

BAB II

MURABAHAH

A. Pengertian *Murabahah*

Murabahah merupakan bentuk jual beli dan berdasarkan keridhaan pelakunya, baik penjual maupun pembeli, sebagaimana firman Allah swt.,

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya :

“Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba”¹

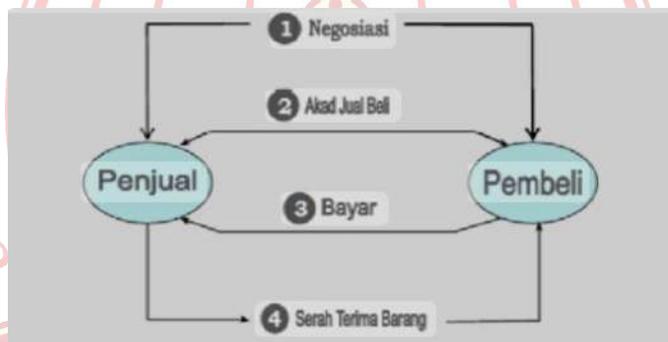
Murabahah merupakan sebuah produk finansial yang berbasis jual beli atau *ba'i*. *Murabahah* adalah sistem pembiayaan yang paling dipergunakan oleh para Perbankan yang berbasis Syariah dalam kegiatan usaha.

Pengertian *murabahah* adalah akad dalam syariah Islam yang menetapkan harga produksi dan keuntungan ditetapkan bersama oleh penjual dan pembeli. Sehingga skema akad *murabahah* adalah transparansi penjual kepada pembeli. Pembiayaan *murabahah* membuat pembeli mengetahui harga produksi suatu barang dan besaran keuntungan penjual. Contoh, Adi adalah seorang pengusaha yang ingin membeli rumah dari Pak Sutaji, sang pemilik rumah. Pak Sutaji menerangkan bahwa harga

¹Q.S Al-Baqarah (2)275.

beli rumah tersebut sebesar Rp300 juta dan akan menjualnya seharga Rp500 juta, sehingga keuntungannya menjadi Rp200 juta. Namun Adi melakukan penawaran agar keuntungan Pak Sutaji sebesar Rp150 juta sehingga harga jualnya Rp450 juta. Pak Sutaji menerima penawaran tersebut sehingga mereka berdua pun sepakat harga murabahah rumah tersebut adalah Rp460 juta, dengan angsuran Rp7,5 juta per bulan.²

Gambar 1.1
Skema Transaksi Jual Beli Murabahah Ulama
Hanafiyyah dan Malikiyyah



Akad *murabahah* menurut kamus istilah keuangan dan Perbankan yang diterbitkan oleh Direktorat Perbankan Syariah, Bank Indonesia adalah akad jual beli barang yang harga awal ditambahkan dengan keuntungan yang telah dimusyawarahkan bersama.³

² <https://www.ocbc.id/id/article/2021/07/12/akad-murabahah>

³ Finance Support Manager and Pembiayaan Murabahah, 'Strategi Pengembangan Produk Pembiayaan Murabahah Dalam Upaya

Gambar 1.2
Skema Transaksi Jual Beli Murabahah di Perbankan
Syariah



Skema di atas memberi gambaran tentang praktik jual beli murabahah di perbankan syariah. Berdasarkan analisa penulis, pihak bank bisa saja mewakili pembelian kepada nasabah yang kemudian diangsur secara bertahap oleh bank. Disisi lain, pihak bank bisa juga memberi wewenang kepada pihak ketiga dalam sebagai penjual langsung terhadap nasabah. Setelah pesanan nasabah sudah selesai dikerjakan oleh pihak ketiga, maka pesanan tersebut langsung diserahkan kepada nasabah tanpa melalui perantara bank. Praktik jual beli seperti ini dikenal dengan istilah murabahah bi al-

wakalah.⁴

Pembiayaan *Murabahah* merupakan transaksi menjual barang yang menyatakan harga perolehan dan keuntungan (Margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan meningkatkan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dalam perjanjian *murabahah* ini, Bank membiayai pembelian barang yang dibutuhkan Nasabah dengan membeli barang tersebut ke pemasok dan kemudian menjualnya kepada Nasabah dengan harga yang ditambah atau markup.⁵

B. Dasar Hukum *Murabahah*

Sebagaimana diketahui bahwa *Murabahah* adalah jenis dari jual beli, khususnya jual beli amanah. Maka landasan syar'i *Murabahah* adalah keumuman dalil syar'i tentang jual beli. Diantaranya :

⁴Wahida Rahim, 'Pembiayaan Akad Murabahah Dalam Fiqih Islam dan Praktikanya Pada Perbankan Syariah Di Indonesia', *El-Iqtishady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, (2023, 5.2, 236-249 (Hal 246).

