

MURABAHAH DALAM SISTEM PERBANKAN ISLAM**Fariz Al-Hasni¹****ABSTRAK**

Produk-produk bank syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *gharar* dan *maysir*. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan seperti pembiayaan modal kerja dan investasi dalam bentuk akad jual beli pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut. Akad jual beli yang telah dibahas para ulama fiqih muamalah islamiah terbilang sangat banyak. Jumlahnya bisa mencapai belasan jika tidak puluhan. Sungguhpun demikian, dari sekian banyak bentuk-bentuk tersebut, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu, *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam* dan *bai' al-istishna*.

Kata Kunci: *Murabahah*, Perbankan, Bank Syariah

PENDAHULUAN

Perbankan syariah sejak awal kelahirannya, dilandasi dengan kehadiran dua gerakan *renaissance* Islam modern yaitu *neorevivalis* dan *modernis*. Tujuan utama dari pendirian lembaga keuangan berlandaskan etika ini adalah tiada lain sebagai upaya kaum muslimin untuk mendasari segenap aspek kehidupan ekonominya berlandaskan *al-Qur'an* dan *as-Sunnah*.²

¹Penulis merupakan Dosen pada Program Studi Hukum Ekonomi Syariah (Muamalah) Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Mataram, E-mail; farizalhasni@uinmataram.ac.id

²Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Prektik*, Cet. I, (Jakarta: Gema Insani, 2001), 18

Bank syariah merupakan bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, yaitu aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, atau kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah. Dalam menjalankan usahanya bank syariah menggunakan pola bagi hasil yang merupakan landasan utama dalam segala operasinya, baik dalam produk pendanaan, pembiayaan maupun dalam produk lainnya. Produk-produk bank syariah mempunyai kemiripan tetapi tidak sama dengan produk bank konvensional karena adanya pelarangan *riba*, *gharar* dan *maysir*. Oleh karena itu, produk-produk pendanaan dan pembiayaan seperti pembiayaan modal kerja dan investasi dalam bentuk akad jual beli pada bank syariah harus menghindari unsur-unsur yang dilarang tersebut.³

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas para ulama fiqih muamalah islamiah terbilang sangat banyak. Jumlahnya bisa mencapai belasan jika tidak puluhan. Sungguhpun demikian, dari sekian banyak bentuk-bentuk tersebut, ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu, *bai' al-murabahah*, *bai' as-salam* dan *bai' al-istishna*.⁴

A. Definisi Murabahah

Murabahah merupakan istilah dalam fikih Islam yang berarti suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh

³Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Ed. I, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), v

⁴Ataul Haque, *Islamic Banking*, dikutip dalam buku Syafi'I Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah...*, 101

barang tersebut dan tingkat keuntungan yang diinginkan.⁵ Yang secara spesifiknya dapat dimaknai dengan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁶ Dalam istilah teknis perbankan syariah *murabahah* ini diartikan sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syari'ah dengan nasabah, di mana Bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli Bank + margin keuntungan) pada waktu yang ditetapkan.⁷

Contoh Kasus: Tuan A, pengusaha toko buku, mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas, senilai Rp. 100 juta. Setelah dievaluasi bank Islam, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank Islam akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank Islam untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp. 120 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo.⁸ Asumsi penetapan harga jual Rp. 120 juta telah dilakukan:

1. Tawar menawar harga jual antara Tuan A dan Bank;
2. Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi,

⁵Ascarya, *Akad dan Produk...*, 81-82

⁶Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah...*, 101

⁷Veithzal Rivai, et. al., *Islamic Banking and Finance: Dari Teori ke Praktik Bank dan Keuangan Syari'ah Sebagai Solusi dan Bukan Alternatif*, Cet. II, (Yogyakarta: BPFE, 2013), 319

⁸Karnaen A. Perwataatmadja & Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 26

inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.⁹

Dalam *bai' al-Murabahah*, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.¹⁰ *Murabahah* dapat dilakukan untuk pembelian dengan sistem pemesanan. Dalam *al-Umm*, Imam Syafi'I memahami transaksi ini dengan istilah *al-amir bi al-syira*. Di mana calon pembeli (pemesan) dapat memesan kepada seseorang (sebut saja pembeli) untuk membelikan suatu barang tertentu yang diinginkannya. Kedua belah pihak membuat kesepakatan mengenai barang tersebut serta kemungkinan harga asal pembelian yang masih sanggup ditanggung pemesan. Setelah itu, kedua belah pihak harus menyepakati beberapa keuntungan atau tambahan yang harus dibayar pemesan. Jual beli kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan.¹¹

