

**Transaksi Murabahah dalam Perbankan Syariah**Tri Irawati <sup>6)</sup>**Abstrak**

*Murabahah Adalah suatu perjanjian yang disepakati antara Bank Syariah dengan nasabah, dimana 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. Transaksi murabahah ini bank dapat berperan sebagai pembeli maupun sebagai penjual. Dalam hal bank sebagai pembeli maka memfungsikan bank sebagai pihak pengeola dana dari muarib. Sedangkan dalam hal bank sebagai penjual maka bank berfungsi sebagai pemilik dana. Dalam penentuan besarnya angsuran atas transaksi murabahah ini sanagat ditentukan oleh besarnya harga jual yang disepakati oelh kedua pihak yaitu oleh bank dan nasabah.*

**I. Pendahuluan**

Murabahah adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Penjual harus memberi tahu harga produk yang dibeli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Murabahah bisa dilakukan oleh perusahaan trading yang melakukan aktivitas bisnisnya dengan cara membeli barang, kemudian menjual kembali tanpa melakukan perubahan barang tersebut. Bank syariah dapat mengadopsi transaksi ini, kaitannya dengan kebutuhan nasabah untuk memiliki barang tertentu, tetapi tidak cukup memiliki dana, sehingga bank syariah bisa memenuhi kebutuhan nasabah dengan sistem bai' al-murabahah. Mekanisme transaksi ini bank syariah melakukan akad dengan nasabah kemudian bank syariah membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah kepada supplier secara tunai, setelah itu bank syariah menjual kepada nasabah dengan pembayaran angsuran.

---

<sup>6)</sup> Staf Pengajar STMIK Sinar Nusantara Surakarta

Dalam murabahah bank syariah dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila bank syariah menjual barang kepada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila bank syariah membeli barang kepada supplier untuk dijual kepada nasabah.

Transaksi murabahah merupakan salah satu dalam Natural Certainty Contract (NCC) yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki keuntungan dan pendapatannya baik dari segi jumlah dan waktu penyerahannya. Yang dimaksud dengan memiliki kepastian adalah masing-masing yang terlibat dalam kontrak dapat melakukan prediksi terhadap pembayaran maupun pada waktu pembayarannya. Dalam NCC obyek pertukaran ada dua macam yaitu

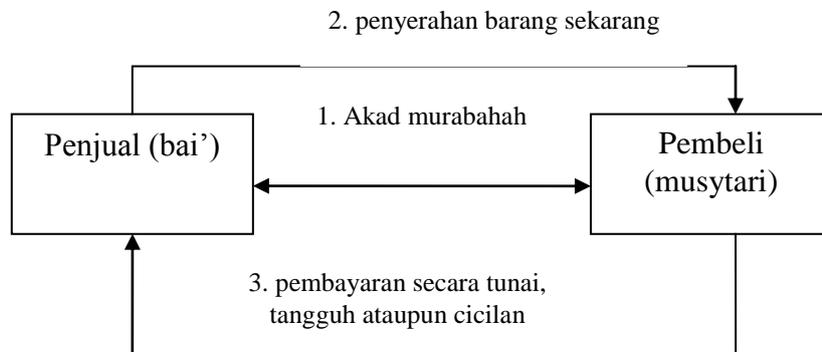
- a. **'Ayn** (real asset = harta nyata), berupa barang dan jasa, seperti tanah gedung, mobil, peralatan, jasa karyawan, jasa guru dan sebagainya
- b. **Dayn** (finansial asset = harta keuangan), harta yang memiliki nilai finansial seperti uang dan surat-surat berharga.

Waktu pertukaran pada dasarnya terdiri dari dua jenis yaitu :

- a. **Naqdan** (*immediate delivery* = penyerahan segera), adalah kondisi pertukaran dimana waktu pertukaran dilakukan secara tunai atau segera atau sekarang (*present*)
- b. **Ghairu naqdan** (*differred delivery* = penyerahan tangguh) adalah kondisi pertukaran dimana waktu pertukarannya dilakukan dimasa yang akan datang atau ditangguhkan.