⁵N Aldina, Analisis Yuridis 'Pelaksanaan Prinsip Syariah Akad Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Syariah', (Skripsi Universitas Negeri Semarang, 2020), Hal 22-23.

1. Al-Qur'an

Q.s Al-Baqarah (2) : 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 ۗ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۗ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya :

*“Orang-Orang yang memakan Riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan karena gila. Yang demikian itu karena mereka berkata bahwa jual beli sama dengan Riba. Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan Riba. Barangsiapa mendapat peringatan dari Tuhannya, lalu dia berhenti, maka apa yang telah diperolehnya dahulu menjadi miliknya dan urusannya (terserah) kepada Allah. Barangsiapa mengulangi, maka mereka itu penghuni neraka, mereka kekal di dalamnya”.*⁶

Ayat ini menunjukkan bolehnya melakukan transaksi jual beli dan *murabahah* merupakan salah satu bentuk dari jual beli, sebagaimana firman Allah Swt dalam Q.S An-Nisa (4) 29

⁶Q.S Al-Baqarah (2) 275’.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ
تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ ۖ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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”⁷

2. Hadist

Hadist Rasulullah SAW yang di riwayatkan oleh Al-Bukhari, No.1972

الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَتَفَرَّقَا

Artinya :

“Dua orang yang melakukan jual beli terdapat khiyar (pilihan untuk melangsungkan atau membatalkan jual beli) selama keduanya belum berpisah. (HR. Al-Bukhari).⁸

⁷Q.S An-Nisa (4) 29’.

⁸Imam An-Nawawi, ‘Al-Minhaj Syarh Shahih Muslim Ibn Al-Hajjaj (Syarah Sahih Muslim), Terjemahan. Darwis L.c, (Jakarta: Darus Sunnah Press, Jilid VII, 2013), h. 556’, .

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ
وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْيَدِي

Artinya :

“Dari Shalih bin Shuhayb dari ayahnya, ia berkata:
"Rasulullah Saw bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya
terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh,
muqâradhah (mudhârabah) dan mencampur gandum
dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk
dijual". (HR. Ibn Majah).⁹

3. Ijma'

Mayoritas Ulama membolehkan jual beli dengan cara *murabahah*, karena manusia sebagai anggota masyarakat selalu membutuhkan apa yang dihasilkan dan dimiliki orang lain. Imam syafi'i tanpa bermaksud untuk membela pandangannya mengatakan jika seseorang menunjukkan komoditas kepada seseorang dan mengatakan, "kamu beli untukku, aku akan berikan keuntungan begini-begini", kemudian orang itu membelinya, maka transaksi itu sah. Imam Malik mendukung pendapatnya dengan acuan pada praktek Orang-Orang Madinah, yaitu ada *consensus* pendapat di Madinah mengenai hukum orang yang membeli baju di

⁹Kutubul al-Mutun Al-maktabah Asy-syamilah V-II, : ' : *Sunan Ibnu Majah, Bab as Syirkah Wa Al-Mudharabah*, Juz VII, 68, Nomor Hadis 2280'.

sebuah kota, dan mengambilnya ke kota lain untuk menjualnya berdasarkan suatu kesepakatan berdasarkan keuntungan.¹⁰

C. Landasan Hukum *Murabahah* Menurut DSN-MUI

Undang-Undang Nomor 10 tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan. Pengaturan secara khusus terdapat dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2009 tentang Perbankan Syariah, yakni Pasal 19 ayat (1) yaitu intinya menyatakan bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah meliputi, antara lain: menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *Murabahah*, akad *salam*, akad *istishna* atau akad lain yang bertentangan dengan Prinsip Syariah.

Disamping itu, pembiayaan *Murabahah* juga telah diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DNS-MUI/IV/2000 pada tanggal 1 April 2000 Tentang *Murabahah*. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah sebagai berikut:

- a. Bank dan Nasabah harus melakukan akad *Murabahah* yang bebas Riba.
- b. Barang yang di perjualbelikan tidak diharamkan oleh Syariah Islam.

