

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. Deskripsi Teori

##### 1. Pengertian Murabahah

Murabahah merupakan bagian akad dalam jual beli. Secara transaksional, dalam fikih disebut dengan *bay' al-murabahah* (بيع المرابحة), sedangkan Imam asy-Syafi'i menamakan transaksi sejenis *bay' al-murabahah* dengan *al-amir bissyira* (الأمر بالشراء).<sup>12</sup>

Murabahah secara etimologi adalah bentuk mutual (bermakna saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu ar-ribhu (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>13</sup>

Dalam jual beli secara umum, mekanisme pembayaran secara tunai, dengan mekanisme murabahah, jual beli menjadi bersifat tangguh dalam pembayaran, serta penjual dapat mengambil tambahan keuntungan (الربح) dari barang yang dibeli.<sup>14</sup> Jadi, murabahah diartikan dengan saling menambah (menguntungkan).

Secara terminologi, yang dimaksud dengan *bai' al-murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam istilah teknis perbankan syariah, murabahah ini

---

<sup>12</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah (Teoritik, Praktik, Kritik)*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hal. 190

<sup>13</sup> Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004), hal. 198.

<sup>14</sup> *Ibid.*

diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.<sup>15</sup> Margin keuntungan adalah selisih harga jual dikurangi harga asal yang merupakan keuntungan bank.

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>16</sup>

Ali Mauludi mendefinisikan transaksi dengan prinsip murabahah berarti terjadi jual beli barang antara dua pihak penjual dan pembeli dengan harga di atas harga pokok (harga pokok ditambah keuntungan) yang disepakati oleh pihak penjual dan pembeli.<sup>17</sup>

Atang Abd. Hakim mengutip al-Syairazi mengatakan bahwa murabahah ialah penjualan di mana penjual memberitahukan kepada

---

<sup>15</sup> Asiyah, *Manajemen Pembiayaan.....*, hal. 223-224

<sup>16</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hal. 101

<sup>17</sup> Ali Mauludi, *Teknik Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah*, (Jakarta: Alim's Publishing, 2014), hal. 165

pembeli harga pembeliannya, dan ia meminta keuntungan kepada pembeli berdasarkan kesepakatan antara keduanya.<sup>18</sup>

Ascarya mendefinisikan murabahah adalah istilah dalam fikih islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang. meliputi harha barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (*margin*) yang diinginkan. tingkat kentungan ini bisa dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya perolehan. Pembayaran bisa dilakukan secara spot (tunai) atau bisa dilakukan di kemudian hari yang disepakati bersama. Oleh karena itu, murabahah tidak dengan sendirinya mengandung konsep pembayaran tertunda (*deferred payment*), seperti yang secara umum dipahami oleh sebagian orang yang mengetahui murabahah hanya dalam hubungannya dengan transaksi pembiayaan di perbankan syariah, tetapi tidak memahami fikih Islam.<sup>19</sup>

Dari berbagai definisi tersebut dapat disimpulkan beberapa hal pokok bahwa akad murabahah terdapat:

- a. pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan. Dengan defenisi ini, maka murabahah identik dengan *ba'i bitsaman ajil*.
- b. Barang yang dibeli menggunakan harga asal.

---

<sup>18</sup> Atang Abd. Hakim, *Fiqh Perbankan Syariah*, (PT Refika Aditama: Bandung, 2011), hal. 226

<sup>19</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2012), hal. 81-82

- c. Terdapat tambahan keuntungan (komisi, mark-up harga, laba) dari harga asal yang telah disepakati.
- d. Terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak (pihak bank dan nasabah) atau dengan kata lain, adanya kerelaan di antara keduanya.
- e. Penjual harus menyebutkan harga barang kepada pembeli (memberitahu harga produk).

## 2. Landasan Hukum Murabahah

Landasan hukum *bay' al-murabahah* menginduk pada asal hukum jual beli dalam memberikan gambaran landasan hukum murabahah.

