

# HUKUM MARGIN DITINJAU DARI PRESPEKTIF HUKUM ISLAM PADA AKAD MURABAHAH YANG TERJADI DIDALAM PERBANKAN SYARI'AH

**Siti Achiria**

**Husni Mubarak\***

husni.mubarak1992@gmail.com

## **Abstrak**

Segala sesuatu yang dilakukan pasti memiliki resiko. Setiap perusahaan tentu berusaha meminimalisir sebuah resiko. Selain mengurangi resiko, suatu perusahaan tentu saja ingin mendapatkan keuntungan dari setiap kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali Perbankan Syariah yang menggunakan murabahah dalam pembiayaan yang dilakukan. Dalam pembiayaan murabahah, Perbankan Syariah melakukan mark-up harga. Markup dengan jumlah yang telah ditetapkan pada pembiayaan murabahah tentunya merupakan margin yang akan menjadi keuntungan dari Lembaga Keuangan Syariah tersebut. Namun dalam sebuah sistem, semua telah diatur dalam sebuah regulasi yang terumuskan dari suatu teori. Aturan-aturan dalam sebuah sistem ekonomi syariah tidak lain dimaksudkan untuk membawa kebaikan dan kemashlahatan bersama. Ada batas-batas toleransi yang harus diperhatikan agar penetapan keuntungan tidak merugikan pihak yang lain. Termasuk bagaimana menentukan persentase margin keuntungan yang telah ditetapkan oleh suatu Bank Syariah. Tujuan dalam penelitian ini adalah mengkaji persentase margin keuntungan yang ditetapkan oleh Lembaga Keuangan Syariah di tinjau dari perspektif Islam, kesesuaian antara teori penetapan dan perhitungan margin yang ada dengan pelaksanaan yang terjadi pada Bank Syariah. Penelitian ini

---

\*Mahasiswa Magister Ilmu Agama Islam Universitas Islam Indonesia, Konsentrasi Ekonomi Syariah.

adalah jenis penyusunan pustaka (library research), yaitu suatu penyusunan dengan cara menghimpun,menuliskan, mengedit,mengklasifikasikan, dan menjadikan data dan informasi yang relevan dengan topic atau masalah yang akan diteliti.Penelitian ini menghasilkan kesimpulan bahwapersentase margin yang ditetapkan oleh Bank Syariah adalah angka persentase margin untuk angsuran setiap bulannya dari pembiayaan yang diberikan, sehingga dalam plafon pembiayaan tertentu sudah jelas berapa persen margin yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya, namunbelum jelas berapa harga jualnya. Sedangkan dalam teori seharusnya persentase margin keuntungan adalah dihitung dari total plafon pembiayaan yang diberikan, setelah itu untuk penghitungan angsuran setiap bulan dilakukan berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang ditetapkan. Dimana untuk mengetahui harga jualnya adalah dengan menghitung terlebih dahulu jumlah antara harga belidan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

**Kata Kunci :** *Margin,murabahah, bank syariah, mark up.*

## PENDAHULUAN

Praktik ekonomi syariah di Indonesia mulai berkembang dengan perkembangan keinginan dan harapan umat Islam yang menjadi sebagian besar penduduk Indonesia. Keinginan tersebut berkembang seiring dengan berkembangnya upaya pemahaman terhadap kegiatan-kegiatan ekonomi yang berdasarkan syariah Islam pada awal tahun 1990-an, yaitu ditandani dengan dibentuknya secara kelembagaan Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992.

Pada tahun 2003, Majelis Ulama Indonesia (MUI) mengeluarkan fatwa yang terkait dengan bunga bank adalah haram, hal ini kemudian menunjukkan perkembangan yang cukup signifikan, setiap tahunnya terjadi peningkatan yang positif. Hal tersebut ditandai dengan meningkatnya asset industri perbankan syariah nasional pada per Agustus 2005 sebesar Rp. 18,23 triliun meningkat pada per Agustus 2006 menjadi

Rp. 23,5 triliun sehingga besar peningkatannya sebesar Rp. 5,27 triliun atau sebesar 28,91%.