B. Landasan Syariah

1. *Al-Qur'an*

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

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan

⁹*Ibid.*

¹⁰Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah...*, 101

¹¹Veithzal Rivai, et. al., *Islamic Banking...*, 319

perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu...". (QS. An-Nisa': 29)¹²

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

Artinya: "... Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...". (QS. Al-Baqarah: 275)¹³

Penjelasan:

Jual beli, di mana *al-murabahah* merupakan bagian terpenting dari padanya, merupakan bagian terbesar dari rangkaian perniagaan atau bisnis.¹⁴

2. Al-Hadits

حدثنا الحسن بن علي الخلال. حدثنا بشر بن ثابت البزار. حدثنا نصران القاسم،¹⁵ عن عبد الرحمن (عبد الرحيم) بن داود،¹⁶ عن صالح بن صهيب،¹⁷ عن أبيه؛ قال رسول الله صلى الله عليه وسلم >> ثلاث فيهن البركة. البيع إلى أجل، والمقارضة، وأخلاق البر بالشعر، للبيت،¹⁸ للبيع.

¹²Departemen Agama RI, *al-Qur'an dan Terjemahan*, (Jakarta, CV. Pustaka Agung Harapan, 2006), 122.

¹³*Ibid.*, 69

¹⁴*Ibid.*, 27

¹⁵نصران قاسم، قال البخاري: حديثه مجهول.

¹⁶عبد الرحيم بن داود، قال العقيل: حديثه غير محفوظ. اه قال السندی.

¹⁷في الزوائد: في إسناده صالح بن صهيب، مجهول.

¹⁸Arent Jan Weinsink, *Al Mu'jam Al Mufahros Li Alfadhil Hadits An Nabawi*, Cet. I, (Belanda: E.J Brill, Leiden, 1936), 238 dan Abu Abdullah Muhammad bin Yazid Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, terj. Abdullah Shonhaji, Cet. I, (Semarang: CV. Asy Syifa', 1993), Jil III, 121-122

Artinya: Mewartakan kepada kami Al-Hasan bin 'Aliy Al-Khallal; mewartakan kepada kami Bisyr bin Tsabit Al-Bazzar; mewartakan kepada kami Nashr bin Al-Qasim¹⁹, dari 'Abdurrahman ('Abdurrahim) bin Dawud,²⁰ dari Shalih bin Shuhaib,²¹ dari ayahnya, dia berkata: Rasulullah saw. bersabda, "Tiga perkara yang ada barakah di dalamnya: jual beli yang temponya tertentu (secara tangguh (kredit)); memberikan modal seseorang untuk berdagang (*muqaradhadh*/mudharabah); dan mencampur antara burr (gandum) dengan sya'ir (tepung) untuk rumah tangga, bukan untuk jual beli". (HR Ibnu Majah)

Penjelasan:

Al-Murabahah merupakan salah satu bentuk pembiayaan secara kredit karena pembiayaannya dilakukan pada waktu jatuh tempo.²²

3. Kaidah Fiqih

الأصل في المعاملة الإباحة إلا أن يدل دليل على تحريمها

Artinya: "Hukum asal dalam semua bentuk muamalah adalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya"²³

¹⁹Nashr bin Al-Qasim, sebagaimana dikatakan Al-Bukhariy: Haditsnya majhul (tidak diketahui).

²⁰Abdurrahim, sebagaimana dikatakan Al-'Uqailiy: Haditsnya tidak Mahfuzh (kalah kuat). Selesai.

²¹Dalam Az-Zawa-id: Dalam isnadnya adalah Shalih bin Shuhaib, tidak diketahui keadaannya.