### a. Al-Qur'an

Dijelaskan oleh Al-Qu'ran tentang diperbolehkannya jual beli dan diharamkannya riba dalam kegiatan muamalah. seperti dalam QS. Al-Baqarah ayat 275.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Artinya: "...Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..." (QS. Al-Baqarah: 275).<sup>20</sup>

Al-Qur'an juga menjelaskan bahwa landasan hukum *bay' al-murabahah* juga didasarkan pada kewajiban membantu seseorang kepada yang lainnya dalam bermuamalah secara umum dengan cara transaksi secara tangguh. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Baqarah ayat 280.

---

<sup>20</sup> Departemen Agama, Al-Qur'an Dan Terjemah Juz 1-Juz 30, (Jakarta: Duta Surya, 2012), hal. 58

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ...

Artinya: “Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan...” (QS. Al-Baqarah: 280).<sup>21</sup>

Dalam ayat lain dijelaskan pula tentang metode jual beli.

Seperti QS. An Nisa ayat 29.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ بِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya: “Hai orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An Nisa: 29).<sup>22</sup>

#### b. Hadis

Dijelaskan oleh hadis tentang penetapan hak pilih di tempat bagi penjual dan pembeli, untuk dilakukan pengesahan jual beli atau membatalkannya seperti HR Bukhari-Muslim.

عَنْ حَكِيمِ بْنِ حِزَامٍ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ الْبَيْعَانِ بِالْخِيَارِ مَا لَمْ يَنْفَرَقَا أَوْ قَالَ حَتَّىٰ يَنْفَرَقَا فَإِنْ صَدَقَا وَبَيَّنَّا بَرَكٌ لَهُمَا فِي بَيْعِهِمَا وَإِنْ كَتَمَا وَكَذَبَا حُجِّمَتْ بَرَكَةٌ بَيْنَهُمَا

Artinya: “Ada hadis yang semakna dari hadis Hakim bin Hizam Radhiyallahu Anhu, dia berkata, Rasulullah Shallallahu Alaihi wa Sallam bersabda, ‘Dua orang yang berjual beli mempunyai hak pilih selagi belum saling berpisah’, atau

<sup>21</sup> *Ibid.*, hal. 62

<sup>22</sup> *Ibid.*, hal. 107-108

*beliau bersabda, 'Hingga keduanya saling berpisah, jika keduanya saling jujur dan menjelaskan, maka keduanya diberkahi dalam jual beli itu, namun jika keduanya saling menyembunyikan dan berdusta, maka barakah jual beli itu dihapuskan'.*" (HR Bukhari-Muslim)<sup>23</sup>

Hadis lain juga menjelaskan tentang hal jual beli yang ada keberkahannya dalam *HR. Ibnu Majah*.

قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ،  
وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ اللَّبَيْتِ لِالْبَيْعِ

Artinya: "Rasulallah SAW bersabda: Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan yaitu pertama jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan ketiga mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk diperjual-belikan." (HR. Ibnu Majah).<sup>24</sup>

### c. Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional

Landasan hukum normatif praktik *bay' al-murabahah* kemudian diformalkan dalam Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah tertanggal 1 April 2000.<sup>25</sup>

## 3. Rukun Murabahah

Dalam suatu pembiayaan murabahah harus diperhatikan rukun-rukunnya, karena dalam suatu pembiayaan tersebut apabila tidak terpenuhi salah satu dari rukunya maka pembiayaan tersebut bukan

<sup>23</sup> Mardani, *Ayat-Ayat Dan Hadis Ekonomi Syariah*, (PT RajaGrafindi Persada: Jakarta, 2014) hal. 104

<sup>24</sup> Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majjah*, Juz 2, Daarun Fikr, Nomor hadis: 2289, hal. 768

<sup>25</sup> Husein Umar, *Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI*, Edisi Revisi Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006

termasuk dari pembiayaan murabahah, untuk lebih jelasnya rukun-rukun tersebut sebagai berikut:

a. Penjual (*Bai'*)

Yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual.<sup>26</sup>

b. Pembeli (*Musytari*)

Yaitu pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.<sup>27</sup>

c. Obyek/barang (*Mabi'*)

Yaitu sesuatu atau barang yang akan diperjualbelikan. Dan barang itu harus diketahui oleh penjual dan pembeli. Benda atau barang yang menjadi obyek akad mempunyai syarat-syarat yang harus dipenuhi menurut hukum Islam, antara lain:

- 1) Suci atau mungkin untuk disucikan, maka tidak sah penjualan benda-benda seperti anjing, babi, dan yang lainnya.
- 2) Memberi manfaat menurut syara', maka dilarang jual beli benda-benda yang tidak boleh diambil manfaatnya menurut syara'.
- 3) Jangan ditaklikan yaitu dikaitkan atau digantungkan kepada hal-hal lain, seperti "jika ayahku pergi ku jual motor-motor ini kepadamu"
- 4) Tidak dibatasi waktunya, seperti perkataan kujual motor ini kepada tuan selama satu tahun" maka penjualan tersebut tidak

---

<sup>26</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*,....., hal. 62

<sup>27</sup> *Ibid.*

sah. Sebab jual beli adalah salah satu sebab kepemilikan secara penuh yang tidak dibatasi apa pun kecuali ketentuan syara'.

- 5) Dapat di serahkan secara cepat maupun lambat, tidaklah sah menjual binatang yang sudah lari dan tidak dapat ditangkap lagi, barang-barang yang sudah hilang atau barang yang sulit diperoleh kembali karena samar.
  - 6) Milik sendiri, Tidaklah sah menjual barang milik orang lain dengan tidak seizin pemiliknya (barang curian) atau barang baru yang akan menjadi miliknya.
  - 7) Diketahui (dilihat), Barang yang diperjualbelikan harus dapat diketahui banyaknya, takarannya, atau ukuran-ukuran yang lainnya. Maka tidaklah sah jual beli yang menimbulkan keraguan salah satu pihak.<sup>28</sup>
- d. Harga (*Tsaman*);

Harga (*Tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.<sup>29</sup>

- e. Ijab dan qabul (*Sighat*).<sup>30</sup>

Dalam bank syariah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrowi, karena akad yang dilakukan berdasarkan Hukum islam. Seringkali nasabah berani melanggar kesepakatan

---

<sup>28</sup> Suhendi, *Fiqh Mu'amalah*.....,hal. 71-73.

<sup>29</sup> Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000

<sup>30</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, (Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005), hal.274



atau perjanjian yang telah dilakukan bila hukum itu hanya berdasarkan hukum duniawi saja, tetapi tidak demikian bila perjanjian tersebut memiliki pertanggung jawaban hingga yaumul qiyamah nanti.<sup>31</sup>

#### 4. Syarat Murabahah

Selain ada rukun dalam pembiayaan murabahah juga terdapat syarat-syarat murabahah yang sekiranya dapat menjadi pedoman dalam pembiayaan sekaligus sebagai identitas suatu produk dalam perbankan syariah. Syarat tersebut antara lain:

- a. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan
- c. Kontrak harus bebas riba
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli jika terjadi cacat atas barang sesudah pembelian
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.<sup>32</sup>

Selain syarat tersebut, Ascarya mengutip dari Usmani mengatakan bahwa syarat pokok murabahah antara lain sebagai berikut:

- a. Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli ketika penjual secara eksplisit menyatakan biaya perolehan barang yang akan

---

<sup>31</sup> Antonio, *Bank Islam (Dari Teori ke Praktik)*....., hal. 29

<sup>32</sup> Antonio, *Bank Syariah (dari Teori ke Praktik)*....., hal. 102

- dijualnya dan menjual kepada orang lain dengan menambahkan tingkat keuntungan yang dirugikan.
- b. Tingkat keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama dalam bentuk lumpsum atau persentase tertentu dari biaya.
  - c. Semua biaya yang dikeluarkan penjual dalam rangka memperoleh barang, seperti pengiriman, pajak, dan sebagainya dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga agregat dan margin keuntungan didasarkan pada harga agregat ini. Akan tetapi, pengeluaran yang timbul karena usaha, seperti gaji pegawai, sewa tempat usaha, dan sebagainya tidak dapat dimasukkan ke dalam harga untuk suatu transaksi. Margin keuntungan itulah yang meng-cover pengeluaran-pengeluaran tersebut.
  - d. 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>33</sup>

---

<sup>33</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*,....., hal. 83-84