Seorang mantan pejabat Bank Indonesia pernah mengatakan “Bank syariah pada dasarnya sama dengan bank konvensional, dikurangi bunga, ditambah jilbab,” Mungkin pendukung bank syariah telinganya merah mendengarnya, tapi sebenarnya lelucon ini masih sangat sopan. Kenyataannya, bank syariah saat ini bukan bank yang “bebas bunga”. Lawakan yang lucu sekaligus akurat seperti yang disebutkan di atas adalah “bank syariah mirip bank biasa, ditambah jilbab”. Meskipun terdengar nyinyir, inilah tantangan bank syariah yang sebenarnya: bagaimana membuat bank syariah lebih fokus pada pembiayaan bagi hasil dan berjangka panjang pada sektor-sektor yang berorientasi pertumbuhan untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat<sup>1</sup>

Masalahnya, idealisme belok kanan dan praktiknya belok kiri. Porsi pembiayaan bagi hasil di perbankan syariah masih rendah. Bank-bank syariah pada umumnya telah menggunakan murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama. Pada dataran teologis, pembahasan hukum Islam tentang praktik murabahah masih mengandung kontroversi yang rumit. Sebab murabahah sebagai suatu jual-beli dengan pembayaran tunda dapat terjadi baik :

1. Pada harga tunai dengan menghindari segala bentuk mark-up pengganti waktu yang ditundakan untuk pembayaran, ataupun
2. Pada harga tunai plus mark-up untuk mengganti waktu penundaan pembayaran

Para fuqaha tidak mempersoalkan keabsahan jual-beli dengan jenis pembayaran tunda yang pertama, yaitu pembayaran tunda pada harga tunai. Perbedaan pendapat dikalangan ulama terjadi pada harga kredit yang lebih tinggi pada jual-beli dengan pembayaran tunda. Dalam rangkaian sejarah peradaban ekonomi Islam sendiri, setidaknya terungkap bahwa murabahah seperti yang dipraktikkan perbankan syariah (pada jenis murabahah yang kedua) merupakan bentuk jual-beli yang tidak dikenal dalam masa kehidupan Nabi dan para sahabatnya. Bukan hanya itu, dalam Al-Quran tidak ada dasar acuan langsung terhadap konsep jual-beli murabahah sehingga terjadi kontroversi dari kalangan ulama

---

<sup>1</sup> Ahmad Dwi Haryoso, Skripsi, Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam, IAIN Walisongo Semarang, 2005, h.1

tentang keabsahan praktik murabahah dalam perbankan syariah.<sup>2</sup> Segala sesuatu yang dilakukan pasti memiliki resiko. Setiap perusahaan tentu berusaha meminimalisir sebuah resiko. Selain mengurangi resiko, suatu perusahaan tentu saja ingin mendapatkan keuntungan dari setiap kegiatan operasionalnya, tidak terkecuali Lembaga Keuangan Syariah yang lebih banyak menggunakan murabahah dalam pembiayaan yang dilakukan. Memang tidak ada larangan untuk menetapkan keuntungan dalam suatu kegiatan ekonomi. Namun yang perlu diperhatikan adalah apakah keuntungan yang didapatkan memang layak dan tidak mendzolimi pihak yang lain. Mark-up dengan jumlah yang telah ditetapkan pada pembiayaan murabahah tentunya merupakan margin yang akan menjadi keuntungan dari Lembaga Keuangan Syariah tersebut. Namun dalam sebuah sistem, semua telah diatur dalam sebuah regulasi yang terumuskan dari suatu teori. Aturan-aturan dalam sebuah sistem ekonomi syariah tidak lain dimaksudkan untuk membawa kebaikan dan kemashlahatan bersama. Ada batas-batas toleransi yang harus diperhatikan agar penetapan keuntungan tidak merugikan pihak yang lain. Termasuk bagaimana menentukan keuntungan dari margin yang telah ditetapkan oleh suatu Lembaga Keuangan Syariah.

## MARGIN DI BANK SYARIAH

### 1. Pengertian margin

Pengertian margin berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa adalah sebagai berikut “Margin adalah laba kotor atau tingkat selisih antara biaya produksi dan harga jual di pasar”.<sup>3</sup>

Secara teknis, yang dimaksud dengan margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per tahun perhitungan margin keuntungan secara harian, maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari; perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan.<sup>4</sup>

Berdasarkan definisi diatas dapat disimpulkan bahwa margin adalah tingkat selisih atau kenaikan nilai dari aset yang mengalami

---

<sup>2</sup> Ibid, h 5-6.

<sup>3</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia Pusat Bahasa, ( Jakarta : PT.Gramedia Pustaka Utama, Edisi Revisi 2008),h 879

<sup>4</sup> Ir. Adiwarmanto A.Karim, S.E , M.B.A.,M. A.E.P, bank Islam Analisis fiqh dan Keuangan , (Jakarta : PT. Raja grafindo Persada,2004)h 279-280.

peningkatan nilai dari biaya produksi dan harga jual.

