

# MURĀBAHAH ANTARA TEORI DAN PRAKTIK: ANALISIS FIQH DAN KEUANGAN

Royyan Ramdhani Djayusman\*

## Abstrak

Akad *murābahah* menjadi pilihan favorit produk pembiayaan dan sangat perkembangannya di Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Menurut data Statistik Perbankan Syariah BI, rata-rata porsi pembiayaan *murābahah* di bank syariah berkisar antara 55% sd 80%. Namun, perkembangan ini tidak diimbangi dengan kepatuhan terhadap prinsip syariah (*sharia compliance*) dalam praktek *murābahah* di beberapa LKS. Tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengetahui konsep dasar dari *murābahah* dalam fiqh dan aplikasinya pada LKS. Kemudian menganalisis *murābahah* antara konsep dan prakteknya di LKS.

Tulisan ini merupakan penelitian kualitatif dengan menggunakan analisa fiqh dan keuangan untuk membandingkan antara konsep *murābahah* dan praktiknya di LKS. Adapun jenis data yang digunakan adalah data kualitatif. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa *murābahah* adalah jual beli dengan harga awal dengan tambahan keuntungan, yaitu penjual menyebutkan harga perolehan kepada pembeli dan penjual mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. *Murābahah* terdiri dari 5 (lima) persyaratan dan dalam aplikasi LKS terdapat 6 (enam) tahapan. Kemudian ditemukan pula beberapa praktek *murābahah* yang tidak sesuai dengan akad *murābahah* dalam kajian fiqh, seperti LKS memberikan uang bukan barang, tidak ada kepemilikan LKS, terjadi *asymmetric information* dalam penyebutan harga awal, potongan harga dari supplier, dan dalam pembebanan biaya administrasi *murābahah*.

**Kata Kunci:** *Murābahah*, Pembiayaan, Akad, dan Lembaga Keuangan Syariah

\* Dosen Institut Studi Islam Darussalam.

## A. Pendahuluan

Pembiayaan dengan menggunakan akad *murabahah* masih menjadi pilihan favorit bank syariah di Indonesia. Hal ini dapat dilihat dari data Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia yang menunjukkan lebih dari setengah pembiayaan yang disalurkan bank syariah merupakan pembiayaan berbasis akad *murabahah*. Dalam data tersebut didapatkan porsi atau komposisi pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah pada bulan Desember 2009 adalah 56.13%, Desember 2010 sebesar 55.01%, Desember 2011 sebesar 54.90%, dan pada April 2012 mencapai 56.90% dari total pembiayaan. Sedangkan porsi pembiayaan *murabahah* yang disalurkan oleh Bank Pembiayaan Rakyat Syariah pada bulan Desember 2008 sebesar 80.51%, Desember 2009 mencapai 80.02%, Desember 2010 sebesar 78.69%, Desember 2011 adalah 80.51%, dan pada bulan April 2012 mencapai 81.09%.<sup>1</sup> Namun, data tersebut belum termasuk alokasi pembiayaan pada BMT dan Koperasi Syariah yang jumlahnya lebih besar.

Selain itu, sejak awal tahun 1984, di Pakistan, pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar 87% dari total pembiayaan dalam investasi deposito PLS (*Profit and Loss Sharing*). Sementara itu, di Dubai Islamic Bank, pembiayaan *murabahah* mencapai 82% dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan, di *Islamic Development Bank* (IDB), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan 73% dari seluruh pembiayaannya adalah dengan akad *murabahah*.<sup>2</sup>

Harus kita sadari, bahwa praktek Lembaga Keuangan Syariah (LKS) pada saat ini masih dalam masa peralihan. Maksud dari masa peralihan ini adalah peralihan dari sistem keuangan ribawi menuju sistem keuangan non-ribawi. Dalam masa peralihan ini masih beberapa hal yang "terpaksa" atau "tidak disadari" diadopsi atau dipengaruhi dari sistem ribawi (konvensional). Namun, harus ada sebuah akhir dari berbagai proses peralihan ini untuk menuju sebuah keadaan yang ideal, yaitu

---

<sup>1</sup> Lihat Data Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia, Bulan Desember 2009, 2010, 2011 dan April 2012. [www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan+Statistik+Perbankan+Syariah](http://www.bi.go.id/web/id/Statistik/Statistik+Perbankan+Statistik+Perbankan+Syariah).

