

# Aplikasi Kontraktual Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah

**Marwini**

Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

email: arwin\_ugm@yahoo.com

## **Abstrak**

*Spirit ekonomi syariah adalah untuk menghindari praktik ribawi dalam aktifitas ekonomi. Namun pada praktiknya dalam bisnis syariah, khususnya bank-bank syariah, menunjukkan bahwa mereka tidak mampu menghapus bunga dari transaksi-transaksi mereka. Produk pembiayaan yang menggunakan mekanisme murabahah mendominasi sekitar 80 sampai dengan 95 persen dari transaksi keuangan yang ada. Padahal skim murabahah sebagai produk perbankan syariah masih terjadi pro dan kontra. Mereka yang setuju terhadap konsep ini berpendapat bahwa konsep mark-up dalam murabahah adalah timbul bukanlah karena tempo pinjaman, melainkan timbul akibat adanya biaya-biaya dalam proses pelayanan. Pembiayaan KPR Syariah juga didominasi oleh akad murabahah yang mencapai 98% lebih. Oleh karena itu, tulisan ini melakukan kajian terhadap aplikasi kontrak murabahah dalam pembiayaan murabahah.*

Kata kunci: kontrak, akad, pembiayaan, murabahah, bank syariah

## **A. Pendahuluan**

Alasan mendasar lahirnya ide ekonomi syariah, yang diwujudkan dengan pendirian bank syariah,<sup>1</sup> adalah untuk menghindari praktik *ribawi* dalam aktifitas ekonomi, dan upaya

---

<sup>1</sup> Istilah "Bank Syariah" hanya digunakan di Indonesia, sedangkan dalam dunia internasional menggunakan Bank Islam (*Islamic Banking*).

ini telah dilakukan pada pertengahan tahun 1970an.<sup>2</sup> Karena konsep bunga dalam bank konvensional, sebagian ulama menghukumi sebagai riba.<sup>3</sup> Dari alasan tersebut, ada pertanyaan menarik dari Abdullah Saeed, yang menanyakan “apakah benar bahwa umat Islam menghindari bertransaksi pada bank konvensional karena keyakinannya bahwa bunga bank termasuk riba dan diharamkan dalam Islam?”<sup>4</sup>

Hasil penelitian Bank Indonesia bekerjasama dengan berbagai lembaga penelitian perguruan tinggi di empat propinsi di pulau Jawa (tidak termasuk DKI) menunjukkan bahwa pengetahuan masyarakat mengenai keberadaan sistem perbankan syariah cukup tinggi (diwakili responden Jawa Barat 88,6% dan Jawa Tengah/D.I. Yogyakarta 71,2%), walaupun pemahaman mereka tentang kekhasan sistem perbankan syariah itu masih rendah.<sup>5</sup> Sebagian masyarakat masih menganggap bahwa perbedaan bank syariah dengan bank konvensional adalah hanyalah pada persoalan istilah bunga dan bagi hasil. Secara prinsip, mereka menganggap sama saja karena meminta imbalan dalam transaksi pembiayaannya yang berupa tambahan atau semacam *funds transfer price*. Padahal dalam ekonomi Islam tidak dikenal adanya *time value of money*, yang berarti bahwa nilai uang saat ini dengan nilai uang pada masa yang akan datang tidaklah berubah. Uang hanya dipahami sebagai sekedar alat tukar terhadap suatu barang yang dibeli.<sup>6</sup>

Bahkan ilmuan Muslim berpendapat bahwa bank-bank syariah, sebagai *core* bisnis syariah, dalam aplikasinya justru bertentangan dengan semangat syariah. Mereka mempertanyakan “apakah bank syariah pada praktiknya sudah sesuai

---

<sup>2</sup> Yahia Abdurrahman, *The Art of Islamic Banking and Finance*, (United States of America: Weley, 2010), hlm. 24.

<sup>3</sup> Bunga bank termasuk riba masih menjadi perdebatan di kalangan para ulama.

<sup>4</sup> Abdullah Seed, *Menyoal Bank Syariah*, edisi Terjemahan, cet. Ke-3, (Jakarta: PARAMADINA, 2006), hlm. xix.

<sup>5</sup> Bank Indonesia Direktorat Penelitian dan Pengaturan Perbankan Desember 2000.

<sup>6</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, edisi ke-3, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 376.

dengan semangat awal, yaitu untuk menghapuskan bunga dan risiko ditanggung bersama?<sup>7</sup> Sutan Remy menyatakan bahwa bank-bank syariah dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan usahanya, tidaklah menghapuskan bunga dan membagi risiko, tetapi mempertahankan praktik pembebanan bunga.<sup>8</sup>

Abdullah Seed dalam hasil penelitiannya mengatakan bahwa pada praktiknya bank-bank syariah menunjukkan bahwa mereka tidak mampu menghapus bunga dari transaksi-transaksi mereka, yang dipraktikkan dengan beragam samaran dan nama. Lebih jauh dia menegaskan bahwa tidak ada alasan bagi ekonom Islam telah mengembangkan suatu metode pembiayaan yang bebas dari bunga. Label syariah dalam suatu bisnis/perbankan syariah tidaklah cukup untuk dikatakan bahwa bank tersebut adalah islami atau tidak, tanpa benar-benar menerapkan prinsip-prinsip syariah secara benar dan sempurna.<sup>9</sup>

Sebuah kontrak (akad) dalam bisnis syariah merupakan unsur yang paling urgen untuk menilai kesyariahan praktik bisnis syariah. Penggunaan kontrak *murabahah* dalam bisnis syariah (Bank dan non bank), sekitar 80 sampai dengan 95 persen.<sup>10</sup> Pelaku bisnis syariah cenderung lebih memilih menggunakan kontrak *murabahah* untuk menghindari risiko dan ketidakpastian bisnis. Kontrak *murabahah* menggunakan model kontrak "*Natural Certainty Contract*", yaitu sebuah kontrak atau akad dalam jual beli yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*), waktunya (*timing*), mutu (*quality*), harga (*price*), atau memberikan *cash-flow* yang pasti dan gambaran rata-rata profit yang jelas, sehingga bersifat *fixed and predetermined*.<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup>lihat Amir Muallim, *Lima Aspek Ekonomi Islam Yang di Ragukan*, dalam buku "Menjawab Keraguan Ekonomi Syariah, (Yogyakarta: Safiria Insania Press, 2008), hlm. vii.