Salah satu konsep Natural Certainty Contract dalam perekonomian Islami **Akad bai'** (akad jual beli). **Al bai'** adalah istilah fiqih berarti menjual, mengganti dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Sedangkan dalam pengertian perekonomian bai' adalah transaksi pertukaran antara 'ayn yang berbentuk barang dengan dayn yang berbentuk uang (Sunarto Z, 2003). Dalam transaksi bai' ini penjual telah memasukkan unsur laba dalam harga jualnya dan secara syariat tidak harus memberitahukan kepada pembeli tentang besarnya keuntungan yang ditambahkan. Dalam akad bai' harga dan keuntungan sudah bersifat pasti (*certain*). Apabila suatu barang dijual belikan dengan harga Rp. 10.000,- dan kedua belah pihak setuju maka Rp. 10.000,- telah menjadi pasti dan kontraknya juga bersifat pasti.

**Bai' al-murabahah** Adalah bagian dari jenis bai' yaitu jual beli ditambah dengan sejumlah keuntungan (**ribhun**) yang disepakati oleh kedua belah pihak, pembeli dan penjual. Pada transaksi murabahah, penyerahan barang dilakukan pada saat transaksi sementara pembayarannya dapat dilakukan secara tunai, tangguh maupun dicicil. Secara skematis transaksi murabahah dapat digambarkan sebagai berikut ;



Gb. 1 Skema transaksi murabahah

## II. Perumusan masalah

Transaksi dalam murabahah perlu dicermati dalam hal bagaimana perhitungan pembayaran yang harus ditanggung oleh nasabah sebagai seorang mudhorib. Selain itu ada berapa cara yang bisa digunakan dalam perhitungan angsuran yang dapat dipakai dalam transaksi murabahah.

## III. Tujuan

Dengan mengetahui system transaksi murabahah ini diharapkan dapat memberikan gambaran mengenai tingkat atau besarnya angsuran yang harus ditanggung oleh seorang nasabah.

## IV. Metode penelitian

Dalam penyelesaian masalah yang ada dalam transaksi murabahah ini maka data yang diperlukan antara lain akad kesepakatan antara nasabah dan bank, penentuan harga jual yang aktiva yang dijadikan dasar dalam murabahah, margin yang disepakati serta biaya

pengembalian. Berdasarkan data tersebut bank akan dapat menentukan besarnya angsuran yang akan ditanggung oleh nasabah.

## V. Pembahasan

Seperti dalam tujuan penelitian ini bahwa dalam transaksi murabahah sangat tergantung pada perhitungan besarnya harga jual yang menjadi kesepakatan oleh kedua belah pihak. Kesepakatan dalam penentuan besarnya angsuran atau pengembalian nasabah dalam transaksi ini (bai'al murabahah) syariah membolehkan bank untuk mengambil keuntungan / laba atas transaksi tersebut. Dalam menentukan keuntungan ada beberapa cara yaitu :

- a. Bank menentukan keuntungan dari jumlah dana yang dipinjam oleh nasabah untuk membeli barang ke bank tersebut sebesar yang disepakati kedua belah pihak, misalnya 20% dari pokok pinjaman. Apabila yang ditambahkan adalah 2X keuntungan pertahun (20%) maka hasilnya sama dengan 40%. Cara seperti ini mempunyai kelemahan, kalau dibayar lebih dari satu tahun dikalikan dengan jumlah tahun, hal ini seolah-olah sebagai tambahan karena meminjami yang ditentukan dimuka, sehingga mengarah kepada riba. Seandainya hal ini dengan alasan untuk menstabilkan daya beli uang yang dipinjamkan bank mestinya prosentase yang ditambahkan adalah sebesar estimasi inflasi yang akan datang atau dikurangi sebesar estimasi deflasi seandainya terjadi.

