



**MURABAHAH DALAM FIQIH MUAMALAH DAN
APLIKASINYA DALAM PERBANKAN SYARIAH**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S1)
Manajemen Perbankan Syariah

Disusun oleh :

Nama: **MUHAMMAD MAHATIR**

NPM: **2014570094**

**FAKULTAS AGAMA ISLAM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH JAKARTA
1441 H/2020 M**

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS)

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Mahatir

NIM : 2014570094

Program Studi : Manajemen Perbankan Syariah

Fakultas : Agama Islam

Judul Skripsi : Murabahah dalam Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Perbankan Syariah

dengan ini menyatakan bahwa skripsi berjudul diatas secara keseluruhan adalah hasil penelitian saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang menjadi sumber rujukan. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti skripsi saya merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan ketentuan undang-undang dan aturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Jakarta ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tidak ada paksaan.

Rabu, 13 Jumadal Awal 1441 H
8 Januari 2019 M

Yang Menyatakan,



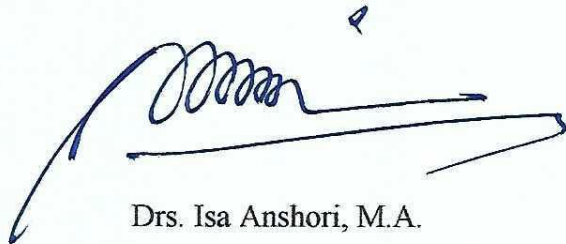
Muhammad Mahatir

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang berjudul “Murabahah dalam Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Perbankan Syariah” yang disusun oleh Muhammad Mahatir, Nomor Pokok Mahasiswa: 2014570094 Program Studi Manajemen Perbankan Syariah disetujui untuk diajukan pada Sidang Skripsi Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.

Jakarta, 8 Januari 2020

Pembimbing

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above the name of the supervisor.


Drs. Isa Anshori, M.A.

LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI

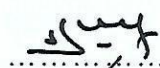

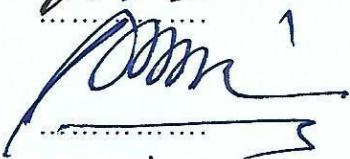


Skripsi yang berjudul: **Murabahah dalam Fikih Muamalah dan Prakteknya dalam Perbankan Syariah** disusun oleh : **Muhammad Mahatir** Nomor Pokok Mahasiswa : **2014570094**. Telah diujikan pada hari/tanggal : **24 Juli 2020** telah diterima dan disahkan dalam sidang Skripsi (munaqasyah) Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta untuk memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Strata Satu (S1) Program Studi **Manajemen Perbankan Syariah**.

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Dekan,



Dr. Sopa, M.Ag.

Nama	Tanda Tangan	Tanggal
<u>Dr. Sopa, M.Ag.</u> Ketua		<u>3/9 2020</u>
<u>Drs. Tajudin, M.A.</u> Sekretaris		<u>2/9 2020</u>
<u>Drs. Isa Ansori, M.A.</u> Dosen Pembimbing		<u>2/9 2020</u>
<u>Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H.</u> Anggota Penguji I		<u>2/9 2020</u>
<u>Saomi Rizqiyanto, SE.I, M.Si</u> Anggota Penguji II		<u>2/9 2020</u>

FAKULTAS AGAMA ISLAM

Program Studi Manajemen Perbankan Syariah

Skripsi 8 Januari 2020

Muhammad Mahatir

2014570094

Murabahah Dalam Fikih Muamalah dan Prakteknya Dalam Perbankan Syariah.

XI+72 halaman

ABSTRAK

Salah satu kendala yang sering dijumpai dalam perbankan syariah adalah ketidak seimbangan penggunaan akad pembiayaan yang ditawarkan kepada nasabah oleh bank syariah, karena bank syariah lebih cenderung menawarkan akad murabahah daripada akad musyarakah, mudharabah dll. Hal ini mengakibatkan anggapan bahwasannya perbankan syariah tidak berani mengambil resiko berlebih dan memilih cara aman dengan menggunakan murabahah sebagai alat pembiayaan utama.

Penelitian ini menggunakan metode studi pustaka dengan mengumpulkan berbagai informasi yang relevan baik dari kitab-kitab klasik sampai kontemporer yang membahas terkait murabahah, dan juga jurnal-jurnal peneliti terdahulu yang sangat membantu penulis dalam menelaah berbagai aspek murabahah dari konsep muamalahnya hingga prakteknya dalam perbankan syariah.

Hasil penelitian mengenai murabahah dari mulai konsep fikih muamalah hingga prakteknya menunjukkan bahwa terjadi perbedaan pandangan dari para pakar mengenai murabahah didalam perbankan syariah, banyak yang membolehkan, namun tidak sedikit pula yang mengharamkan dengan syarat-syarat tertentu.

Kata Kunci: Murabahah, Perbankan Syariah

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan ke hadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan kasih sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sesuai dengan waktu yang ditentukan.

Skripsi ini ditulis dalam upaya memenuhi salah satu tugas akhir dalam memperoleh gelar Strata Satu (S1) pada Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, tahun 2018.

Tidak sedikit kendala yang dihadapi penulis di dalam proses penyelesaiannya, namun karena bimbingan, arahan dan bantuan dari berbagai pihak baik moril maupun materil, sehingga kendala itu menjadi tidak terlalu berarti. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis menyampaikan banyak terima kasih dan penghargaan kepada pihak-pihak berikut:

1. Prof. Dr. Syaiful Bakhri, S.H., M.H., Rektor Universitas Muhammadiyah Jakarta.
2. Rini Fatma Kartika, S.Ag., M.H., Dekan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
3. Dina Febriani, SE, MM, Ketua Program Studi Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta.
4. Drs. Isa Anshori, M.A., Dosen pembimbing Skripsi, yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam proses bimbingan.
5. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Agama Islam Universitas Muhammadiyah Jakarta, yang telah memberikan pelayanan akademik dan pelayanan administrasi terbaik.
6. Kepada orang tua tercinta, Bapak Drs. H. Sugeng Riyadi dan Ibu Uliana Ma'mur, S.Ag., yang telah memberikan kasih sayang, dorongan moril dan dukungan materil, sehingga memperlancar keberhasilan studi.
7. Kepada Mbak Eka, Mbak wi, Mas Imam yang tidak henti-hentinya mengingatkan penulis agar semangat dalam mengerjakan skripsi ini.
8. Kepada pengurus DKM AT-TAQWA UMJ dan teman-teman QLC, yang telah mensupport penulis baik moril maupun materil.

9. Kepada Keluarga MPS C 2014 dan kawan-kawan MPS angkatan 2014 semoga selalu terjaga silaturahmi kita sampai kapanpun.
10. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan dan keterbatasan, namun demikian diharapkan karya yang sederhana ini banyak memberikan manfaat. Aamiin

Jakarta, 13 Jumadal Awal 1440
8 Januari 2020 M

Penulis

DAFTAR ISI

LEMBAR PERNYATAAN (ORISINALITAS).....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA UJIAN SKRIPSI.....	iii
ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR GAMBAR	viii
DAFTAR TABEL.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi, Pembatasan dan Perumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian	15
D. Kegunaan Penelitian.....	15
E. Sistematika Penulisan	16
BAB II MURABAHAH.....	18
A. Pengertian Murabahah	18
B. Jenis-jenis Murabahah.....	24
C. Landasan Hukum	26
D. Rukun dan Syarat Murabahah	34
BAB III FIQIH MUAMALAH.....	36
A. Pengertian Fiqih Muamalah	36
B. Ruang Lingkup Fiqih Muamalah	40

C. Prinsip – Prinsip Hukum Fiqih Muamalah	43
BAB IV KONSEPSI MURABAHAH DALAM FIQIH MUAMALAH DAN APLIKASINYA DALAM PERBANKAN SYARIAH.....	45
A. Aplikasi Murabahah dalam Bank Syariah di Indonesia.....	45
B. Penggunaan Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah	52
C. Persoalan –Persoalan Hukum dalam Murabahah.....	59
BAB V PENUTUP.....	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran.....	69
DAFTAR PUSTAKA	71

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1 Skema Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syariah	50
---	----

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Jumlah Rekening Pembiayaan dan Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah	5
--	---

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pada dasarnya, produk yang ditawarkan perbankan syariah dapat dibagi dalam tiga bagian besar, yaitu:

1. Penghimpunan Dana (*funding*);
2. Penyaluran Dana (*financing*); dan
3. Jasa (*service*).¹

Menghimpun dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip *wadi'ah yad al-dhamanah* (titipan), dan *mudharabah* (investasi bagi hasil).

Kemudian **menyalurkan** kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skema pembiayaan, seperti skema jual beli al-bai' (*murabahah, salam, dan istishna*), dan bagi hasil (*musyarakah dan mudharabah*), serta produk pelengkap lainnya yakni *fee based service*, seperti *hiwalah* (alih utang piutang), *rahn* (gadai), *qardh* (utang piutang), *wakalah* (perwakilan, ageny), *kafalah* (garansi bank).²

Selain menjalankan fungsinya sebagai *intermediaries* (penghubung) antara pihak yang membutuhkan dana (*deficit unit*) dengan pihak yang kelebihan dana (*surplus unit*), bank syariah dapat juga melakukan beberapa pelayanan jasa perbankan kepada nasabah dengan mendapat imbalan berupa

¹ Adiwarman A Karim, *Ibid.*, h. 97

² Ah. Azharuddin Lathif, "Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah dalam Perbankan Syariah di Indonesia", *Ahkam*, Vol. XII, No.2, 2012, h 69.

sewa atau keuntungan seperti *sharf* (jual beli valuta asing) dan *ijarah* (sewa).³

Di antara berbagai produk perbankan syariah di atas, produk jual beli murabahah di perbankan syariah pada saat ini masih mendominasi dibandingkan dengan produk bank syariah yang lain.

Pembiayaan murabahah adalah pembiayaan yang diberikan kepadanasabah atas dasar persetujuan kedua belah pihak tentang harga dasarditambah dengan margin keuntungan yang telah ditetapkan.

Pengertian lain dari murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati. Dengan Murabahah tersebut, para klien bank membeli suatu komoditi menurut rincian tertentu dan menghendaki agar bank mengirimkannya kepadamereka berdasarkan tambahan harga tertentu menurut persetujuan antarakedua belah pihak.⁴

Para ulama telah menjelaskan, secara rinci mengenai pelarangan tersebut namun para ulama modern memberikan perbedaan antara jual beli belum ada barang dengan jual beli tanpa kepemilikan barang. Mereka berpendapat bahwa janji pemesanan bentuk membeli barang adalah mengikat.

Terlebih lagi apabila nasabah pergi begitu saja. Hal ini mengakibatkan kerugian di pihak bank selaku pihak yang menyediakan barang. Oleh karena itu ulama kontemporer dan para ulama ekonom Islam menetapkan bahwa janji antara pemesan dan pihak bank secara umum

³ Adiwarman A Karim, *Op.Cit.*, h. 112

⁴ Mannan, Muhammad Abdul, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: PT Bhakti Wakaf, 1993) Cet 2, hal 167

mengikat.⁵

Disamping itu, atas jasa yang diberikan oleh pihak bank berhak menarik fee (keuntungan) dari nasabah atau komisi sebagai keuntungan pihak bank. Namun hal itu harus disepakati terlebih dahulu dengan pihak pemesan mengenai besarnya komisi yang akan diterima oleh Bank.

Ini karena dalam produk murabahah, prinsip kehati-hatian (*prudential*) bank relatif bisa diterapkan dengan ketat dan standar sehingga tingkat risiko kerugian sangat kecil. Bahkan bank-bank syariah yang baru pada umumnya portofolio pembiayaannya yang paling besar menggunakan murabahah karena lebih aman.