<sup>8</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hlm. 117.

<sup>9</sup> Abdullah Seed, *Menyoal Bank Syariah.....*, hlm. 234.

<sup>10</sup> Naili Rahmawati, "Mekanisme Pembiayaan Murabahah" (Makalah berbentuk PDF diakses di Internet pada tanggal 15 Maret 2012), hlm. 1.

<sup>11</sup> Adiwarman Azwar Karim, *Bank Islam: analisis Fiqih dan Keuanagan*, edisi dua, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 103.

Namun, *skim murabahah* yang cara penentuannya menjadi bagian dalam kontrak *murabahah* masih terjadi pro dan kontra. Mereka yang setuju terhadap konsep ini berpendapat bahwa konsep *mark-up* dalam *murabahah* adalah timbul bukanlah karena tempo pinjaman, melainkan timbul akibat adanya biaya-biaya dalam proses pelayanan.<sup>12</sup> Sedangkan ulama yang kontra menganggap dalam kontrak *murabahah* merupakan mengandung *skim* yang sama dengan bunga atau lebih mahal dari bunga.

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat menelaah lebih jauh tentang bagaimana praktik mekanisme kontrak *murabahah* dan bagaimana pula penentuan *marginnya* dalam bisnis syariah (bank dan lembaga keuangan syariah).

## B. Pembahasan

Dalam aktivitas bisnis syariah, akad menjadi sebuah kebutuhan primer dalam melakukan transaksi. Tujuan dibuatnya akad sebagai sarana perlindungan dan pengamanan bagi para pihak yang melaksanakan transaksi bisnis.<sup>13</sup> Dengan demikian, pemahaman terhadap istilah akad, kontrak, perjanjian, dan perikatan dalam pembahasan ini sangat penting agar tidak menimbulkan kerancuan dalam memahaminya, baik secara teoritis maupun aplikasinya dalam bisnis syariah (perbankan syariah). Dalam bisnis syariah, akad adalah suatu hal yang urgen dalam menentukan bahwa praktek bisnis syariah telah beroperasi sesuai dengan prinsip syariah.

### 1. Pengertian Kontrak

Makna “kontrak” adalah suatu persetujuan di antara dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan hal khusus.<sup>14</sup> Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, istilah kontrak adalah mempunyai makna perjanjian

---

<sup>12</sup>Marvin K. Lewis dan Latifa M. Abgaoud, *Perbankan Syariah, Prinsip, Praktek dan Prospek*, terj. Burhan Subrata, (Jakarta: Serambi Ilmu Semesta, 2007), hlm. 75.

<sup>13</sup> Ahmad Rizki Sridani, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2009), hlm. 11.

secara tertulis antara dua pihak dalam perdagangan, sewa menyewa dan sebagainya. Selain bermakna “perjanjian”, istilah kontrak juga mempunyai makna persetujuan yang bersanksi hukum antara dua pihak atau lebih untuk melakukan atau tidak melakukan kegiatan.<sup>15</sup> Adapun istilah perjanjian adalah bermakna persetujuan, baik secara tertulis maupun lisan, yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, yang masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tertuang dalam persetujuan tersebut.<sup>16</sup> Menurut Subekhi dalam Sridadi,<sup>17</sup> istilah perjanjian adalah suatu peristiwa yang mana seorang itu berjanji kepada orang lain atau dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Dalam KUHPerdara Pasal 1313 disebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Sedangkan istilah perikatan secara etimologi adalah pertalian, perhubungan, perserikatan, dan persekutuan.<sup>18</sup> Dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdara) Pasal 1234 dijelaskan bahwa perikatan adalah memberi sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Sedangkan istilah kontrak yang dimaksud dalam hukum positif adalah sama dengan istilah akad dalam hukum Islam.

Akad dalam hukum Islam, yaitu *al-aqd*, yang secara etimologis bermakna kontrak, perjanjian,<sup>19</sup> perikatan, pertalian, permufakatan (*al-ittifaq*).<sup>20</sup> Namun, secara terminologis, definisi “akad” mempunyai redaksi yang berbeda-beda, yaitu, akad

---

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

<sup>15</sup> Tim Penyusun, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, edisi ke-3, PUSAT BAHASA DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL, (Jakarta: Balai Pustaka, 2007). Lihat juga dalam Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting*, cet. Ke-1, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 4.

<sup>16</sup> Lihat dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia...*, hlm. 4.

<sup>17</sup> Ahmad Rizki Sridadi, *Aspek Hukum dalam Bisnis...*, hlm. 11.

<sup>18</sup> Lihat dalam *Kamus Besar Bahasa Indonesia...*, hlm. 4.

<sup>19</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Kamus al-Munawwir*, Edisi kedua, cet. Ke-11, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm. 953.

<sup>20</sup> Lihat Wahbah al-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, Juz IV, (Damaskus: Dar al-Fikr, 1989), hlm. 2918. Dan lihat juga M. Yazid Afandi, *Fiqih Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: Logung, 2009), hlm. 33.

adalah pertalian *ijab* dan *qabul* dari pihak-pihak yang menyatakan kehendak, sesuai dengan kehendak syariah yang akan memiliki akibat hukum terhadap objeknya.<sup>21</sup> Menurut Adiwarmarman A. Karim,<sup>22</sup> akad didefinisikan sebagai kontrak antara dua belah pihak. Syamsul Anwar dalam mendefinisikan akad menyatakan bahwa akad adalah pertemuan *ijab* dan *qabul* sebagai pernyataan kehendak dua pihak atau lebih untuk melahirkan suatu akibat hukum pada objeknya.<sup>23</sup> Dalam Suhendi, secara istilah, akad mempunyai beberapa pengertian, yaitu; a) akad adalah perikatan *ijab* dan *qabul* yang dibenarkan syara' yang menetapkan kerelaan kedua belah pihak; b) berkumpulnya serah terima di antara dua pihak atau perkataan seseorang yang berpengaruh pada kedua pihak; c) terkumpulnya persyaratan serah terima atau sesuatu yang menunjukkan adanya serah terima yang disertai dengan kekuatan hukum; dan d) ikatan atas bagian-bagian *tasharruf* menurut syara' dengan cara serah terima.<sup>24</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah ayat (13) menjelaskan akad adalah kesepakatan tertulis antara bank syariah atau UUS dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan prinsip syariah. Prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah.<sup>25</sup>

Dari beberapa pengertian, dapat dipahami bahwa secara substantif kontrak (akad) adalah adanya kerelaan antara dua pihak untuk melakukan atau menyerahkan sesuatu. Penyerahan

---

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Adiwarmarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada: 2004), hlm. 65.

