

**Aqad Al - Ba'i Murabahah menurut AlQur'an, Fatwa MUI dan Hadist
pada Praktik Akad Bai Al-Murabahah di Perbankan Syariah
Oleh :Nurhayati,SE,M,Si,Ak.,CA.**

ABSTRAK

Pada Perbankan Syariah Indonesia, keabsahan operasionalisasi produk *bai' al-murabahah* sendiri masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama. Ada sebagian ulama yang membolehkan **jika ba'i nya al murabahah** seperti yang dijelaskan dalam Fatwa MUI, karena merupakan jual-beli. Sebaliknya, sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai **ba'i murabahahnya adalah bai' al-inah** yang haram hukumnya, jual-beli atas barang yang tidak ada pada seseorang (*bai' al-ma'dum*), atau dianggap sebagai dua jual-beli dalam satu jual-beli (*bai'atani fi bai'ah*), dan bahkan dianggap sebagai *hilah* untuk mengambil riba. Pada beberapa penelitian juga **ada yang mengkritik mengenai Ba'i Murabahah, diantaranya Abdullah Saeed** yang mengkritik produk *bai' al-murabahah* ini. Menurutnya, tidak terdapat perbedaan yang substansial antara *mark-up* dengan bunga (*financing*). Jika hukum Islam membolehkan *bai' al-murabahah*, mengapa bunga bank konvensional dilarang. (Muhsin, 2012).

Pada Penelitian ini metode penelitiannya menggunakan deskriptif analisis, dan kajian teori pustaka. Dengan membandingkan antara Ayat-ayat **Alqur'an, Hadist dan Fatwa MUI. Dengan Subjek Penelitian** pada paktek atau operasionalisasi pada Bank Umum Syariah Di Indonesia di Tahun 2015.

Berdasarkan hasil Penelitian , *Bai' al-murâbahah* merupakan transaksi jual beli dimana margin keuntungan telah disepakati di muka antara nasabah (pembeli) dan pihak bank (penjual), kemudian disatukan dengan harga pokok barang menjadi harga baru yang harus dibayar oleh nasabah (pembeli) bila sudah jatuh tempo. Akad *bai' al- murâbahah* di dalam praktik perbankan syarī'ah **bukan termasuk bai' al-,inah, bai' al-ma"dûm, bai"atâni fi bai"ah** atau *hîlah* untuk mengambil riba. Dengan demikian, *bai' al-murâbahah* termasuk jual-beli yang dibolehkan, dengan kata lain, akad *bai' al-murâbahah* hukumnya sah (diperbolehkan).

Keyword : Ba'i Al Murabahah, Perbankan Syariah, Fatwa MUI.

1.1 Latar Belakang

1.1 Latar Belakang Penelitian

Pada Perbankan Syariah Indonesia, keabsahan operasionalisasi produk *bai" al-murabahah* sendiri masih menjadi bahan perdebatan di kalangan ulama. Ada sebagian ulama yang membolehkan **jika ba"i nya al murabahah** seperti yang dijelaskan dalam Fatwa MUI, karena merupakan jual-beli. Sebaliknya, sebagian ulama yang lain melarangnya karena menganggapnya sebagai **ba"i murabahahnya adalah bai" al-inah** yang haram hukumnya, jual-beli atas barang yang tidak ada pada seseorang (*bai" al-ma"dum*), atau dianggap sebagai dua jual-beli dalam satu jual-beli (*bai"atani fi bai"ah*), dan bahkan dianggap sebagai *hilah* untuk mengambil riba. Pada beberapa penelitian juga ada yang mengkritik mengenai **Ba"i Murabahah**, diantaranya Abdullah Saeed yang mengkritik produk *bai" al-murabahah* ini. Menurutnya, tidak terdapat perbedaan yang substansial antara *mark-up* dengan bunga (*financing*). Jika hukum Islam membolehkan *bai" al-murabahah*, mengapa bunga bank konvensional dilarang. (Muhsin, 2012)