<sup>2</sup> Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest, A Study of Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*, (Leiden: E.J. Brill, 1996), h.77, dalam Asmi Nur Siwi Kusniyati, *Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta: Suatu Teori ke Terapan*, La-Riba Jurnal Ekonomi Islam, Vol. 1 No. 1 Juli, 2007, h. 35-37.

system keuangan yang benar-benar bebas dari riba dan berbasis bagi hasil murni (PLS). Sebagaimana dalam penjelasan singkat Dr. Umer Chapra: "Islamic finance should, in its ideal form, help raise substantially the share of equity in businesses and of profit-and-loss sharing (PLS) in projects and ventures through the *mudharabah* and *musharakah* modes of financing".<sup>3</sup> Oleh karena itu, perlu terus diupayakan strategi-strategi terbaik dalam memperbaiki sistem dan cara pandang (worldview) ke arah transaksi keuangan yang ideal.

Beberapa penelitian tentang praktek pembiayaan *murabahah* pada beberapa LKS menjelaskan bahwa pembiayaan tersebut masih belum dipraktikkan sebagaimana mestinya. Pembiayaan *murabahah* merupakan penyediaan dana yang bertujuan untuk mencari keuntungan.<sup>4</sup> Kemudian, terdapat sebuah LKS di Yogyakarta menyerahkan pembelian barang *murabahah* kepada anggota. Selain itu, terdapat LKS yang sebagian dana untuk pembelian barang berasal dari anggota yaitu sebesar 30%, sehingga pihak LKS hanya menambahi sisanya.<sup>5</sup> Hal ini menunjukkan bahwa jual beli *murabahah* dilakukan dengan memberikan uang bukan barang kepada anggotanya (nasabah). Sehingga sebagian ulama berpendapat bahwa praktek *murabahah* merupakan tipu-daya untuk tujuan meminjam uang dengan tambahan bunga (riba), dan hanyalah merupakan sebuah skema pinjaman uang dan LKS mengambil tambahan bunga dari pinjaman tersebut.<sup>6</sup>

Berdasarkan beberapa fakta tersebut di atas, dengan mengharap *barrah* dan *ridha* Allah SWT, penulis berusaha untuk menganalisis praktek *murabahah* di LKS dalam perspektif fiqh dan keuangan. Adapun tujuan dari tulisan ini adalah untuk mengetahui konsep dasar dari *murabahah* dalam fiqh dan aplikasinya pada LKS. Kemudian menganalisis *murabahah* menurut konsep dan prakteknya di LKS.

<sup>3</sup> Umer Chapra, *Innovation and Authenticity in Islamic Finance*, a key note address presented at the inaugural session of the Eighth Harvard University Forum on Islamic Finance held on 19-20 April 2008 in the Harvard Law School, h. 13.

<sup>4</sup> Danang Adityo Nugroho, *Analisa Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank Sahid Niaga, Tbk.*, Skripsi Program Studi Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Balaikota.

<sup>5</sup> Asmi Nur Siwi Kusumiyati, *Risiko Akad dalam ...* h. 37.

<sup>6</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Muamalah al-Murabahah al-Mu'ashirah*, (Beirut: Darul Ibtid, 1423/2002), h. 70.

## B. Pembahasan

### B.1. Murabahah Perspektif Fiqh

#### B.1.1. Definisi Murabahah

Secara bahasa murabahah berasal dari kata rabiha-yarbahu ribhun yang berarti tambahan (dalam jual beli).<sup>7</sup> Murabahah berarti jual beli berdasarkan modal dengan tambahan tertentu (keuntungan).<sup>8</sup>

*Bai' al-Murabahah* (*murabahah-red.*) atau jual beli murabahah termasuk dalam kelompok *al-buyu' al-amanah* bersama dengan *bai' al-tauliyah*, *bai' al-wadhi'ah*<sup>9</sup>, *bai' al-Isyraq*<sup>10</sup>. Dalam *Al-Mu'jam al-Iqtishadi al-Islami* *bai' al-murabahah* diartikan sebagai bentuk jual beli dengan tambahan (keuntungan) dari harga pokok.<sup>11</sup>

Terdapat berbagai macam definisi tentang *bai' al-Murabahah*. Di antaranya *al-Murabahah* berarti jual beli dengan harga awal dengan tambahan (keuntungan).<sup>12</sup> Definisi lain dari *bai' al-Murabahah* adalah pertukaran barang dengan harga awal dan ditambah keuntungan.<sup>13</sup> Ibnu Rusyd mendefinisikan *bai' al-Murabahah* sebagai jual beli di mana penjual menyebutkan kepada pembeli harga barang yang diperoleh oleh penjual dan dipersyaratkan kepada penjual untuk mengambil keuntungan yang berupa dinar atau dirham.<sup>14</sup>

Selain itu, Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu* juga mendefinisikan *bai' al-Murabahah* sebagai jual beli dengan harga awal ditambah laba.<sup>15</sup> Kemudian dalam buku lainnya, dijelaskan pula secara lebih jelas bahwa *bai' al-Murabahah* merupakan jual beli pada

---

<sup>7</sup> Ibnu Mandzur, *Lisanu al-Arabi*, cetakan pertama, juz kedua, (Libanon, Dar al-Shadr), h. 442.