Hal tersebut dikarenakan sebagian besar kredit dan pembiayaan yang diberikan perbankan di Indonesia bertumpu pada sektor konsumtif. Agar dapat bersaing dengan perbankan konvensional, Pembiayaan Murabahah yang mudah dan sederhana menjadikan primadona bagi perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan pembiayaan konsumtif seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan kebutuhan konsumen lainnya.⁶

Akibat hal tersebut menjadikan *murabahah* sebagai produk pembiayaan yang utama digunakan, Porsi pembiayaan dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan

⁵Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet 1, hal. 53

⁶Otoritas Jasa Keuangan (OJK), *Buku Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta, 2016, h. 02

Perbankan Syariah Indonesia yakni sekitar 60%,⁷ Sedangkan di beberapa negara Muslim seperti Bahrain Islamic Bank, Faysal Islamic Bank, Dubai Islamic Bank, Bank Islam Malaysia, Kuwait Finance House, dan lain-lain, di mana kalau dirata-ratakan, skema murabahah-nya mencapai 70 persen.⁸

⁷*Ibid.*

⁸ Ah. Azharuddin Lathif, *Op. Cit.*, h. 70

Berikut ini hasil statistik jumlah rekening pembiayaan di Perbankan Syariah menurut OJK dari tahun 2015-2018 :

Jenis Akad	2015	2016	2017	2018
Mudharabah	40.011	35.948	28.171	20.305
Musyarakah	56.273	61.351	67.754	78.042
Murabahah	3.334.417	4.096.459	4.693.889	4.532.425
Qardh	254.796	282.253	585.885	671.874
Istishna	3.524	4.153	5.065	6.072
Ijarah	57.544	35.766	21.360	30.978
Total	3,746,565	4,515,930	5,382,900	5,339,696

Sumber: SPS OJK (2018)

Miliar Rupiah

Tabel 1 Jumlah Rekening Pembiayaan dan Dana Pihak Ketiga Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah

Pada era awal berdirinya bank syariah beberapa ekonom muslim menawarkan produk murabahah yang telah dimodifikasi Dengan menambahkan janji antara pembeli dan penjual untuk melakukan transaksi jual-beli murabahah bila barang yang dipesan telah dibeli oleh pihak bank.

Murabahah merupakan urat nadi produk investasi perbankan syariah. Dr. Sulaiman Al Asyqar memperkirakan bahwa pada dekade tahun 80-an hampir 90% dari investasi bank-bank syariah dalam bentuk pembiayaan murabahah.

Namun dari sisi kemajuan ekonomi, produk ini tidak memberikan andil yang cukup berarti. Maka dari itu dalam muktamar ke-5 di Kuwait pada tahun 1988 anggota Majma' Al Fiqh Al Islami (divisi fikih OKI) merekomendasikan agar bank-bank syariah mengurangi pembiayaan murabahah dan beralih ke pembiayaan mudharabah dan musyarakah dengan mendirikan proyek-proyek industri yang jauh lebih dapat memajukan ekonomi.

Berbagai kritik banyak dilontarkan dari para peneliti terkait dengan dominasi murabahah dalam produk perbankan syariah, bahkan tidak sedikit di antara mereka yang kemudian menjuluki bank syariah sebagai bank murabahah. Di samping itu, praktik murabahah di perbankan syariah juga telah banyak dilakukan berbagai modifikasi, bahkan untuk sebagian dinilai menyimpang dari konsep dasar *murabahah* dalam fikih muamalat klasik.

Abdullah Saeed, ia menyebutkan bahwa problem-problem praktis yang dihadapi perbankan Islam dalam menerapkan konsep bagi hasil

mengakibatkan penurunan terhadap penggunaannya, sehingga mekanisme-mekanisme pembiayaan mirip bunga terus tumbuh. Ini berarti bahwa diantara produk-produk pembiayaan yang diterapkan di perbankan Islam terjadi kesenjangan antara yang satu dengan yang lain. Saeed menyebut mekanisme mirip bunga ini adalah *murabahah*.⁹

Hal ini selanjutnya menunjukkan kegagalan Bank Syariah untuk menjadi Bank PLS seperti yang dibayangkan para pencetusnya di satu sisi dan di sisi lain menunjukkan ketidaklogisan dan ketidakkonsistenan Bank Islam akibat menerapkan produk *murabahah* dengan menolak transaksi finansial yang menggunakan bunga. Hal inilah yang membuat Saeed menduga adanya *time value of money* dalam pembiayaan berbasis *murabahah* namun hal tersebut oleh praktisi perbankan Islam tidak diakuinya karena kalau diakui akan mengarah kepada pengakuan adanya bunga atau riba.

Skripsi ini akan mengulas berbagai model dan latar belakang serta motif perubahan skema *murabahah* dalam fikih klasik ketika dipraktikan di perbankan syariah, di samping menjelaskan penggunaan skema *murabahah* untuk berbagai model pembiayaan di perbankan syariah.

Berangkat dari permasalahan tersebut maka penulis melakukan penelitian yang berjudul **“MURABAHAH DALAM FIQIH MUAMALAH DAN APLIKASINYA DALAM PERBANKAN SYARIAH”**

⁹Sofyan Sulaiman, *Penyimpangan Akad Murbahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, *Iqtishadia, Jurnal Ekonomi Syariah*, Vol. I, No. 02, 2016, h. 5

B. Identifikasi, Pembatasan dan Perumusan Masalah

1. Identifikasai Masalah

Dari uraian latar belakang masalah di atas, untuk lebih lanjut dalam pembahasan ini dapat diketahui pokok masalah yang ada sebagai berikut:

- a. Produk pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah saat ini sangat mendominasi dibandingkan produk pembiayaan lainnya.
- b. Terdapat beberapa kritik para cendekiawan Muslim, mengenai Penerapan Murabahah dalam perbankan Syariah yang kurang sesuai dengan prinsip Murabahah dalam Fikih Muamalah.
- c. Timbulnya skema pembiayaan yang mirip dengan produk pembiayaan berbasis Bunga, apabila tidak dilakukan pengawasan yang ketat terhadap praktek Murabahah.

2. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya permasalahan yang tercakup dalam penelitian ini, agar tidak terjadi perluasan materi dalam pembahasan, maka masalah yang dibahas di batasi pada:

- a. Konsep Murabahah dalam Fiqih Muamalah.
- b. Aplikasi Murabahah dalam Perbankan Syariah.

3. Rumusan Masalah

Berdasarkan Pembatasan Masalah, maka rumusan masalah adalah: Bagaimana Murabahah dalam Fikih Muamalah dan prakteknya dalam perbankan Syariah?

C. Tujuan Penelitian

Untuk mengetahui Konsep Murabahah dalam Fikih muamalah dan aplikasinya dalam perbankan Syariah.

D. Kegunaan Penelitian

Dengan ditulisnya proposal penelitian ini penulis berharap dapat memberikan manfaat sekurang-kurangnya:

1. Kegunaan dari segi teoritis

Sebagai upaya untuk menambah dan memperluas wawasan serta pengetahuan tentang konsep fiqih muamalah terhadap praktek Murabahah di Perbankan Syariah. Sehingga dapat dijadikan informasi bagi para pembaca dan menambah pengetahuan tentang perbankan islam.

2. Kegunaan dari segi praktis

Bagi Lembaga Perbankan Syariah : hasil penelitian ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran dan penilaian terhadap Praktek Murabahah Di Perbankan Syariah.

Bagi penulis : penelitian ini merupakan kesempatan untuk menerapkan teori-teori yang pernah di peroleh di bangku kuliah khususnya perbankan syariah.

3. Bagi peneliti selanjutnya: semoga bisa bermanfaat dalam menambah wawasan untuk pengembangan penelitian selanjutnya.

E. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah dan memperoleh gambaran mengenai pembahasan masalah yang sistematis dalam proposal ini, maka penulis menyajikan kedalam lima bab yang saling berhubungan satu dengan yang lain sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Dalam bab ini Terdiri dari Latar belakang masalah, Identifikasi masalah, Pembatasan masalah, Rumusan masalah, Tujuan penelitian, dan Manfaat penelitian.

BAB IIMURABAHAH

Dalam bab ini terdiri dari pengertian Murabahah, Jenis-jenis Murabahah, Landasan Hukum, Rukun dan Syarat Murabahah, dan Tujuan Murabahah.

BAB IIIFIKIH MUAMALAH

Dalam bab ini terdiri dari pengertian Fikih Muamalah, Ruang Lingkup Fikih Muamalah, Prinsip-prinsip Fikih Muamalah, dan Manfaat Pembiayaan Murabahah.

BAB IVPEMBAHASAN

Dalam bab ini penulis menjelaskan mengenai topik utama Murabahah dalam Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam perbankan syariah. Dengan menggunakan telaah Pustaka serta teknik analisis data. Teknik analisis data yang digunakan adalah uji asumsi, sesuaikan

Murabahah dalam Fikih Muamalah dan Aplikasinya dalam Perbankan Syariah.

BAB VPENUTUP

Dalam bab ini di buat kesimpulan dan saran dari semua pembahasan yang di jelaskan pada bab-bab sebelumnya, serta saran-saran yang dapat penulis sampaikan dalam penulisan skripsi ini.

BAB II

MURABAHAH

A. Pengertian *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah* Secara Bahasa

Kata *murabahah* berasal dari kata bahasa (Arab) *rabaha*, *yurabihu*, *murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Kata *murabahah* juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang, dan bertambah.¹⁰

2. Pengertian *Murabahah* Secara Istilah

Menurut para ahli hukum Islam (*fuqaha*), pengertian *murabahah* adalah “*al-bai’ bira’sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah keuntungan yang diketahui. Ibn Jazi menggambarkan jenis transaksi ini “penjual barang memberitahukan kepada pembeli harga barang dan keuntungan yang akan diambil dari barang tersebut.”¹¹

Dewan Syariah Nasional menyebutkan bahwa yang dimaksud *murabahah* yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan

¹⁰Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012) h. 108

¹¹*Ibid.*, h. 109

harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga

yang lebih sebagai laba.¹² Sedangkan menurut Bank Indonesia, murabahah adalah akad jual beli antara Bank dengan nasabah. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati.¹³

Murabahah masuk kategori jual beli *muthlaq* dan jual beli *amanah*. Ia disebut jual beli *muthlaq* karena obyek akadnya adalah barang (*'ayn*) dan uang (*dayn*). Sedangkan ia termasuk kategori jual beli *amanah* karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*al-tsaman al-awwal*) dan keuntungan yang diambil ketika akad.¹⁴

Al-Murabahah adalah kontrak jual-beli atas barang tertentu. Dalam transaksi jual-beli tersebut, penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual-belikan dan tidak termasuk barang haram, juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil dan cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.

Ungkapan yang sering digunakan dalam transaksi murabahah adalah:

¹²Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

¹³Fathurrahman Djamil, *Op. Cit.*, h. 109.

¹⁴Enang Hidayat, *Fiqih Jual Beli*, (Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015), h. 48.

- a. Bila seorang penjual mengatakan: “Saya jual dengan harga beli saya atau dengan harga perolehan saya disertai dengan keuntungan sekian”,
- b. Bila seorang penjual mengatakan: “Saya jual dengan biaya-biaya yang telah saya keluarkan disertai dengan keuntungan sekian”,
- c. bila seorang penjual mengatakan: “Saya jual dengan ra’sul maal (harga pokok) disertai dengan keuntungan sekian.”

