabahah maka tidak akan dapat dilepaskan dengan sistem jual beli yang dalam fiqh biasa disebut *al-bai'*. Yang secara etimologis kata *al-bai'* dapat diartikan dengan (المبايعة) yang berarti tukar menukar. Lihat As-Sayyid Sabiq, *Fiqh as-Sunnah*, Jilid III, Beirut: Dar al-Fikr, t.t, h. 126.

<sup>3</sup> Wiros, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Prees, 2005, h. 14.

<sup>4</sup> Wiros, *Jual Beli Murabahah*, ...h. 14.

Secara etimologis, *murabahah* berasal berasal dari kata *al-rihb* (الربح) atau *al-rabh* (الربح) yang memiliki arti kelebihan atau pertambahan dalam perdagangan (النماء في التجار). Dengan kata lain, *al-rihb* tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan “keuntungan, laba, faedah”<sup>5</sup>. Di dalam al-Qur’an kata *rihb* dengan makna keuntungan dapat ditemukan pada surat al-Baqarah [2] ayat 16 berikut.

Artinya: “Mereka itulah orang yang membeli kesesatan dengan petunjuk, maka tidaklah beruntung perniagaan mereka dan tidaklah mereka mendapat petunjuk”

## 2. Landasan Murabahah Syariah

Sebagai salah satu bentuk jual beli, maka landasan yang menjadi dasar *murabahah* sama dengan landasan jual beli pada umumnya, baik berupa ayat, hadits, maupun ijma’. *Murabahah* merupakan bentuk jual beli dan berdasarkan keridhaan pelakunya, baik penjual maupun pembeli, sebagaimana firman Allah swt.

Artinya : *Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan 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 Rabbnya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (Al-Baqarah: 275).<sup>6</sup>*

Landasan *murabahah* dari hadits adalah riwayat Ubadah bin Shamit bahwa Rasulullah saw. Bersabda:

الذَّهَبُ بِالذَّهَبِ وَالْفِضَّةُ بِالْفِضَّةِ وَالْبُرُّ بِالْبُرِّ وَالشَّعِيرُ بِالشَّعِيرِ وَالتَّمْرُ بِالتَّمْرِ وَالْمِلْحُ بِالْمِلْحِ مِثْلًا مِثْلًا سِوَاءَ بِسِوَاءٍ يَدًا يَدًا فَإِذَا اخْتَلَفَتْ هَذِهِ الْأَصْنَافُ فَبِعُوا كَيْفَ شِئْتُمْ إِذَا كَانَ يَدًا يَدًا

Artinya : “Jika emas dijual dengan emas, perak dijual dengan perak, gandum dijual dengan gandum, *sya’ir* (salah satu jenis gandum) dijual dengan *sya’ir*, kurma dijual dengan kurma, dan garam dijual dengan garam, maka jumlah (takaran atau timbangan) harus sama dan dibayar kontan (tunai). Jika jenis barang tadi berbeda, maka silakan engkau membarterkannya sesukamu, namun harus dilakukan secara kontan (tunai).” (HR. Muslim no. 1587)<sup>7</sup>

<sup>5</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Al-Munawwir, Kamus Arab-Indonesia*, Cet. IV, Surabaya: Pustaka Progressif, 1997, h. 463.

<sup>6</sup> Qs. Al-Baqarah [2]: 275

<sup>7</sup> HR. Muslim. Abu Bakar Ahmad bin Husain bin Ali bin Abdullah bin Musa Al-Khasrurjuri Al-Baihaqi, *Ma’rifatus-Sunan wal-Atsar lil-Baihaqi*, juz. 9, hlm. 161. Diunggah dari <http://www.alsunnah.com> dalam paket e-book; *al-Maktabah Syamilah*

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

Landasan Murabahah dari kalangan Ulama. Mayoritas Ulama sepakat mengatakan bahwa dibolehkan jual beli dengan cara murabahah.<sup>8</sup>

Landasa Murabahah dari Ijima

الأصل في المعاملة إلا باحالة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.<sup>9</sup>

#### A. Konsep Jual Beli Murabahah

*Murabahah* berasal dari kata dasar *ربح- يربح- ربحا* yang berarti beruntung. Jadi pengertian *murabahah* secara bahasa adalah mengambil keuntungan yang disepakati. *Bai' murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai'* murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya<sup>10</sup>. Dibawah ini defenisi tentang murabahah menurut pendapat para ekonom muslim yaitu:

- Muhammad Syafi'i Antonio: *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *murabahah*, penjual harus memberitahu harga pokok yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan yang disepakati<sup>11</sup>
- Menurut Adiwarmen A. Karim: *Murabahah* adalah transaksi jual beli dimana Bank menyebutkan jumlah keuntungan yang diperoleh. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin)<sup>12</sup>
- Ulama Hanafiyah mendefinisikan, *murabahah* adalah memindahkannya hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan.
- Ulama Syafi'iyah dan Hanabillah berpendapat, *murabahah* adalah jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak.
- Menurut Wahbah az-Zuhaili adalah jual-beli dengan harga pertama (pokok) beserta

<sup>8</sup> Syarif Hidayatullah , *Qowaid Fiqqiyah dan penerapannya dalam transaksi Keuangan Syari'ah Kontemporer* (Muamalah Maliyah Ilamiyah Mu'asirah), Jakarta. Gramata Publishing, 2012, h. 135

<sup>9</sup> H. A. Djazuli, *Kaidah-kaidah Fikih: Kaidah-kaidah Hukum Islam Dalam Menyelesaikan Masalah-masalah Praktis*, (Cet. I Jakarta: Kencana, 2006), h130.

<sup>10</sup> Harisman, *Kamus Istilah Keuangan dan Perbankan Syari'ah*, (Jakarta : Direktorat Perbankan Syari'ah, 2006), Hal : 48

<sup>11</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah dari Teori Ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), Hal: 101

<sup>12</sup> Adiwarmen A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2004), Hal : 88

tambahan keuntungan.

- f. 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.

*Murabahah* dalam istilah fiqh merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (*al-tsaman al-awwal*) dan tingkat keuntungan yang diinginkan<sup>13</sup>. *Murabahah* masuk kategori jual beli *muthlaq* dan jual beli *amanat*. Ia disebut jual beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang dan uang. Sedangkan ia termasuk kategori jual beli *amanat* karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan dan keuntungan yang diambil ketika akad.

Para ulama telah sepakat (*ijma'*) akan kebolehan akad *murabahah*, tetapi Alquran tidak pernah secara langsung dan tersurat membicarakan tentang *murabahah*, walaupun di dalamnya ada sejumlah acuan tentang jual beli dan perdagangan. Demikian juga tampaknya tidak ada satu hadis pun yang secara spesifik membicarakan mengenai *murabahah*. Oleh karena itu, meskipun Imam Malik dan Imam Syafii membolehkan jual beli *murabahah*, tetapi keduanya tidak mempekuat pendapatnya dengan satu hadis pun. Sedangkan dasar hukum yang dijadikan sandaran kebolehan jual beli *murabahah* di buku-buku fikih muamalat kotemporer lebih bersifat umum karena menyangkut jual beli atau perdagangan pada umumnya.

Di samping itu, keberadaan model jual beli *murabahah* sangat dibutuhkan masyarakat karena ada sebagian mereka ketika akan membeli barang tidak mengetahui kualitasnya maka ia membutuhkan pertolongan kepada yang mengetahuinya, kemudian pihak yang dimintai pertolongan tersebut membelikan barang yang dikehendaki dan menjualnya dengan keharusan menyebutkan harga perolehan (harga beli) barang dengan ditambah keuntungan.

### C. Legalitas dan Hukum Jual Beli Murabahah

Secara istilah, pada dasarnya terdapat kesepakatan ulama dalam substansi pengertian *murabahah*. Hanya saja terdapat beberapa variasi bahasa yang mereka gunakan dalam mengungkapkan definisi tersebut. Secara umum, variasi pengertian tersebut dapat disebutkan di sini<sup>14</sup>

Menurut ulama Hanafiyah, yang dimaksud dengan *murabahah* ialah “Mengalihkan kepemilikan sesuatu yang dimiliki melalui akad pertama dengan harga pertama disertai tambahan sebagai keuntungan”

<sup>13</sup> Ah Azharuddin Latif, *Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia* (jurnal). Hal : 2

<sup>14</sup> Ensiklopedi Fiqh online, diakses dari [www.fikihonline.co](http://www.fikihonline.co)

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’iyyah mendefinisikan *murabahah* itu dengan: “Jual beli dengan seumpama harga (awal), atau yang senilai dengannya, disertai dengan keuntungan yang didasarkan pada tiap bagiannya”.<sup>15</sup>

Lebih lanjut, Imam Syafi’i berpendapat, jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada orang lain dan berkata : “belikan barang seperti ini untukku dan aku akan memberi mu 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*.<sup>16</sup>

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 tambahannya.<sup>17</sup> Sedangkan menurut Zuhaili, transaksi *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan tertentu<sup>18</sup>.