Ada sebagian ulama yang berpandangan bahwa *bai" al-murabâhah* **dalam praktik perbankan syari"ah merupakan hîlah** untuk memperoleh riba atau menghasilkan uang sebagaimana yang dilakukan oleh bank konvensional. Pada hakikatnya pembeli (nasabah) datang ke bank untuk mendapatkan pinjaman uang, dan bank tidak membeli barang (aset) kecuali dengan maksud untuk menjual barang kepada pembeli (nasabah) secara kredit. (Abdul Manan, 1997)

Hal tersebut kemungkinan didasarkan kepada anggapan bahwa mekanisme penetapan harga (*pricing*) di dalam pembiayaan *bai" al-murabâhah* menggunakan cara perhitungan yang sama dengan bank konvensional, yaitu dalam bentuk prosentase dari pembiayaan pertahun (% p.a). Perbedaannya, di dalam bank konvensional, yang menjadi hutang nasabah terdiri dari pinjaman pokok dan hutang bunga (biaya dalam prosentase

pertahun) yang wajib dibayar oleh nasabah secara tetap selama pinjaman pokok belum dilunasi. Demikian pula masih dimungkinkan adanya kenaikan suku bunga tanpa harus ada persetujuan dari pihak nasabah sehingga jumlah margin keuntungan menjadi tidak jelas karena tergantung kepada lamanya pembayaran dan besarnya suku bunga yang ada.

Berdasarkan uraian diatas, maka penulis merasa perlu membahas *Ba'i Al-Murabahah* ini dari berbagai Sumber Hukum Islam dan Pendapat Para Ahli pada praktik di Perbankan Syariah dalam makalah ini, agar tidak salah dalam **memahami akad Ba'I Al-Murabahah** atau yang dikenal dengan produk Murabahah ini.

1.2 Identifikasi Masalah

Dalam penelitian ini yang menjadi identifikasi masalah adalah sebagai berikut:

1. Apakah Akad *bai' al- murâbahah* **di dalam praktik perbankan syari'ah** termasuk *bai' al-„inah, bai' al-ma" dôm, bai"atâni fî bai"ah* atau *hîlah* ?.
2. Apakah *Bai" al-murâbahah* termasuk jual-beli yang dibolehkan berdasarkan Sumber Hukum Islam dan Pendapat para ahli ?

2. Kajian Pustaka

2.1. Bai Al-Murabahah berdasarkan Al-Qur'an

Ayat Al Quran :

وَلَا تَجْرُوا بِالرِّبَا وَالرِّبَا زَعِيمٌ
وَلَا تَأْكُلْ أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالرِّبَا

"....dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba." (Q.S Al Baqarah: 275)

Hadits diatas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli

murabahah, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak

2.3. Bai Al-Murabahah berdasarkan Ijma

Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara *Murabahah* (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161;

Kaidah fiqh:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.” (Sri Nurhayati Wasilah, 2015)

2.4. Fatwa MUI No.40/DSN-MUI/IV/2000

3. PEMBAHASAN

3.1 Pengertian Bai' Al-Murabahah

Akad *Bai' Al-Murabahah* dalam Fiqih merupakan Jual-beli dalam hukum Islam diartikan sebagai suatu akad yang dibuat atas dasar kata sepakat antara dua pihak untuk melakukan tukar-menukar suatu benda dengan benda lain sebagai imbalan dengan memindahkan hak milik atas masing-masing benda itu dari pihak yang satu kepada pihak lain. Dalam hukum Islam, jual-beli meliputi tukar menukar barang dengan barang (*barter, bai' al-muqayadah*), uang dengan uang (*as-sarf*), dan uang dengan barang (*bai' al-mutlaq*). Berdasarkan salah satu kategorinya, jual-beli dibedakan menjadi jual-beli tawar-

menawar (*bai" al-musawamah*), dan jual-beli amanah/kepercayaan (*bai" al-amanah*).[1]