## 2. Landasan Margin menurut fiqh

Menurut ulama Hambali, Ibnu Qayyim, “ketika orang menjual sesuatu seratus untuk pembayaran tunda, atau untuk lima puluh pembayaran tunai, tidak ada riba di dalamnya”. Baghawi menyatakan bahwa tidak ada perbedaan pendapatan pada penjualan murabahah dalam keadaan bahwa pembeli dan penjual sepakat pada satu harga dari dua harga, yakni harga tunai dan harga hutang, ini adalah pendapat dari Tawus. Pandangan ini mengungkapkan bahwa membayar harga lebih tinggi dalam penjualan pembayaran tunda dilarang jika penjual mengatakan kepada pembeli, “aku akan menjual barang ini demikian-demikian untuk tunai dan demikian-demikian untuk kredit.”<sup>5</sup>

Jika penjual dari awal mengatakan bahwa ia akan menjualnya untuk kredit dan tidak menyebutkan sesuatu yang berkaitan dengan harga tunai, maka tidak ada masalah dengan keabsahan menurut hukum. Banyak ahli agama, mengatakan bahwa menurut kategori membayar lebih tinggi untuk penjualan kredit adalah kebiasaan pedagang, dan dengan dasar ini, para ahli agama mengizinkan harga yang lebih tinggi.

## 3. Konsep akad murabahah dalam fiqh Muamalah

Secara sederhana, Murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut ditambah keuntungan yang disepakati. Misalnya, seseorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu. Berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam bentuk persentasi dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>6</sup>

Dari definisi-definisi yang ada di atas, dapat disimpulkan bahwa secara singkat Murabahah adalah akad jual beli barang dengan

---

<sup>5</sup> Wiroso, *jualbeliMurabahah*, (Yogyakarta : UII Press, 2005 ), h 94-95

<sup>6</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam : Dari teorikepraktek* (Jakarta : Gemalnsani Press,2001),h 101.

menyatakan harga perolehan dan keuntungannya (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts*, karena dalam Murabahah ditentukan berapa *required rate of profit*-nya (keuntungan yang ingin diperoleh). Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik Murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya, si Fulan membeli unta seharga 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan sebesar 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan: "Saya jual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar".<sup>7</sup>

#### 4. Landasan Syariah Akad Jual Beli Murabahah

Berkaitan dengan keabsahan transaksinya, Murabahah memang tidak mempunyai rujukan secara langsung dari Al-Qur'an maupun As-Sunnah. Namun secara syar'i, keabsahan transaksi Murabahah didasarkan pada beberapa nash Al-Qur'an dan As-Sunnah yaitu tentang jual beli atau perdagangan. Adapun landasan hukumnya antara lain sebagai berikut:

a. QS. An-Nisa ayat 29 :

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;<sup>8</sup> Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu. (QS. An-Nisa: 29)

b. Al-Hadist

Beberapa dalil dari Al-Hadits adalah sebagai berikut :

- 1) Dari Abu Sa'id Al-Khudribahwa Rasulullah saw. bersabda: "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka". (HR. Al-Baihaqi, Ibnu Majjah, dan sahih menurut Ibnu Hibban)
- 2) Rasulullah saw. bersabda, "Ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual". (HR. Ibnu Majjah dari Shuhaib)

---

<sup>7</sup> Adiwarmar A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, h. 113

<sup>8</sup> Larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain berarti membunuh diri sendiri, karena umat merupakan suatu kesatuan

- 3) *Sumpah itu melariskan barang dagangan, akan tetapi akan menghapus keberkahannya*. (HR. Imam Bukhari)
- 4) *Penundaan (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu bentuk kezaliman*. (Diriwayatkan oleh Ash-Shahihain)

## PANDANGAN ULAMA MADZHAB

Sebelum membahas status hukumnya, boleh-tidaknya, penting untuk dipahami makna dan konotasi murabahah, baik secara harfiah maupun istilah, di kalangan fuqaha'.

*Pertama:* Murabahah secara harfiah diambil dari ar-rihbh (keuntungan), atau an-nama' fi at-tajr (tambahan dalam jual-beli). Disebut murabahah jika seseorang menjual barang dengan keuntungan; misalnya, tiap 10 dirham mendapatkan 1 dirham. Begitu juga membeli dengan murabahah, yaitu pembelian yang dilakukan dengan keuntungan.<sup>9</sup>

*Kedua:* menurut istilah, Imam Malik mendefinisikan murabahah dengan, "Keuntungan yang disebutkan atas sejumlah harga, atau dia mendapatkan keuntungan untuk 1 dirham dengan 1 dirham yang lain; 1 dirham mendapatkan ½ dirham yang lain; 10 dirham dengan 11 dirham yang lain, atau kurang atau lebih."<sup>10</sup> Ibn 'Abidin, mazhab Hanafi, menyatakan, "Apa yang dia miliki, dengan harga yang sama disertai kelebihan."<sup>11</sup>

Al-Bujairimi, dari mazhab Syafii, menyatakan, "Murabahah adalah jual-beli dengan harga sepadan atau yang sama disertai keuntungan yang dibagi beberapa bagian."