Ulama berbeda pendapat tentang lafaz ketiga ini, apakah ia sama dengan ungkapan yang pertama atau kedua? Menurut As-Shawy, ungkapan tersebut tergantung pada *al-‘urf* (kebiasaan suatu tempat), bila kebiasaan dalam perdagangan di tempat itu menunjukkan bahwa yang dimaksud dengan harga pokok adalah harga beli saja dan tidak termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut maka ungkapan ketiga ini masuk kategori ungkapan yang pertama. Adapun bila kebiasaan menunjukkan bahwa harga pokok adalah harga beli ditambah dengan biaya-biaya yang dikeluarkan untuk memperolehnya maka ia masuk kategori ungkapan yang kedua.¹⁵

Transaksi jual beli *murabahah* seperti ini sebagaimana yang disebutkan oleh ulama Malikiyah, adalah jual beli di mana pemilik barang menyebutkan harga beli barang tersebut, kemudian ia mengambil keuntungan dari pembeli secara sekaligus dengan

¹⁵ As-Shawy, dalam , Abdurrahman al-Jazeri, *Fiqh ala Madzahibi al-Arba’ah*, juz 3, (Beirut: Dar al-Fikr, 2005), h. 198-200.

mengatakan, “Saya membelinya dengan harga sepuluh dinar dan Anda berikan keuntungan kepadaku sebesar satu dinar atau dua dinar.” Atau rincinya dengan mengatakan, “Anda berikan keuntungan sebesar satu dirham per satu dinar-nya. Atau bisa juga ditentukan dengan ukuran tertentu maupun dengan menggunakan persentase.¹⁶ Ulama Hanafiyah mendefinisikannya dengan mengatakan, pemindahan sesuatu yang dimiliki dengan akad awal dan harga awal disertai tambahan keuntungan.

Menurut ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, murabahah adalah jual beli dengan harga pokok atau harga perolehan penjual ditambah keuntungan satu dirham pada setiap sepuluh dinar. Atau semisalnya, dengan syarat kedua belah pihak yang bertransaksi mengetahui harga pokok.

Namun terjadi perbedaan pendapat pada mazhab Hanbali terhadap hukum murabahah. Para ulama Hanabilah membagi murabahah dalam dua bentuk. Pertama, jika keuntungan diketahui dari bentuk utuh dari harga awal, seperti, "saya menjual barang ini seharga 100 dirham dengan tambahan keuntungan 10 dirham" maka ini menurut mereka adalah bentuk murabahah yang dibolehkan. Kedua, jika keuntungan diambil dalam bentuk bagian bagian dari harga awal, seperti, "harga awal dari barang ini adalah 100 dirham, kemudian saya

¹⁶ Ibnu Jazy, dalam, Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, juz 7, dalam Aplikasi Elektronik, Pustaka Digital al-Maktabah al-Syamilah, 2005, h. 263.

menjualnya dengan mengambil keuntungan 1 dirham dari tiap 10 dirhamnya." Maka kebanyakan ulama Hanabilah memakruhkannya.¹⁷

Sedangkan Ibnu hazm mengatakan murabahah merupakan bentuk jual beli yang batil. Karena menurutnya adanya penjelasan mengenai keuntungan yang disebutkan tidak terdapat dalam kitab Allah, yang ada adalah jual beli tanpa adanya syarat penyebutan keuntungan. namun lanjutnya, hal ini dibolehkan (murabahah) jika pada suatu Negeri tidak terjadi jual beli kecuali dengan cara penyebutan modal dan tambahan keuntungan secara jelas.¹⁸

Murabahah sebagai alternatif atas transaksi finansial yang berbasis bunga menjadi penting hanya ketika ditransaksikan berdasarkan pembayaran yang ditunda (*mu'ajjal*). Memang persyaratan pembayaran dalam murābahah klasik tidak selalu melibatkan tunda, dapat berbasis tunai ataupun tunda (*mu'ajjal*). Kebanyakan fuqaha dari pengikut Hanafi, Syafi'i, dan Hanbali meyakini bahwa penjual dapat memberikan dua harga, yang satu untuk transaksi tunai dan yang lainnya untuk transaksi kredit, tapi salah satu dari kedua harga tersebut harus ditetapkan pada saat akad. Walaupun Imam Malik melarangnya, namun sebagian pengikut Mazhab Maliki memiliki pandangan berbeda dan membolehkannya.¹⁹

¹⁷Muhammad Salah Muhammad as-Shawi, *Musykilah al-Itstismar fi al-Bunuk al-Islamiyah wa Kaifa 'Alijaha al-Islam* (Kairo: Dar al-Mujtma': 1990), h. 201.

¹⁸Muh. Salah, *Ibid.*, h. 202

¹⁹Sofyan Sulaiman, *Ibid.*, h.

Imam Tirmidzi menjelaskan bahwa jika penjual mengatakan bahwa ia menjual pakaian seharga 10 secara tunai dan seharga 20 secara mu'ajjal, serta pembeli menerima salah satu dari kedua harga tersebut; atau jika pembeli mengatakan ia membeli seharga 20 secara kredit atau kedua pihak tersebut berpisah setelah menyelesaikan salah satu harga, penjualannya akan sah. Syaukani juga menjelaskan hal tersebut dan menyimpulkan bahwa jika pembeli dalam situasi yang demikian mengatakan: "Saya menerima seharga 1.000 secara tunai" atau "seharga 2.000 secara muajjal", hal ini diperbolehkan. Begitu juga Syah Waliyullah mengatakan bahwa jika kedua belah pihak berpisah setelah sepakat dengan satu harga. Jual beli ini tidaklah termasuk yang dimaksudkan dengan "dua penjualan dalam satu akad". Imam Syaukani mengatakan illah untuk pelarangan dua penjualan disatu akad itu adalah ketidakpastian akan harga.²⁰

Di samping jual beli *murabahah*, terdapat dua jenis jual beli lainnya yang termasuk kedalam jual beli amanah. Pertama, jual beli *at-tauliyah* (*bai' at-tauliyah*), yaitu menjual dengan harga pokok atau harga perolehan tanpa tambahan keuntungan. Kedua, jual beli *al-wadhi'ah* (*bai' al-wadhi'ah*) yaitu menjual sama dengan harga pokok atau harga perolehan, dengan mengurangi atau memberikan potongan harga (diskon).

²⁰*Ibid.*

Ketiga jual beli diatas mempunyai ketentuan. Dalam *bai' al-murabahah* adanya ketentuan menyebutkan harga asal. Dalam *bai' al-tauliyah* adanya ketentuan menyebutkan keuntungannya. Sedangkan dalam *bai' al-wadhi'ah* ketentuan menyebutkan potongan harganya.²¹

B. Jenis-jenis Murabahah

Dalam aplikasinya, pembiayaan murabahah dapat dibedakan menjadi duamacam, yaitu:

1. Murabahah Berdasarkan Pesanan

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah, dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).²²

Dalam kasus jual beli biasa, misalnya seseorang ingin membeli barang tertentu dengan spesifikasi tertentu, maka si penjual akan mencari dan membeli barang yang sesuai dengan spesifikasinya, kemudian menjualnya kepada si pemesan. Contoh mudahnya, si Fulan ingin membeli mobil dengan perlengkapan tertentu yang harus dicari, dibeli dan dipasang pada mobil pesannya oleh dealer mobil. Transaksi murabahah melalui pesanan ini adalah sah dalam Fikih

²¹ Enang Hidayat, *Ibid.*, h. 49.

²² Adiwarman A Karim, *Op.Cit.*, h. 115.

Islam, antara lain dikatakan oleh Imam Muhammad Ibnul Hasan asy-syaibani, Imam Syafi'i dan Imam Ja'far As-Shiddiq.

Dalam murabahah melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika ijab-kabul. Hal ini sekadar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan memasang berbagai perlengkapan di mobil pesannya sedangkan si pembeli membatalkannya *Hamish Ghadiyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si dealer mobil. Bila jumlah *Hamish Ghadiyah* nya lebih kecil dibandingkan jumlah kerusakan yang harus ditanggung oleh si penjual, penjual dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya bila berlebih si pembeli berhak atas kelebihan itu.²³

Dalam murabahah berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat pembeli tidak dapat membatalkan pesannya.

2. Murabahah Berdasarkan Tunai atau cicilan

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam Harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Murabahah muajjal dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk lump sum (sekaligus).

²³*Ibid.*

C. Landasan Hukum

Karena Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli, mayoritas ulama berpendapat bahwa dasar hukum murabahah ini sama seperti dalam dasar hukum jual beli pada umumnya. Maka ayat Al-Qur'an dan Hadits yang dijadikan dalil juga mengenai jual beli dan perdagangan pada umumnya. Diantara Landasan Hukum Murabahah yang digunakan jumhur ulama adalah sebagai berikut:

1. Al Qur'an

Seperti yang kita ketahui bahwa sumber hukum atau rujukan utama umat Islam adalah bersumber daripada Al-Qur'an, diantara ayat Qur'an yang menjadi landasan Murabahah yaitu:

a. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً

عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ

*“Hai orang-orang yang beriman, Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka-sama suka di antara kamu”.*²⁴

b. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

²⁴Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al Quran. *Al Quran dan terjemahnya*. (Madinah Munawwarah: Mujamma' Fahd Li Thiba'at al-Mushaf asy-Syarif, 1433 H), h. 122.

*"..Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba ..."*²⁵

c. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

*"Hai orang-orang yang beriman, Penuhilah akad-akad itu"*²⁶

d. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ

*"Dan jika (orang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan"*²⁷

2. Al-Hadits

Kemudian landasan Hukum yang harus digunakan setelah Al-Qur'an ialah Hadits. Karena Al-Qur'an belum cukup jelas dalam menerangkan suatu permasalahan. Namun tampaknya juga tidak ada satu Hadits pun yang secara spesifik membicarakan mengenai murabahah. Hanya saja para ulama mengambil keumuman hadits tentang jual beli berikut ini:

a. Hadis Nabi SAW.:

²⁵*Ibid.*, h. 69.

²⁶*Ibid.*, h. 156.

²⁷*Ibid.*, h. 70.

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ

وآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه

وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).²⁸

b. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى

أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلَطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه

عن صهيب)

"Nabi bersabda, 'Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.'" (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).²⁹

²⁸ Mardani, Fiqh Ekonomi Syariah Fiqh Muamalah, (Jakarta: Desember,2016), h. 142

²⁹ *Ibid.*, h. 143

c. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

الصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا
وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه

الترمذي عن عمرو بن عوف)

"Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram" (HR. Tirmidzi dari 'Amr bin 'Auf).³⁰

d. Hadis Nabi riwayat jama'ah:

مَطْلُ الْعَنِيِّ ظُلْمٌ

*"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman ..."*³¹

e. Hadis Nabi riwayat Nasa'i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

لِيُّ الْوَاحِدِ يُحِلُّ عَرَضَهُ وَعُقُوبَتَهُ

*"Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya."*³²

f. Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

³⁰ Ibid.

³¹ Ibid.

³² Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000.

أَنَّ سَأَلَ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

"Rasulullah SAW. ditanya tentang 'urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya."³³

3. Ijma'

Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah (Ibnu Rusyd, Bidayah al-Mujtahid, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, Bada'i as-Sana'i, juz 5 Hal. 220-222).³⁴

4. Kaidah Fikih

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ

" Pada dasarnya, semua bentuk muamalah ialah boleh"³⁵

Di samping landasan hukum diatas, secara masalah kebutuhan. keberadaan model jual beli murabahah sangat dibutuhkan masyarakat, karena ada sebagian mereka ketika akan membeli barang tidak mengetahui kualitasnya, maka ia membutuhkan pertolongan kepada yang mengetahuinya, kemudian pihak yang dimintai pertolongan tersebut membelikan barang yang dikehendaki dan menjualnya dengan

³³ *Ibid.*

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Yusuf Al Qardhawi, "7 Kaedah Fiqih Muamalat", Terj. Fedrian Hasmand, (Jakarta: Pustaka al- Kautsar, 2014), h. 9.

keharusan menyebutkan harga perolehan (harga beli) barang dengan ditambah keuntungan (ribh).

