

BAB II

MURĀBAḤAH DALAM PRESPEKTIF FIQH

1. Pengertian *murābaḥah*

Menurut bahasa, kata *murābaḥah* berasal dari kata *al-ribḥ* (الرِبْح) atau *al-rabḥ* (الرَبْح) yang memiliki arti kelebihan atau penambahan dalam perdagangan (النَّمَاءُ فِي التَّجَرُّ). Dengan kata lain, *al-ribḥ* tersebut dapat diartikan sebagai keuntungan.¹

Sedangkan secara istilah, *Bai'ul murābaḥah* (*murābaḥah*) adalah:

بَيْعٌ بِمِثْلِ الثَّمَنِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ رِبْحٍ مَعْلُومٍ²

Jual beli sesuai dengan harga pertama (pokok) disertai dengan adanya keuntungan. Sebagian ulama memberi pengertian *murābaḥah*, sebagai berikut:

1. Menurut golongan Malikiyah, jual beli *murābaḥah* digambarkan sebagai berikut: seorang yang mempunyai barang memberitahukan kepada orang yang akan membeli barangnya tentang harga barang tersebut yang akan dijualnya dan ia mengambil keuntungan darinya. Ada kalanya dari jumlah

¹ Muhammad bin Mukram bin Manzhur, *Lisān al-'Arab*, (Beirut: Dar Shadir, t.th.), Juz 2, 442.

² Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuhu*, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1997), Cct. Ke-4, Vol. 5, 3765.

keuntungan secara nominal seperti ketika ia berkata “saya membeli barang ini dengan harga 10 dan saya mengambil keuntungan 1 dinar atau 2 dinar”. Dan ada kalanya keuntungan tersebut diambil secara terperinci seperti ia berkata “saya mengambil keuntungan 1 dirham dari tiap-tiap dinar atau yang serupa dengan perumpamaan tersebut”. Dan ada pula keuntungan tersebut diambil berdasarkan ukuran yang telah disepakati dan ada pula dengan menggunakan prosentase.

2. Pengertian jual beli *murābahah* menurut golongan Hanafiyah, yaitu sesuatu yang dimiliki sebab adanya akad awal dengan harga awal disertai dengan adanya keuntungan.
3. Pengertian jual beli *murābahah* menurut golongan Syafi’iyah dan Hanabilah yaitu jual beli dengan modal atau sesuatu yang menggantikan orang yang menjual dengan adanya keuntungan pada setiap presentase yang ada atau yang menyerupainya dengan adanya syarat yang diketahuinya oleh 2 (dua) orang yang berakad terhadap modal tersebut.³
4. Menurut Sayyiq Sabid, *murābahah* adalah penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui.⁴

Murābahah adalah istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi

³ Ibid.,

⁴ Sayyiq Sabid, *Fiqh Sunnah 12*, Terj, Kamaludin A Marzuki, “Fiqh Sunnah jilid 12”, (Bandung: Pustaka, 1988), 83.

harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan.⁵

2. Dasar Hukum *Murābahah*

Jual beli *murābahah* sebagai sarana tolong menolong dan kerja sama antara umat manusia dan mempunyai landasan al-qur'an dan sunnah Rasulullah SAW, terdapat sejumlah ayat-ayat al-qur'an dan al-hadis yang menjadi dasar hukum jual beli *murābahah*, antara lain:

a. Al-Qur'an

Surat An-Nisa' ayat 29 yang berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا⁶

Artinya : “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. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa’: 29)

Surat Al-Baqarah ayat 275 yang berbunyi:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَتَغَيَّرُونَ إِلَّا كَمَا يُغَيَّرُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ
قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ
مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ⁷

⁵ Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2012), 81.

⁶ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahannya*, (Bandung: Diponegoro, 2005), 65.

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang mengulangi (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah: 275)

b. Al-Hadis

Hadis-hadis Rasulullah yang dapat dijadikan rujukan dasar akad transaksi *murābahah*, adalah:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ⁸

Artinya : “Dari Abu Said al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda: Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan secara suka sama suka”. (HR. Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibbah)

c. Ijma’

Akad jual beli *murābahah* diperbolehkan secara syar’i menurut jumhur ulama, sahabat, tabi’in, dan para imam madzhab kecuali dalam pandangan Malikiyah, jual beli *murābahah* diperbolehkan karena adanya suka sama suka.

3. Rukun dan Syarat *murābahah*

a. Rukun *Murābahah*⁹

⁷ Ibid., 36.

⁸ Abu Abdillah Muhammad bin Yazid al-Qazwini, *Sunān Ibnu Majah*, (Beirut: darul al-Fikr, tt.), Juz 2, 737.

