

# PERJANJIAN MURABAHAH DALAM TEORI DAN APLIKASINYA

M. Shidqon Prabowo

Fakultas Hukum Universitas Wahid Hasyim

## A. PENDAHULUAN

Sebagai suatu entitas ekonomi disamping entitas politik, tanpa memandang latar belakang tradisi politik dan budaya, Negara merupakan unite ekonomi sangat berkepentingan dalam menentukan perencanaan dan kebijakan mengenai bagaimana sumber daya yang terbatas harus dialokasikan serta bagaimana hasil akhir dari suatu proses (produksi), baik sentral riil maupun non riil didistribusikan dengan aman diantara anggota-anggota masyarakat.

Pengamatan empiris tentang realitas yang didasarkan atas sistematik teori-teori ekonomi islam, memperlihatkan adanya dua ciri utama. *Pertama*, adanya kecenderungan yang kuat untuk bertolak dari matriks budaya, melalui pendekatan aksiologis untuk membentuk masyarakat ekonomi, melainkan juga membudayakan perekonomian.<sup>1</sup> *Kedua*, adanya usaha-usaha yang sungguh-sungguh untuk mengembangkan model-model matematika dan ekonometrik dari tingkah laku manusia yang telah dipengaruhi nilai-nilai islam<sup>2</sup> termasuk munculnya produk perbankan islam. Salah satunya adanya perjanjian murabahah yang sering atau yang mudah digunakan oleh orang karena bersifat islami.

Perbankan Islami kini sudah tidak asing lagi, khususnya bagi kalangan pembisnis, lembaga tersebut dapat sebagai alternative jika mereka terbentur

---

<sup>1</sup> Syed Nawab Heider Naqvi, *Etika Dan Ilmu Ekonomi Suatu Sintesis Islami*, Mizan, Bandung, 1993, hlm 20

<sup>2</sup> *Ibid*, hlm 21

kebutuhan mendesak yang menghambat proyek mereka sehingga para pembisnis mengalihkan perhatiannya dari rumitnya prosedur perbankan konvensional ke perbankan yang berbasis islami. Dan saat ini kondisi perbankan belum sepenuhnya memenuhi harapan. Kasus-kasus perbankan yang terjadi dewasa ini baik langsung maupun tidak langsung telah membawa akibat bagi perkembangan perekonomian nasional, antara lain berpengaruh terhadap kepercayaan masyarakat terhadap lembaga perbankan. Disinilah perbankan islam dapat berkiprah dalam rangka keikutsertaannya memajukan perekonomian nasional dalam rangka memasuki pasar global, karena system perbankan islami yang universal dan komprehensif.”<sup>3</sup>

## **B. PERMASALAHAN**

Apakah produk-produk perbankan islami semisal perjanjian murabahah masih relevan dan sebagai solusi untuk mengatasi krisis ekonomi dan krisis kepercayaan?

## **C. PEMBAHASAN**

Sebelum penulis melangkah lebih jauh untuk membahas perjanjian murabahah, penulis akan menguraikan sedikit tentang apa itu perjanjian. Perjanjian salah satu sumber perikatan.<sup>4</sup> Secara umum ketentuan mengenai perjanjian ini diatur dalam KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (KUHPerdata), yaitu dalam Buku Ketiga KUHPerdata Pasal 1313 menyebutkan perjanjian adalah “Setiap perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.” Hubungan yang terjadi diantara para pihak dalam perjanjian ini adalah hubungan hukum yang

---

<sup>3</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Jakarta, 2000, hlm 28

<sup>4</sup> Selain Perjanjin, Periktatan juga dapat lahir karena ketentuan undang-undang, baik karena undang-undang semata (misalnya kelahiran) maupun perbuatan manusia

menimbulkan akibat hukum”<sup>5</sup>. Atas perjanjian tersebut para pihak dalam perjanjian mempunyai hak dan kewajiban masing-masing, atau disebut *prestasi* sebagaimana yang ditentukan oleh kedua belah pihak. Prestasi ini sendiri di bagi dalam beberapa bentuk yaitu: (1). Memberikan sesuatu, (2). Melakukan Sesuatu,atau (3). Tidak melakukan sesuatu”<sup>6</sup>.

Tetapi dalam masalah ini ada pengkhususan undang-undang mengenai perbankan islam tanpa adanya intervensi dari KUHPerdara karena memiliki sifat khusus..Murabahah adalah salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. Bentuk jual beli ini berlandasan pada kontrak jual-beli atas barang tertentu, dimana pihak penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan dalam transaksi jual beli tersebut sehingga dapat diketahui bahwa barang yang diperjual-belikan tidak termasuk barang haram. Begitu pula tentang harga pembelian dan keuntungan yang diambil beserta tata cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas diawal perjanjian.”<sup>7</sup>