Ibn Qudamah, mazhab Hambali, menyatakan, "Ketika dia menjual barang dengan keuntungan sehingga dia bisa mengatakan, "Modal saya 100, saya jual kepada Anda dengan modal ditambah keuntungan 10."

Inilah makna dan konotasi murabahah menurut para fuqaha'. Dilihat dari definisi ini, fakta murabahah sebenarnya adalah fakta jual-beli. Dengan demikian dalam murabahah ini seharusnya berlaku satu rukun jual-beli, yaitu ijab-qabul; bisa dilakukan secara lisan, atau ta'athi.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Ibn al-Mandzur, *Lisan al-'Arab*, II/422, 443.

<sup>10</sup> Al-Imam Malik, *Al-Mudawwanah al-Kubra*, III/325.

<sup>11</sup> Muhammadiyah Amin Ibn 'Abidin, *Radd al-Mukhtar 'ala ad-Durr al-Mukhtar* Syarah Tanwir al-Abshar, I/132, 133.

<sup>12</sup> Dr. 'Ayidh Fadhl as-Sya'rawi, *Al-Masharif al-Islamiyyah Dirasat 'Ilmiyyah Fiqhiyyah li al-Mumarasat al-'Ilmiyyah*, Kuwait, cet. II, 2008, hlm. 380.

Contoh: jual-beli di minimarket atau supermarket manakala konsumen bisa membeli barang dan membayar di kasir berdasarkan harga yang sudah dia ketahui pada label yang tertempel. Di dalamnya juga berlaku syarat-syarat jual-beli, baik secara umum maupun khusus.

*Ketiga:* rukun dan syarat murabahah berarti rukun dan syarat jual-beli. Tentang rukun, telah dijelaskan sebelumnya, yaitu ijab-qabul, baik secara lisan maupun ta'athi. Adapun tentang syarat, maka berlaku syarat-syarat umum, sebagai berikut:

1. Syarat in'iqad dalam jual-beli, yaitu syarat yang terkait dengan rukun akad (ijab-qabul):
  - 1) majelis akadnya satu;
  - 2) kesesuaian antara ijab dan qabul;
  - 3) syarat orang yang melakukan akad yaitu berakal, lebih dari satu pihak;
  - 4) syarat barang yang diakadkan yaitu: harus ada (maujud), berupa harta yang mempunyai nilai, menjadi milik sendiri, bisa diserahkan saat akad, dimiliki penjualnya saat akad, dan mempunyai nilai.
2. Syarat shihhah dalam jual-beli yaitu: adanya kerelaan, barang yang dijual bisa diserahkan, tidak membahayakan diri penjualnya, barang dan harganya jelas sehingga bisa terhindar dari sengketa, serta bebas dari syarat-syarat merusak lainnya.
3. Syarat nafadz dalam jual-beli yaitu: barang yang dijual dimiliki penjual, dia mempunyai kewenangan untuk men-tasharruf-kan barang tersebut, barang yang dijual bukan hak orang lain.
4. Syarat luzum dalam jual-beli yaitu: jual-beli tersebut bebas dari khiyar (antara memilih dilanjutkan atau dibatalkan jual-belinya), seperti khiyar ru'yah, khiyar 'aib, khiyar syarath, khiyar ta'yin.
5. Syarat tamam dalam jual-beli yaitu: syarat serah-terima (qabdh).<sup>13</sup>

Adapun terkait syarat khusus dalam murabahah digambarkan oleh para fuqaha' sebagai berikut:

1. Mengetahui harga awal (modal) penjual;
2. Jual-beli yang pertama sah;
3. Keuntungan yang diperoleh penjualnya jelas;
4. Mengetahui keadaan barang yang dijual, baik yang menjadi ciri

---

<sup>13</sup> Dr. 'Ayidh Fadhl as-Sya'rawi, Ibid, hlm. 380-381.