<sup>23</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian...*, hlm. 68.

<sup>24</sup> Hendi Suhendi, *Fiqih Muamalah*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2002), hlm. 46, dan lihat Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, cet. Ke-3, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2011), hlm. 35.

<sup>25</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Pasal 1 ayat 13 penjelasan tentang akad dan juga lihat Pasal 1 ayat 12 tentang penjelasan prinsip syariah.

sesuatu dalam akad ini berbentuk pernyataan *ijab* (menyerahkan) dan *qabul* (menerima). Dengan beberapa makna dalam istilah-istilah di atas dapat disimpulkan bahwa kontrak (akad) bisa terjadi kalau minimal ada dua pihak yang melakukan perjanjian dan bersepakat yang kemudian mengikatkan dirinya atas dasar kesepakatan tersebut dan mempunyai sangsi hukum.

## 2. Syarat dan Rukun Kontrak (Akad)

Dalam fikih muamalah, suatu akad menjadi sah apabila telah memenuhi rukun dan syarat akad. Rukun dan syarat akad tersebut adalah sebagai berikut:<sup>26</sup>

Menurut jumhur ulama dan ahli hukum Islam kontemporer, bahwa rukun yang membentuk akad ada empat, yakni:

- a) Para pihak yang membuat akad (*al-'aqidain*)
- b) Pernyataan kehendak dari para pihak (*shighatul 'aqdi*)
- c) Objek akad (*mahallul 'aqdi*)
- d) Tujuan akad (*maudlu'ul 'aqdi*)

Madzhab Hanafi berbeda pendapat dengan jumhur ulama dan ahli hukum Islam kontemporer. Hanafi mengatakan bahwa rukun akad hanya satu, yaitu pernyataan kehendak dalam melakukan akad (*sighatu al-aqdu*). Ia berpendapat bahwa yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad, yaitu pernyataan masing-masing pihak yang tertuang dalam *ijab* dan *qabul*. Sedangkan para pihak (*aqidain*) dan obyek akad bukan merupakan esensi akad, karena bukan termasuk unsur pokok akad (unsur luar). Namun, mereka tetap menganggap bahwa para pihak dan obyek akad merupakan unsur-unsur yang harus ada dalam akad walaupun bukan termasuk esensi akad, tapi sebagai syarat-syarat akad.<sup>27</sup>

Rukun akad yaitu, *pertama*, para pihak yang membuat akad harus memenuhi syarat *tamyiz* (kecakapan hukum), dan

---

<sup>26</sup> Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah, Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat*, cet. Ke-2 (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2010), hlm. 95-104. Dan juga lihat Syamsul Anwar, "Kontrak dalam Hukum Islam", dalam *Antologi Hukum Islam*, (Yogyakarta: Penerbit. Program Studi Hukum Islam UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010), hlm. 75-113.

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

berbilang pihak. *kedua*, pernyataan kehendak, yang harus memenuhi dua syarat adanya persesuaian *ijab* dan *qabul* (tercapainya kata sepakat) dan kesatuan majlis akad. *ketiga*, adanya obyek akad, *keempat* tujuan akad harus sesuai dengan syari'ah atau tidak bertentangan dengan syari'ah.

### 3. Kontrak Murabahah dan Aplikasinya dalam Bisnis Syariah

Kata *murabahah* secara etimologi berasal dari kata *rabiha-yarbahu* yang mempunyai arti untung.<sup>28</sup> Kata *murabahah* berasal dari kata *ribh*, yang berarti perolehan, keuntungan, atau tambahan,<sup>29</sup> yang secara bahasa berbentuk *mutual* yang bermakna saling. Jadi dalam konteks bisnis makna dari kata *murabahah* adalah saling mendapatkan keuntungan.

*Murabahah* menurut ulama fikih adalah akad jual beli atas barang tertentu.<sup>30</sup> Menurut definisi lain, *murabahah* adalah jual-beli barang dengan harga asal (pokok) dan ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak nasabah dan lembaga keuangan, atau dengan redaksi lain, *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan pembeli.<sup>31</sup>

Menurut Imam Hanafi dan al-Marginani, sebagaimana yang dikutip oleh Ayyub, *murabahah* didefinisikan sebagai "penjualan barang apa pun dengan harga pembelian yang ditambah dengan jumlah harga yang tetap sebagai keuntungan",<sup>32</sup> Ibn Qudama, fuqaha Hambali, mendefinisikan

---

<sup>28</sup> Abdul Qadir ar-Razi, *Muhtar as-Shihhah*, (Libanon: Maktabah Lubnan Naasyirun 1995), hlm. 97.

<sup>29</sup> Muhamaad Ayyub, *Understanding Islamic Finance*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 337.

<sup>30</sup> Habib Nazir, Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, (Bandung: Kafa Publishing, 2008), hlm. 459.

<sup>31</sup> Heri sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Yogyakarta: EKonosia, 2008), hlm. 69, dan juga lihat Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2009), hlm. 113.

<sup>32</sup> Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic ...*, hlm. 337.

