

AL MURABAHAH

DOSEN PENGAMPU H. GITA DANUPRANATA



OLEH

MELINDA DWIJAYANTI (20120730041)

DHYKA RACHMAENI (20120730045)

PRODI MUAMALAT

KONSENTRASI EKONOMI DAN PERBANKAN ISLAM

FAKULTAS AGAMA ISLAM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2012/2013

A. PENGERTIAN MUDHARABAH

Kata *al-Murabahah* diambil dari bahasa Arab dari kata *ar-ribhu* (رِبْحًا) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui kedua belah transaktor (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang diketahui keduanya. Sehingga penjual menyatakan modalnya adalah seratus ribu rupiah dan saya jual kepada kamu dengan keuntungan sepuluh ribu rupiah.

Syeikh Bakr Abu Zaid menyatakan: (Inilah pengertian yang ada dalam pernyataan mereka: Saya menjual barang ini dengan sistem murabahah... rukun akad ini adalah pengetahuan kedua belah pihak tentang nilai modal pembelian dan nilai keuntungannya, dimana hal itu diketahui kedua belah pihak maka jual belinya shohih dan bila tidak diketahui maka batil. Bentuk jual beli Murabahah seperti ini adalah boleh tanpa ada khilaf diantara ulama, sebagaimana disampaikan Ibnu Qudamah, bahkan Ibnu Hubairah menyampaikan ijma' dalam hal itu demikian juga al-Kaasaani).

Inilah jual beli Murabahah yang ada dalam kitab-kitab ulama fikih terdahulu. Namun jual beli Murabahah yang sedang marak di masa ini tidaklah demikian bentuknya. Jual beli Murabahah sekarang berlaku di lembaga-lembaga keuangan syari'at lebih kompleks daripada yang berlaku dimasa lalu. Oleh karena itu para ulama kontemporer dan para peneliti ekonomi islam memberikan definisi berbeda sehingga apakah hukumnya sama atukah berbeda?

Diantara definisi yang disampaikan mereka adalah:

1. Bank melaksanakan realisasi permintaan orang yang bertransaksi dengannya dengan dasar pihak pertama (Bank) membeli yang diminta pihak kedua (nasabah) dengan dana yang dibayarkan bank –secara penuh atau sebagian- dan itu dibarengi dengan keterikatan pemohon untuk membeli yang ia pesan tersebut dengan keuntungan yang disepakati didepan (diawal transaksi).

2. Lembaga keuangan bersepakat dengan nasabah agar lembaga keuangan melakukan pembelian barang baik yang bergerak (dapat dipindah) atau tidak. Kemudian nasabah terikat untuk membelinya dari lembaga keuangan tersebut setelah itu dan lembaga keuangan itupun terikat untuk menjualnya kepadanya. Hal itu dengan harga didepan atau dibelakang dan ditentukan nisbat tambahan (profit) padanya atas harga pembelian dimuka.
3. Orang yang ingin membeli barang mengajukan permohonan kepada lembaga keuangan, karena ia tidak memiliki dana yang cukup untuk membayar kontan nilai barang tersebut dan karena penjual (pemilik barang) tidak menjualnya secara tempo. Kemudian lembaga keuangan membelinya dengan kontan dan menjualnya kepada nasabah (pemohon) dengan tempo yang lebih tinggi.
4. Ia adalah yang terdiri dari tiga pihak; penjual, pembeli dan bank dengan tinjauan sebagai pedagang perantara antara penjual pertama (pemilik barang) dan pembeli. Bank tidak membeli barang tersebut disini kecuali setelah pembeli menentukan keinginannya dan adanya janji memberi dimuka.

Sedangkan dalam pengertian singkatnya adalah sebagai berikut:

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Pembayaran atas akad jual beli dapat dilakukan secara tunai maupun kredit. Hal yang membedakan murabahah dengan jual beli lainnya adalah penjual harus memberitahukan kepada pembeli harga barang pokok yang dijualnya serta jumlah keuntungan yang diperoleh.