- khasnya atau yang umumnya tidak disukai;
5. Mengetahui deskripsi harga. Jika harga tersebut menggunakan dirham, berapa Dirham? Jika menggunakan dinar, berapa dinar? Jika barter, jelas barang yang dijadikan barter. Jika dicicil, jelas cicilannya.
  6. Selamat dari pengkhianatan, semi pengkhianatan, atau klaim pihak lain, karena ini merupakan jual-beli amanah.

*Keempat*: dari aspek implementasi murabahah, baik yang terkait dengan syarat-syarat umum maupun khusus, bisa dipilah sebagai berikut:

1. Praktik Murabahah perorangan, sebagaimana yang ditanyakan di atas bentuknya lebih sederhana dibandingkan dengan praktik murabahah yang dijalankan oleh perbankan.

Dalam konteks perorangan ini, praktik murabahah inilah yang dijelaskan oleh Al-'Alim 'Atha' Abu Rusyrah, dalam Soal-Jawab-nya. Beliau memasukkan praktik murabahah di sini sebagai muamalah yang haram karena telah melakukan dua akad dalam satu transaksi; saat keduanya saling dipersyaratkan satu sama lain. Misal, kita tidak boleh melakukan kesepakatan, "Saya membeli mobil Anda, tetapi Anda harus beli tanah saya." Ini tidak boleh. Masing-masing akad tersebut harus dipisahkan dan dilaksanakan sesuai ketentuan syariahnya, tanpa disyaratkan dengan akad lain.

Imam Ahmad mengeluarkan riwayat dari 'Abdurrahman bin 'Abdullah bin Mas'ud dari bapaknya yang berkata:

نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ صَفَقَتَيْنِ فِي صَفَقَةٍ وَاحِدَةٍ

*Rasulullah saw. telah melarang dua transaksi dalam satu transaksi.*

Ini artinya, dua akad tidak boleh disatukan dalam satu akad. Seperti seseorang berkata, "Aku jual rumahku ini kepadamu dengan ketentuan aku jual rumahku yang lain dengan sekian..." Ini tidak sah. Pasalnya, ucapannya, "Aku jual rumahku," adalah akad. Lalu ucapannya, "dengan ketentuan engkau jual rumahmu kepadaku," merupakan akad kedua. Keduanya dijadikan dalam satu akad. Ini tidak boleh. Pertanyaan di atas jatuh dalam keharaman ini. "Anda sepakat dengan dia agar dia membeli tanah dari pemiliknya secara kontan. Lalu dia akan menjual tanah itu kepada Anda setelah jangka waktu tertentu dengan harga yang lebih tinggi." Keduanya adalah akad yang saling dipersyaratkan satu sama lain. Ini tidak boleh. Masing-masing wajib dilaksanakan sendiri-sendiri tanpa dipersyaratkan dengan akad yang

lain.<sup>14</sup>Praktik murabahah dalam perbankan lebih kompleks daripada praktik murabahah perorangan di atas. Ini tampak dalam fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI sebagai berikut :

- 1) Ketentuan umum tentang pembiayaan murabahah:
  - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
  - b. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
  - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
  - f. Bank 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.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i. 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.
- 2) Fatwa ini juga menjelaskan ketentuan murabahah kepada nasabah:
  - a. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dulu aset yang dia pesan secara sah dengan pedagang.
  - c. Bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah

---

<sup>14</sup> Al-'Alim 'Atha' Abu Rusyrah, Soal-Jawab Murabahah, tanggal 18 Rajab 1435 H/17 Mei 2014 M.

harus menerima (membeli) aset tersebut sesuai dengan janji yang telah dia sepakati karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual-beli

- d. Dalam jual-beli ini bank boleh meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - e. Jika nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
  - f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
  - g. Jika uang muka memakai kontrak 'arbutun 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. Jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- 3) Fatwa ini juga menjelaskan jaminan dalam murabahah yang diberikan oleh nasabah:
- Pertama: Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya.
- Kedua: Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
- 4) Karena status akad murabahah ini adalah utang, maka fatwa ini juga menjelaskan status utang dalam murabahah:
- Pertama: 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.
- Kedua: Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh

angsurannya.

Ketiga: 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.