<sup>8</sup> Ibrahim Musthafa, et.all, *Al-Mu'jam Al-Wasith*, Juz pertama, h. 668.

<sup>9</sup> Ali Ahmad Salus, *al-Iqtishad al-Islamy wa al-Qadhaya al-Fiqhiyyah al-Mua'shirah*, (Bilbis: Dar al-Taqwa, 1419/1998), h. 734.

<sup>10</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Muamalat al-Maaliyah...* h. 67.

<sup>11</sup> Ahmad Al-Syarbashi, *Al-Mu'jam al-Iqtishady al-Islamy*, (Darul Jaili, 1981), h. 415

<sup>12</sup> Muhammad bin Ahmad As-Shadru Asy-Syahid An-Najari Burhan Ad-Dilu Mazih, *Al-Muhithu Al-Burhani*, (Dar Ihya At-Turats Al-'Arabi), Juz ketujuh, h. 39.

<sup>13</sup> *Bada'i Ash-Shana'I fi Tartibi Asy-Syara'i*, Juz kesebelas, h. 52.

<sup>14</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatu-al-Muqtashid*, Juz kedua, h. 177

<sup>15</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*, (Damaskus: Darul Fikr, 1428/2007), h. 375-376.

harga pokok ditambah dengan sejumlah keuntungan tertentu. Seperti halnya seseorang membeli sebuah barang dengan harga 10 dinar, kemudian dia menjualnya dengan tambahan keuntungan 1 dinar (jadi harga jualnya adalah 11 dinar), atau dengan prosentase tertentu misalnya 1% atau 2% (dari harga pokok).<sup>16</sup>

### B.1.2. Landasan Hukum Murābahah

Dasar hukum bai' murābahah dapat dirujuk kepada hukum asalnya yaitu jual beli yang hukumnya boleh. Allah SWT. berfirman:<sup>17</sup>

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Artinya: "Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba".

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِّن رَّبِّكُمْ

Artinya: "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezeki hasil perniagaan) dari Tuhanmu".

Imam Syafi'i dalam bukunya *al-Umm* menjelaskan bentuk jual beli yang dipraktikkan dalam bentuk bai' murābahah adalah diperbolehkan. Imam Syafi'i menjelaskan<sup>18</sup>:

وإذا أرى الرجل الرجل السعلة فقال اشتر هذه وأربحك فيها كذا فاشترها الرجل فالشراء جائز والذي قال أربحك فيها بالخيار إن شاء أحدث فيها بيعاً وإن شاء تركه.<sup>19</sup>

Berdasarkan gambaran transaksi di atas, dapat disimpulkan bahwa Imam Syafi'i membolehkan transaksi jual beli secara *murābahah* dengan syarat adanya *khiyar* (pilihan) bagi penjual dan pembeli untuk melanjutkan akad atau tidak sebelum akad *murābahah* disepakati. Ada syarat *khiyar*

<sup>16</sup> Wahbah Zuhaili, *Al-Muamalat al-Maaliyah...* h. 67.

<sup>17</sup> QS. Al-Baqarah, ayat 275.

<sup>18</sup> Imam Syafi'i, *Kitab al-Umm*, Juz ketiga, h. 39.

<sup>19</sup> Artinya: Apabila terdapat seseorang (ingin membeli barang) kepada seorang lainnya, maka ia berkata: "belikan (barang) seperti ini, dan aku akan memberi keuntungan", lalu seseorang tersebut membelikan barang itu untuknya, maka transaksi tersebut boleh. Dan apabila seseorang berkata: "aku akan memberimu keuntungan", dengan pilihan, apabila sepakat maka terjadilah jual beli, namun apabila tidak terjadi kesepakatan maka boleh ditanggalkan transaksi tersebut.

tidak terlepas dari persyarakat yang ada dalam akad jual beli pada umumnya. Hal ini berarti, walaupun jual beli *murabahah* diperbolehkan, namun harus tetap memenuhi persyaratan sebagai jual beli yang riil (nyata).