²²*Ibid.*, 28

Maksud kaidah ini adalah bahwa dalam setiap muamalah dan transaksi, pada dasarnya boleh, seperti jual beli, sewa menyewa, gadai kerjasama (mudharabah dan musyarakah) perwakilan, dan lain-lain, kecuali yang tegas-tegas diharamkan seperti mengakibatkan kemudharatan, tipuan, judi, dan riba.²⁴

C. Rukun dan Syarat *Murabahah*

1. Rukun *Bai' Al-Murabahah*

Rukun dari akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa, yaitu:

- Pelaku akad yaitu *ba'I* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytari* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akad membeli barang;
- Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga); dan
- Shighah*, yaitu ijab dan qabul.²⁵

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian bentuk jual beli ini digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Dalam pembiayaan ini, bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, dan menjualnya pada nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan tetap. Sementara itu. Nasabah akan mengembalikan

²³Ali Muda Simanjuntak, Makalah *Kaidah Fiqh Tentang Ekonomi*, dalam <http://alimudasimanjuntak.blogspot.co.id/2014/01/kaidah-fiqih-tentang-ekonomi.html>, diakses tanggal 08 Oktober 2015, pukul 20.20 WIB.

²⁴*Ibid.*

²⁵Ascarya, *Akad dan Produk...*, 82

utangnya di kemudian hari secara tunai ataupun cicil (pembiayaan *al bai bitsaman Ajil*).²⁶

2. Syarat-syarat *Bai' Al-Murabahah*

- Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah;
- Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan;
- Kontrak harus bebas dari riba;
- Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian;
- Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.²⁷

Secara prinsip, jika syarat dalam (a), (d), atau (e) tidak dipenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- Melanjutkan pembelian seperti apa adanya;
- Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual;
- Membatalkan kontrak.²⁸

Jual beli secara *al-murabahah* di atas hanya untuk barang atau produk yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak. Bila produk tersebut tidak dimiliki penjual, maka sistem yang digunakan adalah sistem pemesanan. Hal ini dinamakan demikian karena si penjual semata-mata mengadakan barang untuk memenuhi si pembeli yang memesannya.²⁹

²⁶*Ibid.*, 82-83

²⁷Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah...*, 102

²⁸*Ibid.*

²⁹*Ibid.*, 103

D. Bentuk dan Sifat Pembiayaan *Murabahah*

1. Mula-mula bank membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank.
2. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah mark-up atau margin keuntungan) untuk dibayar dalam jangka waktu yang telah disetujui bersama.
3. Pada waktu jatuh tempo, nasabah membayar harga jual barang yang telah disetujui tersebut kepada Bank.³⁰

E. Operasional Bank

Produk *murabahah* adalah pembiayaan perbankan syariah dengan memakai prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli, atau sebagai dana talangan. Karakteristiknya adalah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama.³¹

F. Ilustrasi Perhitungan Cicilan *Murabahah*

Dalam akad *murabahah*, apabila bank syariah mendapat diskon pembelian dari pemasok, harga perolehan/pembelian adalah harga setelah di diskon, diskon adalah hak nasabah. Namun, bila diskon dari pemasok diberikan setelah akad *murabahah*, pembagian diskon

³⁰Karnaen A. Perwataatmadja & Muhammad Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana...*, 26

³¹Veithzal Rivai, et. al., *Islamic Banking...*, 320

antara bank syariah dengan nasabah didasarkan pada ketentuan-ketentuan yang sudah tercantum pada akad.³²

Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang disepakati, bank syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad, yang besarnya diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan bank syaria'ah.³³

G. Aplikasi *Bai' Al-Murabahah* dalam Bank Islam

Bai' al-Murabahah dalam teknis perbankan, adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang (penjual) dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Bank memperoleh keuntungan jual beli yang disepakati bersama, sedangkan harga jual bank adalah harga beli dari pemasok ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati. *Bai' al-Murabahah* dalam bank Islam dipakai sebagai fasilitas pembiayaan yang biasa digunakan untuk membantu pembeli untuk pengadaan objek tertentu di mana pembeli tidak memiliki kemampuan finansial yang cukup untuk melakukan pembayaran secara tunai.³⁴

Dalam prakteknya, ketika nasabah mengajukan fasilitas pembiayaan, bank syariah tidak memiliki barang yang dipesan oleh nasabah. Atas dasar tersebut, selanjutnya bank melakukan pemesanan secara tunai dari pemasok yang dikehendaki oleh nasabahnya kemudian menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disesuaikan yakni harga beli ditambah dengan margin (*ribhun*) yang disepakati. Dengan demikian, dalam pembiayaan