Penjualan dapat dilakukan secara tunai atau kredit, jika secara kredit harus dipisahkan antara keuntungan dan harga perolehan. Keuntungan tidak boleh berubah sepanjang akad, kalau terjadi kesulitan bayar dapat dilakukan restrukturisasi dan kalau kesulitan bayar karena lalai dapat dikenakan denda. Denda tersebut akan dianggap sebagai dana kebajikan. Uang muka juga dapat diterima, tetapi harus dianggap sebagai pengurang piutang.

Ada beberapa pendapat yang menyatakan mengenai hukum murabahah, kemudian pernyataan ulama fikih terdahulu ini bahwa mereka menyatakan pemesan tidak boleh

diikat untuk memenuhi kewajiban membeli barang yang telah dipesan, demikian juga the Islamic Fiqih Academy (*Majma' al-Fiqih al-Islami*). Jadi hukum murabahah yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

Hukum Bai' Murabahah dengan pelaksanaan janji yang tidak mengikat (*Ghairu al-Mulzaam*). Kemudian bentuk kedua dari murabahah dengan pelaksanaan janji yang tidak mengikat ada dua:

1. Pelaksanaan janji tidak mengikat tanpa ada penentuan nilai keuntungan dimuka. Hal ini yang rojih adalah boleh dalam pendapat madzhab Hanafiyah, Malikiyah dan Syafi'iyah. Hal itu karena tidak ada dalam bentuk ini ikatan kewajiban menyempurnakan janji untuk bertransaksi atau penggantian ganti kerugian. Seandainya barang tersebut hilang atau rusak maka nasabah tidak menanggungnya. Sehingga lembaga keuangan tersebut bersepekulasi dalam pembelian barang dan tidak yakin nasabah akan membelinya dengan memberikan keuntungan kepadanya. Seandainya salah satu dari keduanya berpaling dari keinginannya maka tidak ada ikatan kewajiban dan tidak ada satupun akibat yang ditanggungnya.
2. Pelaksanaan janji tidak mengikat dengan adanya penentuan nilai keuntungan yang akan diberikannya, maka ini dilarang karena masuk dalam kategori *al-'Inah* sebagaimana disampaikan Ibnu Rusyd dalam kitabnya *al-Muqaddimah* dan inilah yang dirojihkan Syeikh Bakr Abu Zaid.

Hukum Ba'i Murabahah dengan pelaksanaan janji yang mengikat

Untuk mengetahui hukum ini maka kami sampaikan beberapa hal yang berhubungan langsung dengannya.

B. BENTUK GAMBARAN MURABAHAH

Dari definisi diatas dan praktek yang ada di lingkungan lembaga keuangan syariat didunia dapat disimpulkan ada tiga bentuk:

1. Pelaksanaan janji yang mengikat dengan kesepakatan antara dua pihak sebelum lembaga keuangan menerima barang dan menjadi miliknya dengan menyebutkan nilai keuntungannya dimuka [15]. Hal itu dengan datangnya nasabah kepada lembaga keuangan memohon darinya untuk membeli barang tertentu dengan sifat tertentu.

Keduanya bersepakat dengan ketentuan lembaga keuangan terikat untuk membelikan barang dan nasabah terikat untuk membelinya dari lembaga keuangan tersebut. Lembaga keuangan terikat harus menjualnya kepada nasabah dengan nilai harga yang telah disepakati keduanya baik nilai ukuran, tempo dan keuntungannya.

2. Pelaksanaan janji (*al-Muwaa'adah*) tidak mengikat pada kedua belah pihak. Hal itu dengan ketentuan nasabah yang ingin membeli barang tertentu, lalu pergi ke lembaga keuangan dan terjadi antara keduanya perjanjian dari nasabah untuk membeli dan dari lembaga keuangan untuk membelinya. Janji ini tidak dianggap kesepakatan sebagaimana juga janji tersebut tidak mengikat pada kedua belah pihak. Bentuk gambaran ini bisa dibagi dalam dua keadaan:

- a. Pelaksanaan janji tidak mengikat tanpa ada penentuan nilai keuntungan dimuka.
- b. Pelaksanaan janji tidak mengikat dengan adanya penentuan nilai keuntungan yang akan diberikannya.