5. Fatwa DSN-MUI

- a. Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000: Tentang Murabahah;
- b. Fatwa DSN No. 10/DSN-MUI/IV/2000: Tentang Wakalah;
- c. Fatwa DSN No. 13/DSN-MUI/IX/2000: Tentang Uang Muka dalam Murabahah;
- d. Fatwa DSN No. 16/DSN-MUI/IX/2000: Tentang Diskon dalam Murabahah;
- e. Fatwa DSN No. 17/DSN-MUI/IV/2000: Sanksi Atas Nasabah Yang Mampu Menunda-nunda Pembayaran;
- f. Fatwa DSN No. 23/DSN-MUI/III/2003: Tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah;
- g. Fatwa DSN No. 43/DSN-MUI/VIII/2004: Ganti Rugi (Ta'awidh);
- h. Fatwa DSN No. 45/DSN-MUI/II/2005: *Line Facility*;
- i. Fatwa DSN No. 46/DSN-MUI/II/2005: Tentang Potongan Tagihan Murabahah;
- j. Fatwa DSN No. 47/DSN-MUI/II/2005: Tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Bayar;
- k. Fatwa DSN No. 48/DSN-MUI/II/2005: Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah;
- l. Fatwa DSN No. 49/DSN-MUI/II/: Tentang Konversi Akad Murabahah;

6. Otoritas Jasa Keuangan (OJK)

UU No. 21 Tahun 2011: Otoritas Jasa Keuangan;

7. UU Perbankan Syariah

UU No. 21 Tahun 2008: Perbankan Syariah;

8. Peraturan Bank Indonesia (PBI)

- a. PBI No. 7/6/PBI/2005: Transparansi Informasi Produk Perbankan Bank dan Penggunaan Data Pribadi Nasabah Beserta Perubahannya;
- b. PBI 9/19/PBI/2007: tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
- c. PBI No. 10/16/PBI/2008: Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana Dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- d. PBI No. 10/17/PBI/2008: Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- e. PBI No. 13/13/PBI/2011: Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia No. 8/21/PBI/2006 jo No. 9/9/PBI/2007 jo No. 10/24/PBI/2008 Tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah;
- f. PBI No. 13/23/PBI/2011: Penilaian Kualitas Aktiva Bagi Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah;

9. Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI)

- a. SEBI No. 10/31/DPbS tanggal 8 Oktober 2008: Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- b. SEBI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008: Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Umum Syariah/Unit Usaha Syaria;
- d. SEBI No. 10/13/DPNP tanggal 6 Maret 2012: Penyelesaian Pengaduan Nasabah;
- e. SEBI No. 15/40/DKMP tanggal 24 September 2013: Penerapan Manajemen Risiko pada Bank yang Melakukan Kredit atau Pembiayaan Pemilikan Properti, Kredit atau Pembiayaan Konsumsi Beragun Properti, dan Kredit atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor;

10. Pernyataan Standar Akuntansi Keuangan (PSAK)

11. Pedoman Akuntansi Perbankan Syariah Indonesia (PAPSI):

- a. Kodifikasi Produk Perbankan Syariah: Penghimpunan Dana, Penyaluran Dana dan Pelayanan Jasa;
- b. Perma No. 2 Tahun 2008: Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah;
- c. PAPSI: Tentang Murabahah;³⁶

³⁶ Otoritas Jasa Keuangan, *Ibid.*, h. 13-16.

D. Rukun dan Syarat Murabahah

a. Rukun

Adapun rukun *murabahah* adalah sama dengan rukun jual beli pada umumnya, yaitu adanya penjual (*al-bai'*), pembeli (*al-musyitari'*), barang yang dibeli (*al-mabi'*), harga (*al-tsaman*), dan *shighat (ijab-qabul)*.

b. Syarat

Bagi jumhur ulama, *murabahah* adalah salah satu jenis jual beli yang dihentikan oleh syara. Oleh sebab itu, secara umum ia tunduk kepada rukun dan syarat jual beli. Walaupun begitu, terdapat beberapa syarat khusus untuk jual beli *murabahah* ini, yaitu:

- a. Penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya bagi barang yang hendak dijual;
- b. Pembeli setuju dengan keuntungan yang ditetapkan oleh penjual sebagai imbalan dari harga perolehan/harga beli barang, yang selanjutnya menjadi harga jual barang secara *murabahah*;
- c. Sekiranya ada ketidakjelasan /ketidakcocokan masalah harga jual barang, maka pihak pembeli boleh membatalkan akad yang telah dijalankan, sehingga bubarlah jual beli;
- d. Barang yang dijual secara *murabahah* bukan barang ribawi;³⁷
- e. Jual beli *murabahah* harus dilakukan atas barang yang telah dimiliki (hak kepemilikan telah berada ditangan si penjual).

³⁷Fathurrahman Djamil, *Ibid.*, h. 112.

Artinya, keuntungan dan resiko barang tersebut ada pada penjual sebagai konsekuensi dari kepemilikan yang timbul dari akad yang sah. Ketentuan ini sesuai dengan kaidah, bahwa keuntungan yang terkait dengan risiko dapat mengambil keuntungan.³⁸

³⁸ Mardani, *Ibid.*, h. 137

BAB III

FIKIH MUAMALAH

A. Pengertian Fikih Muamalah

1. Pengertian Fikih

Secara etimologi (bahasa), fikih mempunyai arti *al-fahmu* (paham), AllahSWT berfirman:

قَالُوايٰشُعَيْبُ مَا نَفَقَهُ كَثِيْرًا مِّمَّا تَقُوْلُ

Mereka berkata, "Wahai Syuaib! Kami tidak banyak mengerti tentang apa yang engkau katakan itu "(Q.S. Hud: 91)³⁹

فَمَا لِهٰؤُلَاءِ الْقَوْمِ لَا يَكَادُوْنَ يَفْقَهُوْنَ حٰدِيْثًا

Maka mengapa orang-orang itu (orang-orang munafik) hampir-hampir tidak memahami pembicaraan (sedikit pun)?"(Q.S. An-Nisa: 78)⁴⁰

Didalam hadits yang diriwayatkan oleh Imam Bukhari :

سَمِعْتُ النَّبِيَّ صَلَّى اللهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَقُوْلُ: مَنْ رَدَّ اللهُ بِهَيْخِرٍ اُفْقَهُهُ فِي الدِّيْنِ

"Aku mendengar Nabi SAW bersabda: Barang siapa yang dikehendaki Allah menjadi orang yang baik di sisi-Nya, niscaya

³⁹Yayasan Penyelenggara Penterjemah/Penafsir Al Quran. *Al Quran dan terjemahnya*. (Madinah Munawwarah: Mujamma' Fahd Li Thiba'at al-Mushaf asy-Syarif, 1433 H), h. 122.

⁴⁰*Ibid.*, h. 90.

diberikan kepada-Nya pemahaman (yang mendalam) dalam pengetahuan agama"⁴¹

Secara terminologi (istilah), fikih adalah "*al 'ilmu bil ahkam asy syar'iyah al 'amaliyyah al muktasab min adillatiha at tafshiliyyah*" artinya adalah ilmu dengan hukum-hukum syariah yang bersifat amaliyah yang digali dari dalil-dalil yang terperinci.⁴²

Atau pada mulanya berarti pengetahuan keagamaan yang mencakup seluruh ajaran agama, baik berupa akidah, akhlak, maupun *amaliah* (ibadah), yakni sama dengan arti syariah Islamiyah

2. Pengertian Muamalah

Dari segi bahasa, "*muamalah*" berasal dari kata *aamala yuaamilu*, muamalat yang berarti perlakuan atau tindakan terhadap orang lain, hubungan kepentingan. Kata-kata semacam ini adalah kata kerja aktif yang harus mempunyai dua buah pelaku, yang satu terhadap yang lain saling melakukan pekerjaan secara aktif, sehingga kedua pelaku tersebut saling menderita dari satu terhadap yang lainnya.

Menurut Louis Ma'luf, pengertian muamalah adalah hukum-hukum syara yang berkaitan dengan urusan dunia, dan kehidupan manusia, seperti jual beli, perdagangan, dan lain sebagainya.⁴³

Sedangkan menurut Ahmad Ibrahim Bek, menyatakan muamalah adalah peraturan-peraturan mengenai tiap yang

⁴¹Abu Abdillah Muhammad bin Ismail bin Ibrahim bin al-Mughirah bin Bardizbah al-Ju'fi al-Bukhari, *Shahih Bukhori*, dalam Aplikasi Ensiklopedia hadits-kitab 9 imam, No. hadits 69.

⁴²KMI Darussalam Gontor, *Ushul Fiqh*, (Ponorogo: Darussalam Press, 2011), h. 2.

⁴³Rachmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Bandung, CV PUSTAKA SETIA, 2001.

berhubungan dengan urusan dunia, seperti perdagangan dan semua mengenai kebendaan, perkawinan, thalak, sanksi-sanksi, peradilan dan yang berhubungan dengan manajemen perkantoran, baik umum ataupun khusus, yang telah ditetapkan dasar-dasarnya secara umum atau global dan terperinci untuk dijadikan petunjuk bagi manusia dalam bertukar manfaat di antara mereka.

Muamalah merupakan salah satu bagian dari hukum Islam, hal ini sesuai dengan uraian yang diungkapkan bahwa muamalah merupakan bagian dari hukum Islam, yaitu hal yang mengatur hubungan antarmanusia dalam masyarakat berkenaan dengan kebendaan dan kewajiban.

3. Pengertian Fikih Muamalah menurut istilah dibagi menjadi dua yaitu:

a. Pengertian Fikih Muamalah Dalam Arti Luas

Di antara definisi fikih muamalah yang dikemukakan oleh para ulama (pakar) adalah seperti keterangan berikut ini:

- 1) Menurut Wahbah Zuhaily : Pembahasan fikih muamalah sangat luas, mulai dari hukum pernikahan, transaksi jual beli, hukum pidana, hukum perdata, hukum perundang-undangan, hukum kenegaraan, keuangan, ekonomi, hingga akhlak dan etika.