*murabahah* adalah sebagai penjualan pada biaya modal tambah dengan keuntungan yang diketahui.<sup>33</sup>

Walaupun dari beberapa definisi *murabahah* yang secara redaksional berbeda, namun pada esensinya mempunyai pengertian yang sama, yaitu transaksi jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dan ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati dalam transaksi jual-beli tersebut. Dengan demikian, karakteristik dari akad *murabahah* dalam transaksi jual beli adalah bahwa penjual harus memberitahukan harga pokok kepada pembeli dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Penambahan biaya *margin* laba tersebut dapat mencakup apa saja yang dipilih penjual untuk dimasukkan kedalam harga. Jadi, di samping harga pokok suatu barang yang dimasukkan dalam proses transaksinya, penjual dapat menambahkan beban tertentu sebagai pengganti seperti risiko.<sup>34</sup>

#### 4. Dasar Hukum Murabahah

*Murabahah* termasuk salah satu pola akad jual beli,<sup>35</sup> yang secara tersurat tidak disebut secara langsung dalam Al-qur'an dan hadis. Walaupun demikian, Imam Malik dan Imam Syafi'ie (ulama generasi awal) berpendapat, sebagaimana yang dikutip oleh Abdullah Saeed,<sup>36</sup> bahwa jual beli *murabahah* adalah halal. Alasan Imam Malik atas keabsahan transaksi *murabahah* didasarkan kepada praktik penduduk Madinah.

Ada kesepekatan pendapat di sini (Madinah) tentang keabsahan seseorang yang membelikan pakaian di kota, dan kemudian ia membawanya ke kota lain untuk menjualnya kembali dengan keuntungan yang disepakati.<sup>37</sup> Sedangkan alasan Syafi'e atas keabsahan transaksi *murabahah* adalah bahwa jika seseorang menunjukkan suatu barang kepada seseorang dan berkata "belikan barang [seperti] ini untukku dan

---

<sup>33</sup> *Ibid.*, hlm. 338.

<sup>34</sup> Frank E Vogel, *Hukum Keuangan Islam, Konsep, Teori dan Praktik*, edisi terjemahan, (Bandung: Nusamedia, 2007), hlm. 222.

<sup>35</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hlm. 81.

<sup>36</sup> Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah...*, hlm. 119.

<sup>37</sup> *Ibid.*, hlm. 120.

aku akan memberimu keuntungan sekian”, lalu orang itu membelinya, maka jual beli tersebut adalah sah.<sup>38</sup>

Syafi'e Antonio<sup>39</sup> menjadikan dasar hukum *murabahah* adalah didasarkan kepada keumuman lafazd al-Qur'an surat al-Baqarah (2) ayat 29 tentang jual beli;<sup>40</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

“....dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”

dan surat an-Nisa' ayat 29:

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“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”.<sup>41</sup>

Dan hadis Nabi yang dijadikan dasar hukum *murabahah* adalah hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Mas'ud;

“bahwa ia tidak memandang masalah terhadap jual beli yang dilakukan dengan menghitung setiap sepuluh mendapatkan laba satu atau dua dirham”.

Secara tersirat hadis ini mengisyaratkan tentang bentuk jual beli yang menghitung harga pokok pembelian dengan laba (*margin*) yang akan diperoleh. Sebagaimana cerita Ibn Abbas, yang dikutip oleh Yazid Affandi,<sup>42</sup> Ibnu Abbas mengatakan bahwa menjual barang dengan memberitahukan harga pokoknya dan meminta keuntungan tertentu dari harga barang pokok yang

<sup>38</sup> *Ibid.*

<sup>39</sup> Muhammad Syafi'e Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik...*, hlm. 102. Lihat juga M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 87.

<sup>40</sup> Q.S. al-Baqarah (2): 275.

<sup>41</sup> Q.S. an-Nisa' (4): 29.

<sup>42</sup> M. Yazid Affandi, *Fiqh Muamalah...*, hlm. 89.

dijual tersebut merupakan jual beli yang diperbolehkan. Dan pola jual beli yang semacam ini disebut jual beli *murabahah*.

Secara yuridis, pembiayaan *murabahah* didasarkan pada:<sup>43</sup>

- a. Pada Pasal 1 ayat 13 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1980 tentang Perbankan;
- b. PBI No. 9/19/PBI/2007 Jo. PBI No. 10/16/PBI/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dan Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah;
- c. Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/17/PBI/2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah;
- d. Pasal 19 Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah yang mengatur mengenai kegiatan usaha Bank Umum Syariah yang salah satunya adalah pembiayaan *Murabahah*;
- e. Ketentuan pembiayaan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Ketentuan *murabahah* dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* sebagai berikut:<sup>44</sup>

- a. Ketentuan Umum *Murabahah* dalam Bank Syariah
  1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah 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 dari riba.

---

<sup>43</sup> Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012), hlm. 29.

<sup>44</sup> Lihat Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.
  6. Bank kemudian menjual barang tersebut 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 mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.
- b. 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 tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar 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 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.
- c. Jaminan dalam *Murabahah*
  - 1. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - 2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- d. Hutang 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 dengan kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- e. 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 Arbitrase setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- f. 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.

## 5. Syarat dan Rukun Murabahah

Syarat transaksi jual-beli dengan kontrak *murabahah* yang harus diperhatikan adalah;<sup>45</sup>

- a) mengetahui biaya modal, dimana penjual harus memberitahu pembeli perihal biaya modal yang dikeluarkan, karena hal ini menjadi syarat sahnya jual beli, dan jika biaya modal ini tidak dapat diketahui maka proses jual beli ini batal atau tidak sah;
- b) besarnya keuntungan harus diketahui, penjual diwajibkan memberitahu kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang diambil, karena keuntungan merupakan dari harga dan mengetahui harga merupakan syarat dari sahnya jula beli;
- c) modal harus serupa (sejenis), dalam hal ini modal dapat diketahui dengan nilai, seperti timbangan atau klafikasi yang serupa. Karena pengertian *murabahah* adalah jual-beli barang dengan harga yang disepakati di awal dengan menambahkan keuntungan. Maka biaya modal pertama harus serupa dengan biaya yang diambil untuk tambahan keuntungan;
- d) kontrak *murabahah* bebas dari praktik riba. Karena *murabahah* merupakan jual beli dengan harga awal dan dengan tambahan keuntungan, apabila keuntungan tersebut ada unsur riba, maka tidak dinamakan keuntungan, akan tetapi dinamakan riba;<sup>46</sup>
- e) kontrak jual-beli pertama harus sah. Jika kontrak pertama batal atau tidak sah maka tidak bisa dilakukan *murabahah*. Karena kontrak (akad) *murabahah* adalah jual-beli dengan harga keuntungan. Jual-beli yang tidak sah mengakibatkan tetapnya kepemilikan dengan nilai barang bukan dengan harga yang tertentu, hal itu disebabkan karena rusaknya definisi;

---

<sup>45</sup> Wahbah Zuhaily, *Al-Fiqh al Islami wa adillatuhu*, cet. I jilid. V, (Beirut: Dar al-Fikr 1997), hlm. 3768.