**5. Ketentuan mengenai Murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah yaitu sebagai berikut:**

***Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syariah:***

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

***Kedua: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:***

- a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak 'urbunsebagai alternatif dari uang muka, maka

- 1) jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
- 2) jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

***Ketiga: Jaminan dalam Murabahah:***

- a. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya.
- b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

***Keempat: Utang dalam Murabahah:***

- a. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

***Kelima: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:***

- a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- b. 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:***

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>34</sup>

**6. Bentuk-Bentuk Murabahah**

Murabahah dalam praktik perbankan dapat dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu:

- a. Murabahah Sederhana

Murabahah sederhana adalah bentuk akad murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan.<sup>35</sup> Mekanisme transaksi murabahah dalam bagan murabahah sederhana adalah sebagai berikut:

---

<sup>34</sup> Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*, hal. 3-4

<sup>35</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*,....., hal. 91

### Bagan 2.1 Mekanisme Transaksi Murabahah Sederhana



Sumber: Teknik Memahami Akuntansi Perbankan Syariah.<sup>36</sup>

Dalam transaksi ini bank berperan sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli.

- 1) Nasabah datang ke bank syariah untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan atas barang tertentu yang ingin dimiliki.
- 2) Bank mengumpulkan informasi mengenai barang tersebut dari supplier baik spesifikasi maupun harga barang tersebut (harga pokok bagi bank).
- 3) Atas informasi ini kemudian bank dengan nasabah melakukan negosiasi harga (harga pokok dari supplier ditambah keuntungan untuk bank dan biaya-biaya administrasi) serta cara pembayarannya.
- 4) Pembayaran yang dilakukan dengan angsuran, hanya sebesar kenaikan dari harga pokoknya saja sedang pinjaman pokok (harga pokok) dikembalikan pada saat jatuh tempo perjanjian.

<sup>36</sup> Mauludi, *Teknik Memahami Akuntansi Perbankan Syari'ah*....., 164

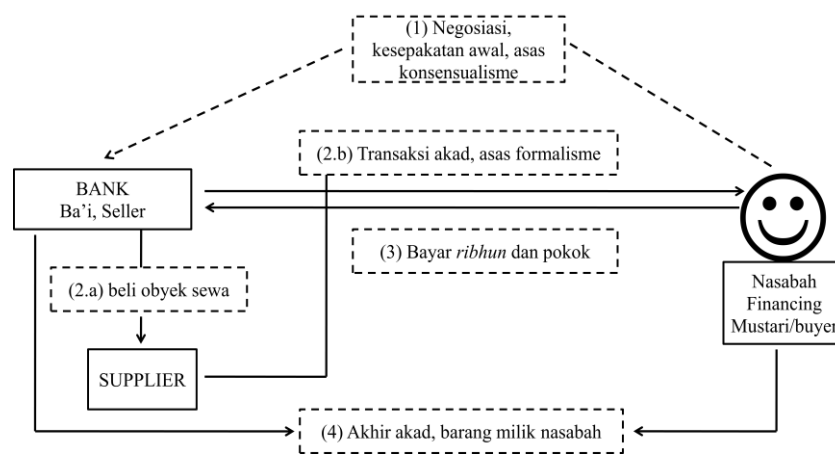
5) Apabila negosiasi telah menghasilkan kata sepakat selanjutnya dibuat akad jual beli yang ditanda tangani kedua belah pihak. Selanjutnya bank membeli barang tersebut dari supplier secara tunai dan dikirim kepada nasabah. Selanjutnya nasabah menyelesaikan pembayaran secara angsuran kepada bank.<sup>37</sup>

b. Murabahah kepada Pemesan

Bentuk murabahah ini melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli dan penjual. Bentuk murabahah ini juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan. Bentuk murabahah inilah yang diterapkan perbankan syariah dalam pembiayaan.<sup>38</sup>

Mekanisme transaksi murabahah dalam bagan murabahah kepada pemesan adalah sebagai berikut:

**Bagan 2.2**  
**Mekanisme Transaksi Murabahah Kepada Pemesan**



Sumber: Akad dan Produk Bank Syariah.<sup>39</sup>

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal. 165

<sup>38</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syari'ah*,....., hal. 91-92

<sup>39</sup> *Ibid.*, hal. 192



Tahapan Murabahah kepada pemesan dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Nasabah mengajukan pembiayaan dalam bentuk barang. Dalam tahap ini antara bank dan nasabah melakukan negosiasi dalam:
  - a) Teknis dan spesifikasi barang atau obyek yang dibutuhkan oleh nasabah.
  - b) Nominal harga barang yang dibutuhkan serta estimasi kemampuan nasabah untuk membayar secara tangguh.
  - c) Jangka waktu pembiayaan.