Jual-beli tawar-menawar (*al-musawamah*) adalah suatu bentuk jual-beli yang dikenal dalam fiqih di mana pembeli tidak diberi tahu harga pokok barang yang dibeli oleh penjual. Sedangkan jual-beli kepercayaan (*al-amanah*) adalah suatu bentuk jual-beli di mana pembeli diberi tahu secara jujur harga pokok barang. Dengan demikian, pembeli mengetahui besarnya keuntungan yang diambil penjual. Adanya bentuk jual-beli jenis kedua ini dimaksudkan untuk mempertegas penerapan nilai-nilai etika bisnis Islam yang menghendaki adanya kejujuran sedemikian rupa dalam transaksi serta tidak membenarkan adanya penipuan (*garar*) dalam bentuk apapun, sehingga suatu kebohongan semata dianggap sebagai pengkhianatan dan penipuan yang berakibat dapat dibatalkannya transaksi tersebut. Bahkan diam semata juga dapat dianggap sebagai salah satu bentuk cacat kehendak (yaitu penipuan). Bentuk jual-beli ini bertujuan untuk melindungi orang yang tidak berpengalaman dan kurang informasi dalam transaksi, sehingga terhindar dari penipuan. Disebut jual-beli kepercayaan (*bai" al-amanah*), karena pembeli bersandar pada kejujuran penjual semata tentang informasi harga barang yang dibelinya.[1]

Bai" al-murabahah tidak memiliki rujukan/referensi langsung dari al-**Qur'an dan Sunnah**. Yang ada hanyalah referensi mengenai jual-beli dan perdagangan. Jual-beli *murabahah* ini hanya dibahas dalam kitab-kitab fiqih dan itupun sangat sedikit dan sepintas saja. Para ilmuwan, ulama, dan praktisi perbankan syari'ah **agakny menggunakan rujukan/dasar hukum jual-beli** sebagai rujukannya, karena mereka menganggap bahwa *murabahah* termasuk jual-beli.[2]

Secara bahasa yaitu bahasa arab, *murabahah* berasal dari kata *ribh* yang bermakna tumbuh dan berkembang dalam perniagaan. Dalam istilah syariah, konsep *murabahah* terdapat berbagai formulasi pengertian yang berbeda-beda menurut pendapat para ulama (ahli). Diantaranya menurut Utsmani, pengertian *murabahah* adalah salah satu bentuk jual beli yang mengharuskan penjual

memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang ditetapkan dalam bentuk harga jual nantinya (Adiwarman Karim, 2001).

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli, penjual secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa harga pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang diinginkannya. (Syafi'i Antonio, 2001)

Para ahli hukum Islam menetapkan beberapa syarat mengenai *Ba'i Al murabahah*. Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam *bai' al-murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu :

1. Mengetahui harga pokok

Dalam *Ba'i Al- murabahah* disyaratkan agar mengetahui harga pokok/ harga asal karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli. Syarat ini juga diperuntukkan untuk jual-beli *at-tauliyyah* dan *al-wadi'ah*.

2. Mengetahui keuntungan

Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh si pembeli. Karena margin keuntungan termasuk bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual-beli.

3. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual-beli dengan penjual yang pertama atau setelahnya, seperti dirham, dinar, dan lain-lain.[3]

Pendapat lain dikemukakan oleh Al-Kasani, pengertian *murabahah* adalah mencerminkan transaksi jual beli : harga jual merupakan akumulasi dari biaya-biaya yang telah dikeluarkan untuk mendatangkan objek transaksi atau harga pokok pembelian dengan tambahan keuntungan tertentu yang diinginkan penjual (margin), harga beli dan jumlah keuntungan yang diinginkan diketahui oleh pembeli. Artinya pembeli diberitahu berapa harga belinya dan tambahan keuntungan yang diinginkan [3].

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Secara ringkas, dapat dikatakan bahwa :

1. Keempat mazhab membolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga.
2. Keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna.
3. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga.
4. Keempat Mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal yang berguna. [5]
5. Menurut Hanafiyah, penjual tidak perlu menjelaskan adanya cacat pada barang karena cacat itu merupakan bagian dari harga barang tersebut. Sementara jumhur ulama tidak memperbolehkan menyembunyikan cacat barang yang dijual karena hal itu termasuk khianat. [6] Penyembunyian cacat barang atau tidak menjelaskannya menurut hukum Islam dianggap sebagai suatu pengkhianatan dan merupakan salah satu cacat kehendak (*„aib min „uyub al-iradah*) yang berakibat pembeli diberi hak *khiyar* atau – dalam bahasa hukum perdata Barat– pembeli diberi hak untuk minta pembatalan atas jual-beli tersebut.

