

BAB III

KAJIAN TEORI

A. Pengertian Dan Landasan Hukum Murabahah

1. Pengertian Murabahah

Murabahah secara Bahasa berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Definisi *murabahah* dalam istilah *Syariah* memiliki pengertian yang berbeda-beda menurut para ulama. Diantaranya yaitu, menurut Utsmani, berpendapat bahwa *murabahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang mana penjual harus memberikan informasi kepada pembeli mengenai biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) serta tambahan keuntungan yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual.¹

Murabahah yaitu bentuk jual beli dengan mengambil Keuntungan yang telah di sepakati kedua pihak. Terdapat pada Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai

¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan...*, h. 91

Murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba.²

Adapun pendapat Al-Kasani yang mengatakan bahwa *murabahah* mencerminkan pada transaksi jual beli dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (*margin*), harga beli serta jumlah keuntungan harus diketahui oleh pembeli, yang maksudnya adalah pembeli diberitahu berapa harga beli serta tambahan keuntungan yang diinginkan.³

Terdapat dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 Republik Indonesia terkait perbankan syariah, menerangkan maksud dari bentuk akan pembiayaan *murabahah* bahwa dalam pembiayaan barangnya penjual akan menetapkan harga beli

² Mohammad Ghozali, Luluk Wahyu Roficoh, *Kepatuhan Syariah Akad Murabahah Dalam Konsep Pembiayaan Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, At-Taahdzib Jurnal Studi Islam Dan Muamalah Vol. 6. No. 2 Tahun 2018

³ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan...*, h. 91

barang pada pembeli. lalu pembeli membayar dengan tambahan keuntungan yang mana telah mejadi persetujuan sebelumnya.⁴

Dari penjelasan yang menyatakan bahwa pada akad *murabahah* ada keuntungan yang disetujui karena terdapat karakter yaitu apabila melakukan transaksi pihak penjual harus menerangkan pada konsumen terkait pembelian harga barang serta menjelaskan keuntungan yang pada biayanya itu sudah ada penambahan. Dalam menghitung keuntungan bisa sesuai dengan jumlah harga atau kadar persentase tertentu.⁵

Dari penjelasan diatas dapat ditarik kesimpulan terkait transaksi *Murabahah* lebih mengutamakan kepada pembelian barang dengan berdasarkan pada barang yang diinginkan pembeli, dan cara penjualannya pada pembeli dengan memberitahu harga penjualan dari jumlah biaya pembelian barang serta penambahan margin yang penjual mau. Adapun jika

⁴ Yunita Agza, Darwanto, *Pengaruh Pembiayaan Murabahah, Musyarakah, Dan Biaya Transaksi Terhadap Profitabilitas Bank Pembiayaan Rakyat Syariah*. Iqtishadia Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam. Vol. 10 No, 1 2017

⁵ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia dalam Perspektif Fikih Ekonomi*, (Yogyakarta : Fajar Media Press, 2012), h. 205

berhubungan dengan pihak bank maka diharuskan kepada pihak perbankan agar menjelaskan terkait pembelian harga dan penambahan keuntungan pada nasabah yang penjual inginkan. Dengan hal demikian pemberian uang tidak dilakukan bank pada nasabah untuk pembelian barang yang diinginkannya, melainkan bank yang punya kewajiban dalam pembelian barang yang dipesan nasabah melalui pihak ketiga, lalu kembali dijual pada nasabah dengan harga yang telah disetujui keduanya.

Adapun pembeda dari jual beli lainnya dengan *murabahah* yaitu penjual menjelaskan terkait harga pokok barang yang dibelinya kepada pembeli, serta memberitahu berapa keuntungan yang diinginkannya. Untuk memperoleh keuntungan tersebut dilakukannya penawaran oleh penjual dan pembeli mengenai besarnya margin keuntungan hingga akhirnya diperoleh kesepakatan.⁶

Meskipun demikian, setelah memasuki pengembangan cara atau teknik pembayaran cicilan tangguhkan (pembayaran tertunda) atau biasa disebut dengan kredit, dan *murabahah* sudah

⁶ Sri Nurhaayati, Wasilah, *Akuntansi Syariah Di Indonesia*, (Jakarta : Salemba Empat, 2017) h. 174

dipakai selaku cara atau teknik pada pembayaran, jika nasabah bertujuan membeli suatu barang melalui cara mengangsur (cicilan) pembayaran harganya.⁷

Pada pembayaran *murabahah* ada cara pembayaran yang boleh dilakukan secara tunai atau dengan cara menyicil, oleh karenanya dalam *murabahah* mengenai cara pembayarannya ada perbedaan harga barang jika bentuk pembayarannya berbeda. terdapat *murabahah muajjal* yaitu ditandai diawal akad dengan adanya serah terima barang sedangkan pembayarannya dilakukan kemudian (setelah awal akad) pembayaran dapat dilakukan baik dalam bentuk angsur atau cicilan bisa juga dalam bentuk tunai atau *lump sum* (sekaligus).⁸

Adapun manfaat jual beli *murabahah* diantaranya :

- a. Mendapat keuntungan bagi penjual pada perolehan harga pembelian dengan harga penjualan pada nasabah.

⁷ Harun, *Fikih Muamalah*, (Surakarta : Muhammadiyah University Press,2017), h. 89

⁸ Sa'adah Yuliana, dkk., (ed.) *Transaksi Ekonomi Dan Bisnis Dalam Tinjauan Fiqh Muamalah* (Yogyakarta : Idea Press, 2017) h. 58

- b. *Murabahah* memiliki cara mudah sehingga mempermudah dalam penanganan administrasi di Bank Syariah.

Resiko jual beli *murabahah* sebagai berikut :

- a. Adanya kelalaian dari nasabah, karena tidak bayar kewajibannya.
- b. Adanya penolakan dari nasabah terhadap barang yang dibelinya dari bank.
- c. Nasabah menjual barang.
- d. Fluktuasi harga komparatif, hal ini terjadi jika setelah bank membelikan barang untuk nasabah dan mengalami kenaikan harga.⁹

Dalam akad *murabahah* ini, penjual adalah pemilik modal. Jadi yang dimaksud dengan modal *murabahah* yaitu harta yang dimanfaatkan oleh penjual dalam pembelian barang pada pihak ketiga dalam perjanjian atau akad pertama. Termasuk

⁹ Mahmudatus Sa'diyah, *Fikih Muamalah II Teori dan praktik*, (Jawa Tengah : Unisnu Press, 2019), h. 35

dalam kategori modal ini adalah biaya-biaya yang pada umumnya diperlukan oleh penjual untuk memperoleh barang tersebut.¹⁰

Perbedaan *Murabahah* dengan jual beli biasa yaitu adanya penawaran bagi pedagang dan konsumen yang bertujuan untuk menetapkan harga jualnya, terkait keuntungan yang pedagang mau dan harga jualnya tidak disampaikan pada pembeli. Sedangkan pada jual beli *murabahah* tidak demikian, pedagang perlu menerangkan pada konsumen terkait harga beli dan keuntungan yang diinginkannya. Pada pembayarannya pun jika dilihat dari jual beli biasa umumnya dengan cara tunai, sedang dalam jual beli *murabahah* ini cara pembayarannya dengan cara angsuran atau cicilan.

