

# Praktek Jual Beli Melalui Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Studi Kasus BSI Buahbatu – Bandung)

**Ridwan Nuraryo Saputro**

Jurusan Ekonomi Syariah – STEMBI Bandung

Ridwannuraryosaputro705@gmail.com

**Dani Gusnadi**

Jurusan Ekonomi Syariah – STEMBI Bandung

danigusnadi@yahoo.com

## Abstrak

**Tujuan\_** Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui praktek akad Murabahah pada BSI Buah Batu.

**Desain/Metode\_** Peneliti dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif deskriptif.

**Temuan\_** Hasil yang diperoleh dalam penelitian ini yaitu dimiliki oleh Bank BSI semakin berkembang dan bersaing dan memiliki positif bagi umat muslim yang membutuhkan fasilitas dari perbankan yang bebas riba.

**Implikasi\_** Berdasarkan hasil penelitian dapat di simpulkan bahwa minat masyarakat dalam Akad Murabahah cukup tinggi hal tersebut diketahui berasal dari faktor keinginan untuk Akad Murabahah.

**Originalitas\_** Penelitian menggunakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan cara wawancara dan observasi lapangan secara langsung untuk dapat dijadikan sumber penelitian, agar peneliti dapat memahami esensi penelitian.

**Tipe Penelitian\_** Studi Empiris.

**Kata Kunci :** Jual Beli, Akad Murabahah, Bank Syariah

## I. Pendahuluan

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) hadir sebagai pilihan dan alternatif pemenuh kebutuhan masyarakat secara syariah dan jauh dari kegiatan ribawi. Ribawi secara bahasa diartikan sebagai “tambahan” mendorong sekian banyak praktisi ekonomi tergiur untuk mempraktikkannya. Murabahah produk bank syariah menjauhkan ketidak pastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem *profit and loss sharing* (PLS). Murabahah tidak memungkinkan bank-bank islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra nasabah karena hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kredit dan debitur. Akad *murabahah* merupakan *natural certainty contract*; yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik dari segi jumlah dan maupun dari segi penyerahannya. Adapun yang di maksud dengan

memiliki kepastian adalah masing-masing pihak yang terlibat dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun waktu pembayarannya, dengan demikian sifat transaksinya *fixed* (tetap), dan *predetermined* (Sunarto, 2003).

Murabahah dapat dilakukan dengan dua cara yaitu pembelian dengan pemesanan

dan tanpa pemesanan. Beberapa hasil survei menunjukkan bahwa bank-bank syari'ah pada umumnya banyak menerapkan murabahah sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kurang lebih tujuh puluh lima persen (75%) dari total kekayaan BSI, di Indonesia, pembiayaan jenis murabahah mencapai sekitar delapan puluh tujuh persen (87%) dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS.

Sementara itu, di BSI BuahBatu, pembiayaan murabahah mencapai sembilan puluh dua persen (92%). Bahkan di Islamic Development Bank (IDB) selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan, delapan puluh tujuh persen (87%) dari seluruh pembiayaan murabahah sementara itu, hasil penelitian di BSI BuahBatu, sekitar delapan puluh tujuh persen (87%) dari total pembiayaan murabahah.

## II. Kajian Teori Pengertian Jual Beli

Dalam bahasa Arab kata jual (البيع) dan kata beli (الشراء) adalah dua kata yang berlawanan artinya, namun orang-orang Arab biasa menggunakan ungkapan jual beli itu dengan satu kata yaitu البيع. Untuk kata الشراء sering digunakan derivasi dari kata jual yaitu ابتاع. Secara arti kata البيع dalam penggunaan sehari-hari mengandung arti "saling tukar" atau tukar menukar. Ada beberapa definisi jual beli yang dikemukakan ulama fiqh. Definisi lain dikemukakan oleh ulama Mazhab Maliki, Syafi'i, dan Hanbali. Menurut mereka, jual beli adalah saling menukar harta dengan harta dalam bentuk pemindahan milik dan pemilikan. (Dahlan, 1997: 827).