Maka rumus harga jual =  $\frac{\text{harga pokok aktiva murabahah}}{\text{jumlah Pembiayaan} + (\text{mark up} / \text{laba} \times \text{n tahun})}$

- b. Atas dasar dana yang dipinjam oleh nasabah, bank syariah menerapkan keuntungan transaksi misal 20%, kemudian kalau dibayar satau atau dua tahun maka untuk menstabilkan daya beli uang tersebut bank syariah dapat menambahkan sejumlah 2x inflasi dua tahun yang akan datang. Misal diperkirakan inflasi 5% pertahun maka sektor stabilizer daya beli untuk dua tahun =  $2 \times 5\% = 10\%$ , selama 2 tahun nasabah mengangsur pokok pinjaman ditambah keuntungan dan inflasi yaitu  $10\% + 20\% = 30\%$

Maka rumus harga jual =  $\frac{\text{harga pokok aktiva murabahah}}{\text{jumlah Pembiayaan} + (\text{inflasi} \times \text{n}) \text{ tahun} + (\text{mark up} / \text{laba} \text{ sekali})}$

- c. Dalam penentuan harga jual bank, bank dapat menerapkan metode penetapan harga jual berdasarkan *cost plus mark up*. Dengan metode cost plus, harga jual dapat dihitung dengan rumus adalah sebagai berikut :

Maka rumus harga jual = Harga pokok aktiva murabahah / jumlah Pembiayaan + cost recovery + (mark up / laba sekali)

Cost recovery adalah bagian dari estimasi biaya operasi bank syariah yang dibebankan kepada harga pokok aktiva murabahah / pembiayaan. Adapun rumus cost recovery adalah :

Cost recovery = Harga pokok aktiva murabahah / estimasi total Pembiayaan x estimasi biaya operasi 1 tahun

Markup / laba ditentukan sekian persen dari harga pokok aktiva murabahah / pembiayaan, misalnya 10%. Untuk menghitung margin murabahah maka kita dapat menghitung dengan rumus :

Margin murabahah = (cost recovery + markup) / Harga pokok aktiva murabahah / jumlah Pembiayaan

#### Contoh transaksi murabahah

Tn. Ali berminat memiliki sebuah mobil untuk kepentingan usaha antar jemput anak sekolah. Mobil tersebut mempunyai harga perolehan (harga beli + biaya balik nama dan biaya lain-lain) sebesar Rp. 150.000.000,-. Pada saat itu Tn. Ali hanya memiliki dana Rp. 50.000.000,- untuk mengatasi kekurangan tersebut Tn. Ali menghubungi bank syariah untuk mendapatkan pemecahan masalah akibat kekurangan dana tersebut, bank syariah menawarkan solusi dengan akad bai' al-murabahah, yaitu:

1. Cara pertama bank syariah menetapkan dengan tingkat laba atas penjualan yang disepakati sebesar 10% apabila dibayar dalam jangka dua tahun maka bank syariah akan menambahkan keuntungan lagi sebesar 10% sehingga margin selama 2 tahun adalah 20%

2. Cara kedua, bank syariah menetapkan keuntungan tahun pertama 10% dan faktor stabilizer nilai beli uang yang dipinjamkan untuk 2 tahun sebesar 2x inflasi Indonesia (misal  $5\% \times 2 \text{ tahun} = 10\%$ ) sehingga margin selama dua tahun =  $10\% + 10\% = 20\%$
3. Cara ketiga, bank syariah memperkirakan biaya operasi Rp. 200.000.000,- dalam 1 tahun, perkiraan jumlah pembiayaan Rp. 5.000.000.000,- dan markup yang ditentukan (hanya sekali saja) 10% dari pembiayaan murabahah.