Dalam teknis perbankan Islami, murabahah merupakan salah satu bentuk produk pembiayaan, yaitu melalui akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (*penjual*) dengan nasabah (*pembeli*). Bank memperoleh keuntungan dari akad jual beli yang telah disepakati bersama. Rukun dan syarat murabahah adalah sama dengan rukun dan syarat dalam fiqih, sedangkan syarat lain seperti barang , harga dan tata cara pembayarannya adalah sesuai dengan kesepakatan antara nasabah dengan bank yang bersangkutan. Harga jual bank adalah harga harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang telah disepakati bersama<sup>8</sup>. Jadi nasabah mengetahui keuntungan yang diperoleh bank dengan ketentuan selama akad belum berakhir maka harga jual tidak boleh

---

<sup>5</sup> Sudikno Mertokusuma, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1991, hlm 97

<sup>6</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Ctk IV, Alumni Bandung, 1986, hlm 14

<sup>7</sup> Tri Handayani, *Bank Islami Dalam Sistem Perbankan Nasional*.PKPL2 UNWAHAS 2005, Semarang,hlm 133

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm 133

berubah. Jika terjadi perubahan harga sedangkan akad belum berakhir maka akad tersebut menjadi batal..

Dalam praktiknya, nasabah yang memesan untuk membeli barang diberi kebebasan untuk menunjuk supplier yang telah diketahuinya untuk menyediakan barang dengan spesifikasi dan harga yang sesuai dengan keinginan nasabah. Atas dasar itu, kemudian pihak bank melakukan pembayaran kepada supplier secara tunai untuk kemudian pihak bank menjualnya kepada nasabah bank dengan pembayaran yang ditangguhkan, atau dalam istilah perbankan modern dinamakan sebagai pembayaran dengan tempo waktu atau kredit.

Pada prinsipnya Al-Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati sebelumnya. Pada intinya Murabahah mengandung dua unsur utama yaitu adanya ***Ijab dan Kabul*** adalah ucapan pembeli. Dalam bank Islami, mekanisme al murabahah dikemas dalam bentuk "*Bai' al-salam dan Bai' al-istishna*".

Melalui akad al-murabahah ini, baik bentuk salam maupun istishna' nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan al-murabahah dari bank untuk pengadaan barang yang diinginkan tersebut. Dengan akad ini tentu saja pihak bank islam mendapatkan fee yang dipergunakan sebagai biaya operasional, biaya administrasi maupun hal-hal yang berkenaan dengan masalah pembiayaan untuk mekanisme akad al-murabahah, sehingga tetap saja aspek hukum bisnis melekat pada produk ini<sup>9</sup>.

Dalam Islam, perdagangan dan perniagaan selalu dihubungkan dengan nilai-nilai moral, sehingga semua transaksi bisnis yang bertentangan dengan kebajikan tidaklah bersifat islami artinya bahwa setiap perdagangan atau penjual harus menyatakan kepada pembeli bahwa barang atau benda tersebut layak dipakai dan tidak ada cacat.

---

<sup>9</sup> Muhammad Nasir, *Perkembangan Perbankan Syariah: Peluang dan Tantangan, Makalah Sarasehan Perbankan Syariah*, MUI Jawa Tengah, Tanggal 16 Agustus 2004

Dalam hal ini pula syarat murabahah harus di perhatikan pula hal ini diungkapkan oleh suroso<sup>10</sup> dalam bukunya mengatakan ada lima (5) syarat.:

1. Mengetahui harga Pertama (Harga Pembelian). Artinya pembeli kedua hendaknya mengetahui harga pembelian karena hal itu adalah syaratnya sahnya transaksi jual beli;
2. Mengetahui besarnya keuntungan. Artinya keharusan, karena ia merupakan bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga adalah sahnya jualbeli.
3. Modal hendaklah berupa komoditas yang memiliki kesamaan dan sejenis, seperti benda-benda takar, ditimbang;
4. Sistem murabahah dalam harta riba hendaknya tidak menisbatkan riba tersebut terhadap pertama;
5. Transaksi pertama haruslah sah secara syara'. Artinya jika transaksi pertama tidak sah, maka tidak boleh dilakukan jual beli murabahah, karena murabahah adalah jual beli dengan harga pertama disertai tambahan keuntungan dan hak milik njual beli yang tidak sah ditetapkan dengan nilai barang atau dengan barang yang semisal dengan harga, karena tidak benarnya penamaan.

Dan juga kenapa masyarakat memilih produk perbankan islami dalam melakukan transaksi khususnya dalam perjanjian murabahah. Dalam hal ini Saeed<sup>11</sup> mengemukakan ada 4 (empat) alasan transaksi jual beli murabahah mendominasi dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, antara lain :

1. Murabahah adalah mekanisme penanaman modal jangka pendek dengan pembagian untung rugi atau bagi hasil / PLS (profit and loss sharing).

---

<sup>10</sup> Suroso, SE, MBA, *Jual Beli Murabahah*, UUI Press, Cet. Ke-2, 2005. Yogyakarta., hlm. 18

<sup>11</sup> Saeed Abdullah, *Bank Islam dan Bunga Studi Krisis dan Interpretasi Kontemporer tentang Riba* (Terjemahan). Cet Ke-2, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 140

2. Mark-up (keuntungan atau margin) dalam murabahah dapat ditetapkan dengan cara yang menjamin bahwa bank mampu mengembalikan dibandingkan dengan bank-bank yang berbasis bunga dimana bank-bank islam sangat kompetitif.
3. Murabahah tidak mengizinkan bank islam untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dengan debitur.
4. Murabahah menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan prolehan usaha berdasarkan sistem PLS.