2. Landasan Hukum Murabahah

Jual beli yang menggunakan sistem *murabahah* adalah akad jual beli yang diperbolehkan, dan terdapat dalam Al-Quran dan Hadis. Berikut adalah Firman Allah SWT yang membolehkan praktik akad jual beli *murabahah* :

¹⁰ M. Pudjihardjo, Nur Faizin Muhith, *Fikih Muamalah Ekonomi Syariah*, (Malang : UB Press, 2019), h. 147

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ٢٩

“Wahai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadaMu.” (Qs. An-Nisa’[4]: 29)¹¹

Dalam surat Al-Baqarah, Allah swt, berfirman

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

“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.” (QS. Al-Baqarah [2]: 275)¹²

Pada ayat diatas, Allah menegaskan keabsahan jual beli pada umumnya, dan menolak serta melarang konsep riba. Oleh karena itu, transaksi *murabahah* memperoleh pengakuan dan

¹¹ Qur'an Kemenag, <https://lajnah.kemenag.go.id>, Diakses Pada Tanggal 09 September 2021, Pukul 16.30.

¹² Qur'an Kemenag, <https://lajnah.kemenag.go.id>, Diakses Pada Tanggal 09 September 2021, Pukul 16.30.

keabsahan dari Syariah, dan sah (halal) jika dioperasionalkan dalam menerapkan pembiayaan Bank Syariah mengingat *murabahah* adalah jenis transaksi jual beli dan tidak berisi komponen riba.

Adapun pada Hadis disebutkan bahwa Rasulullah bersabda:

عَنْ صُهَيْبِ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبُرْكَهُ :
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَا رَضَةً وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشُّعَيْرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ . (رَوَاهُ لِيْنُ مَا جَه بِأ
سَنَادٍ
ضَعِيفٍ)

Dari Shuhaib Ra : Nabi Saw bersabda, “Ada tiga hal yang di dalamnya terkandung berkah, yaitu jual-beli bertempo, berqiradh (memberikan modal kepada seseorang dengan bagi hasil), dan mencampur gandum dengan sya’ir untuk makanan di rumah, bukan untuk dijual.” (HR Ibn Majah).¹³

Hadis diatas menerangkan persyaratan dalam akad jual beli *murabahah* diperlukan untuk melakukan persetujuan antara kedua pihak, sehingga ada kerelaan dan keinginan tiap-tiap pihak

¹³ Ibn Hajar Al-‘Asqalani, *Bulughul Maram Hadis-Hadis Ibadah, Muamalah dan Akhlak*, Penerjemah : M. Arifin Kurnia (Bandung : Marja, 2018) Cetakan Kesatu h. 179

dalam melaksanakan transaksi. Semua ketentuan pada jual beli *murabahah* ini, diantaranya dalam penentuan harga, penentuan margin yang diinginkan, metode pembayaran dan lainnya, diperlukan persetujuan serta suka sama suka pada tiap-tiap pihak, baik nasabah selaku pembeli dan pihak bank selaku penjual. Oleh karena itu transaksi ini tidak bisa dibuat dengan cara sepihak.

B. Syarat dan Rukun Jual beli *Murabahah*

Pada akad *bai' murabahah* Al-Kasani mengungkapkan beberapa syarat diantaranya¹⁴ :

1. Harus mengetahui harga pokok pembelian (harga beli). Syarat ini merupakan syarat yang harus pembeli ketahui mengenai harga pokok pembelian, bahwa dalam hal ini adalah bagian dari syarat mutlak mengenai keabsahan *bai' murabahah*. Oleh sebab itu

¹⁴ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer, ...*, h. 92

penjual harus mengungkapkan kepada pembeli mengenai harga belinya. Ini juga berhubungan dengan kepercayaan seperti halnya *at-tauliyah*, *al-isyrak* ataupun *al-wadli'ah*. Dengan demikian akad jual beli ini harus memiliki kejelasan dalam memberikan informasi terkait harga beli, bila penjual tidak menjelaskan pada konsumen dan konsumen sudah meninggalkan tempat (majlis) maka pada saat itu, kesepakatan dalam perjanjian jual beli dianggap akad nya batal.

2. Dari harga beli. keuntungan adalah harga, dimana harga barang dengan tambahan keuntungan adalah bagian harga penjualan, serta mengetahui harga dalam penjualan pun juga bagian penting untuk persyaratan sah dari kesepakatan dan pembelian.
3. Modal yang dipakai untuk membeli barang harus merupakan barang *mitsli*, yang berarti terdapat padanannya di pasaran, dan sebaiknya menggunakan uang. Jika modal yang dipakai adalah barang

qimi/ghair mitsli, contohnya pakaian, dan margin nya berupa uang maka itu diperbolehkan. Misalnya, Saya menjual sepeda motor Yamaha ini dengan sepeda motor Honda yang Anda miliki ditambah dengan Rp. 1.000.000,- sebagai keuntungan. Bila akad nya demikian maka diperbolehkan.

4. Objek transaksi dan alat pembayaran yang dipakai tidak boleh berasal dari barang riba, seperti halnya menjual 100 dollar dengan harga 110 dollar, keuntungan yang diinginkan (dalam hal ini 10 dollar) jelas bukan keuntungan yang diperbolehkan, akan tetapi merupakan bagian dari riba.
5. Akad jual beli pertama harus sah adanya, karena jika tidak hukumnya akan menjadi *fasid* atau rusak dan akad nya pun menjadi batal.
6. *Bai' murabahah* yaitu jual beli yang berdasarkan pada kepercayaan dari pihak pembeli karena pihak penjual telah memberitahu informasi terkait harga

beli yang diinginkan. Oleh sebab itu penjual tidak diperkenankan untuk berkhianat.¹⁵

Rukun-rukun *murabahah* terdiri dari¹⁶ :

1. *Ba'i* = orang yang mempunyai barang (penjual)
2. *Musyitari* = orang yang membeli barang (pembeli)
3. *Mabi'* = barang/objek yang dijual
4. *Tsaman* = harga, dan
5. *Ijab Qabul* = pernyataan tanda terima.