Ibnu Qudamah dalam kitab al-Mugni mendefinisikan jual beli dengan tukar-menukar barang dengan barang yang bertujuan memberi kepemilikan dan menerima hak milik. Kata bay adalah pecahan dari kata baa"un (barang), karena masing-masing pembeli dan penjual menyediakan barangnya dengan maksud memberi dan menerima. Kemungkinan juga, keduanya berjabat tangan dengan yang lain. Atas dasar itulah, jual beli (bay") dinamakan shafaqah yang artinya transaksi yang ditandai dengan jabat tangan. (Az-Zuhaili, 2011: 26).

Rasulullah SAW yang dikenal sebagai Al-Amin, dipercaya oleh masyarakat Mekah menerima simpanan harta, sehingga pada saat terakhir sebelum rasul hijrah ke Madinah, beliau meminta Sayyidina Ali ra untuk mengembalikan semua titipan itu kepada yang memilikinya. Dalam konsep ini, yang dititipi tidak dapat memanfaatkan harta titipan tersebut.

Seorang sahabat Rasulullah, Zubair bin Al Awwam, memilih tidak menerima titipan harta. Zubair lebih suka menerimanya dalam bentuk pinjaman, Zubair ini menimbulkan implikasi yang berbeda **Pertama**, dengan mengambil uang itu sebagai pinjaman, beliau mempunyai hak untuk memanfaatkannya **Kedua**, karena bentuknya pinjaman, maka ia berkewajiban mengembalikannya dengan utuh.

Penggunaan cek juga telah dikenal luas sejalan dengan meningkatnya perdagangan antara negeri Syam dengan Yaman, yang paling tidak berlangsung dua kali setahun. Bahkan di zaman Umar Bin Khattab ra, beliau menggunakan cek untuk membayar tujangan kepada mereka yang berhak. Dengan cek ini kemudian mereka mengambil gandum di Baitul Mal yang ketika itu diimpor dari Mesir.

Jadi jelaslah bahwa ada individu-individu yang telah melaksanakan fungsi perbankan di zaman Rasulullah SAW, meskipun individu tersebut tidak melaksanakan seluruh fungsi perbankan. Ada yang melaksanakan fungsi menerima titipan harta, ada sahabat yang melaksanakan fungsi pinjam-meminjam uang, ada yang melaksanakan fungsi pengiriman uang, dan ada juga yang memberikan modal kerja.

Bank syariah adalah istilah khusus nya di Indonesia, sedangkan di negara lain sering disebut dengan Bank Islam. Ada perbedaan yang paling pokok dari bank umum

dengan bank syariah dimana terletak pada sistem maupun jenis produk perbankan. Khususnya bank syariah tidak mengenal apa yang disebut dengan bunga. Bank Syariah didasarkan pada sistem hasil bagi dan keuntungan maupun sistem sewa yang kesemuanya itu didasarkan pada kesepakatan-kesepakatan

### **Pengertian Akad**

Akad berarti perjanjian ikatan kokoh maka makna kata berkaitan juga dengan akidah karena mempunyai akar kata dan akibat hukum yang sama. Akad adalah ikatan yang menimbulkan hubungan yang kokoh antara dua pihak, mengakibatkan iltizam serta melahirkan hak dan kewajiban, dalam hukum perspektif dapat di sebutkan dengan hukum perikatan (*verbinten/iltizam*), bukan perjajian (*overeekoms/akad*) hukum perjanjian yaitu hukum perikatan yang bersumber dari perjanjian antara dua pihak yang lazim dalam perspektif hukum islam.

### **Pengertian Perbankan Syariah**

Perbankan adalah suatu lembaga yang melaksanakan tiga fungsi utama yaitu: *Menerima Simpanan Uang, Meminjamkan Uang, dan Jasa Pengiriman Uang* di dalam sejarah perekonomian kaum muslimin. Fungsi-fungsi bank telah dikenal sejak jaman Rasulullah SAW, dan menerima titipan harta, meminjamkan uang untuk keperluan konsumsi dan keperluan bisnis, serta melakukan pengiriman uang.