Sebagian ulama menyatakan bahwa praktek *murabahah* merupakan tipu-daya untuk pinjam-meminjam uang dengan tambahan bunga (riba), dan hanyalah sebuah skema pinjaman uang dan LKS mengambil tambahan bunga dari pinjaman tersebut. Namun, dasar hukum dalam muamalat tidak hanya didasarkan pada hasil akan tetapi pada proses dan perantaranya. Proses dan perantaranya dalam *murabahah* adalah jual beli yang sah dan barang benar-benar dimiliki oleh LKS. LKS benar-benar melakukan pembelian barang dengan jual beli yang sah dan nyata. Seperti halnya pedagang pada umumnya, membeli untuk dijual kepada pihak lain, adalah hak seorang penjual untuk mengambil keuntungan dan menjual kembali dengan cara tunai, tunda atau dicicil.<sup>20</sup>

Seiring dengan perkembangan transaksi keuangan kontemporer, akad *bai' murabahah* menjadi salah satu akad yang banyak diminati. Sehingga akad *bai' murabahah* mengalami banyak variasi dan inovasi, khususnya di LKS. Namun, dalam prakteknya terdapat beberapa indikator yang membuka celah untuk menjauhkan akad *bai' murabahah* tersebut dari prinsip jual beli yang sah dan riil. Oleh karena itu, dalam konferensi *Majma' al-Fiqh al-Islami* di Jeddah pada tahun 1409 diputuskan:

1. *Bai' murabahah lil amir bi asy-syiraa*<sup>21</sup> dilakukan pada suatu barang yang sudah menjadi milik *al-ma'mur* (dalam hal ini adalah LKS) dan kepemilikan LKS atas barang tersebut menjadi syarat mutlak secara hukum. Apabila syarat ini terpenuhi maka jual beli ini tergolong jual
2. Beli yang dibolehkan (sah).
3. Kesepakatan yang terjadi antara kedua belah pihak<sup>22</sup> dalam jual beli *murabahah* harus tetap ada syarat *khiyar* (pilihan) bagi kedua pihak ataupun salah satu dari kedua pihak (untuk melanjutkan atau mem-

<sup>20</sup> Wahbah az-Zuhaili, *Al-Mua'malat Al-Mua'shirah...*, h. 70.

<sup>21</sup> Adalah nama lain dari *murabahah* yang dipraktikkan di LKS yang diartikan sebagai penjualan kepada pemesan atau *murabahah* kepada pemesan.

<sup>22</sup> Yang dimaksud dengan kedua belah pihak adalah antara penjual dan pembeli dalam *bai' murabahah* penjual adalah bank atau lembaga keuangan syariah (LKS) sedangkan pembeli adalah nasabah atau masyarakat.

menetapkan akad *murābahah*). Apabila tidak terdapat *khiyar* maka jual beli tersebut tidak diperbolehkan.<sup>23</sup>

Tidak dapat dipungkiri bahwa keputusan *Majma' al-Fiqh al-Islamy* latar belakangnya atas beberapa penyimpangan yang terjadi pada akad jual beli *murābahah* pada ranah lembaga keuangan komtemporer. Hingga beberapa ulama berpendapat bahwa praktek tersebut (*murābahah*) merupakan *khilah* (rekayasa) untuk mengembangkan uang dengan riba, yang sebenarnya adalah pinjaman dalam bentuk uang.<sup>24</sup>

### 1.3. Persyaratan *Bai' Murābahah*

#### a. Informasi tentang harga awal

Dalam *bai' murābahah* seorang penjual wajib memberi informasi kepada pembeli mengenai harga awal atau harga perolehan barang yang dijual secara *murābahah*. Hal ini dikarenakan *bai' murābahah* termasuk salah satu macam transaksi *bai' amānah* (jual beli atas dasar kepercayaan).<sup>25</sup> Artinya, seorang pembeli tidak akan memesan atau meminta barang penjual untuk membelikan barang pesannya, kecuali pembeli tersebut percaya kepada penjual tersebut. Oleh karena itu, pembeli memiliki hak untuk mendapatkan informasi yang utuh mengenai harga awal atau harga perolehan, karena jika dikembalikan kepada definisi *bai' murābahah* adalah jual beli yang didasarkan pada harga awal,<sup>26</sup> yang kemudian disepakati berapa keuntungan yang akan diambil oleh penjual.

Apabila harga pokok tidak diketahui maka jual beli menjadi rusak karena tidak diketahui harga pokoknya. dan apabila harga pokok tidak diketahui juga hingga berpisah antara penjual dan pembeli maka akad tersebut batal atau tidak sah.<sup>27</sup> Sedangkan menurut Ibnu Rusyd dalam bukunya *bidayatul mujtahid*, menjelaskan pendapat Abu Tsauri bahwa *murābahah* tidak diperbolehkan kecuali dengan menyebutkan harga awal (pokok) yang didapat pembeli (pembeli pertama/penjual) kecuali jual beli itu batal dan tidak sah. Apabila harga awal tidak disebutkan, maka

<sup>23</sup> Rafiq Yunus al-Mishri, *al-Masharif al-Islamiyah Dirasatun Syar'iyatun*, (Damaskus: Dar al-Maktabah, 1421/2001), h. 33.