Ba"i Al- murabahah merupakan jual-beli amanah, karena pembeli memberikan amanah kepada penjual untuk memberitahukan harga pokok barang tanpa bukti tertulis. Dengan demikian, dalam jual-beli ini tidak diperbolehkan berkhianat. [7] Allah telah berfirman :

[16] ” يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمْوَاطِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ ”

Berdasarkan ayat di atas, apabila terjadi jual-beli *murabahah* dan terdapat cacat pada barang, baik pada penjual maupun pada pembeli,

6. **Ibn Juzai dari Mazhab Maliki mengatakan, “Tidak boleh ada penipuan jual-beli *murabahah* dan jual-beli lainnya”. Termasuk penipuan adalah menyembunyikan keadaan barang yang sebenarnya yang tidak diinginkan oleh pembeli atau mengurangi minatnya terhadap barang tersebut.[8]**
7. Apabila pengkhianatan terjadi dalam hal informasi cara memperoleh barang, maka pembeli diberi hak *khiyar* untuk meneruskan atau membatalkan akad tersebut. Atau dalam bahasa hukum perdata, pengkhianatan ini merupakan suatu cacat kehendak dan memberikan hak kepada pembeli untuk meminta pembatalan akad tersebut.
8. Apabila pengkhianatan terjadi mengenai harga pokok barang di mana penjual menyatakan suatu harga yang lebih tinggi dari harga sebenarnya yang ia bayar, maka dalam hal ini ada perbedaan pendapat dalam mazhab Hanafi. Menurut Abu Hanifah, pembeli boleh melakukan *khiyar* untuk meneruskan jual-beli atau membatalkannya karena *murabahah* merupakan akad jual-beli yang berdasarkan amanah.[9] Menurut Abu Yusuf (133-182 H), pembeli tidak mempunyai hak *khiyar*, melainkan berhak menurunkan harga ke tingkat harga riil sesungguhnya yang dibayarkan oleh penjual ketika membeli barang bersangkutan serta penurunan margin keuntungan dalam prosentase yang sebanding dengan penurunan harga pokok barang.[9]
9. Mazhab Maliki sejalan dengan pendapat Abu Hanifah.[10] Sedangkan mazhab Syafi’i dan Hambali sejalan dengan pendapat Abu Yusuf.[11]

3.2. Bai Al-Murabahah berdasarkan Sumber Hukum Islam

Setelah mengetahui mengenai pengertian *murabahah*, sekarang pembahasan tentang landasan hukumnya. Jual beli dengan sistem *murabahah* merupakan akad jual beli yang diperbolehkan, hal ini berdasarkan pada dalil-dalil yang terdapat dalam al Qur’an, hadits ataupun *ijma* ulama. Beberapa dalil

yang memperbolehkan praktek akad jual beli murabahah adalah firman Allah swt:

Ayat Al Quran :

وَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ آيَاتٍ
مَّا تَدْعُوهُ
وَمَا تَكْفُرُ بِهَا
فَأَنْزَلْنَا إِلَيْكَ
الْحِكْمَ وَتُورَ
الْحَقِّ وَالْحَقَّ
الْمُبِينَ

"....dan Allah telah menghalalkan jual-beli dan mengharamkan riba." (Q.S Al Baqarah: 275)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا خُذُوا زِينَتَكُمْ
عِندَ كُلِّ مَسْجِدٍ وَكُلُوا وَشَرِبُوا
مِنْهُ حَسْبُكُمْ ذَٰلِكُمْ آيَاتُ اللَّهِ
لِيُذَكِّرَ الَّذِينَ آمَنُوا
فِي مَا كَانُوا يَعْمَلُونَ (٢٩)

"Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu". (Q.S An Nisa : 29)

Dalam dua ayat ini, Allah mempertegas legalitas dan keabsahan jual beli secara umum serta menolak dan melarang konsep ribawi. Berdasarkan dari ketentuan ini jual beli murabahah mendapat pengakuan dan legalitas syariah, dan sah untuk dijalankan dalam praktek pembiayaan bank syariah karena ia merupakan salah satu bentuk jual beli dan tidak mengandung unsur ribawi.