3. Pelaksanaan janji mengikat lembaga keuangan tanpa nasabah. Inilah yang diamalkan di bank Faishol al-Islami di Sudan. Hal itu dengan ketentuan akad transaksi mengikat bank dan tidak mengikat nasabah sehingga nasabah memiliki hak Khiyar (memilih) apabila melihat barangnya untuk menyempurnakan transaksi atau menggagalkannya.

C. MULTI AKAD MURABAHAH

1. *Al-Bai' Naqdan wal Murabahah Muajjal*, bayar cicilan.

Dalam praktek yang dilakukan oleh bank syariah saat ini adalah *murabahah* berdasarkan pesanan, sifatnya mengikat dengan pembayaran tangguh. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman ajil*). Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.

Dalam fiqh klasik, penjual membeli barang langsung dari penjual pertama.

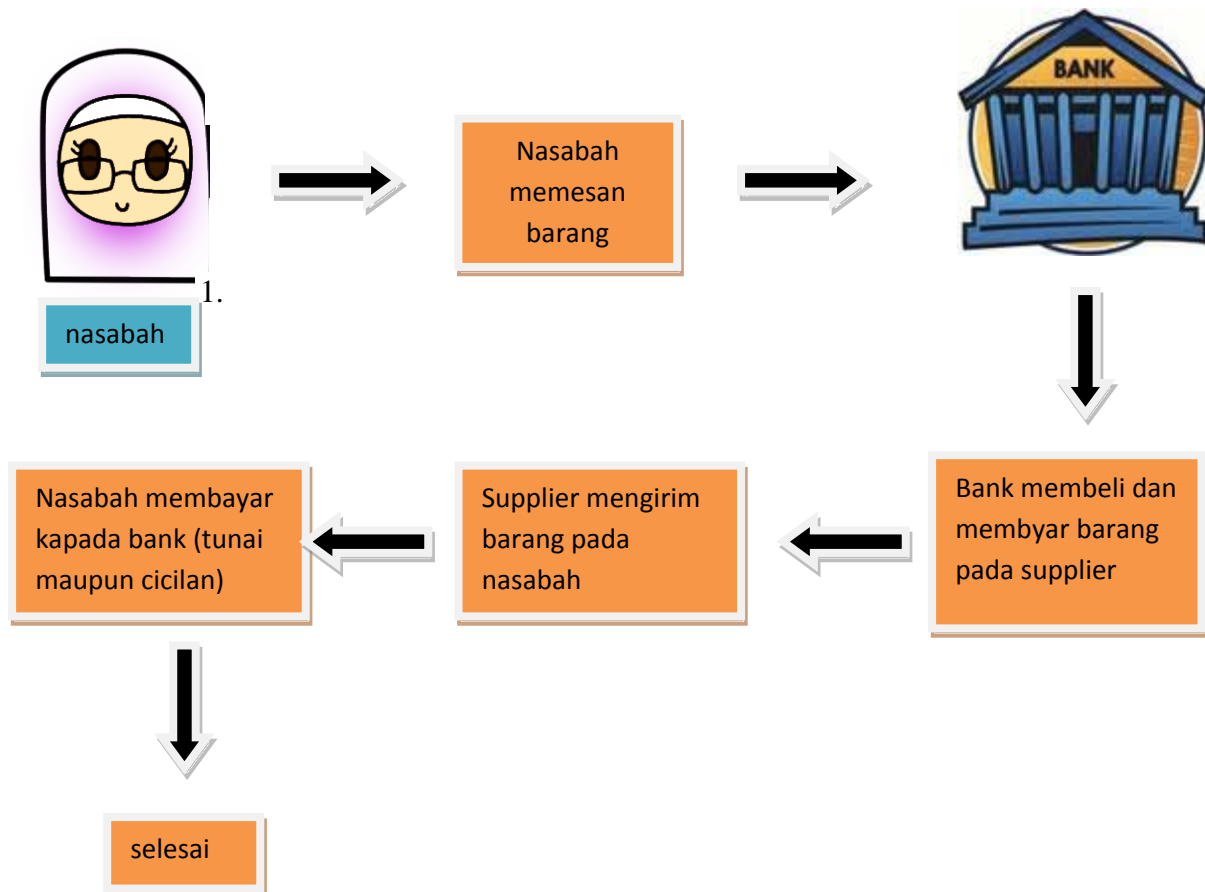
Dalam perbankan syariah, umumnya aplikasinya sebagai berikut :