³²*Ibid.*, 322

³³*Ibid.*

³⁴*Ibid.*

murabahah, bank syariah disatu sisi bertindak sebagai penjual dan disisi lain bertindak sebagai pembeli.³⁵ Adakalanya, bank syariah³⁶ dapat menunjuk nasabah sebagai wakilnya untuk membeli suatu barang pada developer/pemasok (akad wakalah), sehingga barang tersebut sesuai dengan keinginan nasabah. Kemudian bank menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan akad *murabahah*, transaksi tersebut diistilahkan dengan *murabahah bil wakalah*.³⁷

Pembiayaan *murabahah* yang umum dipraktekkan oleh perbankan syariah di Indonesia juga memiliki perbedaan dengan konsep klasik *murabahah*. Perbedaan karakteristik pokok pembiayaan *murabahah* dalam literatur klasik dan praktek di Indonesia dapat dilihat pada table dibawah ini.³⁸

Karakteristik Pokok	Praktek Klasik	Praktek di Indonesia
Tujuan transaksi	Kegiatan jual beli.	Pembiayaan dalam rangka penyediaan fasilitas/barang
Tahapan transaksi	Dua tahap	Satu tahap
Proses transaksi	(i) Penjual membeli barang dari produsen (ii) Penjual menjual barang kepada	Bank selaku penjual dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari produsen untuk dijual

³⁵*Ibid.*

³⁶Hal tersebut dilakukan karena ada sesuatu dan lain hal yang menyebabkan urusan itu diserahkan kepada orang lain yang dipandang mampu untuk menggantikannya. Ijma' ulama membolehkan hal tersebut karena dipandang sebagai tolong menolong atas dasar kebaikan dan takwa yang diperintahkan Allah SWT. dalam Surat Al- Maidah ayat 2.

³⁷Sopan Sopian, *Makalah Tentang Murabahah*, dalam, http://www.academia.edu/4968628/MAKALAH_TENTANG_MURABAHA H, diakses tanggal 09 Oktober 2015, pukul 09.00 WIB.

³⁸Ascarya, *Akad dan Produk...*, 221-222

Karakteristik Pokok	Praktek Klasik	Praktek di Indonesia
	pembeli	kembali kepada nasabah tersebut
Status kepemilikan barang pada saat akad	Barang telah dimiliki penjual saat akad penjual dengan pembeli dilakukan.	Barang belum jelas dimiliki penjual saat akad penjualan dengan pembeli dilakukan.
Perhitungan tingkat margin	(i) Perhitungan laba menggunakan biaya transaksi ril (<i>real transactionary cost</i>) (ii) Perhitungan laba merupakan lumpsum dan wholesale (grosir/eceran)	(i) Perhitungan menggunakan <i>benchmark</i> (patokan/ tolak ukur) atas <i>rate</i> yang berlaku dalam pasar uang (ii) Perhitungan laba menggunakan presentase per annum baki debet (<i>outstanding</i>) pembiayaan.
Sifat pemesanan barang oleh nasabah	Tidak tertulis Dua pendapat: mengikat dan tidak mengikat	Tertulis dan mengikat
Pengungkapan harga pokok dan margin	Harus transparan	Harus transparan
Tenor	Sangat pendek	Jangka panjang (1-5 tahun)
Cara pembayaran transaksi jual beli	Cash and carry	Dengan cicilan (<i>ta'jil</i>) atau dengan tempo atau jangka waktu sesuai kesepakatan
Kolateral	Tanpa kolateral	Ada kolateral/jaminan tambahan

H. Skema Pembiayaan *Murabahah* di Bank Islam

Sesuai dengan keterangan di atas, maka skema pembiayaan dalam bank syariah bisa dilakukan dengan dua langkah, yaitu:

1. Pembelian objek (barang) oleh bank, dan
2. Penjualan barang kepada nasabah.³⁹

Dengan demikian, skema pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah dapat penyusun paparkan sebagai berikut:



40

I. Jaminan dalam *Murabahah*

1. Jaminan dalam murabah diperbolehkan, agar nasabah serius dalam pesannya;
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.⁴¹

³⁹Veithzal Rivai, et. al., *Islamic Banking*..., 322

⁴⁰Tn, *Gambar Skema Murabahah*, dalam <http://1.bp.blogspot.com/-KgUdfmHzdqM/UyE09zGWIZI/AAAAAAAAAHg/7nZVH-DFrTA/s1600/Skema+Murabahah-2.png>, diakses tanggal 09 Oktober 2015, pukul 08.25 WIB.