- 1) Pihak yang mengadakan akad (penjual dan pembeli), dengan syarat:
 - a) Telah dewasa, yaitu baligh, berakal, dan mampu menjalankan agama serta mengelola hartanya dengan baik.
 - b) Tanpa ada unsur paksaan yang tidak dibenarkan oleh hukum.
 - c) Beragama Islam khusus bagi orang yang hendak membeli mushaf al-Qur'an, kitab-kitab Hadis, dan atsar para salaf.
 - d) Tidak ada unsur permusuhan dalam kasus pembelian senjata.
- 2) Shighat (Ijab qabul), dengan syarat:
 - a) Kesesuaian isi redaksi ijab dan qabul, dalam hal jenis barang, bentuk, sifat, jumlah, tempo, dan masanya.
 - b) Antara ijab dan qabul tidak dipisah, meski oleh tulisan atau isyarat orang bisu, dalam tempo yang lama.
 - c) Pihak yang mengadakan akad harus berketetapan hati dengan segala tindakan yang dilakukan, mulai dari ijab sampai dengan qabul.
 - d) Kedua belah pihak dalam kondisi memenuhi syarat jual beli sampai dengan proses qabul berlangsung.
 - e) Ijab dan qabul diucapkan dengan suara yang dapat didengar oleh orang yang terdekat, meskipun pihak yang lain tidak mendengarnya.
 - f) Akad tidak dibatasi waktu.

⁹ Wahbah Zuhaili, *Fiqih Imam Syafi'i*, (Jakarta: Almahira, 2010), 619.

g) Jual beli tidak dikaitkan dengan sesuatu yang tidak ada hubungannya dengan akad.

3) Barang yang menjadi objek akad (harga dan barang yang diperjualbelikan), dengan syarat:

- a) Barang harus suci.
- b) Barang harus berguna menurut syariat.
- c) Barang dapat diserahkan.
- d) Hak milik penjual.
- e) Barang diketahui kedua belah pihak, tidak harus mengetahui dari segala segi, melainkan cukup melihat wujud barang yang kasat mata, atau menyebut kadar dan ciri-ciri barang yang dijual dalam tanggungan (pemesanan) agar masing-masing pihak tidak terjebak dalam gharar.

b. Syarat *Murābahah*

Para ahli hukum Islam menetapkan beberapa syarat mengenai jual beli murabahah. Wahbah Zuhaili mengatakan bahwa jual beli *murābahah* itu disyaratkan beberapa hal¹⁰, yaitu:

1) Mengetahui harga pokok

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

¹⁰ Wahbah Zuhaili, *al-Fiqh al-Islāmī ...*, 3767.

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.

4) Tidak mengandung dari harta-harta yang riba dan tidak ada riba pada harga tersebut.

4. Macam-macam *murābahah*

Dalam hal ini murabahah terbagi menjadi :¹¹

a. *Murābahah* tanpa berdasarkan pesanan

Murābahah tanpa pesanan, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murābahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli. Selain itu, dalam *murābahah* tanpa pesanan ini barang sudah ada ditangan penjual tanpa perlu memesan kepada pihak ketiga.

b. *Murābahah* berdasarkan pesanan

¹¹ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta: UII Press, 2005), 37.

Murābahah berdasarkan pesanan, maksudnya adalah bank syariah baru akan melakukan transaksi *murābahah* atau jual beli apabila ada nasabah yang memesan barang sehingga baru barang ada jika ada pesanan. Pada *murābahah* ini, pengadaan barang sangat tergantung atau terkait langsung dengan pesanan atau pembelian barang tersebut.

Murābahah berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu:

- 1) *Murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat

Murābahah berdasarkan pesanan dan bersifat mengikat adalah apabila barang yang dipesan maka barang tersebut harus dibeli oleh nasabah.

- 2) *Murābahah* berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat

Murabahah berdasarkan pesanan dan bersifat tidak mengikat adalah walaupun nasabah telah memesan barang tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

5. Ketentuan Umum *Murābahah* kepada Bank Syariah dan Nasabah

Perihal *murābahah* ini diatur dalam Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*, yang mengatur hal-hal berikut ini:

- a. Ketentuan Umum *Murābahah* dalam Bank Syariah
 - 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
 - 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat 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, serta 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 *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.
- b. Ketentuan *Murābahah* kepada Nasabah
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian 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 perjanjian yang telah disepakatinya karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini, bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontak 'urbun sebagai alternative 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.¹²

¹² Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009), 97.

6. Konsep Perjanjian dan Batalnya Kontrak Pembiayaan *Murābahah*

Bank syari'ah pada umumnya menggunakan akad *murābahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah untuk pembelian barang meskipun nasabah tidak memiliki uang untuk membayarnya. *Murābahah*, sebagaimana yang ada dalam perbankan syari'ah prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok yaitu harga beli serta biaya yang terkait ditambah kesepakatan atas *mark-up* (laba) dan pembayaran secara angsuran (jatuh tempo). Adapun ciri-ciri dasar kontrak *murābahah* (sebagai jual beli dengan cara pembayaran ditangguhkan) adalah sebagai berikut:¹³

- a. Pembeli (nasabah) harus memiliki pengetahuan (kecakapan dalam transaksi) tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga ditambah biaya-biayanya.
- b. Apa yang dijual adalah barang atau komoditi dan dibayar dengan uang.
- c. Apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh penjual (bank) dan ia harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli (nasabah).
- d. Pembayaranannya tunai atau ditangguhkan.