¹⁰Zulhamdi Muhammadiyah, 'Implementasi *Murabahah* Pada Perbankan Syariah', *Al-Hiwalah : Jurnal Sharia Economic Law*, (2015, 5.3 (2022), 248–53 (p. Hal 65).

- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang di perlukan 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 ulang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada Nasabah (pemesanan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.
- 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.¹¹

D. Rukun dan Syarat Murabahah

1. Pelaku akad, yaitu penjual (*ba'i*) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual dan pembeli (*mustary*) yakni

¹¹Andi Muhammad Rivaldy, 'Penerapan Prinsip Syariah Pada Pembiayaan Murabahah DI Bank Syariah Indonesia KCP Parepare', (Skripsi Institut Agama Islam Negeri Para-Pare 2022), pp. 2003–5 (pp. Hal17-18).

pihak yang membutuhkan dan akan membeli barang, (berakal dan dapat membedakan).¹²

2. Objek jual beli

- a. Barang yang diperjual belikan adalah barang halal
- b. Barang yang diperjualbelikan harus dapat diambil manfaatnya tidak barang yang dilarang Syariah untuk diperjualbelikan, misalnya: jual beli barang yang telah kadaluarsa.

c. Barang tersebut dimiliki oleh penjual.

Jual beli atas barang yang tidak dimiliki 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 ini, baru akan sah apabila mendapat izin dari pemilik barang.

- d. 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.

¹²Mariadi, 'Pembiayaan Akad Murabahah Pada UMKM PT. BSI Tbk, KC Palu Wolter Monginsidi', (Skripsi Universitas Negeri Datokarama (UIN) Palu, 2022), p. Hal 21.

- e. Barang tersebut harus diketahui secara spesifik dan dapat diidentifikasi oleh pembeli sehingga tidak ada *gharar* (ketidakpastian).
 - f. Barang tersebut dapat diketahui kuantitas dan kualitasnya dengan jelas, sehingga tidak ada *gharar*. Apabila suatu barang dapat ditakar/ditimbang maka atas barang yang diperjualbelikan harus diketahui terlebih dahulu agar tidak timbul ketidakpastian (*gharar*).
 - g. Harga barang tersebut jelas.
Harga atas barang yang diperjualbelikan diketahui oleh pembeli dan penjual.
 - h. Barang yang diakadkan ada di tangan penjual.
Barang dagangan yang tidak berada di tangan penjual akan menimbulkan ketidakpastian (*gharar*).
3. Ijab Kabul
Pelaku akad yang dilakukan secara verbal, tertulis, melalui korespondensi atau menggunakan Cara-Cara komunikasi modern. Apabila jual beli telah dilakukan sesuai dengan ketentuan Syariah maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatan atas barang yang diperjualbelikan menjadi halal. Demikian sebaliknya.¹³

¹³ Hapsari Ayu Ningtias, 'Ijarah Pada BMT Al-Ittihad Rumbai Pekanbaru Progam Studi Ilmu Manajemen', (Skripsi Universitas Islam Riau 2021), p. Hal 14-16.

Syarat-Syarat yang harus dalam transaksi *murabahah* menurut Wahbah az-Zuhaili sebagai berikut:

1. Mengetahui harga pertama (harga pembelian).
2. Mengetahui jumlah keuntungan yang di minta penjual.
3. Modal yang di keluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang yang memiliki varian serupa).
4. Jual beli *Murabahah* pada barang-barang *Ribawi* hendaknya tidak menyebabkan terjadinya *riba nasiah* terhadap harga pertama.
5. Tranksaksi yang pertama hendaknya sah.¹⁴

E. Jenis-Jenis *Murabahah*

a. *Murabahah* dengan Pesanan

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

¹⁴And Muhammad Rivaldy, p. Hal 19.

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 dipasang 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-Shiddig.