Syafi'I Antonio berpendapat terkait syarat *murabahah* diantaranya¹⁷ :

1. Penjual memberi tahu biaya barang kepada nasabah
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
3. Kontrak harus bebas dari riba
4. Penjual harus mengungkapkan kepada pembeli jika terjadi kerusakan pada barang setelah pembelian.

¹⁵ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*,... .., h. 93

¹⁶ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*, (Jakarta : LPFE Usakti, 2009), h. 169

¹⁷ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*,..., h. 170

5. Penjual harus memberikan semua informasi terkait dengan pembelian, contohnya dalam suatu pembelian yang dilakukan dengan cara utang. Dalam transaksi jual beli terdapat komponen barang (cara dan syarat pemberian barang) dan pembayaran (cara dan syarat pembayaran).

Jumhur Ulama berpendapat bahwa rukun dan syarat *murabahah* pada mulanya setara dengan rukun dan syarat jual beli dimana rukun dan syarat tersebut harus selalu ada pada saat akad. pendapat Hanafiah, rukun yang terdapat dalam jual beli hanya satu yaitu, *sighah* (*ijab* dan *qabul*), Adapun rukun- rukun lainnya yaitu bentukan dari *sighah*.¹⁸ Artinya, *sighah* tidak bisa terjadi bila tidak ada yang bertransaksi pada keduanya, contohnya pedagang dan konsumen pada saat melaksanakan akad atau *shigah* memerlukan objek transaksi, dengan alasan bahwa setiap melakukan transaksi harus ada objek yang ditransaksikan.

Ijab dan *qabul* adalah perwakilan dari *sighah*. Dimana ini adalah pernyataan yang disampaikan oleh penjual dan pembeli

¹⁸ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*,..., h. 93

dengan maksud agar transaksi yang diinginkan oleh kedua pihak bisa menghasilkan sebuah kesepakatan atau kontrak dalam bertransaksi. Hal ini bisa dilaksanakan dalam bermacam-macam cara seperti dengan kata-kata, tindakan, isyarat, melalui surat, e-mail, fax, ataupun via telepon.

Menurut Zuhaily terdapat beberapa syarat *ijab* dan *qabul* diantaranya¹⁹ :

1. Ada kejelasan tujuan dari kedua pihak, yang berarti, *ijab* dan *qabul* dalam bertransaksi dimana kedua pihak harus bisa mengutarakan maksud serta tujuannya ketika melakukan transaksi, dan penjual maupun pembeli harus bisa memahami apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak.
2. Adanya kesesuaian antara *ijab* dan *qabul*. Terdapat kesesuaian antara *ijab* dan *qabul* dalam hal objek transaksi ataupun harga, artinya adanya persamaan pada keduanya mengenai kesepakatan, maksud, serta

¹⁹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer...*, h. 93

objek transaksinya. Jika tidak ada kesesuaian dalam hal tersebut maka akad nya dapat dinyatakan batal.

3. Adanya pertemuan antara *ijab* dan *qabul* (berurutan dan bersambung), yakni *ijab* dan *qabul* dilakukan dalam satu Majelis. Dalam hal tersebut tidak diharuskannya bertemu langsung secara fisik dalam suatu tempat, akan tetapi kedua pihak harus bisa saling memahami maksud dari keduanya, terhadap kesepakatan yang akan ditentukannya atau malah menolaknya. Majelis akad ini bisa disebut sebagai proses dari kedua pihak dalam menentukan kesepakatannya, atau pertemuan perbincangan dalam suatu objek transaksi. Oleh karenanya diperlukan adanya persetujuan antara kedua belah pihak, dan tidak adanya penolakan serta pembatalan dari keduanya.

Menurut Zuhaily, *ijab* dan *qabul* dikatakan batal bila²⁰ :

²⁰ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer,...* , h. 93

1. Penjual mencabut kembali perkataannya sebelum adanya *qabul* dari konsumen.
2. terdapat penolakan *ijab* dari konsumen, yang maksudnya apa yang di dikatakan penjual tidak disepakati oleh konsumen.
3. Berakhirnya Majelis akad, jika dalam majlis keduanya belum mencapai kesepakatan lalu masing-masing pihak sudah tidak berada ditempat yang sama maka *ijab qabul* dikatakan batal;
4. Pada salah satu pihak ataupun keduanya hilang *ahliyah*-nya (syarat kecakapan untuk melaksanakan transaksi) sebelum adanya persetujuan; dan
5. Terjadinya kerusakan pada objek transaksi saat *qabul* atau kesepakatan belum dilakukan.

Sesuatu yang dilakukan dan menjadi objek dalam transaksi disebut *ma'qud 'alaih* (objek transaksi), dan menjadikan berbagai hukum tertentu. Bagian dari *Ma'qud 'alaih* bisa berupa aset-aset harta atau non harta, misal keuntungan dalam hal akad sewa (*ijarah*).

Zuhaily berpendapat tentang *Ma'qud 'alaih* perlu mencukupi persyaratan, diantaranya²¹ :

1. Objek transaksi harus ada pada perjanjian atau kontrak sedang dilaksanakan. Tidak dibolehkan bertransaksi pada barang yang belum jelas dan tidak ada dalam waktu perjanjian (akad), karena hal itu akan menjadi masalah ketika harus dilakukan serah terima.
2. Objek transaksi tersebut harus berupa *mal mutaqqawwim* (harta yang diperbolehkan *syara'* untuk ditransaksikan) dan sepenuhnya dimiliki oleh pemiliknya. Dilarang dalam mentransaksikan bangkai, darah, babi, anjing, minuman keras, dan lain-lain. Demikian pula barang-barang yang dimiliki oleh pemiliknya, misalnya ikan yang masih berada di dasar laut, burung di angkasa dan lain-lain.
3. Objek transaksi dapat diberikan pada waktu terjadinya akad (perjanjian) atau pada waktu yang

²¹ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer...*, h. 94

tidak terlalu lama. Objek harus bisa diserahkan. Jika tidak, meskipun barang itu ada dan dimiliki oleh *'aqid* maka transaksi itu batal.