Adapun kelibihanya kontrak murabahah dengan pembayaran tangguh (ditunda) adalah sebagai berikut :

1. Pembeli mengetahui semua biaya (cost) yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan.
2. Subyek penjualan adalah barang atau komoditas.
3. Subyek penjualan hendaknya dimiliki penjual dan ia harus mampu mengirimkannya pembeli
4. Pembayaran ditunda.”<sup>12</sup>

Tetapi berbeda dengan pendapatnya Suroso<sup>13</sup> dimana transaksi jual beli murabahah yang mendominasi penyaluran dana bank syariah yaitu :

1. Mudah diimplementasikan. Dimana melihat perubahan paradigma bukanlah yang mudah dilakukan. Sudah ratusan tahun para pelaksana bank syariah memahami bank konvensional, sehingga untuk menjalankan bank syariahpun dimulai dari pengertian dan pemahaman yang selama ini diterapkan dalam bank konvensional. Jual beli murabahah dengan cepat, mudah diimplementasikan dan dipahami, karena para pelaku bank syariah menyamakan murabahah ini sama

---

<sup>12</sup> *Ibid.*, 139

<sup>13</sup> Suroso, SE, MBA, *Op. Cit.*, hlm. 12-13

dengan kredit investasi konsumtif seperti misalnya, kredit kendaraan bermotor, kredit rumah dll.

2. Pendapatan bank dapat diprediksi. Dalam transaksi murabahah, bank syariah sudah dapat melakukan estimasi pendapatan yang akan diterima, karena dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan. Sehingga dalam keadaan normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.
3. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam. Dalam arti dengan adanya murabahah yang pembayarannya dilakukan dengan tangguh, maka akan timbul hutang oleh nasabah. Dalam hal ini hubungan bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang. Sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjualbelikan. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembalianya secara khusus, tetapi cukup singkat dan global.
4. Menganalogikan murabahah dengan pembiayaan konsumtif. Jika diperhatikan, sepintas memang terdapat persamaan antara jual beli murabahah dengan pembiayaan konsumtif. Misalnya saja pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang, dan pembayarannya dapat diberlakukan dengan cara tangguh atau cicilan maupun lainnya.

#### **D. PENUTUP**

Pada dasarnya prinsip akad al-murabahah bisa dijadikan salah satu solusi untuk memecahkan krisis ekonomi dan kepercayaan sehingga masyarakat masih percaya dengan perbankan dan juga pula bahwa akad ini merupakan salah satu akad yang jelas aturannya sehingga nasabah percaya dan jelas apa yang dimaksud dalam perjanjian Al-Murabahah

Melalui akad al-murabahah ini, baik bentuk salam maupun istishna' nasabah dapat memenuhi kebutuhannya untuk memperoleh dan memiliki barang yang dibutuhkan tanpa harus menyediakan uang tunai terlebih dahulu. Dengan kata lain nasabah telah memperoleh pembiayaan al-murabahah dari bank untuk pengadaan barang yang diinginkan tersebut. Dengan akad ini tentu saja pihak bank islam mendapatkan fee yang dipergunakan sebagai biaya operasional, biaya administrasi maupun hal-hal yang berkenaan dengan masalah pembiayaan untuk mekanisme akad al-murabahah, sehingga tetap saja aspek hukum bisnis melekat pada produk ini

Dan juga melalui produk bank islam semisal, kontrak atau perjanjian murabahah yaitu salah satu untuk meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap bank yang selama ini tidak ada jaminan yang konsisten terhadap bank konvensional atas nasabah. Munculnya perbankan islam salah satunya mengantisipasi hal semacam tersebut.



## DAFTAR PUSTAKA

R. Subekti, 1986, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Ctk IV, Alumni Bandung.

Saeed Abdullah, 2004, *Bank Islam dan Bunga Studi Krisis dan Interperetasi Kontemporer tentang Riba* (Terjemahan). Cet Ke-2, Pustaka Pelajar, Yogyakarta

Sudikno Mertokusuma, 1991, *Mengenal Hukum (suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta,

Suroso, SE, MBA, 2005, *Jual Beli Murabahah*, UII Press, Cet. Ke-2 Yogyakarta

Syed Nawab Heider Naqvi, *Etika Dan Ilmu Ekonomi Suatu Sintesis Islami*, Mizan, Bandung,

Tri Handayani, 2005,, *Bank Islami Dalam Sistem Perbankan Nasional*.PKPL2 UNWAHAS Semarang,

Zainul Arifin, 2000, *Memahami Bank Syariah, Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, Alvabet, Jakarta

### LAIN\_LAIN

Muhammad Nasir, *Perkembangan Perbankan Syariah: Peluang dan Tantangan, Makalah Sarasehan Perbankan Syariah*, MUI Jawa Tengah, Tanggal 16 Agustus 2004