### **III. Metode Penelitian**

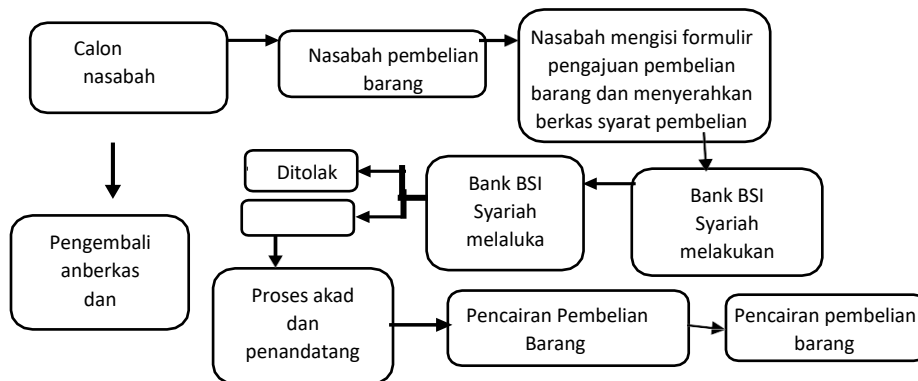
Dalam penelitian ini, yang digunakan dalam penyusunan ini merujuk pada Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Skripsi), tanpa mengabaikan buku-buku metodologi lainnya. Metode penelitian pada buku tersebut meliputi beberapa hal yaitu jenis penelitian, lokasi dan waktu penelitian, fokus penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan, teknik pengumpulan data, dan teknik analisa data.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif deskriptif, Mengungkapkan bahwa penelitian kualitatif dilakukan karena penelitian ingin mengeksplor fenomena-fenomena yang tidak dapat dikualifikasikan yang bersifat deskriptif seperti proses suatu langkah kerja, formula suatu resep, pengertian-pengertian tentang suatu konsep yang beragam, karakteristik suatu barang dan jasa, gambar-gambar, gaya-gaya, tata cara suatu budaya, model fisik suatu artifak, dan lain sebagainya.

### **IV. Hasil Dan Pembahasan**

Dari hasil penelitian tentang Praktek Akad Murabahah di Bank Syariah Cabang Buah Batu, Peneliti mewawancarai Ketua Umum di BSI atas nama Bapak Ibrahim. Jadi akad Murabahah itu dipakai oleh berbagai segmen yang ada di perbankan syariah seperti Bank Syariah Mandiri, BNI Syariah, dan BRI Syariah. Baik pun Mikro, Konsumen, SME maupun retail dan juga ada syarat Murabahah, adapun objek yang di perjual belikan seperti. Rumah, Motor, dan yang lain-lain.

Berbagai tipe praktek jual beli murabahah di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyedehankan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah. Adapula nasabah mengajukan pembiayaan untuk pembelian barang,



Gambar Prosedur pengajuan pembelian barang

Tabel 4.2 Pembahasan kesesuai PSAK 102 dengan praktek pada Bank BSI Syariah Cabang Buah Batu

PSAK No.102	Bank BSI Syariah Cabang Buah Batu	Ket : sesuai / tidak sesuai
Pengakuan : Pada saat perolehan, aset murabahah diakui sebagaipersedian sebesar biaya peroleh	Bank BSI Syariah cabang buah batu menggunakan akad murabahah, jadi bank tidak mengakui adanya persedian	Tidak Sesuai
Diskon pembelian diakui sebagai pengurangan biayaperolehan aset murabahah	Diskon diakui sebagai biaya yang diperoleh sebagai pengurang biaya yang diperoleh dari aset murabahah	Sesuai
Pada saat akad murabahah diakui sebesar biaya peroleh aset murabahah	Dana yang dikeluarkan oleh bank kepada nasabah diakui sebagai piutang dari aset	
ditambah yang disepakati	murabahah sebesar biaya peroleh yang di tambahkan margin yang telah disepakati oleh nasabah dan pihak bank sebelum terjadinya akad.	Sesuai