Hadist :

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ
قَالَ: «يَبِيحُ الْبَيْعُ إِذَا كَانَ
بَيْنَهُمَا سَوْجُدٌ» (رواه
ابن ماجه وصححه
البخاري)

" 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).

النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: «ثَلَاثٌ مِّنْ أَعْمَالٍ يُرِيدُ اللَّهُ بِهَا خَيْرًا لِّلْعَالَمِينَ: الْبَيْعُ الْبَارِعُ، وَالْمُرَابَاةُ الْحَقَّةُ، وَالتَّجَارَةُ الْفَلَّاحَةُ» (ص ٣٥) (ع ١٠١٠) (ص ٣٥) (ع ١٠١٠)

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

Hadits diatas memberikan prasyarat bahwa akad jual beli murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli murabahah, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran, dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Sedangkan berdasarkan Fatwa MUI No.40/DSN-MUI/IV/2000, adalah **Al-Qur’an**

1. Firman Allah QS. al-Nisa” : 29:

“Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela diantaramu...”.
2. Firman Allah QS. al-Baqara h : 275:

“...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....”
3. Firman Allah QS. al-Ma”idah : 1

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu....”
4. Firman Allah QS. al-Baqara h : 280:

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

Hadis Nabi Muhammad SAW

5. Hadis Nabi SAW.:

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).

6. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

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

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

"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).

8. Hadis Nabi riwayat jama"ah:

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

9. Hadis Nabi riwayat Nasa"i, Abu Dawud, Ibnu Majah, dan Ahmad:

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

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

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

Ijma

11. 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).

12. Kaidah fiqh:

"Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya."

Berdasarkan uraian diatas MUI menetapkan Fatwanya sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah :

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. **Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.**
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua : Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

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

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

Ketiga : Jaminan dalam Murabahah:

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

Keempat : Utang dalam Murabahah:

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

Kelima : Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

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

Keenam : Bangkrut dalam Murabahah:

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

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, *Bai' al-murâbahah* merupakan transaksi jual beli dimana margin keuntungan telah disepakati di muka antara nasabah (pembeli) dan pihak bank (penjual), kemudian disatukan dengan harga pokok barang menjadi harga baru yang harus dibayar oleh nasabah (pembeli) bila sudah jatuh tempo. Tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan setelah akad sehingga harganya jelas dan pasti. Selain itu, di dalam *bai' al-murâbahah* nasabah tidak mendapatkan uang tunai, tetapi langsung mendapatkan barang yang dibutuhkan.

Di dalam **perbankan syari'ah, margin keuntungan telah disepakati di** muka antara bank dan nasabah dan tidak diperkenankan adanya kenaikan margin keuntungan. dan proses penetapan harga (*pricing*) jangan sampai mengambil margin keuntungan yang terlalu tinggi sehingga selisih harga barang yang dijual kepada nasabahnya tidak jauh berbeda dengan harga barang yang dijual dalam bank konvensional. Oleh karena itu diperlukan ketelitian dalam menetapkan tambahan/tingkat laba dalam transaksi penjualan *murâbahah*.

Pada kenyataannya, legitimasi transaksi penjualan *murâbahah* atas dasar suatu jumlah yang tidak menyesatkan/curang tidak menutup kemungkinan

menetapkan harga penjualan jauh lebih tinggi dari pada biaya semula. Laba yang tidak wajar dan berlebihan merupakan unsur riba yang dilarang oleh Islam.[13]

3. Kesimpulan

Kesimpulan

Akad *bai" al- murâbahah* **di dalam praktik perbankan syari"ah** bukan termasuk *bai" al-,inah, bai" al-ma"dûm, bai"atâni fî bai"ah* atau *hîlah* untuk mengambil riba.