Penentuan jangka waktu didasarkan pada kemampuan nasabah dalam mengangsur cicilan dari harga barang yang akan dibeli. Serta, jangka waktu perjanjian akan berpengaruh pada *mark-up* atau *profit margin* yang akan diambil oleh bank.

- 2)
  - a) Bank akan membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier sesuai yang telah disepakati pada negosiasi.
  - b) Supplier bersama-sama dengan pihak bank mengirim barang kepada nasabah.

Setelah barang terkirim kepada nasabah, dan terdapat syarat nasabah untuk melengkapi segala persyaratan yang tertuang dalam perjanjian formal, maka dalam aspek ini disebut telah terjadi atas formalisme.

- 3) Nasabah membayar keuntungan (*ribhun*) dan cicilan harga pokok barang yang dibeli. Waktu pembayaran sesuai dengan kesepakatan, tetapi biasanya setiap bulan.
- 4) Akhir akad sesuai dengan kesepakatan pada negosiasi. Sarang sudah menjadi milik nasabah sebagaimana pada jual beli.<sup>40</sup>

## 7. Ciri-Ciri Murabahah

Bentuk pembiayaan murabahah memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan. Ciri/elemen pokok pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan murabahah bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga.
- b. Sebagai bentuk jual beli, dan bukan bentuk pinjaman, pembiayaan murabahah harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan jual beli yang sah.
- c. Murabahah tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang.
- d. Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, hal. 192-193

- e. Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam kaitan ini risiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun jangka waktu pendek.
- f. Cara terbaik untuk ber-murabahah, yang sesuai syariah, adalah bahwa pemberi pembiayaan membeli komoditas dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli komoditas melalui orang ketiga sebagai agennya sebelum menjual kepada nasabah.
- g. Jual beli tidak dapat berlangsung kecuali komoditas/barang telah dikuasai oleh penjual, tetapi penjual dapat berjanji untuk menjual meskipun barang belum berada dalam kuasaannya. Ketentuan ini berlaku juga untuk murabahah.
- h. Sejalan dengan prinsip-prinsip yang telah dikemukakan di atas, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat menggunakan murabahah sebagai bentuk pembiayaan dengan mengadopsi prosedur sebagai berikut:
  - 1) Nasabah dan LKS menandatangani perjanjian umum ketika LKS berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli komoditas/barang tertentu dari waktu ke waktu pada tingkat margin tertentu yang ditambahkan dari biaya perolehan barang. Perjanjian ini dapat menetapkan batas waktu fasilitas pembiayaan ini.

- 2) Ketika komoditas tertentu dibutuhkan oleh nasabah, LKS menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli komoditas dimaksud atas nama LKS, dan perjanjian keagenan ditandatangani kedua belah pihak.
  - 3) Nasabah membeli komoditas/barang atas nama LKS dan mengambil alih penguasaan barang sebagai agen LKS.
  - 4) Nasabah menginformasikan kepada LKS bahwa dia telah membeli komoditas/barang atas nama LKS, dan pada saat yang sama menyampaikan penawaran untuk membeli barang tersebut dari LKS.
  - 5) LKS menerima penawaran tersebut dan proses jual beli selesai ketika kepemilikan dan risiko komoditas/barang telah beralih ke tangan nasabah.
- i. Syarat sah lainnya yang harus dipenuhi dalam murabahah adalah komoditas/barang dibeli oleh pihak ketiga. Pembelian komoditas/barang dari nasabah sendiri dengan perjanjian *buy back* ‘pembelian kembali’ adalah sama dengan transaksi berbasis bunga.
  - j. Prosedur pembiayaan murabahah yang dijelaskan diatas merupakan transaksi yang rumit ketika pihak-pihak terkait memiliki kapasitas berbeda pada tahap yang berbeda.
    - 1) Pada tahap pertama, LKS dan nasabah berjanji untuk menjual dan membeli komoditas/barang di masa yang akan datang. Hal ini bukan jual beli yang sesungguhnya, tetapi hanya janji untuk