<b>PSAK No.102</b>	<b>Bank BSI Syariah Cabang Buah Batu</b>	<b>Ket : sesuai / tidak sesuai</b>
4. Keuntungan murabahah diakui selama periode akad dengan tingkat resiko dan upaya untuk merealisasikan keuntungan tersebut untuk transaksi tangguh lebih dari 1 tahun. Dengan perhitungan keuntungan diakui proporsional dengan besaran kas yang berhasil ditagih dari piutang murabahah.	Bank mengakui keuntungan pada piutang murabahah selama periode perjanjian yang telah disepakati dan untuk transaksi tangguh lebih dari 1 tahun. Dihitung secara proposional dengan besaran kas yang ditagih dari nasabah.	Sesuai
Potongan pelunasan piutang murabahah yang diberikan kepada pembeli yang melunasi secara tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati diakui sebagai pengurang-pengurang keuntungan murabahah.	Bank memberikan potongan saat pelunasan kepada nasabah yang dapat melunasi piutangnya jika nasabah membayarkan lebih cepat dari waktu yang telah disepakati dan pelunasan tersebut diakui sebagai pengurang dari keuntungan murabahah	Sesuai
6. Potongan angsuran murabahah diakui sebagai pengurangan keuntungan murabahah jika pembeli membayar tepat waktu.	Bank tidak memberikan potongan angsuran kepada pembeli yang melakukan pembayaran tepat waktu atau lebih dari jangka waktu yang disepakati. Karena pemberian potongan angsuran tersebut dalam akad piutang murabahah bersifat opsional	Sesuai
7. Denda dikenakan jika pembeli lalai dalam melakukan kewajibannya	Denda yang dikenakan oleh pihak bank. Hanya saja denda tidak dijadikan	
sesuai dengan akad, dan denda yang diterima diakui sebagai bagian dana kebijakan.	pendapatan bank, hanya saja sebagai kesepakatan.	Sesuai
Uang muka diakui sebagai uang muka pembelian sebesar jumlah yang diterima.	Uang muka atau DP uang muka diakui sebagai jumlah yang diterima	Sesuai

PSAK No.102	Bank BSI Syariah Cabang Buah Batu	Ket : sesuai / tidak sesuai
<p>Pengukuran : Aset murabahah dinilai sebesar berdasarkan biaya perolehan atau nilai neto yang dapat direalisasi, manayang lebih rendah.</p>	<p>Bank melakukan akad murabahah bin wakalah sehingga pada pembelian asetnya diwakilkan kepada nasabah yang melakukan jual beli murabahah dan bank menilai asetnya tersebut sebesar biaya perolehannya.</p>	<p>Sesuai</p>
<p>Penyajian : Piutang murabahah disajikan sebesar nilai neto yang dapat direalisasikan, saiso piutang murabahah dikurangi penyisihan kerugian piutang 2. Margin murabahah tangguhan disajikan sebagai pengurangan piutang murabahah</p>	<p>Laporan keuangan menyajikan piutang murabahah sebesar yang dapat direalisasikan dan juga menyajikan keuntungan sebagai pengurang dari piutang murabahah itu sendiri.</p>	<p>Sesuai</p>
<p>Pengungkapan : Penjual mengungkapkan hal-hal yang terkait dengan transaksi murabahah, tetapi tidak terbatas pada : a. Harga perolehan aset murabahah b. Janji pemesanan dalam murabahah berdasarkan pesanan sebagai kewajiban atau bukan. c. Pengungkapan yang diperlukan sesuai dengan</p>	<p>Bank melakukan penyusutan laporan keuangan secara terpusat yang artinya kantor pusat yang menyusun laporan keuangan berdasarkan keseluruhan data yang masuk dari kantor - kantor cabang nya dan laporan keuangan yang disebut sudah sesuai berdasarkan PSAK 101 yang mencakup laporan keuangan.</p>	<p>Sesuai</p>
<p>PSAK 101 tentang penyajian laporan keuangan syariah.</p>		