Dengan demikian, *bai" al-murâbahah* termasuk jual-beli yang dibolehkan, yaitu jual-beli barang dengan harga yang pasti (harga pokok plus margin keuntungan) yang harus dibayar oleh pembeli (nasabah) pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan. Atau dengan kata lain, akad *bai" al-murâbahah* hukumnya sah (diperbolehkan), sedangkan yang menjadi perdebatan di kalangan para ulama (fuqaha) adalah operasionalisasi akad *bai" al-murâbahah* menjadi sebuah produk dalam praktik perbankan syari"ah selama transaksi murabahah tidak mengandung garar dan riba serta maisir hukumnya boleh.

Sedangkan untuk meminimalisasi kesenjangan antara konsep dan praktik dalam realitas, khususnya dalam produk *murâbahah*, **maka perbankan syari"ah** harus benar-benar *istiqâmah* dalam menerapkan/merealisasikan produk-produk yang ditawarkan kepada para nasabah sesuai dengan konsep-konsep yang ada. Oleh karena itu, penentuan besarnya *mark-up* dalam *murâbahah* harus mengacu pada perhitungan besarnya keuntungan yang diperoleh nasabah yang menjalankan transaksi *murâbahah*, bukan mengacu pada suku bunga dalam bank konvensional.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

Antonio, M. Syafi'i, *Bank Syariah : dari Teori ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet. III.

Al-Jaziri, Abd al-Rahman, *Kitab al-Fiqh ala al-Mazahib al-Arba'ah* (Beirut : Dar al-Kutub al-Ilmiyah, 1990), jld. II.

Al-Kasani, Ala' al-Din Abu Bakr Ibn Mas'ud, *Badai' ash-Shanai' fi Tartib al-Syarai'* (Beirut : Dar al-Fikr, 1996), cet. I, juz V.

As-Sanhuri, *Mashadir al-Haq fi al-Fiqh al-Islami* (Beirut : Dar al-Fikr, t. t.), juz II.

Az-Zuhaili, Wahbah, *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuh* (Damaskus : Dar al-Fikr, 1989), jld. IV.

(Dikutip dan diselaraskan dari tulisan M. Arif Hakim el-Hakam, M.Ag)

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN -MUI/IV/2000

Ibn Qudamah, Muwaffaquddin, *al-Mughni* (Beirut : Dar al-Fikr, 1984), jld. V.

Karim, Adiwarmam, *Ekonomi Islam : Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet. I.

Mannan, M. Abdul, *Teori dan Praktik Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1997)

Muhsin, Hariyanto, Akad Murabahah dan Permasalahannya dalam Praktik Perbankan Syariah di Indonesia, <http://muhsinhar.staff.umy.ac.id>.

[1] As-Sanhuri, *Mashadir al-Haq fi al-Fiqh al-Islami* (Beirut : Dar al-Fikr, t. t.), juz II, h. 166.

[2] Lihat misalnya **M. Syafi'i Antonio**, *Bank Syariah...*, h. 102, **Muhammad**, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam* (Yogyakarta : UII Press, 2000), cet. I, h. 23-24.

[3] Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 705.

[5] Adiwarmam A. Karim, *Ekonomi Islam : Suatu Kajian Kontemporer* (Jakarta : Gema Insani Press, 2001), cet. I, h. 86-87.

[6] Al-Kasani, *Badai'...*, h. 331.

[7] Al-Kasani, *Badai'...*, h. 331.

[8] Dikutip dalam as-Sanhuri, *Mashadir...*, juz II, h. 172.

- [9] Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh...*, h. 710-711 dan bandingkan dengan M. Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, h. 102.
- [10] Ibn Rusyd, *Bidayat...*, h. 162. Dalam Muhsin, Hariyanto, 2012
- [11] Ibn Qudamah, *al-Mughni*, h. 280, masalah no. 3049.
- [13] M. Abdul Mannan, *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*, terj. M. Nastangin (Yogyakarta : Dana Bhakti Prima Yasa, 1997), h. 205.