<sup>46</sup> Wahbah az-Zuhaily, *Al-Muamalah al-Maliyah al-Muasyirah*, (Bierut: Dar Fikr, 2002), hlm. 68.

- f) penjual harus memberitahukan kepada pembeli perihal barang, bila terjadi cacat pada barang yang sudah dibeli, maka penjual harus memberitahu kepada pembeli tentang keadaan barang tersebut. Ini sangat urgen dalam transaksi kontrak (akad) murabahah.<sup>47</sup>

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa di dalam kontrak *murabahah* ada beberapa persyaratan yang harus dipenuhi, antara lain adalah :<sup>48</sup>

- a) diketahuinya harga pokok dalam jual beli *murabahah*, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kembali kepada pembeli untuk menghindari terjadi transaksi yang tidak jelas (*gharar*) di antara kedua belah pihak;
- b) diketahuinya *margin* keuntungan yang ditetapkan pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana *margin* keuntungan yang akan ditetapkan dari barang yang di jual, dan hal ini merupakan unsur yang urgen untuk mendukung terjadinya transaksi yang saling rela (*an taradhin*) di antara kedua belah pihak;
- c) harga awal (pokok) adalah sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang dengan nilai, baik ketika terjadi transaksi jual beli yang pertama ataupun sesudahnya.

Secara umum, para ulama berbeda pendapat tentang biaya yang dapat dibebankan pada harga jual barang terkait dengan *mark-up* dalam transaksi *murabahah*.<sup>49</sup>

- a) Mazhab Maliki membolehkan adanya biaya-biaya yang langsung dan tidak langsung yang terkait dengan transaksi jual beli dengan ketentuan dapat memberikan nilai tambah pada barang tersebut.
- b) Mazhab Syafi'i membolehkan untuk membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual-

<sup>47</sup> Muhammad Syafi'ei Antonio, *Bank Syariah...*, hlm. 102.

<sup>48</sup> Wahbah Azzuhaili, *Fiqh al-Islami wa adillatuhu...*, hlm. 3768.

<sup>49</sup> Naili Rahamawati, "Mekanisme Pembiayaan Murabahah", dalam [www@yahoo.com](http://www@yahoo.com) Diakses pada tanggal 19 Mei 2012 pukul 20. WIB.

beli, kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini sudah termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula dengan biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.

- c) Mazhab Hambali mengatakan bahwa semua biaya yang langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan dapat menambah nilai barang yang dijual tersebut.
- d) Mazhab Hanafi membolehkan untuk membebankan biaya-biaya yang secara umum dapat timbul dalam suatu transaksi jual-beli, dan tidak boleh mengambil keuntungan berdasarkan biaya-biaya yang semestinya ditanggung oleh si penjual.

## 6. Mekanisme *Murabahah* dalam Fikih

Prinsip *murabahah* termasuk jual beli *amanah*, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan harga pokok barang kepada pembeli. Pada awalnya *murabahah* merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Kemudian pola jual beli ini berkembang dan diadopsi oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain menjadi produk pembiayaan.<sup>50</sup>

Pada prinsipnya transaksi *murabahah* adalah pengadaan barang menjadi tanggung jawab bank sebagai penjual, dan barang harus berada dalam penguasaan dan tanggungan bank selama kewajiban nasabah kepada bank belum selesai. Dalam mekanisme pembiayaan *murabahah*, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan. Hal-hal tersebut adalah sebagai berikut;<sup>51</sup>

1. pembiayaan *murabahah* bukan pola pembiayaan yang berprinsip bunga, melainkan pembiayaan jual beli komoditas dengan harga tangguh yang meliputi harga pokok dan ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati bersama;
2. pembiayaan *murabahah* harus memenuhi syarat-syarat sahnya jual beli;

---

<sup>50</sup> Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah...*, hlm. 82.  
<sup>51</sup> *Ibid.*, hlm. 85-88.

3. *murabahah* dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan apabila nasabah memerlukan dana tersebut dan digunakannya untuk pembelian suatu barang komoditas/barang. Misalnya jika nasabah membutuhkan uang untuk membeli sepeda motor, maka bank dapat menjual sepeda motor yang dibutuhkan tersebut kepada nasabah dengan bentuk pembiayaan *murabahah*;
4. pemberi pembiayaan (baca: bank) harus telah memiliki komoditas atau barang sebelum dijual kepada nasabah pemesan;
5. barang tersebut harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan (bank) secara fisik atau konstruktif;
6. untuk memenuhi prinsip-prinsip syariah dalam ber-*murabahah*, pemberi pembiayaan membeli komoditas atau barang dan menyimpan dalam kekuasaannya atau membeli barang tersebut melalui pihak ketiga sebagai agen sebelum bank menjual (dengan bentuk pembiayaan) kepada nasabah. Namun diperbolehkan bagi pemberi pembiayaan untuk memanfaatkan nasabah sebagai agen untuk membeli barang yang diperlukan dengan atas nama pemberi pembiayaan dan mengambil alih penguasaan barang. Kemudian nasabah membeli barang tersebut dari pemberi pembiayaan dengan harga tangguh. Penguasaan nasabah atas barang tersebut kapasitasnya sebagai agen dari pemberi pembiayaan. Dalam kapasitas ini, nasabah hanya sebagai *trustee*, sedangkan kepemilikan dan risiko barang tersebut ada pada pemberi pembiayaan. Tetapi setelah nasabah membeli barang tersebut dari pemberi pembiayaan, maka kepemilikan dan risiko atas barang tersebut ada pada tangan nasabah;
7. sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang telah dijelaskan di atas, Lembaga Keuangan Syariah (Bank) dapat menggunakan *murabahah* dalam pola pembiayaan dengan menggunakan prosedur sebagai berikut:
  - a) nasabah dan pihak bank syariah menandatangani perjanjian umum ketika bank berjanji untuk menjual dan nasabah berjanji untuk membeli barang tertentu dari