4. Adanya kejelasan tentang objek transaksi, dalam arti barang tersebut dengan jelas diketahui oleh kedua pihak. Hal ini dimaksudkan untuk menjauh dari terjadinya perselisihan di kemudian hari. Objek transaksi tidak boleh bersifat *majhul* (tidak jelas) dan mengandung komponen *gharar*.
5. Objek tersebut harus suci, tidak najis dan bukan barang najis. Syarat ini diajukan oleh ulama selain Hanafiyah.

C. Jenis-Jenis Murabahah

Berikut ini adalah jenis-jenis *Murabahah* di kelompokkan dalam beberapa jenis diantaranya sebagai berikut :

1. Murabahah Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan yaitu suatu perdagangan dengan tidak memusatkan perhatian pada suatu objek atau barang

apakah ada permintaan beli atau tidak adanya permintaan, penjual bagaimanapun tetap akan mencari persediaan barang jika stok atau persediaan barang sudah hampir habis. Persediaan barang ini dilaksanakan pada persediaan minimum yang harus dipertahankan. Misalnya pada supermarket, terlepas dari apakah ada atau tidaknya yang membeli atau memesan, jika persediaan barang habis (sudah sampai pada persediaan minimum) maka pada saat itu juga pembelian barang akan segera dilakukan.²²

Dalam *murabahah* ini terdapat dua tahapan diantaranya :

- a. Alur persediaan barang (bank Syariah sebagai pembeli), ini menjelaskan bahwa pemenuhan dalam ketentuan persediaan minimum, kekurangan barang, jangka waktu pengiriman dan sebagainya itu lebih diperhatikan, dibandingkan dengan ada atau tidaknya yang membeli. Alur ini biasa dipakai oleh pedagang yang menjual kebutuhan masyarakat yaitu grosir atau retail seperti minimarket, toko dan lainnya.

²² Wiroso, *Produk Perbankan Syariah, ...*, h. 171

b. Alur proses jual beli (bank Syariah sebagai penjual)

dilaksanakan dalam proses berikut :

- 1) Negosiasi bisa dilakukan oleh pembeli serta menyetujui syarat yang berkaitan pada jual beli.
- 2) Negosiasi dilakukan pembeli terkait barang dengan pihak Lembaga Keuangan Syariah, tentang syarat pembayaran dan sebagainya, sehingga mendapatkan persetujuan dari pihak penjual dan pihak pembeli kemudian melaksanakan akad jual beli *murabahah*.
- 3) Pada akad *murabahah*, barang dikirimkan oleh LKS kepada konsumen karena sudah menjadi persetujuan keduanya.
- 4) Terakhir yaitu pembayaran terkait harga barang dan telah disetujui keduanya, baik dengan cara melunasnya atau cicilan.

2. Murabahah Pesanan (Pemesanan Pembelian)

Murabahah ini ada karena alasan²³ :

²³ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah, ...*, h. 173

Pertama, mencari pengalaman. Pada perjanjian dinyatakan oleh satu pihak, khususnya pihak konsumen yang memesan barang dan memohon pada pihak lain untuk membelikan barang yang diinginkannya, lalu konsumen bersungguh-sungguh akan membeli barang tersebut serta akan memberinya keuntungan, itu semua berdasarkan dari kemampuan dan pengalaman konsumen. Seseorang membutuhkannya, karena beberapa dari mereka tidak memahami barang-barang, dengan itu meminta dari kemampuannya untuk memahami, apalagi dengan cara ke ikhlaskan.

Kedua, memperoleh pembiayaan (kredit). Permintaan pemesanan pembelian meminta agar membelikan barang dan bersungguh-sungguh akan membeli kembali serta menambahkan keuntungannya, pada kesepakatan yaitu pembeli akan menawarkan barang untuk pembeli dengan persyaratan pembiayaan penuh. Pembiayaan ini mengarahkan pihak-pihak yang terkait pada Bank Syariah agar melakukan transaksi berdasarkan jual beli *murabahah* yang bergantung dari permintaan pembelian.

Namun kemudian kedua maksud tersebut dapat disatukan sehingga kenaikan kredit pembelian yang pada saat ini timbul dari macam-macam alasan, sudah memperluas permintaan untuk jenis penjualan ini.

Murabahah dalam bentuk pesanan ini diistilahkan menurut Imam Syafi'I sebagai *al-amir bi al-shira*, dan juga disamakan dengan *Bay' bi Tsaman Ajil* atau *Bay' Mu'ajal* yaitu jual beli yang barang jualnya cepat tersampaikan dan pembayarannya dicicil secara bertahap atau ditangguhkan.²⁴

Dalam hal ini persediaan barang (Bank Syariah sebagai pembeli) yang menjadi objek jual beli, dilaksanakan berdasarkan permintaan yang diperoleh (Bank Syariah selaku penjual). Jika tidak ada yang memesan dalam pengadaan barang pun tidak dilaksanakan. Proses jual belinya benar-benar bergantung pada pengadaan barang. Itu dilaksanakan agar tidak terjadinya penumpukan barang dan tidak efisien.

²⁴ Yenti Afrinda, *Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah*, Jurnal Ekonomi Dan Bisnis Islam, Vol. 1, No. 2, Juli-Desember 2016

Dalam jual beli *murabahah* dalam bentuk pesanan terdapat *murabahah* berdasarkan pesanan bersifat mengikat dan *murabahah* berdasarkan pesanan bersifat tidak mengikat, dan jika ditinjau dari metode pembayarannya, *murabahah* bisa dibayar dengan cara kontan atau melalui angsuran.²⁵

a. Murabahah Berdasarkan Pada Pesanan Mengikat

- 1) Jika pembeli mengakui pemesanan dalam pembelian, pembeli diharuskan agar membeli barang yang berakhir dengan kesepakatan yang resmi antara konsumen dan penjual barang. Pembelian ini dipandang sebagai proses pada perjanjian terikat secara hukum pada penjual dan konsumen.
- 2) Pembeli menawarkan barang kepada pemesan, yang perlu diakui menurut kesepakatan yang terikat diantara keduanya secara hukum, dan

²⁵ Asmi Nur Siwi Kusmiyati, *Risiko Akad Dalam pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Yogyakarta (Dari Teori Ke Terapan)*, La-Riba Jurnal Ekonomi Islam, Vol. I, No. 1, Juli 2007

dengan cara demikian mesti berdasarkan kesepakatan yang berlaku pada perjanjian penjualan.