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

ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya, bila berlebih, si pembeli berhak atas kelebihan itu. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

Gambar 1.3



Bank syariah dan nasabah keduanya saling bernegosiasi dalam hal spesifikasi barang, harga, pengantaran barang, pembayaran, dan lain-lain.¹⁵

b. *Murabahah* tanpa Pesanan

Dalam *murabahah* jenis ini bersifat tidak mengikat. *Murabahah* tanpa pesanan maksudnya, ada yang pesan atau tidak ada yang memesan, Lembaga Keuangan Syariah tetap menyediakan

¹⁵<https://www.icdx.co.id/news-detail/publication/murabahah-definisi-jenis-contoh-dan-mekanisme-murabahah>

barang dagangannya. Penyediaan barang tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pembeli. Jika barang dagangan sudah menipis, penjual akan mencari tambahan barang dagangan. Pengadaan barang dilakukan atas dasar persediaan minimum yang harus dipelihara.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus).¹⁶

F. Implementasi Pembiayaan *Murabahah* dalam Perbankan

Secara sederhana *murabahah* berarti suatu penjualan barang seharga barang tertentu ditambah keuntungan yang disepakati, misalnya seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Besarnya keuntungan dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk presentase dari harga pembelian, misalnya 10% atau 20%. Jadi pada dasarnya akad ini merupakan bentuk pernyataan langsung (*natural certainty contract*) karena dalam *murabahah*

¹⁶Jamiatik, 'Analisis Fiqih Muamalah Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada PNM Mekaar Syariah DamarKabupaten Rokan Hilir', (Skripsi Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau 2022),Hal 22-23.

ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh).

Secara konsep, *murabahah* hanya melibatkan dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Dalam aplikasinya di Perbankan Syariah, *murabahah* melibatkan tiga pihak, yaitu nasabah sebagai pembeli, Bank sebagai penjual dan *supplier* sebagai pemasok barang kepada Bank atas permintaan Nasabah. Akan tetapi dalam realitanya, *murabahah* lebih banyak teraplikasi dengan konsep *murabahah bil wakalah*. Artinya Bank memberikan wewenang kepada Nasabah untuk melakukan jual beli terhadap barang kebutuhan Nasabah dengan melakukan perjanjian *wakalah* (perwakilan), yang pada akhirnya Nasabah hanya menyerahkan kwitansi pembelian barang sebagai bukti bahwa *murabahah* yang ditanda tangani akadnya bisa berjalan sesuai dengan prosedurnya.

Dalam implementasinya, Nasabah yang mengajukan pembiayaan untuk pembelian barang konsumtif diberikan surat kuasa berupa *wakalah* atau pendelegasian wewenang untuk membeli sendiri barang kebutuhannya kepada *supplier*, kemudian Bank memberikan pembiayaan dengan mentransfer ke rekening Nasabah. Setelah membeli barang, kemudian Nasabah menyerahkan kwitansi sebagai bukti pembelian kepada bank dan sebagai bukti bahwa nasabah benar-benar telah

membeli barang sesuai akad, setelah itu Bank menjual lagi kepada Nasabah dengan *margin* tertentu.

Bahkan praktek dilapangan, Nasabah diberikan pembiayaan tanpa mempedulikan objek yang akan diperjual belikan. Sehingga muncul kesan bagi Nasabah yang terbiasa dengan *skim kredit konsumtif* bahwa “Bank Syariah sama saja dengan Bank Konvensional”, karena kebutuhan Nasabah bukan lagi untuk pembelian barang akan tetapi untuk kebutuhan dana segar. Bahkan ada yang berpendapat bahwa *murabahah* bukan jual beli melainkan *hilah* dengan tujuan untuk mengambil riba. Ada sebagian ulama berpendapat bahwa tujuan *murabahah* adalah untuk memperoleh riba dan menghasilkan uang sebagaimana Bank Konvensional. Penyimpangan dalam prakteknya ditemukan berulang kali pada pembiayaan pembelian barang pesanan tidak dilakukan pihak Bank tapi cukup dengan penyerahan bukti pembelian barang yang akan di *murabahah* kan, dimana hakikatnya Nasabah sendiri yang telah memberi barang tersebut atas nama Nasabah di faktur. Bank tinggal membayar nominal yang tertera di faktur ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati bersama. Beberapa kasus praktek *murabahah* menunjukkan adanya penyimpangan dari aturan yang mendasari adanya transaksi *murabahah* itu sendiri.

Penyimpangan itu berupa selipan akad *wakalah* dalam transaksi *murabahah*.¹⁷



¹⁷ Muhammadiyah, p. Hal 69-71.