- a) Bank melakukan pemesanan barang kepada supplier, namun barang dikirim langsung kepada nasabah. Ini dilakukan karena bank tidak memiliki gudang penyimpanan barang.
- b) Nasabah membeli sendiri langsung dari supplier selaku **wakil bank**. Dalam hal ini bank melakukan akad wakalah dengan nasabah.

2. *Al-Bai' Naqdan wal Murabahah Mu'ajjal*, bayar Lump-Sum di Akhir.

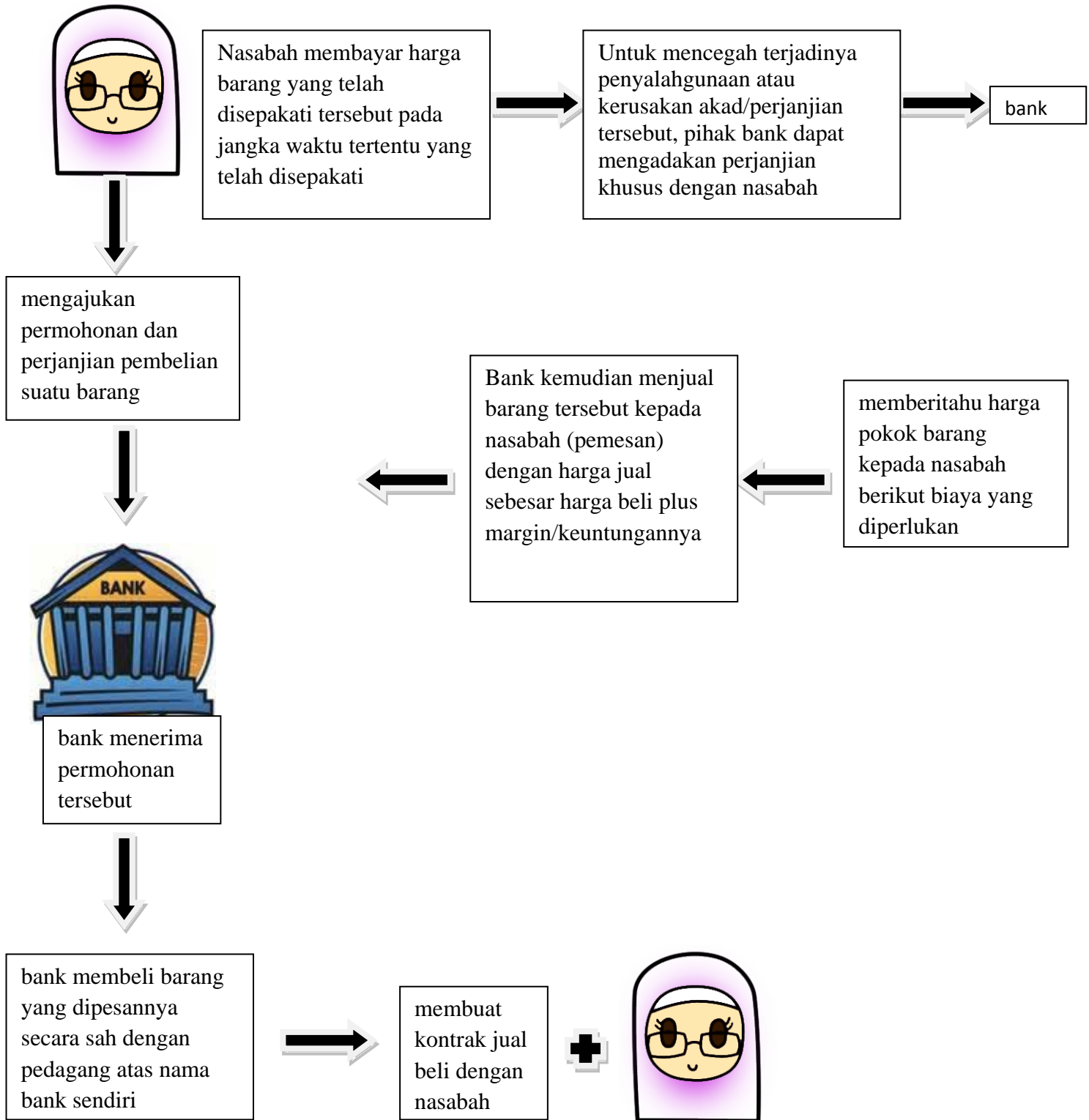
Seperti di atas tetapi pembayarannya di akhir.