- 3) Pada penjualan ini, diberlakukan membayar *hamish gedyyah* pada saat ditandatanganinya perjanjian sahnya, namun sebelum konsumen melakukan pembelian barang. *Hamish gedyyah* diartikan karena terdapat pemesanan barang dari konsumen, dan ini dilaksanakan agar mempercayakan sebagai jumlah yang dibayarkan dari pemesan pembelian bahwa pemesan bersungguh-sungguh di dalam permintaan akan barang tersebut. Namun, bila pemesan tidak mau menerima barang yang dipesan, munculnya kerusakan yang terjadi pada barang perlu adanya ganti dari pembayaran *Hamish gedyyah*.
- 4) Pembeli bisa mencabut *hamish gedyyah* untuk jumlah kerusakan yang muncul bila pemesan

tidak mau menerima barang tersebut. Tapi bila jumlah dari *Hamish geddyah* lebih rendah dari jumlah kerusakan yang ditanggung pembeli, oleh karenanya pembeli bisa meminta pada pemesan supaya memperoleh kekurangannya atau kerugiannya.

Beberapa Bank Syariah sudah memakai *urbun* sebagai suatu alternatif mengenai *Hamish geddyah*, pada Fikih Islam *urbun* yaitu jumlah uang muka yang diberikan pada penjual.²⁶ bila pembeli memilih dalam melaksanakan transaksi serta penerimaan barang, bahwa *urbun* akan diperlakukan sebagai bagian harga yang dibayar dimuka, bila tidak diperlakukan demikian penjual akan menahan *urbun*.

Dengan itu, dalam kasus *urbun*, pembeli menarik *urbun* dengan cara penuh apa cukup jauh dari kerusakan atau kurang. Sedangkan dalam *Hamish geddyah* pembeli hanya mengurangi jumlah kerugian yang sebenarnya dialami, dan ia bisa

²⁶ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah, ...*, h. 176

mengembalikan kelebihan dari kerugian pada pemesan bila melewati jumlah kerugian *Hamish gedyyah*.

b. Murabahah Berdasarkan Pemesan Pembelian Tidak Mengikat

- 1) Salah satu pihak (pemesan pembelian atau *purchase orderer*) meminta kepada pihak lain sebagai pembeli agar membelikan barang lalu berjanji jika ia akan membeli barang itu, maka yang memesan akan membeli barang tersebut sesuai harga dan keuntungannya. Permintaan ini bukan penawaran akan tetapi di sebut selaku keinginan dalam membeli.
- 2) Apabila pembeli menyetujui permintaan itu, maka ia akan membeli barang untuk ia pribadi menurut perjanjian pada perdagangan resmi diantara ia dan penjual barang.
- 3) Pembeli perlu lakukan penawaran kembali pada pemesan berdasarkan persyaratan kesepakatan pertama, dan jika barang tersebut telah menjadi

milik pembeli, maka disebut suatu penawaran dari pembeli.

- 4) Saat barang ditawarkan pada pemesan, ia harus menentukan pilihannya antara membatalkan pembelian atau menyudahi perjanjian penjualan, dengan ini pemesan tidak selalu diharuskan untuk memenuhi janjinya. Akan tetapi bila ia melaksanakan suatu perjanjian, maka hal itu disebut penerimaan tawaran. Dan suatu perjanjian atau akad yang sah harus dilakukan oleh pemesan dan pembeli.
- 5) Bila terjadi terkait pemesan tidak mau lakukan pembelian barangnya, bagaimanapun barang itu akan tetap dimiliki pembeli yang mempunyai hak dalam penjualannya melewati cara yang dibolehkan.
- 6) harus dibuat selepas perjanjian itu ditandatangani dan angsuran itu adalah harga penjualan pada bagian tersebut.

Ditinjau dari cara pembayaran *murabahah* diantaranya :

- a. Dilakukan dengan cara tunai, pembayaran ini dilakukan ketika barang sudah diserahkan.
- b. Dilakukan dengan cara menyicil (tangguh), pembayaran ini dilakukan setelah serah terimakan barang dan pembayarannya ditangguhkan atau diangsur dalam waktu yang sudah disepakati.²⁷

Pada praktiknya, khususnya di Bank Syariah, Bank Umum Syariah, Cabang Syariah dari konvensional, dan BPR Syariah, bahwa banyak yang menerapkan *murabahah* menurut pesanan yang bersifat mengikat dan cara bayarnya dilaksanakan dengan menyicil atau ditangguhkan. Saat ini, bank tidak ada yang melakukan *murabahah* tanpa pesanan yang menggunakan pembayaran secara kontan atau tangguh dalam halnya pada supermarket. Pada Lembaga Keuangan Mikro Syariah dan Koperasi Syariah telah banyak yang menerapkan *Murabahah* tanpa pesanan ini serta melakukan pembayaran dengan cara lunas atau tunai.

²⁷ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah, ...*, h. 176

D. Fatwa DSN MUI Tentang Murabahah

Menurut Fatwa DSN-MUI, No. 111 tentang Fatwa *murabahah*. *Murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²⁸ Artinya, jual beli *murabahah* yaitu bentuk jual beli dimana jumlah harganya terdapat dari harga beli lalu ditambahkan keuntungan sesuai kemauan penjual, akan tetapi keuntungan itu wajib diterangkan pada pembeli karena pembeli harus mengetahui dan itu merupakan bagian dari syaratnya.

Mekanisme penerapan *murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS), yang berdasarkan pada pendapat bahwa nasabah memerlukan barang/objek tertentu, tapi nasabah tidak bisa melaksanakan pembayarannya langsung secara kontan, oleh karena itu nasabah pun datang pada Lembaga Keuangan Syariah. Adapun pada Lembaga Keuangan Syariah tidak

²⁸ Hamli Syaifullah, *Penerapan Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah Dibank Syariah*, Jurnal Kordinat Vol. XVII No. 2 Oktober 2018

memiliki barang atau objek persediaan (*inventory*) yang dipesan nasabah, biasanya LKS bekerjasama dengan pihak ketiga dalam melakukan pembelian barang atau objek misal pada *supplier* (pemasok), *dealer*, *developer*, atau penyedia barang lainnya yang diinginkan oleh nasabah..²⁹

Dalam Daftar Istilah Himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) yang menerangkan mengenai *murabahah* yaitu *Murabahah* menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih sebagai laba. *Murabahah* bagian penting karena prinsip dalam akadnya mendominasi penghasilan Bank dari produk-produk yang ada di segala Bank Islam. Diterangkan bahwa jual beli merupakan bagian yang diridhai Allah selaku bentuk dari sarana tolong-menolong, dan jenis jual beli ini di Indonesia dikenal sebagai