- waktu kewaktu pada tingkat *margin* tertentu yang menjadi tambahan harga pokok barang;
- b) ketika barang tertentu dibutuhkan oleh nasabah, maka bank syariah dapat menunjuk nasabah sebagai agennya untuk membeli yang dimaksud dengan atas nama bank syariah, dan perjanjian keagenan tersebut ditandatangani kedua belah pihak tersebut;
  - c) nasabah membeli barang yang dibutuhkan tersebut dengan atas nama pemberi pembiayaan (bank syariah) dan sebagai agen dari pemberi pembiayaan (bank syariah);
  - d) nasabah memberitahukan kepada pemberi pembiayaan (bank syariah) bahwa barang telah dibeli atas nama pemberi pembiayaan (bank syariah) dan pada saat itu juga pemberi pembiayaan (bank syariah) menyampaikan kepada nasabah untuk membeli barang tersebut;
  - e) kemudian, proses transaksi disepakati dan kepemilikan serta risiko barang beralih kepada tangan nasabah.
  - f) bank syariah dapat meminta kepada nasabah untuk menyediakan keamanan dengan mendatangi nota kesanggupan sesudah jual beli dilaksanakan;
8. apabila terjadi *wan prestasi* oleh nasabah dalam pembayaran yang jatuh tempo, maka harga tidak boleh dinaikkan. Namun, jika perjanjian awal telah disepakati bahwa nasabah harus memberi infak untuk dana sosial, maka nasabah harus memenuhi janji tersebut dan bank syariah menyalurkannya atas nama nasabah.

## **7. Mekanisme Kontrak Pembiayaan Murabahah dalam Perbankan Syari'ah**

Salah satu bentuk aplikasi kontrak dalam bisnis syariah adalah kontrak yang digunakan dalam Pembiayaan KPR Syariah. KPR Syariah merupakan produk bisnis yang ditawarkan oleh perbankan dengan bentuk pembiayaan. Pembiayaan merupakan penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan uang

atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan *margin* keuntungan.<sup>52</sup>

Sedangkan kontrak (akad) yang digunakan adalah *murabahah*. *Murabahah* adalah perjanjian jual-beli antara bank<sup>53</sup> dan nasabah<sup>54</sup> di mana bank membeli rumah<sup>55</sup> yang diperlukan oleh nasabah dan kemudian menjualnya kepada nasabah sebesar harga beli ditambah dengan *margin* keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah.<sup>56</sup> KPR Syariah adalah Pembiayaan Kepemilikan Rumah berdasarkan prinsip *murabahah* yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk digunakan membeli rumah dan/atau berikud tanah guna dimiliki dan dihuni atau dipergunakan sendiri.<sup>57</sup>

Dalam pelaksanaan kontrak mempunyai ketentuan-ketentuan pokok kontrak yang harus disepakati dan tertulis dalam klausul kontrak pembiayaan KPR Syariah,<sup>58</sup> ketentuan pokok tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Harga beli, adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh bank kepada pemasok/pengembang untuk membeli rumah yang dipesan nasabah ditambah (termasuk) biaya-biaya

---

<sup>52</sup> Lihat Pasal (2) ayat (13) Klausul Ketentuan Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah

<sup>53</sup> Lihat Pasal (2) ayat (14) " Bank adalah penjual yang menyediakan fasilitas Pembiayaan KPR-BTN Syariah kepada Nasabah atas pengadaan/pembelian rumah yang dipesan oleh nasabah dengan cara bank secara prinsip memberli rumah dari pemasok/pengembang untuk kepentingan dan atas pemesanan nasabah dan selanjutnya bank menjual rumah pesanan tersebut kepada nasabah sehingga bank mempunyai hak tagihan kepada nasabah, yang akan dibayar oleh nasabah secara angsuran atau sekaligus pada saat jatuh tempo pembayaran.

<sup>54</sup> Pasal (2) ayat (12)" nasabah adalah pembeli yang berkewajiban membeli rumah sesuai pesanan yang dilakukan nasabah kepada bank.

<sup>55</sup> *Ibid*, ayat (16) "Rumah adalah objek dari jual beli Murabahah yang dilaksanakan antara NASABAH dan BANK berupa tanah dan bangunan yang melekat diatasnya"

<sup>56</sup> *Ibid.*, ayat (10).

<sup>57</sup> *Ibid.*, ayat (8).

<sup>58</sup> Lihat Contoh kontrak (akad) dan ketentuan-ketentuannya yang telah ditandatangani antara bank dan nasabah yang terlampir dalam Tesis ini.