- 2) Ad Dimiyati : Mendefinisikan fikih muamalah sebagai “*At-tahshil ad duniawi liyakuuna sababan lil ukhrawi*”, yang artinya aktivitas untuk menghasilkan duniawi yang menyebabkan keberhasilan masalah ukhrawi.⁴⁴
- 3) Muhammad Yusuf Musa : Mengartikan fikih muamalah sebagai peraturan-peraturan Allah yang diikuti dan ditaati dalam hidup bermasyarakat untuk menjaga kepentingan manusia.⁴⁵

Dari pengertian diatas, dapat diketahui bahwa fikih muamalah adalah aturan-aturan (hukum) Allah yang ditujukan untuk mengatur kehidupan manusia dalam urusan keduniaan atau urusan yang berkaitan dengan sosial kemasyarakatan. Menurut pengertian ini, manusia, kapanpun, dan dimanapun harus senantiasa mengikuti aturan yang telah ditetapkan Allah swt, sekalipun dalam perkara yang bersifat duniawi, sebab segala aktivitas manusia akan dimintai pertanggungjawabannya kelak diakhirat

4. Pengertian Fikih Muamalah Dalam Arti Sempit

Sedangkan pengertian muamalah dalam arti sempit (khas), didefinisikan oleh para ulama sebagai berikut:

⁴⁴ Al Dimiyati, dalam: *I'anat al Thalibin*, Toha Putra, h. 2

⁴⁵ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 2.

a. Menurut Hudlari Beik :

المعاملاتُ جميعُ العقودِ التي بها يتبادلُ منافعهم

*muamalah adalah semua akad yang membolehkan manusia saling menukar manfaat.*⁴⁶

b. Menurut Idris Ahmad: fiqih muamalah adalah aturan-aturan Allah yang mengatur hubungan manusia dengan manusia lain dalam usahanya untuk mendapatkan alat-alat keperluan jasmaninya dengan cara yang paling baik.

c. Menurut Rasyid Ridha: Muamalah adalah tukar-menukar barang atau sesuatu yang bermanfaat dengan cara-cara yang telah ditentukan.⁴⁷

Dari definisi tersebut dapat disimpulkan bahwa fiqih muamalah dalam arti sempit terkonsentrasi pada sikap patuh pada aturan-aturan Allah yang telah ditetapkan berkaitan dengan interaksi dan perilaku manusia lainnya dalam upaya memperoleh, mengatur, mengelola, dan mengembangkan harta benda.

C. Ruang Lingkup Fiqih Muamalah

Dalam ruang lingkupnya Fiqih Muamalah dibagi menjadi 2 yaitu *Al-Muamalah Al-Adabiyah* dan *Al-Muamalah Al-Madaniyah*.

⁴⁶*Ibid.*

⁴⁷*Ibid.*

a. *Al-Muamalah Al-Adabiyah*

Yaitu muamalah yang ditinjau dari segi cara tukar menukar benda yang bersumber dari panca indera manusia, yang unsur penegaknya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban. Ruang lingkup Fikih muamalah yang bersifat *adabiyah* mencakup beberapa hal berikut ini:

- 1) Ijab Qabul
- 2) Saling meridhai
- 3) Tidak ada keterpaksaan dari salah satu pihak
- 4) Hak dan kewajiban
- 5) Kejujuran pedagang
- 6) Penipuan
- 7) Pemalsuan
- 8) Penimbunan
- 9) Segala sesuatu yang bersumber dari indera manusia yang adakaitannya dengan peredaran harta dalam hidup bermasyarakat.⁴⁸

b. *Al-Muamalah Al-Madiyah*

Yaitu muamalah yang mengkaji objeknya sehingga sebagian para ulama berpendapat bahwa muamalahal-*madiyah* adalah muamalah yang bersifat kebendaan karena objek fiqh muamalah adalah benda yang halal, haram, dan syubhat untuk diperjual belikan. benda-benda yang memudharatkan, benda-benda yang

⁴⁸*Ibid.*, h. 4.

mendatangkan kemaslahatan bagi manusia, dan beberapa segi lainnya. Beberapa hal yang termasuk ke dalam ruang lingkup muamalah yang bersifat Madiyah adalah sebagai berikut:

- 1) Jual beli (*al-Bai' al-Tijarah*) merupakan tindakan atau transaksi yang telah disyari'atkan dalam arti telah ada hukumnya yang jelas dalam islam.
- 2) Gadai (*ar-Rahn*) yaitu menjadikan suatu benda yang mempunyai nilai harta dalam pandangan *syara'* untuk kepercayaan suatu hutang, sehingga memungkinkan mengambil seluruh atau sebagian hutang dari benda itu.
- 3) Jaminan dan tanggungan (*Kafalah dan Dhaman*) diartikan menanggung atau penanggungan terhadap sesuatu, yaitu akad yang mengandung perjanjian dari seseorang di mana padanya ada hak yang wajib dipenuhi terhadap orang lain, dan berserikat bersama orang lain itu dalam hal tanggung jawab terhadap hak tersebut dalam menghadapi penagih (utang). Sedangkan dhaman berarti menanggung hutang orang yang berhutang.
- 4) Pemindahan hutang (*Hiwalah*) berarti pengalihan, pemindahan. Pemindahan hak atau kewajiban yang dilakukan seseorang (pihak pertama) kepada pihak kedua untuk menuntut pembayaran hutang dari atau membayar hutang kepada pihak ketiga. Karena pihak ketiga berhutang kepada pihak pertama.

Baik pemindahan (pengalihan) itu dimaksudkan sebagai ganti pembayaran maupun tidak.

- 5) Jatuh bangkrut (*Taflis*) adalah seseorang yang mempunyai hutang, seluruh kekayaannya habis.
- 6) Perseroan atau perkongsian (*al-Syirkah*) dibangun atas prinsip perwakilan dan kepercayaan, karena masing-masing pihak yang telah menanamkan modalnya dalam bentuk saham kepada perseroan, berarti telah memberikan kepercayaan kepada perseroan untuk mengelola saham tersebut.
- 7) Masalah-masalah seperti bunga bank, asuransi, kredit, dan masalah-masalah baru lainnya.

D. Prinsip-Prinsip Hukum Fikih Muamalah

Dalam mengatur hubungan antar manusia dengan manusia lain yang sasarannya adalah harta benda fikih muamalah mempunyai prinsip-prinsip untuk dijadikan acuan dan pedoman untuk mengatur kegiatan muamalah. Prinsip-prinsip tersebut adalah sebagai berikut:⁴⁹

- a. Muamalah adalah Urusan Duniawi maksudnya adalah urusan muamalah berbeda dengan ibadah di mana dalam ibadah semua perbuatan dilarang kecuali yang diperintahkan sedangkan dalam muamalah semua boleh dilakukan kecuali yang dilarang, oleh karena itu semua bentuk transaksi dan akad muamalah boleh

⁴⁹Ahmad Wardi Muslich, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Amzah, 2010) hal. 3-6

dilakukan oleh manusia asal tidak bertentangan dengan ketentuan syara'.

- b. Mumalah Harus Didasarkan kepada Persetujuan dan Kerelaan Kedua Belah Pihak artinya dasar dari bermuamalah adalah kerelaan dari kedua belah pihak bagaimana pun bentuk akad dan transaksi muamalah selama kedua belah pihak rela dan sepakat serta tidak melanggar ketentuan syara' itu diperbolehkan.
- c. Adat Kebiasaan Dijadikan Dasar Hukum maksudnya dalam bermuamalah setiap daerah atau kelompok mempunyai kebiasaan yang dilakukan secara turun temurun dan bertahun-tahun yang selanjutnya menjadi adat kebiasaan dalam bermuamalah jika adat dan kebiasaan itu tidak bertentangan dengan syara' dan diakui oleh masyarakat maka hal itu sah dijadikan sebagai dasar hukum.
- d. Tidak Boleh Merugikan Orang Lain dan Diri Sendiri maksudnya tujuan bermuamalah adalah mencari keuntungan yang tidak merugikan orang lain, maka dari itu dalam bermuamalah haruslah sama-sama menguntungkan kedua belah pihak yang terlibat.

BAB IV
KONSEPSI MURABAHAH DALAM FIKIH MUAMALAH DAN
APLIKASINYA DALAM PERBANKAN SYARIAH

A. Aplikasi Murabahah dalam Bank Syariah di Indonesia

Pengertian *murabahah* dalam praktik adalah apa yang diistilahkan dengan bai' *al-murabahah liamir bisy-syira*, yaitu permintaan seseorang atau pembeli terhadap orang lain untuk membelikan barang dengan ciri-ciri yang ditentukan.

Contoh *Murabahah lil Aamir bisysyiraa'*:

Sebuah rumah sakit membutuhkan alat-alat kesehatan. Pihak rumah sakit mendatangi lembaga keuangan syariah untuk mendapatkan pembiayaan yang sesuai dengan syariah. Lembaga keuangan syariah tidak memberikan uang, akan tetapi berjanji untuk membeli alat-alat kesehatan yang dibutuhkan dan menjualnya ke pihak rumah sakit.

Setelah alat-alat kesehatan dimiliki dan diterima LKS maka dijual ke pihak rumah sakit dengan bentuk murabahah, yakni; pihak pertama menjual alat-alat kesehatan ini dengan harga pokok sebanyak 700 juta rupiah umpamanya, ditambah laba 30%, dalam bentuk jual-beli kredit yang akan dilunasi selama 2 tahun, sebanyak 8 kali pembayaran. akan Kemudian alat-alat kesehatan tersebut diserahkan ke pihak rumah sakit.⁵⁰

⁵⁰ Erwandi Tarmizi, *ibid.*, h. 396.

Untuk singkatnya bentuk ini dinamakan Murabahah Permintaan/Pesanan Pembeli (MPP).MPP ini merupakan dasar kesepakatan dari terjadinya transaksi jual beli barang dan permintaan/pesanan tersebut dianggap bersifat lazim (pasti/mengikat) bagi pemesan. Sedangkan besarnya keuntungan, harga jual, penyerahan barang, dan cara pembayaran dalam MPP ini ditentukan atas kesepakatan para pihak.⁵¹

Dalam jual beli MPP ini ada 3 (tiga) pihak yang terlibat, yaitu A, B, dan C. A meminta kepada B untuk membelikan barang-barang tersebut tetapi berjanji untuk membelikannya dari pihak lain, yaitu C. B adalah sebagai perantara dan penjual, dan dalam perjanjian MPP hubungan hukum terjadi antara A dan B. Bentuk perjanjian murabahah ini diartikan sebagai menjual suatu komoditi dengan harga yang ditentukan penjual (B) ditambah dengan keuntungan (untuk B) dan dibeli oleh A.

Menurut Yusuf al-Qardhawi, dalam MPP ini ada dua unsur utama yang perlu dipahami, yaitu adanya *wa'ad* (janji), artinya janji untuk membelikan barang yang diminta pembeli dan janji penjual untuk meminta keuntungan dari barang tersebut. Disamping itu, disepakati pula oleh pembeli dan penjual bahwa janji ini bersifat mengikat (iltizam) yang kemudian akan dilakukan pembayaran dengan cara ditangguhkan (muajjal). Berdasarkan penjelasan tersebut, unsur-unsur MPP bila diterapkan dalam perbankan syariah adalah sebagai berikut:

⁵¹Syubair, *ibid.*, h. 264.

- 1) Pembeli menentukan barang yang dikehendaki disertai karakteristiknya.
- 2) Pihak bank mencari barang yang sesuai dengan permintaan pembeli kepada pemasok/penyedia barang baik atas inisiatifnya atau atas rekomendasi dari pembeli.
- 3) Pihak bank membeli barang dari pemasok/penyedia barang secara tunai sehingga barang tersebut menjadi milik bank.
- 4) Setelah bank mendapatkan informasi barang yang dibutuhkan berikut harganya, kemudian menentukan harga jual kepada pembeli berikut syarat-syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi oleh pembeli.
- 5) Pihak pembeli memenuhi ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat yang ditentukan oleh bank berikut tata cara pembayarannya.
- 6) Pembeli menandatangani akad *murabahah* dengan bank atas barang/objek yang telah disepakati dengan harga jual bank yang terdiri dari harga pokok dan margin keuntungan,

Kontrak *murabahah* telah digunakan secara luas oleh banyak bank Islam dan lembaga keuangan Islam sebagai sebuah mode pembiayaan pada beragam operasi pembiayaan, seperti pembiayaan rumah, pembiayaan kendaraan bermotor, pembiayaan pribadi, dan pembiayaan dagang. Namun konsep yang digunakan dalam pembiayaan Bank Syariah adalah jenis *murabahah* dengan pesanan, atau yang lebih dikenal dalam

dunia internasional dengan sebutan MPO (*Murabahah to the Purchase Orderer*), bukan *murabahah* biasa.⁵²

Dalam teknis perbankan, *murabahah* merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan, yaitu melalui akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual-beli yang disepakati bersama. Rukun dan syarat *murabahah* adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fikih, sedangkan syarat lain seperti barang, harga dan cara pembayaran adalah sesuai dengan kesepakatan nasabah dengan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati bersama. Jadi, nasabah mengetahui keuntungan yang diambil oleh bank. Selama akad belum berakhir, maka harga jual-beli tidak boleh berubah. Apabila terjadi perubahan, maka akad tersebut menjadi batal.⁵³

Cara pembayaran dan jangka waktunya disepakati bersama; dapat secara tunai ataupun secara angsuran. *Murabahah* dengan pembayaran secara angsuran ini disebut juga *bai' bi tsaman ajil*. Dalam prakteknya, nasabah yang memesan untuk membeli barang menunjuk supplier yang diketahuinya menyediakan barang dengan spesifikasi dan harga yang sesuai dengan keinginannya. Atas dasar itu, bank melakukan pembelian secara tunai dari supplier yang dikehendaki oleh nasabahnya, kemudian menjualnya secara tangguh kepada nasabah yang bersangkutan.