²⁹ Hamli Syaifullah, *Penerapan Fatwa DSN-MUI Tentang Murabahah Dibank Syariah*, Jurnal Kordinat Vol. XVII No. 2 Oktober 2018

jual beli *murabahah*.³⁰

Dalam Fatwa DSN-MUI yang berkaitan mengenai *murabahah*, jika Bank Syariah sebagai pelaku bisnis Perbankan Syariah di Indonesia harus menjadikan peraturan tersebut menjadi petunjuk serta harus dilaksanakan dalam penerapannya. Berikut ini merupakan Fatwa DSN-MUI yang dikeluarkan berkenaan dengan *murabahah*, sebagai berikut.³¹

1. No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*
2. No: 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang uang muka dalam *murabahah*
3. No: 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang diskon dalam *murabahah*
4. No: 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah*
5. No: 46/DSN-MUI/II/2005 tentang potongan tagihan *murabahah*

³⁰ Fithriana syarqawie, *Fikih Muamalah*, (Banjarmasin : IAIN Antasari Press, 2015). h. 67

³¹ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Kencana : Prenadamedia Group, 2009), h. 79

6. No: 47/DSN-MUI/II/2005 tentang penyelesaian piutang *murabahah* bagi nasabah tidak mampu membayar
7. No: 48/DSN-MUI/II/2005 tentang penjadwalan Kembali tagihan *murabahah*
8. No: 49/DSN-MUI/II/2005 tentang konversi akad *murabahah*.

Ketentuan *murabahah* diatur dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000³² :

Pertama : Ketentuan Umum *Murabahah* Dalam Bank Syariah

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang dijual belikan tidak diharamkan oleh Syariat Islam.

³² Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk Dan Aspek-Aspek Hukumnya*, (Jakarta : Kencana, 2014), h. 195

3. Bank membiayai sebagian atau keseluruhan harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama Bank sendiri, dan pembeli ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak Bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika Bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah Kepada Nasabah

1. Nasabah melakukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset Bank.
2. Jika Bank menerima permohonan tersebut , ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima/ membelinya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.

4. Dalam jual beli ini Bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya *riil* Bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, Bank dapat meminta Kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga : Jaminan Dalam Murabahah

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

Keempat : Utang Dalam Murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam melunasi transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual Kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada Bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan

hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima, Penundaan Pembayaran Dalam Murabahah :

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah

Keenam, Bangkrut Dalam Murabahah

1. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, Bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup Kembali, atau berdasarkan kesepakatan.³³

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah...*, h. 197

E. Implementasi Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah

Perbankan Syariah mengeluarkan beberapa produk salah satunya yaitu produk pembiayaan. Yang dimaksud dengan produk pembiayaan disini yaitu bertujuan untuk membiayai kebutuhan masyarakat. Adapun produk pembiayaan ini dibedakan dalam tiga bagian diantaranya sesuai prinsip jual beli (*murabahah, salam ishtishna*), sesuai prinsip bagi hasil (*musyarakah dan mudharabah*), dan sesuai Prinsip sewa menyewa (*ijarah dan ijarah muntahiyah bittamlik*).³⁴

Murabahah merupakan suatu produk yang sudah banyak dipakai pada bank syariah dalam aktivitas bisnisnya yang berbentuk pembiayaan. Menurut Ashraf Usmani, *murabahah* menempati 66% dari semua transaksi investasi Bank-Bank Syariah (*Islamic Banks*) di dunia. Adapun dalam praktik serta penerapannya pada Perbankan Syariah yang paling menonjol yaitu bentuk pembiayaan *murabahah*. oleh karenanya hampir

³⁴ Wardah Yuspin, *Penerapan Prinsip Syariah Dalam Pelaksanaan Akad Murabahah*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 10, No. 1, Maret 2007: 55 - 67

mencapai 80-95% yang menggunakan transaksi murabahah dalam setiap pembiayaannya pada Lembaga Pembiayaan Islam.³⁵

Murabahah lebih mengutamakan kepada pembelian barang dengan berdasarkan pada keinginan pembeli akan barang tersebut, dan cara penjualannya pada pembeli dengan memberitahu harga jual dari jumlah biaya pembelian barang serta penambahan margin yang dikehendaki oleh penjual. Adapun jika berhubungan dengan pihak bank maka diharuskan kepada pihak perbankan agar menjelaskan terkait harga pembelian dan penambahan margin yang penjual mau pada nasabah. Oleh karenanya nasabah tidak diberikan uang untuk pembelian barang oleh bank, melainkan pihak bank lah yang memiliki kewajiban dalam pembelian barang yang sudah nasabah pesan dari pihak ketiga, dan selanjutnya dilakukan penjualan pada nasabah sesuai dengan harga kesepakatan yang sudah dibuat keduanya.

³⁵ Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja, Cucu Solihah, *Akad Pembiayaan Murabahah DiBank Syariah Dalam bentuk Akta Otentik Implementasi Rukun, Syarat Dan Prinsip Syariah*, (Malang : Inteligencia Media, 2019) h. 5

Mekanisme operasional *murabahah* yaitu penjualan suatu barang yang berdasarkan pada harga barang lalu menambahkan keuntungan yang sudah disetujui keduanya dan dibayar dengan cara menyicil. Dari cara tersebut konsumen tahu mengenai harga asli barang yang dibelinya dan diinginkan penjual. Mekanisme *murabahah* ini mempunyai manfaat untuk kebutuhan seseorang pada suatu barang dan tidak memiliki uang yang cukup.³⁶

Menurut Fatwa DSN_MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 mengenai *murabahah* dan PSAK 102 kedudukan LKS yaitu selaku penjual, tetapi pada definisi SEOJK No. 36/SEOJK.03/2015 dan UU No. 21 tahun 2008 kedudukan LKS yaitu selaku penyedia dana bagi nasabah. Ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah* sebagai berikut³⁷ :

³⁶ H.A. Djazuli, Yadi Janwari, *Lembaga Perekonomian Umat Sebuah Pengenalan*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002) h. 67

³⁷ Roifatus Syauqoti, Mohammad Ghozali, *Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Masharif Al-Syariah : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah/ Vol.3. No. 1.2018

1. Nasabah melakukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau asset pada Bank.
2. Bila Bank terima permohonan nya, ia perlu melakukan pembelian dulu pada pedagang terkait aset yang dipesannya dengan sah.
3. Lalu bank lakukan penawaran asset tersebut pada nasabah berdasarkan kesepakatan janji maka nasabah harus menerima dan membelinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat, lalu perlu dilakukannya pembuatan kontrak jual beli pada keduanya.