⁴¹Veithzal Rivai, et. al., *Islamic Banking*..., 324

J. Resiko dalam Pembiayaan *Murabahah*

Resiko pembiayaan adalah resiko yang muncul jika bank syariah tidak bisa memperoleh kembali pinjaman yang diberikannya atau investasi yang dilakukannya. Sedangkan pada pembiayaan *murabahah*, di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi⁴² antara lain sebagai berikut:

1. *Default* (kelalaian), nasabah sengaja tidak membayar cicilan;
2. *Fluktuasi* (harga komparatif), hal ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah sementara bank syariah tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut;
3. *Penolakan Nasabah*, barang yang dikirim bisa saja ditolak nasabah karena berbagai sebab.
4. *Dijual*, karena *bai' al-murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apa saja terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, resiko untuk default akan besar.⁴³

Dalam prakteknya, pembiayaan *murabahah* juga mempunyai potensi resiko ketidaktertiban pembayaran angsuran. Salah satu penyebabnya yaitu nasabah meninggal dunia pada masa pembiayaan sehingga pembiayaan yang disalurkan bank syariah tidak bisa terbayar.⁴⁴

⁴²*Ibid.*

⁴³*Ibid.*

⁴⁴*Ibid.*

K. Metode Perhitungan Pembayaran Angsuran dalam Pembiayaan *Murabahah*

Secara garis besar, perhitungan pembayaran angsuran dalam pembiayaan *murabahah* bisa dilakukan dengan dua metode, yaitu:

1. Metode *anuitas/efektif*⁴⁵

Melalui metode tersebut, maka pembayaran angsuran margin akan turun tiap bulannya sedangkan angsuran pokok akan naik tiap bulannya sampai jangka waktu yang telah ditentukan. Rumus yang dipakai untuk menghitung angsuran selama nilai pembiayaan dalam metode efektif adalah:

$$\frac{\text{Pokok} \times \text{Margin}/12 \left((1 + \text{Margin}/12)^n \right)}{(1 + \text{Margin}/12)^n - 1}$$

Keterangan:

Pokok : Merupakan besarnya harga pokok objek yang dibiayai sebelum ditambah margin.

Margin : Tingkat keuntungan yang ingin dicapai (*expected return*).

n : Jumlah periode angsuran.

Dengan demikian maka angsuran margin pada periode ke-n dapat diperhitungkan dengan rumus:

$$\frac{\text{Sisa pokok pada periode ke-n} \times \text{Margin}}{12}$$

Setelah angsuran margin pada periode ke-n didapatkan, maka angsuran pokok juga dapat diketahui dengan rumus:

$$\text{Angsuran per bulan} - \text{Angsuran margin pada periode ke-n}$$

⁴⁵*Ibid.*, 324-325

2. Metode *Flat*⁴⁶

Dengan menggunakan metode flat maka pembayaran angsuran pembiayaan yang terdiri dari angsuran pokok dan margin akan selalu sama tiap bulannya sampai dengan jangka waktu pembiayaan. Rumus yang dipakai dalam metode *flat* adalah:

$$\frac{\text{Pokok} + (\text{Pokok} \times \text{Margin})}{N}$$

Keterangan:

Pokok : Merupakan besarnya harga pokok objek yang dibiayai sebelum ditambah margin.

Margin : Tingkat keuntungan yang ingin dicapai (*expected return*).

n : Jumlah periode angsuran.