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 tersebut.<sup>19</sup>

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

<sup>15</sup> *Ibid*

<sup>16</sup> M. Syaf’i Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani. h. 102.

<sup>17</sup> M. Syaf’i Antonio. 2001. *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*...h. 102

<sup>18</sup> Wahbah Az Zuhaili, *Al Fiqh Al Islami wa Adillatuhu*, Damascus: Dar al-Fikr, 1997, h. 3765.

<sup>19</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Mugtashid*, Beirut : Lebanon : Dar alKutub Al-Ilmiyah, tt., h. 293.

dilakukan secara tangguh (jatuh tempo/angsuran).<sup>20</sup>

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)<sup>21</sup>

Dalam daftar istilah buku himpunan fatwa DSN (dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>22</sup>

#### D. Syarat Jual-Beli Murabahah

Syarat adalah unsur yang harus ada dalam perjanjian tersebut, tetapi tidak merupakan esensi dari akad tersebut<sup>23</sup>

1. Penjual Memberitahu biaya modal kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang di tetapkan
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 perinsip, jika (1), (4) dan (5) tidakdipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan Pembelian seperti apa adanya
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang di jual
3. Membatalkan kontrak<sup>24</sup>

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam jual beli murabahah itu di syaratakan beberapa hal, yaitu:

##### 1. Mengetahui harga pokok

Dalam jual beli murabahah di syaratkan agar mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga asal adalah syarat sah jual beli. Syarat ini juga di peruntukan bagi jual beli *at-taulliyah* dan *al-wadhi*"ah

##### 2. Mengetahui keuntunga

<sup>20</sup> Moh. Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, Semarang : CV. Wicaksana, 2002, h. 61.

<sup>21</sup> Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentase dari harga pembeliannya, seperti 10% atau 20%. Lihat Ir. Adiwarmar Karim, *Bank Islam : Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, h.113.

<sup>22</sup> Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Edisi Kedua, Jakarta : MUI,

<sup>23</sup> Lina Maulidiana, *Penerapan Prinsip-prinsip Murabahah Dalam Perjanjian Islam*, Vol.3 No.2 September 2012:160

<sup>24</sup> Muhammad safe'i Antonio, "*Bank syariah dari teori kepraktek*" (Jakarta: Gema Insani, 2001), h.102

Hendaknya margin keuntungan juga di ketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan termasuk bagian dari harga. Sedangkan mengetahui harga adalah syarat sah jual beli

3. Harga pokok merupakan suatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadinya jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya<sup>25</sup>

- a. Dua orang yang berakat (penjual dan pembeli), dengan syarat sebagai berikut:
  - i. Baligh (dewasa). Tidak sah jual beli yang di lakukan anak kecil.
  - ii. Tidak ada paksaan (di atas sukarela) keduanya.
  - iii. Beragama Islam<sup>26</sup> syarat ini khusus untuk pembeli saja dalam benda benda tertentu seperti seseorang dilarang menjual hambanya yang beraga islam kepa pembeli yang beragama tidak islam, sebab besar kemungkinan pembeli tersebut akan merendahkan abid yang beragama Islam, sedangkan Allah melarang orang mu"min
  - iv. Kabul sesuai dengan ijab
  - v. Ijab dan kabul itu dilakukan dalam satu majelis<sup>27</sup>

Sedang syarat orang yang melakukan transaksi jual beli, ialah cakap Akad adalah perjanjian antara pembeli dan penjual, dengan syarat:

- 1) jangan ada yang membatasi
  - 2) jangan disela dengan kata-kata lain
  - 3) jangan dibatasi waktu<sup>28</sup>
- b. Objek jual beli harus memenuhi syarat berikut:
    - i. Barang yang diperjual-belikan adalah barang halal Maka semua barang yang diharamkan oleh Allah, tidak dapat dijadikan sebagai objek jual beli, karena barang tersebut dapat menyebabkan manusia bermaksiat/melanggar larangan Allah. Hal ini sesuai dengan hadis berikut ini: "Sesungguhnya Allah mengharamkan menjualbelikan khamar, bangkai, babi, patungpatung." (HR. Bukhari Muslim)"  
"Sesungguhnya Allah apabila mengharamkan sesuatu juga mengharamkan harganya." (HR. Ahmad dan Abu Dawud)"
    - ii. Barang yang diperjual-belikan harus dapat diambil manfaatnya atau memiliki nilai dan bukan merupakan barang-barang yang dilarang diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang kadaluwarsa
    - iii. Barang tersebut dimiliki oleh penjual Jual beli atas barang yang tidak dimiliki

<sup>25</sup> Suroso, SE, MBA, "Jual Beli Murabahah", UUI Press, Cet. Ke-2, 2005. Yogyakarta. h.18 sebagaimana di kutip oleh M. Sidqon Prabowo, "Pembinaan murabahah dalam teori dan aplikasinya". Vol.7 No.2 september 2014:89

<sup>26</sup> Sarip Muslim "Akutansi keuangan syariah teori dan praktek" (Bandung:Cv Pustaka Setia, 2015), h.88

<sup>27</sup> Andriana, Tugas Akhir "Mekanisme perhitungan...", h.21

<sup>28</sup> Abd. Somad, Tugas Akhir. "Bay al-murabahah (Deffered Payment sale) di Lingkungan Bank syariah". h.11

oleh penjual adalah tidak sah karena bagaimana mungkin ia dapat menyerahkan kepemilikan barang kepada orang lain atas barang yang bukan miliknya. Jual beli oleh bukan pemilik barang seperti itu, baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.

- iv. Barang tersebut dapat diserahkan tanpa tergantung dengan kejadian tertentu di masa depan Barang yang tidak jelas waktu penyerahannya adalah tidak sah, karena dapat menimbulkan ketidakpastian (gharar), yang pada gilirannya dapat merugikan salah satu pihak yang bertransaksi dan dapat menimbulkan persengketaan
- v. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada gharar (ketidakpastian)
- vi. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada gharar. Apabila suatu barang dapat dikuantifikasi/ditakar/ditimbang maka atas barang yang diperjual belikan harus dikuantifikasi terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian (gharar).
- vii. Harga barang tersebut jelas Harga atas barang yang diperjual-belikan diketahui oleh pembeli dan penjual berikut cara pembayarannya tunai atau tangguh sehingga jelas dan tidak ada gharar
- viii. Barang yang diakadkan ada di tangan penjual Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (gharar). Hakim bin Hizam berkata: “Wahai Rasulullah, sesungguhnya aku membeli barang dagangan, apakah yang halal dan apa pula yang haram daripadanya untukku?”

Berdasarkan hadis ini dapat diqiyaskan future trading dilarang. Pembeli yang menjual kembalibarang ia beli sebelum serah terima, dapat diartikan ia menyerahkan uang pada pihak lain dengan harapan memperoleh uang lebih banyak dan hal ini dapat disamakan dengan riba.<sup>29</sup>

c. Maudhu'ul Aqd (tujuan akad).

Yaitu sebagai restasi yang dilakukan dan sesuai dengan jenis akad, misalnyad alam jual beli tujuannya adalah pemindahan hak milik dari suatu barang dengan imbalan tertentu yaitu berupa pembayaran harga

d. Shighdt al-Aqd (pemyataan saling mengikatkan diri)

Yaitu dengan cara misalnya kedua pihak hadir dalam pembuatan akad, persesuan anantara ijab dan qobul yang menyatakan kehendak para pihak secara pasti dan mantap. Ijab qabul ini sangat penting karena merupakan pernyataan isi perjanjiannya yang diinginkan keduabelah pihak. Dalam ketentuan umum murabahah dalam bank syariah dijelaskan