- langsung yang dikeluarkan oleh bank untuk membeli rumah yang dipesan nasabah tersebut.<sup>59</sup>
- 2) Uang muka, adalah sejumlah uang yang besarnya ditetapkan oleh bank dan disetujui oleh nasabah yang harus dibayarkan terlebih dahulu oleh nasabah kepada bank sebagai salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk memperoleh pembiayaan *murabahah* dari bank.<sup>60</sup>
  - 3) Pokok pembiayaan, adalah kekurangan dari uang muka yang telah dibayar didepan oleh nasabah kepada bank dari harga beli bank kepada pemasok/pengembang.
  - 4) *Margin* keuntungan, adalah jumlah uang yang wajib dibayar nasabah kepada bank sebagai imbalan atas pembiayaan yang diberikan oleh bank, yang merupakan selisih antara harga jual dengan harga beli.<sup>61</sup>
  - 5) Harga jual, adalah harga beli ditambah *margin* keuntungan bank yang ditetapkan oleh bank dan disetujui/disepakati oleh nasabah yang merupakan jumlah pembiayaan KPR Syariah.<sup>62</sup>
  - 6) Biaya administrasi, adalah biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank selama proses pembiayaan berlangsung.
  - 7) Jenis pembiayaan, adalah akad yang digunakan dalam pembiayaan KPR Syariah.
  - 8) Penggunaan pembiayaan, yang dimaksud dengan Penggunaan Pembiayaan adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah diperuntukan untuk pembelian rumah.
  - 9) Jangka waktu, adalah periode pembiayaan yang telah disepakati antara bank dan nasabah.
  - 10) Jatuh tempo pembiayaan, adalah batas akhir kewajiban nasabah dalam melunasi angsuran.
  - 11) Angsuran perbulan, adalah sejumlah uang untuk pembayaran jumlah harga jual yang wajib dibayar secara

---

<sup>59</sup> Pasal (2), ayat (4).

<sup>60</sup> *Ibid.*, ayat (20).

<sup>61</sup> *Ibid.*, ayat (9).

<sup>62</sup> *Ibid.*, ayat (5).

- bulanan oleh nasabah sebagaimana ditentukan dalam akad ini.<sup>63</sup>
- 12) Denda tunggakan, adalah suatu sangsi atas adanya tunggakan, yang dinyatakan dan diperhitungkan dalam prosentase atau jumlah tertentu atas jumlah tunggakan.<sup>64</sup>
  - 13) Jenis jaminan, adalah jaminan yang bersifat materiil maupun immateriil untuk mendukung keyakinan bank atas kemampuan dan kesanggupan nasabah untuk melunasi utang *murabahah* sesuai akad.<sup>65</sup>
  - 14) Letak jaminan, adalah tempat dimana barang yang jaminkan itu berada.
  - 15) Bukti kepemilikan jaminan, adalah sertifikat atau surat kepemilikan atas barang yang dijadikan jaminan tersebut.
  - 16) Luas bangunan/tanah jaminan, adalah menggambarkan besaran luas bangunan atau tanah yang dijadikan jaminan tersebut.
  - 17) Pemasok/pengembang, adalah pihak yang ditunjuk dan atau disetujui bank untuk menyediakan/mengadakan dan menyerahkan rumah yang dipesan dan di jual kepada nasabah.<sup>66</sup>

Adapun mekanisme pelaksanaan prinsip *murabahah* pembiayaan KPR yang berlangsung antara bank Syariah sebagai penjual dengan nasabah sebagai pembeli dilaksanakan berdasarkan ketentuan syariah dan diatur menurut ketentuan-ketentuan serta persyaratan sebagai berikut:<sup>67</sup>

- 1) Nasabah membutuhkan rumah dan meminta kepada bank untuk memberikan pembiayaan *murabahah* guna pembelian rumah;
- 2) bank bersedia menjual rumah dan menyediakan pembiayaan *murabahah* sesuai dengan permohonan nasabah;

---

<sup>63</sup> *Ibid.*, ayat (2).

<sup>64</sup> *Ibid.*, ayat (3).

<sup>65</sup> *Ibid.*, ayat (6).

<sup>66</sup> *Ibid.*, ayat (11).

<sup>67</sup> Lihat pasal (3) ayat (1-5).

- 3) nasabah bersedia membayar harga jual rumah sesuai akad yang disepakati (murabahah), dan harga jual tidak dapat berubah selama berlakunya akad tersebut;
- 4) bank dengan akad ini mewakilkan secara penuh kepada nasabah untuk membeli dan menerima rumah dari pemasok/pengembang, serta memberi hak pembuatan akta jual beli untuk dan atas nama nasabah sendiri langsung dengan pemasok/pengembang.
- 5) pemberian kuasa sebagaimana dimaksud dalam angka 4 atas tidak mengakibatkan nasabah dapat membatalkan jual beli rumah serta nasabah tidak dapat menuntut bank untuk memberikan ganti rugi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1471 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Bank Syariah dapat merealisasikan pembiayaan berdasarkan prinsip *murabahah* yang ditelaah diajukan nasabah setelah memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan oleh Bank Syariah. Persyaratan-persyaratan tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Menyerahkan seluruh dokumen yang disyaratkan oleh bank, seperti dokumen bukti diri nasabah, dokumen kepemilikan jaminan, dan atau surat lainnya yang berkaitan dengan akad ini dan pengikatan jaminan, yang ditentukan dalam surat Persetujuan Pemberian Pembiayaan (SP-3) dari bank;
- b. nasabah wajib membuka dan memelihara rekening giro atau tabungan pada bank selama nasabah mempunyai pembiayaan murabahah dari bank;
- c. menandatangani akad ini dan perjanjian pengikatan jaminan yang disyaratkan oleh bank;
- d. menyetorkan uang muka pembelian dan atau biaya-biaya yang disyaratkan oleh bank sebagaimana yang tercantum dalam SP-4.

Realisasasi pembiayaan *murabahah* akan dilakukan oleh bank kepada Pemasok/Pengembang, sejak akad ditandatangani antara bank dan nasabah dan rumah tersebut diserahterimakan antara oleh bank dan nasabah. Setelah rumah telah diterima oleh nasabah maka risiko atas rumah tersebut sepenuhnya menjadi tanggungan nasabah yang otomatis nasabah membebaskan diri

dari segala tuntutan atau ganti rugi berupa apapun kepada bank atas risiko tersebut.<sup>68</sup>

Setelah barang diterima oleh nasabah, nasabah wajib melakukan pembayaran kembali pembiayaan secara angsuran sebesar jumlah yang telah disepakati dan tercantum dalam klausul kontrak (akad) antara bank dan nasabah sampai dengan seluruh utang murabahah<sup>69</sup> nasabah lunas.<sup>70</sup> Angsuran tersebut harus dilunasi selambat-lambatnya sesuai dengan jadwal angsuran yang telah disepakati dan pembayaran angsuran tersebut dapat dilakukan secara tunai diloket-loket di seluruh kantor cabang Bank Syariah.