- 5) Sebagaimana status pembiayaan ini merupakan utang, maka fatwa ini juga menjelaskan tentang penundaan pembayaran dalam murabahah:

Pertama: Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Kedua: Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah. Bahkan fatwa ini juga telah menjelaskan klausul kebangkrutan nasabah yang masih terikat dengan pembiayaan murabahah. Dijelaskan, jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.<sup>15</sup>

Dari beberapa fakta hukum yang dinyatakan dalam fatwa di atas, ada beberapa catatan:

- a. Hukum murabahah yang dibolehkan dalam Islam sebenarnya berdiri di atas fakta jual-beli yang dilakukan dengan hutang dan cicilan, bukan pembiayaan. Nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual. Karena itu seluruh ketentuan yang berlaku di dalam jual beli dan utang-piutang berlaku dalam Akad murabahah ini. Misalnya, tidak boleh jual-beli terhadap barang yang belum dimiliki; termasuk hakkhayar dalam jual-beli, antara meneruskan dan membatalkan jual beli. Ini berbeda jika status akad yang dinyatakan sebagai akad murabahah ini merupakan akad pembiayaan sehingga fakta yang berlaku di dalamnya adalah utang-piutang murni, minus jual-beli. Misal: tidak adanya hak khiyar antara membatalkan dan meneruskan akad<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Lihat: Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama' Indonesia, Nomer: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, hlm. 1-5.

<sup>16</sup> Sulaiman bin 'Umar bin Muhammad al-Bujairimi, Syarh al-Bujairimi 'ala al-

- b. Kenyataannya, fakta akad murabahah ini adalah jual-beli yang dilakukan dengan utang dan cicilan dalam satu paket sehingga di dalamnya berlaku fakta jual-beli dan utang-piutang secara simultan. Karena itu fatwa yang menyatakan, “Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.” Ini seharusnya tidak boleh ada sebab bertentangan dengan fakta bank sebagai penjual yang menjual barangnya kepada pembeli, yang tidak lain adalah nasabah. Dengan membiayai sebagian, berarti sebagian lagi harus dibayar oleh pembeli (nasabah) sendiri, yang berarti bank di sini bertindak sebagai pihak yang mengutang pembeli (nasabah) tersebut. Berarti, di sini juga berlaku keharaman dua akad dalam satu transaksi.
- c. Dengan kata lain akad murabahah di sini bukan jual-beli dengan utang, tetapi utang-piutang murni. Masalahnya, jika akad murabahah ini adalah akad utang-piutang, maka bank tidak boleh menetapkan “harga beli plus keuntungannya” karena statusnya adalah utang. Utang tidak boleh dibayar, kecuali dengan jumlah yang sama. Jika tidak maka utang-piutang tersebut mengandung riba.
- d. Fatwa yang menyatakan, “Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli) aset tersebut sesuai dengan janji yang telah dia sepakati karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.” Jelas, ini tidak tepat. Sebab, janji untuk membeli belum bisa disebut akad. Akad itu harus dilakukan terhadap barang dan jasa, sedangkan janji bukanlah barang dan jasa. Akibat dari klausul ini, maka lahir fatwa berikutnya, “Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.” Padahal dalam akad jual-beli yang jelas-jelas mengikat saja, masih ada khayar(pilihan melanjutkan akad atau tidak), sementara apa yang dilakukan oleh bank dengan calon pembeli tadi baru sebatas komitmen atau janji. Jika sudah terjadi akad saja

masih ada khiyar, baik dengan syarat uang muka hangus, seperti 'arbutun atau tidak, maka tentu lebih boleh lagi untuk melakukan khiyar jika akad tersebut belum terjadi.

- e. Lebih parah lagi, ada klausul "Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah." Klausul ini sebenarnya merupakan kelanjutan dari klausul di atas, yang merupakan bentuk 'arbutun. Namun, harus ditegaskan bahwa dalam 'arbutun, yang hangus adalah uang muka yang telah dibayarkan oleh calon pembeli kepada penjual (bank). Lebih dari itu, tidak ada kewajiban bagi calon pembeli untuk membayar kerugian yang diderita oleh bank akibat dari akad yang tidak jadi. Karena itu klausul ini jelas fasid, dan merusak akad murabahah.
- f. Mengenai status jaminan, klausul fatwa ini menyatakan, "Jaminan dalam murabahah dibolehkan agar nasabah serius dengan pesannya." Harus dicatat, jaminan itu diberikan karena seseorang mempunyai kewajiban yang harus ditunaikan, seperti utang-piutang. Atas dasar apa jaminan diwajibkan terhadap sesuatu yang tidak wajib ditunaikan, yaitu "janji membeli"? Karena itu syarat adanya jaminan di sini juga merupakan syarat yang bertentangan dengan fakta rahn (agunan) maupun dhaman (jaminan). Syarat seperti ini tidak boleh dan jelas akad murabahah seperti ini tidak boleh.<sup>17</sup>