⁵² Internasional Shari'ah Research Academy for Islamic Finance (ISRA), *Sistem Keuangan Islam: Prinsip & Operasi*, Terj. Ellys T, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015) h. 246.

Pada awalnya, *murabahah* tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep *murabahah* dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad *murabahah*. Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis *murabahah* yang diterapkan oleh bank syariah dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Beberapa hal tersebut diantaranya:

Bank Syariah

1. Menjual barang pada nasabah;
2. Hutang nasabah sebesar harga jual tetap selama jangka waktu
Murabahah;
3. Ada analisa supplier;
4. Margin berdasarkan manfaat atau value added bisnis tersebut;

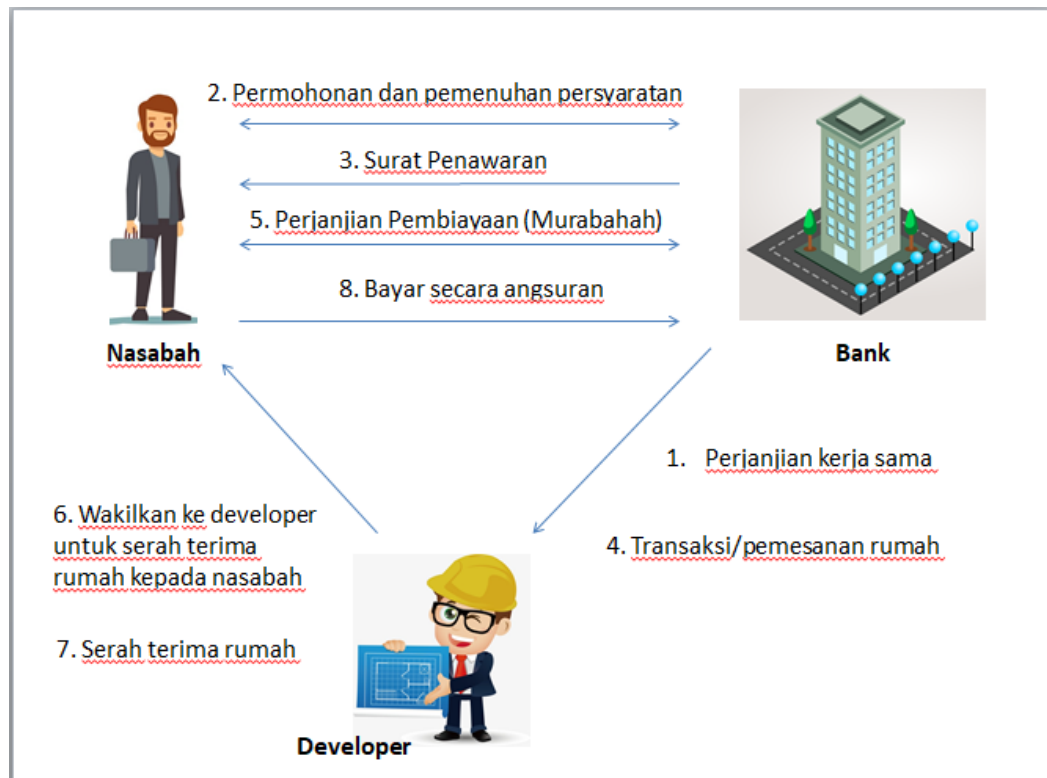
Bank Konvensional

1. Memberi kredit (uang) pada nasabah;
2. Hutang nasabah sebesar kredit dan bunga (berubah-ubah);
3. Tak ada analisa supplier;
4. Bunga berdasarkan rate pasar yang berlaku;

Mekanisme pembiayaan *murabahah* mempunyai beberapa ciri atau elemen dasar. Yang paling utama dan membedakan pembiayaan *murabahah* dengan kredit konvensional adalah adanya wujud barang sebagai *underlying asset of transaction* dimana barang harus tetap dalam

tanggung bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum selesai.⁵⁴

Berikut Skema Pembiayaan *Murabahah* dalam perbankan syariah:



Gambar 1 Skema Pembiayaan Murabahah dalam perbankan syariah

Keterangan Skema:

1. Bank Syariah dan Developer mengadakan Perjanjian Kerja Sama (MoU) pemilikan rumah. Bank akan menyediakan fasilitas pembiayaan pemilikan rumah bagi calon pembeli rumah Developer.

⁵⁴OJK, *Op. Cit.*, h. 8-9.

2. Pembeli atau calon nasabah bermaksud membeli rumah di lokasi milik Developer dan mengajukan Pembiayaan Pemilikan Rumah kepada Bank. Calon Nasabah melengkapi persyaratan permohonan pembiayaan sesuai kriteria yang dipersyaratkan. Jika persyaratan lengkap, Bank selanjutnya melakukan analisa kelayakan pembiayaan terhadap calon nasabah.
3. Apabila calon nasabah layak dibiayai, maka Bank akan mengeluarkan Surat Persetujuan kepada calon nasabah (surat penawaran). Calon Nasabah melakukan negosiasi dengan Bank. Jika terjadi kesepakatan, calon nasabah menandatangani surat penawaran dan berjanji (*wa'ad*) untuk melakukan transaksi murabahah dengan Bank.
4. Bank melakukan transaksi rumah (berdasarkan Perjanjian Kerja Sama) dengan Developer sesuai spesifikasi rumah yang diminta oleh calon nasabah, secara prinsip (*fiqh*) rumah menjadi milik Bank (dokumentasi rumah dibuat atas nama Nasabah). Dalam hal Developer belum memiliki Perjanjian Kerja Sama, Bank dapat mewakilkan atau memberi kuasa (*wakalah*) kepada Nasabah untuk melakukan transaksi/pemesanan rumah secara langsung ke Developer yang dipilih nasabah.
5. Nasabah dan Bank melakukan Perjanjian Pembiayaan Pemilikan Rumah Berdasarkan Prinsip *Murabahah*.

6. Bank dapat memberi kuasa/mewakilkkan kepada Developer untuk menyerahkan rumah kepada nasabah (berdasarkan Perjanjian Kerja Sama).
7. Developer menyerahkan rumah kepada nasabah.
8. Nasabah membayar secara *taqsith* (angsuran) atau *ta'jil* (tempo) ke Bank sesuai jadwal angsuran yang disepakati.⁵⁵

B. Penggunaan Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah

Para ulama telah menjelaskan, secara rinci mengenai pelarangan tersebut namun para ulama modern memberikan perbedaan antara jual beli belum adabarang dengan jual beli tanpa kepemilikan barang. Mereka berpendapat bahwa janji pemesanan bentuk membeli barang adalah mengikat.

Terlebih lagi apabila nasabah pergi begitu saja. Hal ini mengakibatkan kerugian di pihak bank selaku pihak yang menyediakan barang. Oleh karena itu ulama kontemporer dan para ulama ekonom Islam menetapkan bahwa janji antara pemesan dan pihak bank secara umum mengikat.⁵⁶

Disamping itu, atas jasa yang diberikan oleh pihak bank berhak menarik fee (keuntungan) dari nasabah atau komisi sebagai keuntungan pihak bank. Namun hal itu harus disepakati terlebih dahulu dengan pihak pemesan mengenai besarnya komisi yang akan diterima oleh Bank.

⁵⁵Fathurrahman Djamil, *Ibid.*, h. 131.

⁵⁶Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), Cet 1, hal. 53

Ini karena dalam produk murabahah, prinsip kehati-hatian (*prudential*) bank relatif bisa diterapkan dengan ketat dan standar sehingga tingkat risiko kerugian sangat kecil. Bahkan bank-bank syariah yang baru pada umumnya portofolio pembiayaannya yang paling besar menggunakan murabahah karena lebih aman.

Dalam Lembaga Keuangan Syariah (Lembaga Keuangan Syariah), khususnya perbankan syariah, bai' al-murabahah diterapkan sebagai produk pembiayaan untuk membiayai pembelian barang-barang konsumen, kebutuhan modal kerja, dan kebutuhan investasi. Pembiayaan dalam bentuk konsumen seperti pembelian kendaraan, rumah, dan barang-barang multiguna (barang elektronik, perlengkapan rumah tangga, renovasi rumah dan barang-barang kebutuhan konsumen lainnya). Misalnya, pembiayaan modal kerja untuk membeli bahan baku kayu untuk produksi mabel, proyek pembangunan rumah, kerajinan tangan, dan barang-barang produksi lainnya. Begitu juga pembiayaan barang yang berfungsi menjadi asset, seperti membeli mesin-mesin dan peralatan untuk peningkatan dan pembaruan teknologi.

Mekanisme penerapan murabahah di LKS, didasarkan pada asumsi bahwa nasabah membutuhkan barang/objek tertentu, tetapi kemampuan finansial tidak cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai. Untuk itulah maka nasabah berhubungan dengan LKS. Namun karena LKS pada umumnya tidak memiliki *inventory* terhadap barang/objek yang dibutuhkan nasabah, maka LKS melakukan pembelian

atas barang yang diinginkan nasabah kepada pihak lainnya seperti kepada supplier/pemasok, dealer, developer, atau penyedia barang lainnya. Dengan demikian, LKS bertindak selaku penjual disatu sisi, dan disisi lain bertindak selaku pembeli, yang kemudian akan menjualnya kembali kepada nasabah pemesan dengan harga jual yang disepakati.

Pada saat harga jual disepakati, maka pihak LKS menyerahkan barang yang dipesan tersebut sesuai dengan kuantitas, kualitas, tempat, dan waktu disepakati. Apabila aktiva/barang yang telah dibeli LKS (sebagai penjual) mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi beban LKS, dan LKS mengganti barang tersebut atau mengurangi nilai jual sesuai dengan kesepakatan.

Pada saat sudah terjadi serah terima barang antara LKS dan nasabah debitur, maka kewajiban nasabah adalah melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, baik secara angsuran atau di akhir secara *lumpsum*. Manakala nasabah ingin mempercepat cicilan atau ingin melunasi piutangnya sebelum jatuh tempo maka boleh saja nasabah mengajukannya kepada LKS, dan atas tindakan nasabah melakukan pembayaran lebih cepat dari waktu yang disepakati tersebut LKS dapat memberikan potongan pelunasan dari kewajiban pembayaran tersebut sesuai kebijakan dan pertimbangannya. Oleh karena diserahkan kepada kebijakan dan pertimbangan LKS, maka berkaitan dengan potongan pelunasan dalam murabahah tidak perlu dimasukkan dalam akad. "Dengan memperhatikan mekanisme murabahah tersebut, jelas sekali bahwa LKS

sebagai penjual harus memiliki barang dan diserahkan barang tersebut kepada pembeli. Manakala hal tersebut tidak dilakukan, maka secara konseptual transaksi tersebut tidak sesuai dengan kriteria dari transaksi murabahah.