melakukan jual beli dengan prinsip murabahah di waktu yang akan datang. Jadi pada tahap ini hubungan LKS dan nasabah hanya sebatas *promisor* dan *promisee*.

- 2) Pada tahap kedua, hubungan antara para pihak adalah hubungan *principil* dan *agent*.
  - 3) Pada tahap ketiga, hubungan antara LKS *supplier* adalah hubungan pembeli dan penjual.
  - 4) Pada tahap keempat dan kelima, hubungan penjual dan pembeli antara LKS dan *supplier* menjadi hubungan antara LKS dan nasabah; dan karena penjualan dilakukan dengan pembayaran tangguh, hubungan antara debitur dan kreditur juga muncul.
- k. LKS dapat meminta nasabah untuk menyediakan keamanan sesuai permintaan untuk pembayaran yang tepat waktu dari harga tangguh. LKS juga dapat meminta nasabah untuk menandatangani *promissory note* 'nota kesanggupan' atau *bill of exchange*, sesudah jual beli dilaksanakan, yaitu setelah tahap kelima.
- l. Jika terjadi *default* 'wan prestasi' oleh pembeli (nasabah) dalam pembayaran yang jatuh waktu, harga tidak boleh dinaikkan. Namun demikian, jika dalam perjanjian awal disepakati bahwa nasabah harus memberikan donasi (*infaq*) kepada lembaga sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut. Uang ini tidak boleh diambil

sebagai penghasilan LKS, tetapi harus disalurkan ke kegiatan atau lembaga sosial atas nama nasabah.<sup>41</sup>

## 8. Manfaat dan Risiko Murabahah

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi *bai' al-murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. *Bai' al-murabahah* memberi banyak manfaat kepada bank syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di bank syariah.

Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

- a. *Default* atau kelalaian; nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
- b. *Fluktuasi harga komparatif*; Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
- c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya dilindungi dengan asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia

---

<sup>41</sup> *Ibid.*, hal. 85-88

pesan. Bila bank telah menandatangani kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik bank. Dengan demikian, bank tidak mempunyai risiko untuk menjualnya kepada pihak lain.

- d. Dijual; karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa pun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.<sup>42</sup>

## B. Penelitian Terdahulu

Sebelum melakukan penelitian penulis melakukan telaah pustaka, telaah pustaka sangat penting dan diperlukan, karena dengan telaah pustaka penulis akan menemukan temuan-temuan sesuai dengan kajian yang akan menjadi literatur atau beberapa pustaka yang akan digunakan untuk penelitian. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis temukan, inilah sebagian temuannya:

Penelitian Shobrina yang bertujuan untuk menganalisis Praktik Pembiayaan Murabahah untuk Modal Kerja (Studi Kasus di KJKS BMT BUM Tegal). Metode yang digunakan adalah Metode deskriptif guna menggambarkan praktik pembiayaan murabahah untuk modal kerja yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal. Sedangkan metode analisis digunakan

---

<sup>42</sup> Antonio, *Bank Syariah.....*, hal. 107

untuk menganalisis praktik tersebut dengan menggunakan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan Murabahah. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Praktik pembiayaan murabahah yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal merupakan murabahah pesanan dimana jual beli murabahah akan dilakukan setelah ada anggota yang mengajukan pembiayaan murabahah. Dan Pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, yaitu dalam hal prosedur pelaksanaan akad, dan proses pengadaan barang.<sup>43</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya lakukan adalah penelitian ini menganalisis Praktik Pembiayaan Murabahah untuk Modal Kerja, sedangkan penelitian saya penerapan pembelian sepeda motor dengan akad murabahah.