### C. Kesimpulan

Aplikasi dan mekanisme kontrak pembiayaan *murabahah* KPR Syariah ini, dilihat dari syarat rukun kontrak, telah memenuhi syarat-rukun sahnya kontrak (akad jual beli) dalam fikih muamalah. yaitu *pertama*, adanya para pihak yang memenuhi syarat *tamyiz*, *Kedua*, adalah pernyataan kehendak dari para pihak (*shighatul 'aqdi*) yang berbentuk *ijab qabul*. *Ketiga*, adalah objek akad (*mahallul 'aqdi*), berupa rumah, dan *keempat* adalah sesuai dengan syariah. Dalam transaksi ini ada dua akad yang dilakukan, yaitu akad *wakalah* dan akad *murabahah*. Prosedur yang dilakukan dalam mekanisme Pembiayaan KPR Syariah adalah bank sebagai penjual barang telah sesuai dengan prinsip jual beli *murabahah*, yaitu memberitahukan secara jujur harga pokok dan ditambah margin keuntungan.

---

<sup>68</sup> Lihat ketentuan *Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah* pasal (3) ayat (1 dan 2)

<sup>69</sup> Utang murabahah adalah sejumlah kewajiban keuangan nasabah kepada bank yang timbul dari realisasi pembiayaan berdasarkan akad murabahah. Lihat pasal (2) ayat (22), *Akad Pembiayaan KPR BTN Syariah*

<sup>70</sup> Lihat pasal (6) ayat (1).

### Daftar Pustaka

- A. Karim, Adiwarmarman, *Bank Islam, Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: Rajawali Press, 2009.
- Abdurrahman, Yahia, *The Art of Islamic Banking and Finance*, United States of America: Weley, 2010.
- Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Penerbit Logung Pustaka, 2009.
- Agung, Bagya Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: Penerbit UII Press, 2012.
- Al-Jurjani, *at-Ta'rifat*, Mesir: Mustafa al-Babi al-Halabi wa Auladuh, 1938.
- Antonio, Syafi'e Muhammad, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Penerbit Gema Insani, 2001.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalah*, Jakarta: Rajawali Press, 2010.
- ar-Razi, Abdul Qadir, *Muhtar as-Shihhah*, Libanon: Maktabah Lubnan Naasyirun 1995.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2011.
- As-Sarkhasi, *Al-Mabsut*, Vol 14, Mauqi al-Islam, t.t.
- As-Syarbibi, Muhammad, *Mugni Muhtaj*, Jilid II. Mesir: Matba'ah Al-bani Halbi, 1933,
- Ayyub, Muhammad, *Understanding Islamic Finance*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2009.
- Bahjatullah, Qi Mangku, "Pembiayaan Murabahah dalam Wacana Fikih dan Perbankan Syariah", *Tesis* tidak diterbitkan, UIN Sunan Kalijaga, Program Studi Hukum

Islam Konsentrasi Keuangan dan Perbankan Syariah 2007.

Chapra, Umar, *The Future of Economics: An Islamic Perspective*, terj. Jakarta: SEBI, 2001.

Frank E Vogel, *Hukum Keuangan Islam: Konsep, Teori dan Praktik*, edisi terjemahan, Bandung: Penerbit Nusamedia, 2007.

Habib, Nazir, Muhammad Hasanuddin, *Ensiklopedi Ekonomi dan Perbankan Syariah*, Bandung: Penerbit Kafa Publishing, 2008.

Hasan, Zubairi, *Undang-Undang Perbankan Syariah*, Jakarta: Rajawali Press, 2009.

Jonathan, Sarwono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*, Yogyakarta: Penerbit Graha Ilmu, 2006.

Karnaen, A. Perwataatmadja, *Upaya Memurnikan Pelayanan Bank Syariah, Khusus Pembiayaan Murabahah dan Mudharabah di Indonesia*, Jakarta: Artikel, 2002, di akses melalui [www.iqtishoduna.com](http://www.iqtishoduna.com) pada tanggal 30 Mei 2012.

Majlis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, Edisi Kedua, Jakarta: MUI, 2003.

Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Penerbit UPP AMP YKPN, 2005.

Rahamawati, Naili, *Mekanisme Pembiayaan Murabahah*, (Dosen IAIN Mataram) diakses melalui [WWW@yahooo.com](http://WWW@yahooo.com) pada tanggal 19 Mei 2012 pukul 20. WIB.

Rahmawaty, Anita, "Kontroversi Status Keabsahan Murabahah dalam Perbankan Syariah; Telaah atas Penerapan Produk di Bank Muamalah Semarang", Tesis tidak diterbitkan, IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2000.

- Remy Sjahdeini, Sutan, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Penerbit Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Rivai, Veithzal dan Permata Viethzal, Andria, *Islamic Financial Management*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum New-Revivalis*, Jakarta: Penerbit PARAMADINA, 2006.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Penerbit EKonosia, 2008.
- Suhendi, Edi, *Fiqh Muamalah: Membahas Ekonomi Islam*, Jakarta: Rajawali Press. 2002.
- Suratno dan Arsyad, Lincoln, *Metodologi Penelitian untuk Ekonomi dan Bisnis*, Yogyakarta: Penerbit UPP AMP YKPN, 2008.
- Tim Pengembangan Perbankan Syariah Institut Bankir Indonesia, *Bank Syariah: Konsep, Produk dan Implementasi Operasional*, Jakarta: Penerbit Djambatan, 2001.
- Wirawan, Lutfi, "Murabahah Dalam Konstruksi Fikih dan Aplikasinya di BMI Cabang Yogyakarta", Tesis tidak diterbitkan, Program Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2010
- Wiroso, *Jual Beli Murahah*, Yogyakarta: Penerbit UII Press, 2005
- Zuhaily, Wahbah, *Tafsir al-Munir fi al-Aqidah wa as-Syariah wa al-Manhaj*, Beirut: Dar al-Fikr al-Muashir, 1998.
- \_\_\_\_\_, *Al-Fiqh al-Islami wa adillatuhu*, Beirut: Dar al-Fikr 1997, cet.I.