Oleh karena itu, Chapra menjelaskan perbedaan transaksi murabahah dengan instrumen berdasarkan bunga sebagai berikut: Pertama, cara-cara murabahah lebih merupakan transaksi penjualan daripada transaksi pinjaman dapat rbum langsung dan pemberian pinjaman. Kedua, syariah tidak membolehkan orang untuk menjual atau menyewakan apa yang tidak dimilikinya, penyedia jasa keuangan mengambil risiko begitu ia memperoleh kepemilikan dan barang-barang untuk dijual atau disewakan. Ketiga, yang dinyatakan dalam kasus transaksi penjualan adalah harga bukan suku bunga, dan begitu harga ditetapkan maka tidak dapat diubah jika terdapat penundaan pembayaran karena kondisi-kondisi yang tidak dapat diramalkan.

Dengan begitu jelas mekanisme transaksi murabahah di LKS, maka produk ini termasuk produk yang populer. Hal ini juga didasari oleh pertimbangan bahwa:

1. Murabahah sebagai bentuk investasi pembiayaan berjangka pendek bila dibandingkan dengan profit and loss sharing (PLS) adalah lebih mudah;
2. Keuntungan dalam murabahah dapat ditentukan secara pasti yang merupakan jaminan bagi LKS dalam memberikan return kepada

penyimpan dana dan juga dapat melakukan perbandingan dengan tingkat bunga yang ada di bank konvensional;

3. Murabahah terhindar dari ketidakmenentuan yang melekat pada earning of business bila dibandingkan dilakukan dengan sistem PLS;
4. dalam murabahah LKS tidak diperkenankan mencampuri kegiatan nasabah karena LKS bukan mitra, tetapi hubungannya dalam murabahah lebih kepada penjual dan pembeli atau pemberi dan penerima pembiayaan.

Walau demikian, patut juga dipertimbangkan pendapat dari Muhammad Taqi Usmani yang menyatakan:

murabahah pada mulanya bukan merupakan suatu cara atau mode pembiayaan (mode of financing), melainkan sekadar suatu sale on cost plus basis Na tertunda (the concept of deferred payment), maka murabahah telah digunakan sebagai suatu cara pembiayaan dalam hal nasabah bermaksud untuk membeli. amun setelah adanya konsep pembayaran tas baranga

Chapt, M. Umer, The future of Economics An Syariah Perspective, hlm. 267 17S M. Thgi Usman. An Introduction to Islamic Financing. (Pakistan: Maktaba Ma M. TaqiU Quran, 20 Wahbah Ouran, 2002), him.95 122 eneraan Hnkum Perjanjian dalam Transaksi .

Suatu komoditas dengan cara menyicil pembayaran harganya. Meskipun dukdemikian, menurut Muhammad Taqi Usmani ada 2 (dua) hal penting yang harus diperhatikan (two essential point) dalam penggunaan

murabahah sebagai model pembiayaan. Pertama, murabahah jangan diterima sebagai suatu mode pembiayaan Islam yang ideal atau sebagai instrumen universal untuk semua jenis pembiayaan (inancing). Kedua, murabahah hendaknya hanya diterima sebagai langkah peralihan menuju suatu sistem pembiayaan erukeperlua ideal dalam bentuk musyarakah atau mudharabah. Murabahah hendaknya hanya digunakan terbatas kepada hal-hal di mana musyarakah atau mudharabah tidak dapat digunakan sebagai cara bagi bank untuk memberikan fasilitas pembiayaan kepada nasabahnya.

Umumnya murabahah diadopsi untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin si nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Murabahah, sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas mark-up (laba). Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah:

- (i) pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga asli barang, batas laba (mark-up) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya;
- (ii) apa yang dijual adalah barang atau komoditas, dan dibayar dengan uang;
- (iii) apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual, dan penjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli, dan

(iv) pembayarannya ditangguhkan. Murabahah seperti yang dipahami di sini, digunakan dalam setiap pembiayaan di mana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual.

1. Perbandingan antara Pembiayaan Berbasis Murabahah dan Bunga Tetap

Tujuan perbandingan ringkas di sini adalah untuk melihat apakah ada perbedaan yang signifikan antara pembiayaan dengan murabahah dengan pembiayaan lewat bunga tetap untuk tujuan-tujuan yang sama. Perbandingan difokuskan pada aspek aspek berikut harga pembiayaan, risiko dalam pembiayaan murabahah, keamanan hubungan antara bank dan pembeli, dan penyelesaian utang.

Dinyatakan bahwa ketika bank konvensional meminjamkan uang, misalnya untuk pembelian barang-barang tertentu, bunga yang dikenakan pada pinjaman dikaitkan dengan pokok pinjaman dan jatuh tempo pinjaman. Mereka menegaskan pula bahwa jika pinjaman adalah untuk tujuan semacam itu, maka bukan urusan bank konvensional mengenai berapa harga barang-barang itu bagi si nasabah. Hal utama yang menjadi perhatian bank konvensional adalah memperoleh suku bunga yang sedang berlaku bagi pengeluaran pengeluaran yang emisal dalam hal risiko dan jatuh temponya (Mohammed, 10-12). Tanggung jawab nasabahlah, setelah memperoleh pinjaman dengan suku bunga tertentu untuk membeli barang-barang yang diperlukannya, berapa pun harganya. Dikatakan, metode murabahah memastikan bahwa si nasabah mengetahui total

C. Persoalan-Persoalan Hukum dalam Murabahah

Beberapa persoalan yang berkaitan dengan aspek hukum yang sering muncul dalam transaksi murabahah antara lain berkaitan dengan penyerahan barang, risiko, jaminan, dan pajak.

1. Penyerahan Barang

Penyerahan benda yang diperjualbelikan dalam hukum Islam merupakan kewajiban. Akad jual beli dinilai tidak memenuhi syarat (fasid) dan dapat dibatalkan apabila benda yang menjadi objek akad tidak diserahkan. Akad yang tidak dibarengi dengan penyerahan objek akad dinilai sebagai gharar. Hal ini termasuk transaksi yang dilarang berdasarkan hadis Rasulullah saw.

2. Risiko Atas Barang dan Pembayaran

Dalam pembiayaan bentuk bai'al-murabahah, LKS menghadapi berbagai risiko antara lain berkaitan dengan barang dan pembayaran. Berkaitan dengan risiko atas barang adalah adanya kerusakan atas barang sebagai objek pertukaran. Adanya kerusakan yang timbul terhadap objek pertukaran merupakan tanggung jawab para pihak yang melakukan perusakan terhadap objek tersebut dan akad dapat diteruskan atau dibatalkan sesuai dengan tingkat risiko yang timbul dan atas kesepakatan dari para pihak yang berakad tersebut.

Apabila kerusakan objek pertukaran itu terjadi sebelum diserahkan kepada pembeli, maka pembeli bertanggung jawab untuk mengganti benda tersebut atau membayar

harganya. Adapun apabila kerusakan tersebut setelah diserahkan kepada pembeli dan kerusakan tersebut bukan oleh penjual, maka pertukaran telah terjadi, sedangkan apabila kerusakan tersebut oleh penjual, maka penjual harus mengganti benda itu atau pembeli membatalkan akadnya.

Dalam pertimbangan fuqaha, prinsip keadilan harus ditegakkan pada saat terjadi kerusakan atau risiko, Selama objek belum diserahkan pada pembeli. maka risiko yang timbul atas objek tersebut merupakan beban penjual, yang masih sebagai pemilik sah dari benda tersebut, sampai saat benda tersebut secara sah diserahkan kepada pembeli, yang berarti kepemilikannya pun telah beralih atau pindah kepada pembeli. Dengan diteruskannya benda tersebut kepada pembeli, maka barulah risiko atas benda tersebut berpindah atau beralih dari penjual kepada pembeli.

Sebagai perbandingan, tampaknya pembahasan para fuqaha tersebut juga sejalan dengan perundang-undangan yang ada, seperti dalam KUH Perdata. Menurut Prof. Subekti,⁵⁷ dengan mengacu pada Pasal 1474, Pasal 1475, dan Pasal 1454 KUH Perdata, bahwa penjual mempunyai kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Penyerahan ialah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli. Bahwa apa yang telah ditetapkan untuk perjanjian tukar-menukar, harus dipandang sebagai asas yang berlaku pada umumnya dalam perjanjian timbal balik, yaitu risiko mengenai suatu barang itu dipikulkan kepada pemiliknya.

⁵⁷Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 60-62

Adapun risiko berkaitan dengan pembayaran, yaitu nasabah tidak melakukan pembayaran baik sebagian atau sepenuhnya sesuai dengan jadwal pembayaran. Syariah menghindari risiko ini antara lain dengan adanya agunan, penanggungan (jaminan pihak ketiga), dan syarat perjanjian yang menyatakan bahwa semua hasil barang murabahah yang dijual kepada pihak ketiga (baik tunai maupun angsuran) harus atas sepengetahuan bank hingga kewajiban pembayaran kepada bank dibayar secara penuh. Jika tidak melakukan pembayaran dikarenakan faktor di luar kemampuan pengawasan nasabah, bank syariah secara moral berkewajiban untuk melakukan penjadwalan ulang (rescheduling) bahkan restructuring piutang tersebut,⁵⁸ dan sebaliknya, jika nasabah sudah memiliki kemampuan untuk membayar pada waktunya tetapi dia tidak melakukan , maka bank dapat menjalankan konsep denda untuk dibebankan kepada nasabah. Jumlah denda yang diberikan tergantung pada "tingkat normal return" pada dana bank yang diinvestasikan, sesuai diberikan tergantung dengan biaya dana (cost of fund) dari sejumlah modal.

3. Agunan

Mengambil agunan untuk menjamin utang, menurut Alquran dan Sunnah, pada dasarnya bukan suatu yang tercela. Alquran menyuruh muslim untuk menuliskan kewajiban, dan jika perlu, mengambil agunan untuk utang tersebut. Nabi dalam beberapa kesempatan mempersilahkan

⁵⁸Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang *Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah* dan Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang *Konversi Akad Murabahah*.

kreditornya untuk mengambil agunan untuk utangnya. Agunan adalah suatu cara untuk menjamin hak-hak kreditor/pemberi fasilitas agar tidak dilanggar dan menghindari memakan harta orang lain secara tidak benar.

Hal ini juga ditegaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional berikut: "Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang."⁵⁹

4. Pajak

a. *Pajak Pertambahan Nilai (PPN)*

Berdasarkan surat Dirjen Pajak kepada salah satu Unit Usaha Svarial Bank Swasta Nasional dikemukakan bahwa transaksi murabahah dilakukan oleh bank syariah termasuk dalam pengertian penyerahan barang kena pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai (PPN), " Dasar pertimbangan Dirjen Pajak tersebut sebagaimana tertuang dalam isi surat tersebut antara lain sebagai berikut.

- 1) Meskipun transaksi murabahah merupakan salah satu kegiatan usaha yang dapat dilakukan oleh bank syariah, namun mengingat prinsip yang mendasari transaksi tersebut adalah jual beli, maka dari sisi Undang- Undang Pajak Pertambahan Nilai yang saat ini berlaku, transaksi tersebut tidak dapat dikategorikan sebagai jasa perbankan, melainkan merupakan kegiatan perdagangan.