Sebagaimana diketahui, padadasarnya akad murabahah adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkan modal awal si penjual. Unsur utama jual beli murabahah adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya murabahah, sehingga yang menjadi karakteristik dari akad murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga beli barang tersebut menurut Fatwa DSN No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan murabahah yang

---

<sup>17</sup> Lihat: KH Hafidz Abdurrahman, MA, *Menggugat Bank Syariah*, Al-Azhar Press, Bogor.

menyatakan bahwa bank ketika menjual barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya (margin) kemudian dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati yang pertama, dilakukan dengan dasar suka sama suka tidak ada unsur paksaan (ikroh), sebagaimana firman Allah dalam surat An-Nisa ayat 29 yang artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesama kamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”

Prinsip kedua dalam penetapan harga setelah prinsip ar-ridha adalah prinsip keterbukaan. Pelaksanaan prinsip keterbukaan ini adalah transaksi yang dilakukan dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan yang sesungguhnya, sehingga tidak ada pihak yang merasadirugikan dalam ketetapan harga yang ada saat bertransaksi. Ketiga adalah prinsip kejujuran, kejujuran merupakan pilar yang sangat penting dalam Islam, sebab kejujuran adalah nama lain dari kebenaran itu sendiri. Islam melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apapun, sebab nilai kebenaran ini akan berdampak langsung kepada para pihak yang melakukan transaksi dalam perdagangan dan masyarakat secara luas.

Konsep harga yang adil telah dikenal oleh Rasulullah, yang kemudian banyak menjadi pembahasan dari para ulama di masa kemudian. Adanya suatu harga yang adil telah menjadi pegangan yang mendasar dalam transaksi yang Islami. Secara umum harga yang adil adalah harga yang tidak menimbulkan eksploitasi atau penindasan (kezaliman) sehingga merugikan salah satu pihak dan menguntungkan pihak yang lain. Penentuan harga dalam Islam ditentukan oleh kekuatan penawaran dan permintaan yang terjadi secara alami.

Berdasarkan uraian tersebut dapat dipahami bahwa diperbolehkan bagi siapapun untuk mencari keuntungan tanpa ada batasan keuntungan tertentu selama mematuhi hukum-hukum Islam, serta menentukan standar harga sesuai dengan kondisi pasar yang sehat. Namun bila terjadi

penyimpangan dan kesewenang-wenangan harga dengan merugikan pihak konsumen, tidak ada halangan bagi penguasa, sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya, untuk membatasi keuntungan pedagang atau menetapkan harga. Tindakan ini dilakukan harus melalui konsultasi dan musyawarah dengan pihak-pihak terkait agar tidak ada yang dilangkahi maupun dirugikan hak-haknya

Penentuan harga jual dan margin murabahah dianggap salah satu penyebab penyimpangan ajaran Islam. Bank-bank Islam beranggapan bahwa Al-Qur'an menghalalkan perdagangan, yaitu jual beli dengan laba, dan murabahah termasuk jual beli dengan laba. Mengingat tidak ada pembatasan dalam jumlah tertentu atas keuntungan yang diperoleh dari suatu perdagangan, maka bank-bank syariah secara bebas menentukan berapapun margin (keuntungan) dari kontrak murabahah<sup>18</sup>

Wirosa dalam bukunya *Jual Beli Murabaha* mengatakan belum ditemukan dan belum ada rumus baku perhitungan keuntungan murabahah. Bank syariah ataupun BMT dalam menentukan keuntungan murabahah masih menggunakan pendekatan base landing rate bank konvensional yang dinyatakan dalam bentuk persentase. Perhitungan keuntungan dengan cara sistem flat rate, dengan sistem annuitas yang dipergunakan oleh bank konvensional untuk menghitung bunga kreditnya saat ini merupakan teknik matematika dan teknik ini digunakan dalam menghitung keuntungan murabahah.<sup>19</sup>

**Perbedaan Bunga (bank konvensional ) dan margin keuntungan (bank syariah)**

No	Bunga	margin keuntungan
1	bunga biasanya terjadi dalam transaksi pinjaman (kredit) dan penghimpunan dana	margin keuntungan hanya terdapat pada akad jual beli
2	besarnya presentase bunga dikaitkan dengan jumlah uang yang dipinjamkan	presentase margin keuntungan didasarkan pada kesepakatan antara pembeli dan penjual

<sup>18</sup> Pembiayaan murabahah merupakan salah satu bentuk Natural Certainty Contract, yaitu kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (amount) maupun waktu (timing). Selain murabahah, Ijarah juga termasuk dalam bentuk ini. Lihat Adiwarmanto Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : IIT Indonesia, 2003, h. 51.