Penelitian Widayat yang bertujuan untuk menganalisis Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo. Metode yang digunakan adalah Metode deskriptif. Analisis data menggunakan analisis data kualitatif dengan model interaktif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo menggunakan akad murabahah berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Hambatan yang sering muncul adalah adanya cedera

---

<sup>43</sup>Maulani Bilqis Fatin Shobrina, *Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja (Studi Kasus Di KJKS BMT Bum Tegal)*, skripsi tidak diterbitkan, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG, 2015



janji.<sup>44</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya lakukan adalah penelitian ini menganalisis Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR), sedangkan penelitian saya adalah pembelian sepeda motor.

Penelitian Alfian yang bertujuan untuk menganalisis Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta). Kepenulisan yang digunakan adalah bersifat konstruktif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan akad tersebut PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diperlukan bagi usaha nasabah atas nama bank.<sup>45</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya lakukan adalah penelitian ini kepenulisan yang digunakan adalah bersifat konstruktif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan normatif, sedangkan penelitian yang saya lakukan adalah menggunakan metode kualitatif dan metode analisis deskriptif.

Penelitian Mustofa yang bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu, dan untuk mengetahui bagaimana analisis hukum Islam terhadap pelaksanaan akad murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega.

---

<sup>44</sup>Detty Kristiana Widayat, *Pelaksanaan Akad Murabahah dalam Pembiayaan Pembelian Rumah (PPR) Di Bank Danamon Syariah Kantor Cabang Solo*, skripsi tidak diterbitkan, UNIVERSITAS SEBELAS MARET SURAKARTA, 2008

<sup>45</sup>Alfian, *Pelaksanaan Akad Murabahah untuk Pembiayaan Modal Usaha (Studi Pada PT. BPRS Margirizki Bahagia Yogyakarta)*, skripsi tidak diterbitkan, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA, 2012

Metode menggunakan jenis penelitian kualitatif. Sedangkan analisa data adalah deskriptif analisis. Hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan murabahah pada produk pembiayaan modal kerja di Unit Mega Mitra Syariah (M2S) Bank Mega Syariah Kaliwungu belum memenuhi ketentuan syariah.<sup>46</sup> Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang saya lakukan adalah penelitian ini menganalisis Pelaksanaan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal kerja, sedangkan penelitian saya penerapan pembelian sepeda motor dengan akad murabahah.

Penelitian Baidowi yang bertujuan untuk Mengimplementasikan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Modal Kerja Di Bank Mega Syariah Darmo Surabaya. Teknik analisisnya menggunakan deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menyimpulkan, pertama, mekanisme pembiayaan modal kerja di Bank Mega Syariah Darmo Surabaya dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu pengajuan permohonan dan negosiasi antara pihak nasabah dengan pihak Bank Mega Syariah Darmo Surabaya. Kedua, implementasi akad *murabahah* dalam pembiayaan modal kerja di Bank Mega Syariah Darmo Surabaya yaitu penandatanganan akad dilakukan bersamaan (murabahah dan wakalah) oleh pihak bank dan nasabah. Hal ini menyebabkan ketidakjelasan akad, mekanisme pembelian dan kepemilikan barang yang diperjualbelikan serta menjadikan akad tersebut rusak dan pembelian atau pengadaan barang tidak diserahkan langsung oleh pihak bank, akan tetapi bank menggunakan

---

<sup>46</sup>Ubaedul Mustofa, *Studi Analisis Pelaksanaan Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Modal Kerja Di Unit Mega Mitra Syari'ah (M2S) Bank Mega Syari'ah Kaliwungu*, skripsi tidak diterbitkan, INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG, 2012

akad *wakalah* pada nasabah atau pihak yang sekaligus bertindak sebagai wakil.<sup>47</sup> Perbedaan adalah penelitian ini mengimplementasikan Akad Murabahah Untuk Pembiayaan Modal kerja, sedangkan penelitian saya penerapan pembelian sepeda motor dengan akad *murabahah*.

---

<sup>47</sup>Hanadi Sirajuddin Munir Baidowi, *Implementasikan Akad Murabahah Dalam Pembiayaan Modal Kerja Di Bank Mega Syariah Darmo Surabaya*, skripsi tidak diterbitkan, UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL, 2015