⁵⁹Fatwa DSN No.03/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

- 2) Oleh karena itu, penyerahan Barang Kena Pajak dalam rangka transaksi murabahah, baik oleh pemasok/produsen kepada bank maupun oleh bank kepada nasabah, sepanjang pihak yang melakukan penyerahan adalah Pengusaha Kena Pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai.
- 3) Apabila barang yang diserahkan/diperjualbelikan dalam transaksi murabahah adalah bukan Barang Kena Pajak, maka atas penyerahan barang tersebut tidak dikenakan Pajak Pertambahan Nilai.
- 4) Dalam hal dalam transaksi-transaksi di atas bank meminta nasabah untuk menyediakan Barang Kena Pajak tertentu sebagai jaminan atau agunan, maka menyerahkan Barang Kena Pajak dimaksud oleh nasabah kepada pihak bank bukan merupakan penyerahan Barang Kena Pajak yang terutang Pajak Pertambahan Nilai.

Sedangkan menurut Bank Indonesia, murabahah merupakan bentuk pembiayaan dengan prinsip jual beli yang merupakan salah satu jasa dari perbankan Syariah. Menurut Bank Indonesia, dengan mengacu kepada Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2000 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang, dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 144 Tahun 2000 tentang Jenis Barang dan Jasa yang Tidak Dikenakan Pajak Pertambahan Nilai, serta Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-

15/PJ.5/1990 tanggal 19-7-1990, yang menyatakan bahwa jasa bank yang tidak dapat dilakukan oleh perusahaan selain Bank, dikecualikan dari pengenaan pajak (PPN). Berdasarkan ketentuan-ketentuan perpajakan tersebut, dapat disimpulkan antara lain bahwa:

- 1) Transaksi jual beli barang merupakan Objek Kena Pajak (OKP) berupa Pajak Pertambahan Nilai (PPN);
- 2) Kegiatan usaha yang dilakukan oleh perbankan merupakan kegiatan usaha jasa yang tidak dikenakan pajak, sepanjang kegiatan tersebut tidak dapat dilakukan oleh badan lain selain Bank;
- 3) Kegiatan bank yang dapat dilakukan pula oleh badan lain bukan bank, tetap menjadi objek pajak terutang PPN, seperti kegiatan yang dilakukan bank untuk jasa penitipan (Safe Custody) dan penyewaan SDB (Safe Defosit Box), pembelian kendaraan operasional, pencetakan formulir, dan sebagainya.

Namun, kini setelah adanya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 42 Tahun 2009 tentang Perubahan Ketiga Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan Atas Barang Mewah (UU No. 42 Tahun 2009), yang mulai berlaku pada April 2010, bahwa transaksi murabahah tidak dikenakan PPN. Bunyi dari ketentuan tersebut antara lain sebagai berikut.

i. Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009:

Yang termasuk dalam pengertian penyerahan Barang Kena Pajak adalah penyerahan Barang Kena Pajak oleh Pengusaha Kena Pajak dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah, yang penyerahannya dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak.

ii. Penjelasan Pasal 1A ayat (1) huruf h UU No. 42 Tahun 2009

Contoh: Dalam transaksi murabahah, bank syariah bertindak sebagai penyedia dana untuk membeli sebuah kendaraan bermotor dari Pengusaha Kena Pajak A atas pesanan nasabah bank syariah (Tuan B), Meskipun berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya pada Tuan B, berdasarkan undang-undang ini, penyerahan kendaraan bermotor tersebut dianggap dilakukan langsung oleh Pengusaha Kena Pajak A kepada Tuan B.

iii. Pasal 4A ayat (3) huruf d UU No. 42 Tahun 2009:

Jenis jasa yang tidak dikenai Pajak Pertambahan Nilai adalah tertentu dalam kelompok jasa sebagai berikut: d. jasa keuangan:

iv. Penjelasan Pasal 4A huruf d UU No. 42 Tahun 2009:

Jasa keuangan meliputi:

- 1) Jasa menghimpun dana dari masyarakat berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan/atau bentuk lain yang dipersamakan dengan itu;
- 2) Jasa menempatkan dana, meminjam dana, atau meminjamkan dana kepada pihak lain dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi maupun dengan wesel unjuk, cek, atau sarana lainnya;
- 3) Jasa pembiayaan, termasuk pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, berupa sewa guna usaha dengan hak opsi, anjak piutang, usaha kartu kredit, dan/atau pembiayaan konsumen;
- 4) Jasa penyaluran pinjaman atas dasar hukum gadai, termasuk gadai syariah dan fidusia; dan
- 5) Jasa penjaminan.

Berdasarkan UU No. 42 Tahun 2009 tersebut, dapat disimpulkan bahwa bank syariah sebagai pengusaha kena pajak, dalam rangka perjanjian pembiayaan yang dilakukan berdasarkan prinsip syariah (antara lain Tabahah), penyerahan barang kena pajak (seperti rumah atau kendaraan) dianggap langsung dari Pengusaha Kena Pajak (seperti pemasok atau dealer) kepada pihak yang membutuhkan Barang Kena Pajak (Nasabah Penerima Pembiayaan). Dengan demikian, berdasarkan prinsip syariah, bank syariah harus membeli dahulu

kendaraan bermotor tersebut dan kemudian menjualnya kepada Nasabah, berdasarkan UU No. 42 Tahun 2009, penyerahan kendaraan bermotor tersebut dianggap dilakukan langsung oleh Pengusaha Kena Pajak (pemasok atau dealer) kepada nasabah. Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 ini berlaku mulai April 2010, bagaimana dengan kewajiban PPN sebelum April 2010 tersebut, apakah bank-bank syariah masih terkena kewajiban PPN tersebut? Mengingat UU No. 42 Tahun 2009 tersebut tidak berlaku surut, maka demi hukum, bank-bank syariah tetap dikenai kewajiban PPN tersebut. Akan tetapi, kemudian terdapat Peraturan Menteri Keuangan No. 251/PMK.011/2010 tertanggal 28 Desember 2010 tentang PPN Ditanggung Pemerintah Atas Transaksi Murabahah Perbankan Syariah Tahun Anggaran 2010, yang menyatakan bahwa "atas transaksi murabahah yang dilakukan sebelum 1 April 2010... ditanggung oleh Pemerintah." Berdasarkan PMK tersebut, Pagu anggaran yang dialokasikan untuk keperluan tersebut sebesar Rp328 miliar yang dapat diberikan kepada wajib pajak bank syariah yang telah membayar Surat Ketetapan Pajak atas transaksi murabahah. Bagi wajib pajak bank syariah yang telah membayar surat ketetapan pajak atas transaksi murabahah, dapat diberikan pengembalian pajak sesuai dengan ketentuan perpajakan yang berlaku (Pasal 1 dan Pasal 2 PMK).

b. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan
(BPHTB)

Di samping ketentuan PPN di atas, sebenarnya bank syariah dalam menjalankan transaksi murabahah, apabila objek murabahah tersebut adalah barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan, yang kemudian transaksi tersebut dicatat dalam akuntansi sebagai persediaan/milik bank, maka secara yuridis atas perolehan barang tetap tersebut bank dikenakan BPHTB sebesar 5%.⁶⁰ Yang dimaksud dengan BPHTB adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.⁶¹ Walaupun selama ini sepengetahuan penulis ketentuan tersebut tidak pernah dijalankan, namun hal tersebut merupakan ketentuan publik yang mengikat orang atau badan hukum Indonesia, maka agar tidak ada yang memperlmasalahkan dari segi yuridis di kemudian hari, tampaknya ketentuan BPHTB ini perlu juga dikecualikan dari transaksi murabahah sebagaimana ketentuan PPN.

⁶⁰UU No. 20 Tahun 2000 jo. UU No. 21 Tahun 1997 tentang BPHTB (Pasal 3, ayat (1) PP No.3 Tahun 1994 jo. Surat Edaran Dirjen Pajak No. SE-04/PJ.33/1994 tgl 10 Mei 1994).

⁶¹UU No 21 Tahun 1997 tentang BPHTB jo. Pasal 1 UU No. 20 Tahun 2000.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan mengenai Murabahah tersebut, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan murabahah merupakan pembiayaan utama dalam perbankan syariah. Dimana hal tersebut sangat menjadi perhatian penulis, terutama dari sisi syariahnya.

Maka penulis menyimpulkan bahwa konsep murabahah dalam fikih muamalah sudah disepakati jumbuh ulama atas kehalalannya. Namun dalam prakteknya, meskipun banyak ulama yang membolehkan dan melegalkan dari pihak DSN dll. Banyak pula yang mengharamkan, dikarenakan prakteknya yang lebih kurang mirip dengan pinjam meminjam pada umumnya, hanya saja pihak bank yang membelikan barangnya, bahkan tidak sedikit nasabah sendiri yang membelikan barang tersebut, dengan berlandaskan akad wakalah.

Maka tinggal kita ingin memilih yang mana yang lebih kita yakini kehalalannya.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan hasil penelitian di atas, maka penulis mengajukan beberapa saran sebagai berikut:

1. Para nasabah agar lebih hati-hati dalam melakukan akad, tidak langsung percaya dengan embel-embel syariah suatu Bank. Perlu berkonsultasi dengan para ahli jika ingin mencari tahu bagaimana praktek idealnya.

2. Dalam melegalkan suatu akad, harus sangat memperhitungkan aspek kehati-hatian bukan hanya hati-hati agar bank tidak rugi, namun hati-hati dalam menghalalkan suatu produk.
3. Untuk peneliti selanjutnya, agar hendaknya meninjau langsung praktek yang terjadi di beberapa bank syariah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Muhammad Husain, *Studi Dasar-Dasar Pemikiran Islam*, Terjemah, (Bogor: Pustaka Thariqul Izzah, 2017), cet.ke-9.
- Anshori, Isa, Studi Eksploratif Tafsir Al Mishbah kaitannya dengan ayat-ayat zakat sebagai instrumental ekonomi Islam.(UMJ: 2016) hlm.2
- Antonio, Muhammad Syafii, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek*, (Depok: Gema Insani, 2001), cet. Ke- 23.
- Arifin, Zainul, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, (Tangerang Selatan: Pustaka Alvabet, 2009), cet. Ke-9, h. 24-25
- Karim,Adiwarman A. Shalah, As Shawi, et al, *Fikih Ekonomi Keuangan Islam*, (Jakarta: Darul Haq, 2004)
- Manan,Abdul,*Hukum Ekonomi Syariah: Dalam Perspektif Kewenangan Peradilan Agama*, (Jakarta:Kencana Prenada Media Group)
- Nurhayati, Sri, *Akuntansi Syariah di Indonesia*, (Jakarta:Salemba Empat, 2012)
- Pradja, Juhaya S,*Manajemen Pemasaran Bank Syariah*, (Bandung:Pustaka Setia, 2013)
- Rosihon, Mujib, dkk,Yayasan Penyelenggara Penerjemah al-Qur'an, *Al-Qur'an WISDOM*, (Bandung: Al- Mizan Publishing House, 2014), cet.ke-1.
- Saeed, Abdullah, penerjemah ArifMaftuhin, *Menyoal Bank Syariah*, (Jakarta: Paramadina, 2004)
- Sjahdeini, Sutan Remi,*Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek Hukumnya*, (Jakarta:Prenamedia Group, 2014)
- Triono, DwiCondro,*EkonomiPasarSyariah*, (Yogyakarta: Irtikaz 2017), h.26-28
- Wangsawidjadja, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012)
- Yaya, Rizal Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah Teori dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta: Salemba Empat, 2014)
- <http://catatan-ustadz.blogspot.co.id/2015/09/pendekatan-fiqh-dalam-studi-islam.html>

<http://malistachristy.blogspot.co.id/2013/05/metodi-studi-pustaka.html>