<sup>24</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maaliyah*,...h. 70.

<sup>25</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maaliyah*,...h. 67.

<sup>26</sup> Al-Mabsuth, juz 13, h. 392. "*bai' murābahah mabniyyan 'ala tsaman al-awwal*".

<sup>27</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa.....* h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Maaliyah*... h. 68.

Abu Tsauri berpendapat bahwa penjual telah berbohong karena penjual telah mengatakan harga barang itu sekian, padahal itu tidak benar adanya dan termasuk penipuan (*ghisy*).<sup>28</sup>

#### b. Informasi tentang keuntungan yang diambil

Dalam *bai' murabahah* pihak penjual diwajibkan untuk memberitahu keuntungan yang diambil. Pihak penjual (LKS) harus memberitahu berapa laba yang dia ambil dari penjualan barang tersebut. Karena laba merupakan bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga adalah syarat dari sahnya jual beli.<sup>29</sup>

Sedangkan Ibnu Rusyd menjelaskan bahwa pembeli harus mengetahui jumlah keuntungan yang diambil oleh penjual. Hal ini dikarenakan *bai' murabahah* merupakan jual beli di mana penjual menyebutkan kepada pembeli harga barang yang diperolehnya dan dipersyaratkan kepada penjual untuk mengambil keuntungan yang berupa dinar atau dirham.<sup>30</sup>

#### c. Memiliki ukuran dan nilai yang jelas

Dalam *bai' murabahah* modal (harga awal) harus dapat dinilai dan diukur dari barang yang memiliki jumlah, ukuran, dan nilai yang jelas. Artinya, harga barang baik harga awal atau perolehan dengan harga jual kembali keduanya harus dapat diukur dan dinilai dalam standar yang sama dan disepakati oleh pihak pembeli dan penjual. Sehingga pengambilan keuntungan oleh pihak penjual dapat dinilai dan diukur secara jelas dan terukur.

#### d. Tidak termasuk barang (yang berpotensi) riba

*Bai' murabahah* merupakan akad jual beli yang terdiri dari penjual, pembeli dan barang yang dijual. Akan tetapi tidak semua barang dapat diperjualbelikan secara *murabahah* dengan sesuatu yang sejenis seperti barang-barang (berpotensi) riba.<sup>32</sup> Barang yang termasuk barang

<sup>28</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*....., h. 173.

<sup>29</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa* ..... h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Mua'shirah*... h. 68.

<sup>30</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid*....., h. 172.

<sup>31</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa* ..... h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Mua'shirah*... h. 68.

<sup>32</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islamy wa* ..... h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Mua'shirah*... h. 68.

berpotensi) riba adalah emas, perak, gandum, kurma dan garam, sebagaimana yang disebutkan dalam hadits Rasulullah SAW:<sup>33</sup>

الذهب بالذهب والفضة بالفضة والبر بالبر والشعير بالشعير والتمر والتمر والملح بالملح مثلاً مثل يدا بيد فمن زاد أو استزاد فقد أربى الآخذ والمعطي فيه سواء.<sup>34</sup>

Barang-barang yang berpotensi riba tersebut akan benar-benar menjadi riba apabila terjadi akad *murabahah* terhadap barang tersebut. Baik itu jual beli atau pertukaran barang tersebut dengan barang sejenis dengan tambahan keuntungan. Sebagai contoh, *murabahah* terhadap barang kemudian dibayar dengan uang dinar yang terbuat dari emas pula. Transaksi tersebut dilarang karena terkandung riba di dalamnya, karena *murabahah* adalah jual beli dengan harga awal ditambah dengan tambahan. Sedangkan tambahan dalam tukar-menukar emas merupakan riba, karena keduanya apabila akan ditukar harus sama takaran dan nilai. Namun, lain halnya apabila ditukar dengan jenis barang lainnya seperti *murabahah* kurma yang dibayar dengan uang dinar (emas), maka transaksi ini tidak termasuk transaksi ribawi.

### Akad pertama harus sah

Dalam *bai' murabahah* terdapat dua tahap jual beli. Pertama; jual beli antara penjual dan pembeli. Kedua; adalah tahap di mana pembeli yang di tahap pertama menjual kembali kepada pembeli kedua atau kepada pihak yang memesan agar dibelikan barang tersebut. Oleh karena itu, *bai' murabahah* tidak akan terjadi tanpa adanya pemesanan dari pihak pembeli kedua (pemesan) untuk membeli barang yang dibutuhkan.