Berdasarkan ketiga alternatif tersebut maka Tn Ali dapat memilih cara mana yang dapat dilakukan agar dapat membeli mobil yang diinginkan tersebut

Cara pertama

Harga pokok Mobil	Rp. 150.000.000,-
Dibayar nasabah (uang muka)	<u>Rp. 50.000.000,-</u> -
Dibayar oleh bank	Rp. 100.000.000,-
Margin laba bank	= $2 \times 10\% \times \text{Rp. } 100.000.000,-$ = Rp. 20.000.000,-
Harga jual bank	= Rp. 100.000.000,- + Rp. 20.000.000 = Rp. 120.000.000,-

Perhitungan angsuran :

Harga Pokok	Rp. 150.000.000,-
Margin murabahah	<u>Rp. 20.000.000,-</u> +
Harga jual bank	Rp. 170.000.000,-
Pembayaran pertama	<u>Rp. 50.000.000,-</u> -
Sisa angsuran	Rp. 120.000.000,-

Angsuran perbulan	= Rp. 120.000.000,- / 24 bulan = Rp. 5.000.000,- perbulan
-------------------	--

Cara kedua

Harga pokok Mobil	Rp. 150.000.000,-
Dibayar nasabah (uang muka)	<u>Rp. 50.000.000,-</u> -
Dibayar oleh bank	Rp. 100.000.000,-
Margin laba bank	= $10\% \times \text{Rp. } 100.000.000,-$ = Rp. 10.000.000,-
Stabilizer daya beli	= $2 \text{ tahun} \times 5\% \times \text{Rp. } 100.000.000,-$ = Rp. 10.000.000,-
Margin laba + stabilizer daya beli	= Rp. 20.000.000,-

Perhitungan angsuran :	
Harga Pokok	Rp. 150.000.000,-
Laba dan inflasi	<u>Rp. 20.000.000,-</u> +
Harga jual bank	Rp. 170.000.000,-
Pembayaran pertama	<u>Rp. 50.000.000,-</u> -
Sisa angsuran	Rp. 120.000.000,-

Angsuran perbulan = Rp. 120.000.000,- / 24 bulan  
= Rp. 5.000.000,- perbulan

Cara ketiga

Hitung terlebih dahulu cost recovery

Cost recovery = (pembiayaan murabahah / estimasi total pembiayaan) x estimasi biaya operasi  
= ( Rp. 100.000.000 / Rp. 5.000.000.000,- ) x Rp. 200.000.000  
= Rp. 4.000.000,- (pertahun)

Hitung markup = 10% x pembiayaan (Rp. 100.000.000,-)  
= Rp. 10.000.000,-

Perhitungan angsuran :	
Pembiayaan	Rp. 100.000.000,-
Cost recovery (2 tahun)	Rp. 8.000.000,-
Markup laba	<u>Rp. 10.000.000,-</u> +
Harga jual bank	Rp. 118.000.000,-

Angsuran perbulan = Rp. 118.000.000,- / 24 bulan  
= Rp. 4.916.667,- perbulan

## VI. Kesimpulan

Perbedaan besarnya angsuran dalam transaksi murabahah tergantung pada kesepakatan yang telah dibuat oleh nasabah dan bank. Besarnya angsuran ini sangat tergantung pada metode penentuan harga jual. Dalam penentuan harga jual dapat dipengaruhi oleh margin laba, tingkat inflasi dan cost recovery.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Antonio, Muhammad Syafi'I, 2002, **Bank Syariah dari Teori ke Praktek**, Gema Insani Press, Jakarta
- Harahap, Sofyan Sjafrie, 2005, **Akuntansi Perbankan Syariah**, LPFE-Usakti, Jakarta
- Muhammad, 2001, **Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah**, Yogyakarta, UUI Press
- Wiyono, Slamet, 2005, **cara Mudah Memahami Akuntansi Perbankan Syariah, Berdasarkan PSAK dan PAPSII**, Grasindo, Jakarta