Dari beberapa ketentuan diatas terdapat keuntungan bagi Bank namun kerugian bagi nasabah. Karena terdapat ketentuan pada nasabah ketika melakukan permohonan serta perjanjian pembelian suatu barang/aset, bila barang itu ditawarkan oleh LKS, maka sesuai dengan perjanjian nasabah harus menerimanya dan membelinya.

Pada Lembaga Keuangan Syariah dalam praktiknya biasanya jual beli *murabahah* terdapat akad *wakalah*, dimana

akad *wakalah* sendiri yaitu pemberian kewenangan agar melaksanakan suatu kegiatan atau urusan dengan jangka waktu yang ditentukan. Penerima kuasa mendapatkan imbalan yang ditetapkan serta disetujui keduanya. Akad *wakalah* merupakan perwakilan antara dua pihak, pada pihak pertama akan mewakilkan suatu kegiatan atau urusannya pada pihak kedua agar melakukan pekerjaan atas nama pihak pertama. *Wakalah* bisa digunakan oleh nasabah untuk melakukan transfer dana pada pihak lain.³⁸

Pembiayaan yang memakai skema *murabahah* yang mana Bank sebagai penjual dan nasabah yang membutuhkan barang disebut pembeli. Bank mendapatkan keuntungan dari pembiayaan *murabahah* yaitu margin atau selisih dari harga penjualan dan dari harga pembelian barang. Apabila nasabah telah menerima barangnya, maka nasabah melakukan pembayaran bisa dengan

³⁸ Rofiatus Syauqoti, Mohammad Ghozali, *Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jurnal Masharif Al-Syariah : Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah/ Vol.3. No. 1.2018

cara tunai atau melalui cicilan pada batas waktu yang sudah disepakati.³⁹

Pada Peraturan Bank Indonesia No.7/46/PBI/2005 mengenai Penghimpunan dan Penyaluran Dana bagi bank yang melakukan aktivitas berdagang sesuai prinsip syariah, sudah menentukan syarat pada produk-produk perbankan syariah baik pada penghimpunan dana dan penyaluran dana.⁴⁰

Prinsip *murabahah* berdasarkan pada harga beli pokok, serta persetujuan dari penambahan keuntungan dan dipraktikkan dalam Lembaga keuangan Syariah. Karakter dasar akad *murabahah* di Lembaga keuangan Syariah yaitu :

1. Nasabah wajib memahami terkait biaya-biaya mengenai harga pokok barang, penentuan keuntungan perlu ditentukan berupa persentase pada jumlah harga ditambah dengan biaya-biayanya.

³⁹ Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan praktik Kontemporer*, (Jakarta : Salemba Empat, 2018), h. 59

⁴⁰ Lukman Hakim, Amelia Anwar, *Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum Islam*. Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah Dan Filantropi Islam Vol. 1, No. 2, Desember 2017

2. Barang yang menjadi objek transaksi jual beli perlu ada serta dimiliki penjual, lalu penjual perlu memberikan barangnya pada konsumen.
3. Pembayaran ditangguhkan, maksudnya pembeli hanya akan menutup uang muka dengan besar nominal sudah ditetapkan oleh keduanya dan tentunya sudah sesuai kesepakatan.

Jual beli Tangguh termasuk jual beli populer pada pembayaran *murabahah*, dimana jual beli ini dilakukan dengan barang yang diterima ketika akad dan pembayarannya pun dapat menyusul sesuai kesepakatan bersama. Artinya pada jual beli Tangguh ini, setelah terjadinya kesepakatan maka barang tersebut diserahkan penjual pada pembeli dan pembeli pun membayarnya dengan batas waktu yang sudah disepakati.

Pada mulanya pemberian barang yang dilaksanakan saat akad pada jual beli *murabahah* ini dapat dilakukan dengan cara pembayaran kontan. Akan tetapi pada perkembangannya ada yang melaksanakan pembayaran *murabahah* ini dengan cara tangguh. Pada konteks ini biasanya pembeli ada keinginan untuk

membeli barang dan memilikinya tapi tidak mempunyai uang yang cukup untuk mendapatkan barang tersebut, yang akhirnya pembeli berhubungan dengan pihak lain untuk menjual barang tersebut kepadanya dengan cara ditangguhkan. Dalam halnya jual beli bentuk ini diperbolehkan meskipun terdapat sedikit kenaikan harga pada pasaran dan pertimbangan yang di mungkinkan adanya di kemudian hari terkait perubahan nilai barang (untukantisipasi kerugian). Diperbolehkannya jual beli ini dan tidak termasuk riba. Jika terdapat jual beli sejenis dimana penjual menawarkan harga sekian dari barang yang dijualnya dan dibayarkan dengan kontan, maka jual beli ini digolongkan riba.

Jual beli angsur yaitu bentuk jual beli yang populer pada masa sekarang serta turunan dari jual beli tangguh. Dimana pembeli melakukan pembelian barang dan membayar uang muka selanjutnya sisanya dibayar dengan cara angsur dalam batas waktu sesuai dengan kesepakatan. Dalam hal ini bentuk jual belinya bisa menjadi halal dan bisa juga menjadi haram, karena tergantung pada kejujuran dalam memberikan spesifikasi barang, pemberian syarat, serta perhitungan harga.

Yang perlu diperhatikan dalam melakukan jual beli secara angsur/tangguh diantaranya :

1. Disyaratkan mengenai kepastian cicilan dan batas waktu kepastian jumlah angsuran dan jangka waktu pembayaran agar terhindar dari konflik dan rusaknya akad.
2. Jika pada pembeli terdapat keterlambatan dalam melakukan angsuran pembayaran, maka pihak Penjual tidak diperkenankan meningkatkan harga atau penambahan pembayaran yang sudah disetujui oleh keduanya.
3. Diperbolehkannya kepada penjual dalam memberikan syarat waktu tertentu yang bertujuan sebagai tempo pembayaran dan juga berhak dalam mengambil keseluruhan harga jika pembeli tidak menepatinya.
4. Selama angsuran pembayaran belum lunas pihak penjual tidak boleh menahan barang tersebut, akan tetapi penyerahan barang dilakukan pada saat akad.

5. Jika barang sudah berada di tangan pembeli baik dalam keadaan baik atau pun rusak di tangan pembeli, maka barang tersebut tidak bisa dikembalikan kepada pihak penjual dan pembeli harus tetap melunasi angsuran pembayarannya sesuai dengan yang telah disepakati.