Namun dalam prakteknya, metode yang umum digunakan dalam bank syariah adalah metode *anuitas*. Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dapat dilihat dalam contoh sebagai berikut:

Pokok (Pembiayaan): Rp. 100.000.000

Margin : 20 % per tahun

Jangka waktu : 3 tahun/36 bulan (mulai 1 Juli 2010 – 30 Juni 2013)

Dengan metode *anuitas* akan didapatkan:

a. Nilai angsuran

$$= \frac{100.000.000 \times 20 \% / 12 \{ (1 + 20 \% / 12)^{36} \}}{(1 + 20 \% / 12)^{36} - 1}$$

$$= 3.716.358,34$$

b. Angsuran margin (misalnya pada bulan pertama)

$$= \frac{100.000.000 + 20 \%}{12}$$

⁴⁶*Ibid.*, 325-326

$$= 1.666.666,67$$

- c. Angsuran pokok (misalnya pada bulan pertama)
- $$= 3.716.358,34 - 1.666.666,67$$
- $$= 2.049.691,67$$

PENUTUP

Dari pemaparan di atas dapat diraih beberapa kesimpulan, yang dapat penyusun paparkan sebagai berikut:

1. *Bai' al-murabahah* di dalam sistem perbankan syariah digunakan sebagai fasilitas pembiayaan, yang di mana penjual (bank) mengadakan akad jual beli barang dengan pembeli (nasabah) dalam memberikan pembiayaan kepada pembeli tersebut, yang bertujuan untuk pemenuhan kebutuhan barang-barang investasi atau modal kerja, dan penjual (bank) harus memberitahukan biaya perolehan barang, baik itu harga barang ataupun biaya-biaya lainnya yang nantinya dapat menentukan tingkat keuntungan yang diinginkan.
2. Pembiayaan *murabahah* dalam prakteknya di perbankan syariah, lebih kepada pemesanan secara tunai. Sebab ketika nasabah (pembeli) mengajukan pembiayaan *murabahah*, bank tidak memiliki barang (stok barang) yang dipesan oleh nasabah (pembeli). Sehingga bank memesan barang tersebut pada pemasok yang diinginkan oleh nasabahnya (pembeli). Kemudian setelah barang didapatkan, pihak bank menjualnya kembali kepada nasabah dengan harga yang disesuaikan pada harga beli ditambah dengan keuntungan/margin yang disepakati.

SARAN

Diharapkan kedepannya bank syariah secara umum khususnya Dewan Pengawas Syariah (DPS), lebih memperhatikan sistem-sistem yang digunakan. Khususnya

pembiayaan *murabahah* agar betul-betul terbebas dari bunga yang selalu menimbulkan banyak masalah, dan aplikasi yang dijalankan agar lebih sesuai dengan prinsip-prinsip syariah. Sehingga tidak menimbulkan masalah-masalah baru yang bertentangan dengan syariat Islam.

DAFTAR PUSTAKA

- Agama RI, Departemen, *al-Qur'an dan Terjemahan*, Jakarta, CV. Pustaka Agung Harapan, 2006.
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Ed. I, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Majah Ibnu, Abu Abdullah Muhammad bin Yazid, *Sunan Ibnu Majah*, terj. Shonhaji, Abdullah, Cet. I, Semarang: CV. Asy Syifa', 1993.
- Perwataatmadja, Karnaen A. & Syafi'I Antonio, Muhammad, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Rivai, Veithzal, et. al., *Islamic Banking and Finance: Dari Teori ke Praktik Bank dan Keuangan Syari'ah Sebagai Solusi dan Bukan Alternatif*, Cet. II, Yogyakarta: BPFE, 2013.
- Syafi'I Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah: Dari Teori ke Prektik*, Cet. I, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Weinsink, Arent Jan, *Al Mu'jam Al Mufahros Li Alfadhil Hadits An Nabawi*, Cet. I, Belanda: E.J Brill, Leiden, 1936.

WEB

- Simanjuntak, Ali Muda, Makalah *Kaidah Fiqh Tentang Ekonomi*, dalam <http://alimudasimanjuntak.blogspot.co.id/2014/01/kaida>

[h-fiqih-tentang-ekonomi.html](#). Akses tanggal 08 Oktober 2015, pukul 20.20 WIB.

Sopian, Sopan, *Makalah Tentang Murabahah*, dalam, http://www.academia.edu/4968628/MAKALAH_TENTANG_MURABAHAH. Akses tanggal 09 Oktober 2015, pukul 09.00 WIB.

Tn, *Gambar Skema Murabahah*, dalam <http://1.bp.blogspot.com/-KgUdfmHzdqM/UyE09zGWlZI/AAAAAAAAAHg/7nZVH-DFrtA/s1600/Skema+Murabahah-2.png>. Akses tanggal 09 Oktober 2015, pukul 08.25 WIB.