Flowchart murabahah oleh nasabah



1. Nasabah memesan barang kepada bank.
2. Bank membeli dan membayar barang kepada supplier.
3. Supplier mengirim barang kepada nasabah.
4. Nasabah membayar kepada bank (tunai maupun cicilan)

Flowchart murabahah oleh nasabah



Apabila kita sebagai nasabah suatu bank syariah ingin mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya, langkah-langkahnya adalah sebagai berikut :

- Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank syariah.
- Jika bank syariah menerima permohonan tersebut, bank harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang. Bank membeli barang keperluan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Dimungkinkan bagi bank memberikan kuasa pembelian barang kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkannya. Jika demikian, akad jual beli (*murabahah*) harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
- Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual sebesar harga beli plus margin/keuntungannya. Nasabah harus membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat. Kemudian, kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad/perjanjian tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah
- Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.

Dalam jual beli tersebut bank dibolehkan meminta nasabah untuk menyediakan jaminan

dan atau membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. Hal ini untuk menghindari cedera janji dari nasabah.

Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Apabila nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.

Nasabah dapat menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, dan tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.

D. PERHITUNGAN MURABAHAH

Dalam akad *murabahah*, apabila bank syariah mendapat diskon pembelian dari pemasok, harga perolehan/pembelian adalah harga setelah didiskon. Diskon adalah hak nasabah. Namun, bila diskon dari pemasok diberikan setelah akad *murabahah*, pembagian diskon antara bank syariah dengan nasabah didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang sudah tercantum pada akad.

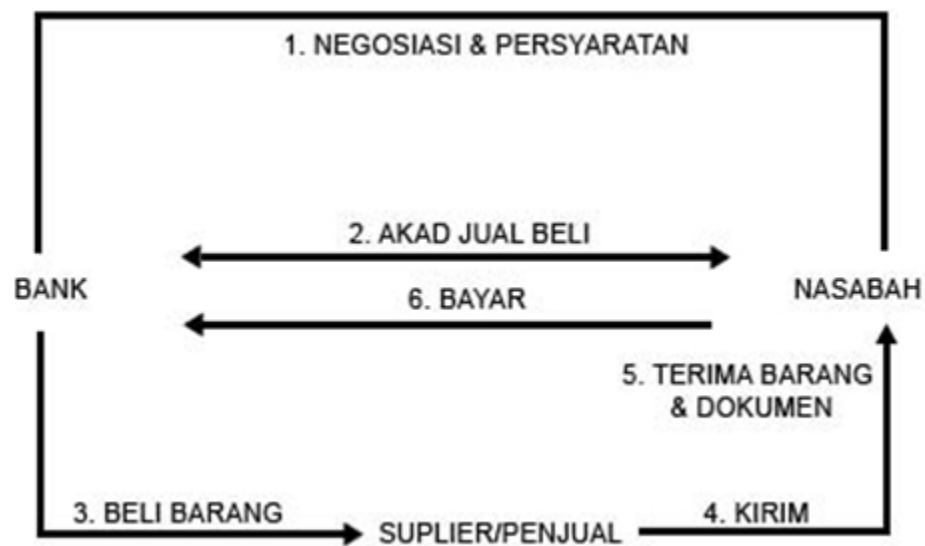
Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, bank syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad, yang besarnya diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan bank syariah

E. SYARAT AKAD MURABAHAH

- Bank Islam memberitahu biaya modal kepada nasabah.
- Kontrak pertama harus sah.
- Kontrak harus bebas dari riba.