Dengan adanya dua tahap jual beli tersebut di atas, maka kedua tahap jual beli tersebut juga harus memenuhi persyaratan sebagaimana akad jual beli lainnya. Persyaratan yang dimaksud adalah mulai dari syarat sahnya, rukun-rukunya, dan barang yang diperjualbelikan. Namun,

<sup>33</sup> Hadits Riwayat Muslim, Shahih Muslim, Kitab Musâqâh, Bab as-Sharf wa al-Bay' al-Dzahabi bi al-Waraqî Naqdan, No Hadits 2971. Dalam *Mausu'ah al-Hadits asy-Syâmi*, Versi 2.1., (Cairo: Harf Information Technology Company, 1998).

<sup>34</sup> Artinya: Emas (ditukar) dengan emas, perak dengan perak, gandum dengan gandum, tepung dengan tepung, kurma dengan kurma, garam dengan garam, dengan ukuran/timbangan yang sama, dan tunai, barang siapa menambahi atau meminta tambahan (kelebihan takaran) maka telah mengambil riba, baik pihak yang mengambil (kelebihan) dan pihak yang member adalah sama (hukumnya).

ketika akad jual beli pada tahap pertama adalah jual beli yang fiktif, maka jual beli tersebut tidak sah. Ketidaksahan jual beli tahap pertama akan berimplikasi kepada tidaksahnya jual beli pada tahap kedua.

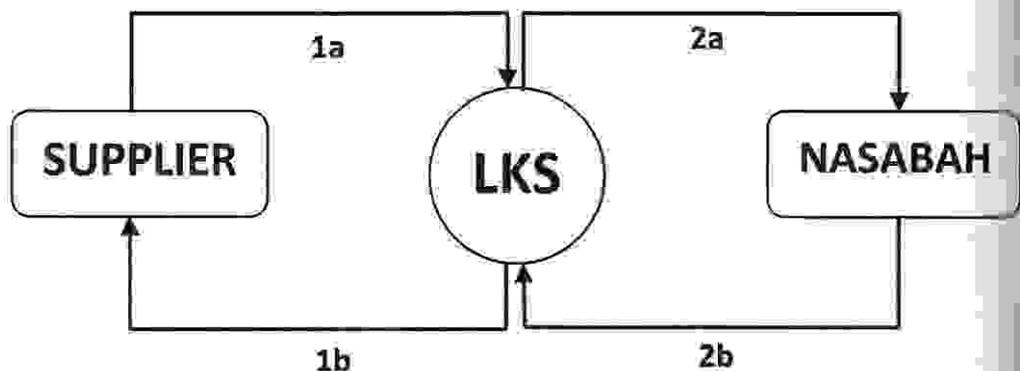
## B.2. Aplikasi Murabahah<sup>35</sup> di Lembaga Keuangan Syariah

Pada hakikatnya dalam *bai' murabahah* terdapat dua tahap jual beli. Pertama; jual beli antara penjual dan pembeli produsen atau *supplier* dengan LKS. Kedua; adalah tahap di mana terjadi jual beli antara LKS dengan nasabah. Maka, *bai' murabahah* tidak akan terjadi tanpa adanya pemesanan dari pihak nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan.

### B.2.1. Proses Murabahah

Proses murabahah di LKS secara umum terdiri dari 2 (dua) tahap. Tahap pertama; yaitu akad jual beli antara supplier dan LKS, di mana supplier menjual barang kepada LKS secara tunai dan LKS membeli secara tunai pula. Tahap kedua; yaitu akad jual beli antara LKS dan nasabah, di mana LKS menjual barangnya secara tunai ataupun cicilan dan nasabah dapat membayar barang tersebut dengan cara tunai atau cicilan. Dalam tahap ini, LKS menjual barangnya dengan harga perolehan (harga awal) ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati oleh pihak LKS dan nasabah. Adapun gambaran tentang skema murabahah dapat dilihat pada Gambar 1.1 di bawah ini.

Gambar 1.1  
Skema Murabahah di LKS



<sup>35</sup> Terdapat berbagai macam istilah murabahah yang dipraktikkan pada LKS, sebagian disebut sebagai *murabahah murakkab*, *murabahah lil amir bis syiraa'*, *murabahah paralel* dan pembelian kepada pemesan.