<sup>19</sup> Wiros, 2005, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press



No	Bunga	margin keuntungan
3	bunga harus tetap dibayarkan walaupun proyek merugi	margin keuntungan adalah hal penjual dan merupakan bagian dari harga yang disepakati antara pembeli dan penjual
4	eksistensi bunga diragukan oleh semua agama termasuk Islam	tidak ada yang meragukan margin keuntungan atas transaksi jual beli
5	Apabila dalam sistem bunga perhitungan bunganya menggunakan floating rate (tingkat bunga mengambang) maka besarnya bunga yang dibebankan pada peminjam bisa berubah sesuai dengan perkembangan tingkat bunga di pasar	walaupun ada perkembangan tingkat bunga di pasar, besar margin tidak akan terkena pengaruh

## KESIMPULAN

Persentase margin yang ditetapkan oleh Perbankan Syariah adalah angka persentase margin untuk angsuran setiap bulannya dari pembiayaan yang diberikan, sehingga dalam plafon pembiayaan tertentu sudah jelas berapa persen margin yang harus dibayarkan oleh nasabah setiap bulannya, namun belum jelas berapa harga jualnya. Sedangkan dalam teori seharusnya persentase margin keuntungan adalah dihitung dari total plafon pembiayaan yang diberikan, setelah itu untuk penghitungan angsuran setiap bulan dilakukan berdasarkan pembagian antara harga jual dengan tenor waktu yang ditetapkan. Dimana untuk mengetahui harga jualnya adalah dengan menghitung terlebih dahulu jumlah antara harga beli dan margin keuntungan yang telah disepakati bersama.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Beni Khoiril, Skripsi, Praktek Sistem Bonus Dalam Perusahaan Herba Penawar Al-Wahida Indonesia (HPAI) Kota Semarang Dalam Perspektif Ekonomi Islam, Semarang: UIN Walisongo, 2015
- Al-Mushlih, Abdullah dan Shalah ash-Shawi, Fiqh Ekonomi Keuangan Islam, terj. Abu Umar Basyir, Jakarta: Darul Haq, 2004
- Anshori, Abdul Ghofur, Perbankan Syariah Di Indonesia, Yogyakarta: Gajahmada University Press, 2009

- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Arifin, Rijal, *Mengenal Jenis dan Teknik Penelitian*, Jakarta: Erlangga, 2001
- Famuktiathur, Fathur Rahman. *Skripsi. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Di Bmt "NU Sejahtera" Mangkang Semarang*. IAIN Walisongo Semarang. 2011
- Fauzi, Muhammad, *Implementasi Prinsip Syariah Pada Perbankan Syariah di Kota Semarang*, Semarang: IAIN Walisongo, 2007
- Haryoso, Ahmad Dwi, *Skripsi. Studi Analisis Terhadap Pemikiran Muhammad Syafi'i Antonio Tentang Murabahah dalam Perspektif Hukum Islam*, IAIN Walisongo Semarang, 2005
- Karim, Adiwarmar, *Bank Islam: Analisis Fiqh Dan Keuangan*, Jakarta: Pt. Raja Grafindo Persada, 2010
- Muhammad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada, 2014
- Saeed, Abdullah, *Islamic Banking and Interest: A Study of Riba And Contemporary Interpretation*. Terj. Arif Maftuhin "Menyoal Bank Syariah: Kritik Atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis", Jakarta: Paramadina, 2002
- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin. Jakarta: Paramadina, 2004
- Tamami, Anis, *Studi Analisis Terhadap Jual-Beli Murabahah Di Bank BNI Syariah Cabang Jepara*, Skripsi Sarjana Syariah. Semarang: Perpustakaan Fakultas Syariah IAIN Walisongo, 2004
- Vadillo, Umar, *The End of Economics: an Islamic Critique of Economics*, Terj. Sigit Kurnadi dan Tri Joko S, "Bank Islam Tetap Haram; Kritik Terhadap Kapitalisme, Sosialisme dan Perbankan Syariah", Jakarta: Pustaka Zaman, 2005
- [http://sarapanekonomi.blogspot.com/20030701sarapan\\_ekonomi\\_archive.html](http://sarapanekonomi.blogspot.com/20030701sarapan_ekonomi_archive.html).
- EnsiklopediFiqhonline, diakses dari [www.fikihonline.com](http://www.fikihonline.com)
- <http://www.megasyariah.co.id> tanggal 20 November 2015
- <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-investasi>, 20 November 2015
- <http://www.megasyariah.co.id/product-and-services/financing/pembiayaan-modal-kerja>, 20 November 2015