Menurut kutipan Adiwarmanto A. Karim dalam buku Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer, ada beberapa pendapat ulama mazhab yang

¹³ Syukri Iska, *Sistem Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Fajar Media Press, 2012), 77.

berkaitan dengan biaya-biaya tambahan dalam pembiayaan *murābahah*, yaitu:¹⁴

- a. Mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu.
- b. Mazhab Syafi'i membolehkan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.
- c. Mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual.
- d. Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

Batalnya kontrak pembiayaan *murābahah* adalah sebagai berikut :

- a. Tidak sempurna, kerusakannya disebabkan oleh adanya unsur riba maupun tidak diketahui dengan jelas harga pokoknya dan keuntungan.

¹⁴ Adiwarmanto A. Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 86.

- b. Kreditur (bank) maupun debitur (nasabah) membatalkan perjanjian pembiayaan *murābahah* dikarenakan dari salah satu melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang telah disepakati.
- c. Adanya penyimpangan baik pada aspek syarat atau rukun pembiayaan *murābahah* pada waktu akad sedang berjalan.
- d. Pembiayaan yang telah habis masa waktunya.¹⁵

7. Pengertian Biaya Administrasi

Biaya administrasi adalah biaya yang dikenakan oleh bank syariah ketika memberikan bantuan kepada nasabah yang bergerak dibidang sosial (nirlaba) dalam bentuk pinjaman lunak, tanpa pembagian hasil melainkan hanya mengembalikan pokok pinjaman. Akan tetapi untuk tidak merugikan bank syariah dalam hal pengurusan, misalnya biaya materai, notaris, biaya peninjau proyek dan lain-lain, maka kepada nasabah nirlaba tersebut dipungut biaya administrasi.¹⁶ Sedangkan menurut M. Sulhan, biaya administrasi adalah biaya yang dikeluarkan untuk keperluan operasional seperti alat tulis kantor.¹⁷

Biaya administrasi pembiayaan adalah biaya yang dibebankan kepada nasabah yang timbul akibat pengurusan atau terkait sebelum proses akad atau

¹⁵ Pasaribu Choiruman, *Hukum Perjanjian Dalam Islam*, 54.

¹⁶ Ktut Silvanita Mangani, *Bank dan Lembaga Keuangan Lain*, (Jakarta: Erlangga, 2009), 37.

¹⁷ M. Sulhan, *Managemen Bank: Konvensional dan Syariah*, (Malang: UIN-Malang Press, 2008), 69.

sebelum proses persetujuan pembiayaan diberikan hingga berakhirnya akad pembiayaan.

8. Dasar Hukum Biaya Administrasi

أَنْ تَعْتَدُوا وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ¹⁸

Artinya : “ . . Dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran.” (QS. Al-Maidah: 2)

وَلَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ¹⁹

Artinya : “Dan janganlah sebahagian kamu memakan harta sebahagian yang lain di antara kamu dengan jalan yang batil . .”(QS. Al-Baqarah: 188)

9. Syarat-syarat Biaya Administrasi²⁰

- a. Biaya administrasi ini harus didasarkan pada perhitungan riil biaya yang digunakan untuk melaksanakan sebuah transaksi. Misalnya, biaya materai, biaya pengurusan dokumen, biaya upah untuk survey, biaya komunikasi, dan lain-lain. Sehingga, angka yang keluar memang betul-betul mencerminkan “nilai riil” administrasi yang dilakukan.

¹⁸ Departemen Agama, *Al-Qur'an dan ...*, 84.

¹⁹ Ibid., 34.

²⁰ “Uang administrasi halal atau haram”, dalam <http://beiperbankan.blogspot.com/2012/06/uang-administrasi-halal-atau-haram.html/2012/06/uang-administrasi-halal-atau-haram.html>, diakses pada 3 Juni 2014.

- b. Prosentase biaya administrasi ini hendaknya tidak dihubungkan dengan besarnya angka pembiayaan yang diberikan, kecuali jika memang prosentase tersebut mencerminkan biaya riil yang dikeluarkan untuk mengeksekusi pembiayaan tersebut.

10. Jenis-jenis Biaya Administrasi

- a. Uang Administrasi Penarikan Uang Tunai dan Kartu Kredit
- b. Uang Administrasi Tabungan/Formulir
- c. Uang Administrasi Pembiayaan/Pinjaman
- d. Uang administrasi/jasa Pengiriman (transfer)