Keterangan:

- Ia. Suppliet menjual barang secara tunai
- Ib. LKS membeli secara tunai
- IIa. LKS menjual secara tunai/cicilan
- IIb. Nasabah membeli/membayar secara tunai/cicilan

Secara lebih detail, proses *bai' murabahah* yang dipraktekkan di LKS dapat dikelompokkan menjadi 6 (enam) tahapan. Kelima tahapan tersebut adalah: (1) pemesanan dari nasabah, (2) analisis pemesanan, (3) perjanjian pembelian, (4) pembelian barang oleh LKS, (5) Penjualan kepada nasabah pemesan dan (6) pembayaran.

1. Pemesanan dari Nasabah

Dalam tahap ini nasabah melakukan pemesanan kepada LKS.<sup>36</sup> Artinya, nasabah menyampaikan minatnya kepada LKS untuk melakukan pembelian terhadap suatu barang dengan memberikan informasi tentang data pribadi nasabah dan informasi mengenai jenis dan spesifikasi barang yang dipesan.<sup>37</sup>

2. Analisis Pemesanan

Analisis pemesanan dilakukan oleh bagian pembiayaan LKS untuk memastikan validitas data nasabah dari berbagai segi seperti data personal nasabah, pendapatan dan kemampuan keuangan nasabah, jaminan dari nasabah, aspek kesyariahan barang yang akan dibeli, analisa cara pembayaran, cicilan dan jangka waktu pelunasan.<sup>38</sup> Selanjutnya, LKS mencari informasi atau menghubungi penjual untuk mengetahui harga barang pesanan tersebut, kemudian menyampaikan kepada nasabah tentang harga pokok barang berikut dengan jumlah keuntungan yang akan diambil oleh LKS.

3. Perjanjian Pembelian

Perjanjian pembelian adalah perjanjian antara nasabah yang akan membeli barang yang dipesan dan LKS yang akan menjual barang tersebut.<sup>39</sup> Perjanjian antara kedua belah pihak dilakukan setelah

<sup>36</sup> Wahbah az-Zuhailly, *Al-Muamalat Al-Maaliyah...*, h. 71.

<sup>37</sup> Gharib Nashir, *Ushulu al-Mashafiyah al-Islamiyah wa Qadhaya at-Tasyghil*, Cetakan Pertama, (Kairo: Abu Lilit, 1996), h. 173-176.

<sup>38</sup> Gharib Nashir, *Ushulu al-Mashafiyah...*, h. 173-176.

<sup>39</sup> Wahbah az-Zuhailly, *Al-Muamalat Al-Maaliyah...*, h. 71.

tercapai kesepakatan antara nasabah dan LKS tentang jumlah, spesifikasi, harga, jumlah cicilan dan cara pembayaran,<sup>40</sup> serta jumlah keuntungan yang diambil oleh LKS.

#### 4. Pembelian Barang oleh LKS

Pembelian barang oleh LKS dari penjual atau supplier dilakukan secara tunai.<sup>41</sup> Selain itu, pembelian juga dilakukan atas nama dan tanggungjawab LKS. Kemudian LKS juga bertanggungjawab atas segala bentuk resiko mulai dari barang dibeli sampai diserahkan kepada nasabah.<sup>42</sup>

Pembelian barang oleh LKS harus benar-benar memenuhi persyaratan jual beli. Di antara persyaratan yang dimaksud adalah perpindahan kepemilikan dari penjual kepada pembeli (LKS) berikut adanya penguasaan terhadap barang. Adapun pendelegasian atau mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang sendiri harus dihindari, kecuali benar-benar dalam keadaan darurat. Namun, Prof. Dr. Wahbah az-Zuhaily menegaskan bahwa pendelegasian pembelian lebih baik tidak dilakukan, karena hal tersebut dapat mendekati dan menyerupai pinjam meminjam uang dengan tambahan bunga.<sup>43</sup>

#### 5. Penjualan kepada Nasabah

Penjualan barang pesanan kepada nasabah dilakukan setelah barang tersebut dimiliki dan dikuasai oleh LKS. Ketika penyerahan barang LKS menunjukkan harga dan cicilan yang telah disepakati.<sup>44</sup> Selanjutnya, nasabah memeriksa apakah barang pesannya telah benar-benar sesuai dengan perjanjian. Apabila barang tersebut telah sesuai dengan kriteria pemesanan, maka akad jual beli dapat dilanjutkan.

#### 6. Pembayaran

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang di awal akad dan pembayaran kemudian (setelah awal akad),

---

<sup>40</sup> Gharib Nashir, *Ushulu al-Mashrafiyah*..., h. 173-176.

<sup>41</sup> Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Edisi Ketiga, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), h. 155-116.

<sup>42</sup> Gharib Nashir, *Ushulu al-Mashrafiyah*..., h. 173-176.

<sup>43</sup> Wahbah az-Zuhaily, *Al-Muamalat Al-Maaliyah*..., h. 71.