- Bank Islam harus menjelaskan setiap cacat yang terjadi sesudah pembelian dan harus membuka semua hal yang berhubungan dengan cacat.
- Bank Islam harus membuka semua ukuran yang berlaku bagi harga pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
- Jika syarat dalam 1, 4 atau 5 tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:
 - a.melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
 - b.kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan.
 - c.membatalkan kontrak.

F. GAMBARAN MUSYARAKAH



Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli murabahah KPP(Kepada Pemesanan Pembelian) ini terdiri dari:

1. Ada tiga pihak yang terkait yaitu:
 - a. Pemesan(nasabah)
 - b. Penjual barang

- c. Lembaga keuangan
2. Ada dua akad transaksi yaitu:
 - a. Akad dari penjual barang kepada lembaga keuangan.
 - b. Akad dari lembaga keuangan kepada pemesan.
3. Ada tiga janji yaitu:
 - a. Janji dari lembaga keuangan untuk membeli barang.
 - b. Janji mengikat dari lembaga keuangan untuk membeli barang untuk nasabah.
 - c. Janji mengikat dari pemohon (nasabah) untuk membeli barang tersebut dari lembaga keuangan.

Contoh sederhana murabahah : seseorang menjual madu dan ia mengatakan, ”Saya jual madu ini dengan harga Rp. 25.000,- dan saya mengambil keuntungan Rp. 5000,-.”

Dalam konteks pelaksanaannya di bank syariah, maka nasabah (*customer*) sebagai pemesan barang kepada pihak bank, bank sebagai pembeli dan membayarnya kepada pihak *supplier*, kemudian pihak bank menyerahkan barang pesanan nasabah dengan tingkat margin yang telah disepakati ketika akad, lalu nasabah membayar harga barang kepada pihak bank secara tunai atau pun kredit/ cicilan.

Adapun Persyaratan Murabahah

Persyaratan Murabahah yaitu:

- 1) Bank dan nasabah harus mengadakan akad murabahah yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual-belikan tidak termasuk kategori yang diharamkan oleh syariat islam.
- 3) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

- 4) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (Pemesan) dengan harga jual senilai harga perolehan ditambah keuntungannya.
- 5) Nasabah membayar harga yang disepakati sesuai jangka waktu yang disepakati.
- 6) Bank dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad melalui perjanjian tambahan dengan nasabah.
- 7) 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.
- 8) Jika bank menerima permintaan nasabah akan suatu barang atau aset, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesan tersebut dan bank harus menyempurnakan jual beli yang sah dengan pedagang tersebut.

Syarat sah pembiayaan murabahah terdiri dari :

- 1) Pihak yang melakukan akad harus cakap hukum (Baligh/dewasa) dan saling ridho (tanpa paksaan).
- 2) Barang (objek yang dibiayai) adalah:
 - a) Barang itu ada meskipun tidak ditempat
 - b) Barang itu milik sah penjual/bank
 - c) Tidak termasuk kategori yang diharamkan sebagai objek jual beli.
 - d) Barang tersebut sesuai dengan pernyataan penjual.
- 3) Harga dan keuntungan
 - a. Harga dan keuntungan yang dimaksud adalah:
 - a) Harga jual bank adalah harga perolehan ditambah keuntungan.
 - b) Keuntungan yang diminta bank harus diketahui oleh nasabah.

- c) Harga jual beli tidak boleh berubah selama masa perjanjian.
- d) Sistem pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama.

b. Jaminan dalam Murabahah

2. Pengambilan jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.

Artinya bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

a. Hutang dalam Murabahah

1. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dan pihak ketiga atas barang tersebut.
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 harus tetap menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal.

b. 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 Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
3. Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, bank harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.