<sup>29</sup> Abi Ayub Al-ansshuri, dkk. “Akad murabahah”, (Jakarta: UIN syarif Hdayatullah Jakarta, 2015), h.7-8

bahwa pihak pertama harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian yang dilakukan secara hutang, kemudian juga harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Semuanya itu dituangkan dalam akad.<sup>30</sup>

Syarat pokok murabahah menurut Usmani (1999), antara lain sebagai berikut:

1. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang diinginkan
2. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
3. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti biaya pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dimasukkan ke dalam harga suatu transaksi. Margin keuntungan yang diminta itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut
4. Murabahah dikatakan sah hanya ketika biaya-biaya perolehan barang dapat ditentukan secara pasti. Jika biaya-biaya tidak dapat dipastikan, barang/komoditas tersebut tidak dapat dijual dengan prinsip murabahah<sup>31</sup>

#### E. Murabahah dalam Tinjauan; Evaluasi

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

##### I. Obyek Murabahah

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

<sup>30</sup> Lina Maulidiana, "Penerapan Prinsip-prinsip Murabahah Dalam Perjanjian Islam", Vol.3 No.2 September 2012:161

<sup>31</sup> Sarip Muslim "Akutansi keuangan syaria..." h.88-89

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

Murabahah seperti diuraikan di atas tidak diperbolehkan karena beberapa hal:

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

Dari penjelasan di atas, maka mekanisme "B" yang diterapkan oleh BNI syariah dan beberapa bank syariah lain<sup>32</sup>dalam memberikan layanan murabahah perlu ditinjau dan dievaluasi ulang karena walaupun murabahah dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dianggap sah menurut KUHP, akan tetapi transaksi tersebut terhalang secara hukum Islam karena tidak terpenuhinya salah satu rukun jual beli yaitu kepemilikan atas obyek murabahah.

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

## 2. Penentuan Harga

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

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

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

<sup>32</sup> Mailani Oktavianti, Implementasi Pembiayaan Murabahah Pada PT Bank Muamalat Indonesia Cabang Padang, Tesis Magister Kenotariatan, (Yogyakarta: UGM, 2008), hlm.120

sepertiga modal yang dikeluarkan.

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

Dalam praktiknya, beberapa bank syariah dalam menentukan tingkat margin cenderung masih menggunakan jangka waktu pembayaran dan tingkat suku bunga pasar sebagai acuan menentukan keuntungan seperti penentuan bunga kredit pada bank konvensional. Bahkan untuk jangka panjang, lima belas tahun misalnya, margin yang dimintakan kepada nasabah akumulasinya akan lebih besar dari harga pokok pembiayaan, sehingga terkesan bank syariah masih berdasarkan pada konsep *time value of money* yang sebenarnya tidak dibenarkan dalam perbankan syariah<sup>33</sup>Selain itu, uang muka juga mempengaruhi penghitungan laba yang diminta oleh bank syariah. Penghitungan seperti ini tidak dapat dibenarkan walaupun proses penghitungannya tidak dipaparkan kepada pembeli karena apabila uang muka dijadikan acuan penetapan laba, yaitu dengan mengurangi harga perolehan dengan uang muka kemudian membaginya melalui sistem prosentase, maka penghitungan yang dilakukan bukan berdasarkan pada biaya perolehan akan tetapi berdasarkan pada jumlah uang yang dipinjamkan, terutama apabila pengadaan barang diwakilkan kepada nasabah. Walaupun demikian, penetapan harga dalam murabahah kembali pada kesepakatan dan keridhaan kedua pihak yang bertransaksi tanpa ada unsur paksaan dan intimidasi dari salah satu pihak kepada pihak lain

## F. Kesimpulan

Semua jenis transaksi pada umumnya diperbolehkan sepanjang tidak mengandung unsur riba, maysir, dan garar. Jika bai' fudhuli termasuk kategori garar, maka perbankan syariah dalam melaksanakan murabahah telah terjebak di dalamnya, karena kontrak murabahah pada umumnya ditandatangani sebelum bank 'mendapatkan' barang yang dipesan oleh nasabah dan melimpahkan segala konsekuensi pengadaan barang kepada nasabah. Hal yang demikian juga menegaskan bahwa peran bank syariah lebih sebagai pembiaya, bukan penjual barang. Kontrak penjualan adalah sekedar formalitas karena secara de facto bank sama sekali tidak mengambil resiko penjualan yang menjadi kompensasi penambahan laba sehingga penambahan yang dikaitkan dengan harga barang merupakan tambahan berdasarkan pembayaran tertunda, yang secara tidak langsung mengakui prinsip *time value of money*. Di sisi lain, dominasi pembiayaan murabahah pada perbankan syariah