Ada tiga model penerapan Akad Murabahah yang di lakukan BSI Buah Batu, yaitu :

1. Model yang konsisten terhadap fiqih muamalah, dalam model ini bank melakukan pembelian barang terlebih dahulu setelah sebelumnya terjadi kesepakatan atau perjanjian. Setelah barang tersebut dibeli atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah dengan harga jual yaitu senilai perolehan ditambah margin keuntungan yang sesuai dengan kesepakatan bank dan nasabah.
2. Perpindahan kepemilikan terjadi secara langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan proses pembayarannya dilakukan oleh bank secara langsung kepada penjual/supplier.
3. Ketikan terjadi perjanjian murabahah antara bank dengan nasabah, yang pada saat yang itu juga mewakilkan kuasanya kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akandi belinya.

Babagai tipe penerapan akad murabahah di bank BSI Syariah di atas, di lakukan monitoring atau maintenance oleh masing-masing bagian yang memberikan pembiayaan jual belipada akad murabahah ke nasabah dan di sebut dengan account officer.

## V. Penutup

Berdasarkan hasil penelitian dan hasil evaluasi yang telah di uraiakan sebelumnya, maka penulis dapat menyarankan kepada bank BSI Cabang Buah Batu untuk lebih memberikan informasi yang lebih jelas kepada Mahasiswa dan Masyarakat sekitaran Kota Bandung. Dan saran untuk peneliti selanjutnya agar mengembangkan penelitian ini terkait dengan jual beli Akad Murabahah sehingga lebih jelas dan lebih banyak yang bisa di pelajari dan dapat mengembangkan bank-bank di Indonesia yang telah sesuai dengan label syariah sehingga menjalankan prinsip syariah dan ketentuan yang berlaku.

1. Jual beli, Bank BSI diharapkan selalu memperhatikan resiko setiap Jual Beli yang di berikan kepada nasabah, agar bisa meminimalisir terjadinya Jual Beli bermasalah baik yang timbul dari pihak Bank dan Nasabah. Untuk peneliti dan masyarakat tetap harus menjalankan proses yang terkandung hukum islam di akad jual beli dan menerapkannya.
2. Penelitian selanjutnya hendaknya melibatkan para akademisi dan pakar bidang fiqh muamalah sebagai indikator kesesuaian pelaksanaan Praktek Akad Murabahah.
3. Kepada seluruh umat Islam sepatutnya umat islam lebih menggunakan perbankan Syariah dengan tujuan untuk meningkatkan pertumbuhan lembaga Bank Syariah karena telah memiliki instrument ekonomi Islam melalui fatwa dan sudah ada kepastian hukumnya.

## Daftar Pustaka

- Ahmad bin Hanbal 1995, Musnad Ahmad bin Hanbal, Jilid I, *Libanon, Dar Ihya'ITurats al-Arabi, Beirut.*
- Arif Budiono 2017, "Penerapan Prinsip Syariah Pada Lembaga Keuangan Syariah", *Jurnal Law and Justice*, Vol. 2, No.,
- Ah Azharuddin Lathif 2012, "Konsep dan Aplikasi Akad Murabahah pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Jurnal Ahkam*, Vol. XII, No.
- AL-URBAN: *Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* Vol. 1, No. 2, Desember 2017 Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSNMUI/IV/2000 tentang

Murabahah

[https://drive.google.com/file/d/1EFophPK\\_YKBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view](https://drive.google.com/file/d/1EFophPK_YKBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view)  
Abdullah Al-Muslih dan Shalah Ash-Shawi, "Fikih Ekonomi Keuangan Islam",

*(Cetakan Pertama, Jakarta, 2004)*, h. 198.

Anwar, Syamsul. 2007. Hukum Perjanjian Syariah Studi  
tentang Teori Akad dalam *Fikih Muamalat*.  
Jakarta: Raja Grafindo Persada

Bagya Agung Prabowo 2009, Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah

*(Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah Di Indonesia Dan  
Malaysia)*, Volume XVI No. 1