Pada transaksi *murabahah* ini pastinya pada Bank Syariah terdapat manfaat, yaitu memberikan keuntungan pada selisih harga pembelian barang. Disamping itu pula pasti terdapatnya resiko yang harus dihadapi Perbankan Syariah dan harus diantisipasi dalam menghadapi resiko tersebut diantaranya yaitu adanya kelalaian, fluktuasi harga, penolakan nasabah atas barang yang dikirim, dan dijual.⁴¹

Berdasarkan literatur Fikih Islam Klasik konsep *murabahah* pada pelaksanaannya harus diperhatikan dan disertai dengan prinsip kehati-hatian dalam pengadaan barang, penentuan

⁴¹ Ah. Azharuddin Lathif, *Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia*, Jurnal Ahkam: Vol. Xii, No. 2, Junli 2012

harga, dan agar terhindar dari riba yang dilarang oleh syariat Islam akad *murabahah* sangat diperlukan.

Bank Indonesia Nomor 10/31/DPBS tanggal 7 Oktober 2008, tentang produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah menjelaskan *murabahah* sebagai berikut⁴² :

1. Pengertian

Pembiayaan merupakan pengadaan berupa dana, tagihan dan disamakan pada :

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*,
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bitamlik*
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istishna*
- d. Transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang, *qardh*, dan

⁴² Wiroso, *Produk Perbankan Syariah*,..., h. 181

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

Dalam kesepakatan bank syariah dan unit usaha syariah serta pihak lain, yang mengharuskan dalam pembiayaan dan pemberian fasilitas dan pengembalian dana sesudah batas waktu yang ditentukan serta imbalan *ujroh* atau non imbalan, atau juga bagi hasil.

2. Akad *murabahah*

Bentuk jual beli suatu barang sesuai dengan harga perolehan barang kemudian ditambahkan margin yang telah disetujui oleh keduanya, dan pedagang menjelaskan terkait harga perolehan nya pada konsumen.⁴³

3. Fiture dan mekanisme

- a. Bank berkedudukan selaku pihak yang memiliki dana pada aktivitas jual beli *murabahah* dengan nasabah.

⁴³ Wiroso, *Produk Perbankan Syariah,...*, h. 181

- b. Bank bisa membiayai Setengah/semua harga pembelian barang yang sudah disetujui kualifikasi nya.
- c. Bank harus memiliki dana guna merelisasikan penyediaan barang yang telah nasabah pesan, dan
- d. Bank bisa berikan diskon pada jumlah wajar tanpa membuat janji diawal.⁴⁴

Fiture produk *murabahah* sesuai ketentuan Bank Indonesia. Sebagaimana dijelaskan :

- a. Bank berkedudukan selaku pihak yang memiliki dana pada aktivitas jual beli *murabahah* dengan nasabah.
- b. Bank harus memiliki dana untuk merelisasikan penyediaan barang yang telah nasabah pesan

Adapun *murabahah lil amir bisy-syira*, dimana *murabahah* ini merupakan suatu transaksi nasabah (pembeli)

⁴⁴ Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Kencana : Prenadamedia Group,2009), h. 79

lakukan dengan datang ke pihak Bank atau Lembaga Keuangan Syariah untuk membeli suatu barang sesuai keinginan tertentu, lalu nasabah berjanji akan lakukan pembelian barang dengan menggunakan akad *murabahah*, yaitu berdasarkan pada harga pokok pembelian dan penambahan margin yang telah disetujui keduanya, lalu nasabah melaksanakan pembayaran dengan cara *installment* (cicilan berkala) berdasarkan pada kesanggupan finansial yang dimiliki.⁴⁵

Didalam jual beli *murabahah lil amir bisy-syira'* ada tiga pihak yaitu nasabah selaku pihak yang meminta bantuan dalam pembelian barang, pihak bank, seta pihak penjual barang (*supplier*).

Adapun tahapan-tahapan *murabahah lil amir bisy-syira'* diantaranya sebagai berikut :

1. Pihak nasabah ingin membeli barang dan mengajukan permohonan pembiayaannya pada bank dengan spesifikasi tertentu, lalu pihak nasabah dengan pihak bank melaksanakan persetujuan terkait penjualan

⁴⁵ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik...*, h. 95

barang yang sudah dimilikinya, dan berjanji akan menjualnya.

2. Kemudian nasabah juga melakukan perjanjian bahwa akan membeli barangnya serta dengan penambahan keuntungan dari harga pokok pembelian walaupun pada bagian ini kontrak jual beli belum terjadi tapi hanya terjadi persetujuan serta perjanjian.
3. Lalu pembelian dilakukan bank atas nama bank sendiri dengan melalui *supplier*, oleh karena nya transaksi harus terhindar dari riba dan harus sah.
4. Jika barang telah menjadi milik bank dan sah, lalu pihak bank akan lakukan penawaran terkait asset tersebut pada nasabah dan assetnya harus berdasarkan spesifikasi yang sudah disetujui sebelumnya.
5. Selanjutnya kontrak jual beli baru dapat dilakukan oleh bank dengan nasabah.

Bila pembelian harga pokok dilakukan dengan cara hutang maka bank harus bisa menerangkan hal-hal yang

berhubungan pada pembelian. Jika persetujuan jual beli sudah disepakati, dan jangka waktu yang ditentukan telah disetujui maka barang dan dokumen akan dikirimkan pada nasabah, dan barang tersebut akan dibayar oleh nasabah.

Bila pada pembelian barang bank ingin mewakilkan nya pada nasabah melalui pihak ketiga (*supplier*), keduanya diharuskan untuk tandatangan persetujuan agensi (*agency contract*); pihak Bank memberikan otoritas pada nasabah agar menjadi agen nya dalam pembelian barang dari pihak ketiga atas nama Bank. Lalu nasabah lakukan pembelian barang atas nama Bank, dan pemiliknya hanya sebatas selaku agen dari pihak Bank.

Kemudian nasabah pun memberi tahu Bank Syariah terkait informasi barang yang telah dibelinya tersebut, lalu pihak bank pun akan menawarkan barang atau asset tersebut pada nasabah sesuai kesepakatan, dan selanjutnya baru lah terjadi kontrak jual beli antara bank dengan nasabah, lalu barang pun berpindah menjadi milik nasabah, dan nasabah harus terima resiko nya setelah barang berpindah ke tangan nasabah. Transaksi ini diperbolehkan Menurut Ahmad Muhyiddin dari Kuwait

Islamic Bank, dan lazim disebut *al murabahah lil amir bisy-syira' bil-wukalah*.⁴⁶

⁴⁶ Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik...*, h. 95