<sup>33</sup> Bahaudin, Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah; Studi Kasus pada BNI Syariah Yogyakarta, Tesis Ekonomi Islam, (Yogyakarta: MSI UII, 2003), hlm. 102

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

#### DAFTAR PUSTAKA

- Ascarya, 2007, Akad dan Produk Bank Syariah, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Al-Asyqar, Muhammad Sulaiman dkk. , 1998, Buhûts Fiqhiyyah fî Qadâyâ Iqtishâdiyyah Mu'âshirah, cet. 1, Yordania: Dâr an-Nafâis

- Al-Halalisyah, Abdurrahman Jum'ah, 1998, Bai' Milk al-Ghair; Dirasah Muqaranah, Yordania: Dar Wael
- Al-Qur'an dan Terjemahannya, tt, Madinah: Mujamma' al-Malik Fahd li Thiba'at al-Mushhaf asy-Syarif
- Bahaudin, 2003, Evaluasi Produk Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah; Studi Kasus pada BNI Syari'ah Yogyakarta, Tesis Ekonomi Islam, Yogyakarta: MSI UII
- Bahaudin, Materi Pelatihan Perbankan Syariah Dasar: Aplikasi pembiayaan syariah, februari 2009, Modul berupa power point. Unpublished
- Dahab, Asyraf Thaha Abu, 2002, al-Mu'jam al-Islāmy; al-Jawānib adDīniyyah wa as-Siyāsiyyah wa al-Ijtīmā'iyyah wa al-Iqtishādiyyah, Kairo: Dār asy-Syurūq
- Hakim, al-Mustadrak 'alā ash-Shahīḥain, juz 5, hal. 254. Diunggah dari <http://www.alsunnah.com> dalam paket e-book; al-Maktabah Syāmilah
- Hamidi, M. Luthfi, 2003, Jejak-jejak Ekonomi Syariah, Jakarta: Senayan Abadi Publishing
- Institut Bankir Indonesia, 2001, Konsep, produk, dan Implementasi operasional Bank Syari'ah, Jakarta: Djambatan
- Kamus al-Munjid fī al-Lughah wa al-A'lām, cet 21, Beirut: Dār al-Masyriq
- Karim, Adiwarmanto, 2008, Bank Islam: Analisis fikih dan Keuangan, Ed. 3, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Millah: Jurnal studi agama. vol. II, no.2, Januari 2002
- Oktavianti, Mailani, 2008, Implementasi Pembiayaan Murabahah pada PT Bank Muamalat Indonesia cabang Padang, Tesis Magister Kenotariatan, Yogyakarta: UGM
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin, 2010, Islamic Banking: Sebuah teori, Konsep, dan Aplikasi, Ed.1, cet.1, Jakarta: Bumi Aksara
- Saeed, Abdullah, 2004, Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank kaum Neo-Revivalis, terjemahan oleh Arif Maftuhin, dari Islamic Banking and Interest: a Study of Riba and Its Contemporary Interpretation, cet III, Jakarta: Paramadina
- Salus, Ali Ahmad, 1986, al-Mu'āmalāt al-Māliyah al-Mu'āshirah fī Mīzān al-Fiqh al-Islāmi, Kuwait: Maktabah al-Falāh
- Sarthawy, Fuad, 1999, at-Tamwīl al-Islāmī wa Daur al-Qīthā' al-Khāsh, cet.1, Jordan: Dār al-Masīra
- Syabir, Muhammad Otsman, 1996, al-Mu'āmalāt al-Māliyyah alMu'āshirah fī al-Fiqh al-

Islāmī, cet.1, Yordania: Dār an-Nafāis

Sumartina, 2008, Tinjauan Yuridis Akad Murabahah Tanpa Agunan pada PT. Bank Negara Indonesia (persero) Tbk. Cabang Syariah Yogyakarta, tesis magister kenotariatan, Yogyakarta: UGM

Zuhaili, Wahbah, 2004, Al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu, cet. 4, Damaskus: Dār al-Fikr