<sup>44</sup> Gharib Nashir, *Ushulu al-Mashrafiyah*..., h. 173-176.

baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk sekaligus.<sup>45</sup> Setelah barang diserahkan, maka hak nasabah pemesan telah terpenuhi diiringi dengan dimulainya kewajiban nasabah untuk membayar cicilan kepada LKS.<sup>46</sup>

### 11.2.2. Metode Penghitungan Cicilan *Murâbahah*

Penghitungan cicilan *murâbahah* ditentukan sesuai batas kemampuan membayar nasabah dan kesepakatan antara kedua belah pihak.<sup>47</sup> Sehingga pembayaran cicilan dapat dilakukan secara berkala secara bulanan, mingguan ataupun harian. Selain itu, penentuan jumlah cicilan juga dapat dihitung berdasarkan jangka waktu pembayaran yang disepakati oleh kedua belah pihak. Misalnya disepakati jangka waktu pembayaran selama 12 bulan atau 24 bulan, maka jumlah pembayaran *murâbahah* dapat disesuaikan dengan jangka waktu yang disepakati. Namun, apabila pada akhirnya pembayaran cicilan *murâbahah* melebihi jangka waktu yang telah disepakati, maka hal tersebut tidak akan berakibat kepada harga jual dan jumlah cicilan yang sudah disepakati sebelumnya.

Ilustrasi transaksi *murâbahah* yang dipraktikkan pada LKS dapat digambarkan sebagai berikut: Bapak Anwar membutuhkan sebuah sepeda motor pada tanggal 1 Juli 2012 dengan spesifikasi:

Merk : Honda Supra X 125

Warna : Hitam

CC : 125

Untuk membeli sepeda motor tersebut secara tunai, bapak Anwar harus menyediakan dana sebesar 16 juta, melihat kondisi keuangannya, bapak Anwar mengalami kesulitan untuk melakukan pembelian secara tunai. Bapak Anwar hanya memiliki kemampuan keuangan sebesar 500 ribu bulan untuk sepeda motor tersebut.

Untuk memecahkan masalahnya ini, bapak Anwar mendatangi sebuah LKS untuk mengajukan pembiayaan, dengan memaparkan kondisi kebutuhan dan keuangannya.

Berikut adalah analisis LKS dalam penjualan *murâbahah* kepada bapak Anwar dengan dengan memperhitungkan kebutuhan dan kemampuan finansial nasabah serta tingkat keuntungan LKS (*required rate of profit*) sebesar 15%.

<sup>45</sup> Adiwarmaw A. Karim, *Bank Islam Analysis ...*, h. 156.

<sup>46</sup> Gharif Nashir, *Usulul al-Mushafahah...*, h. 173-176.

Harga awal (dari dealer) (A)	: 16,000,000
Tingkat Profit LKS (20%) (B)	: 2,400,000
Harga jual (A+B)	: 18,400,000
Kemampuan nasabah/bln	: 500,000
Periode pembiayaan	: $18,400,000/500,000=36.8=37$ bln (dibulatkan)

Apabila LKS memberlakukan persyaratan uang muka, dan nasabah menyetujui dan menyanggupinya, maka penghitungan cicilan dapat dihitung sebagai berikut:

Harga awal (dari dealer) (A)	: 16,000,000
Tingkat Profit LKS (20%) (B)	: 2,400,000
Harga jual (A+B) = (C)	: 18,400,000
Uang Muka (D)	: 3,000,000
Sisa cicilan (C-D) = (E)	: $(18,400,000-3,000,000)=$ 15,400,000
Kemampuan nasabah/bln	: 500,000
Periode pembiayaan	: $15,400,000/500,000=30.8=31$ bln (dibulatkan)

### B.3. Kesalahpahaman dalam Aplikasi *Murabahah* di LKS

#### B.3.1. Memberi uang bukan barang

Terdapat beberapa BMT yang belum mempraktekkan jual beli *murabahah* sesuai dengan prosedur. Sebuah BMT menyebutkan bahwa pembelian objek *murabahah* diwakilkan kepada anggota. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli *murabahah* dilakukan dengan memberikan uang bukan barang kepada anggotanya (nasabah). Sehingga tidak terjadi transaksi jual beli secara riil, yang kemudian akan mendekati praktek ini kepada praktek jual beli uang, bukan barang.<sup>48</sup> Padahal dalam konferensi *Majma' al-Fiqh al-Islamy* di Jeddah pada tahun 1409 telah diputuskan bahwa *Bai' murabahah lil amir bi asy-syiraa'* dilakukan pada suatu barang yang sudah menjadi milik *al-ma'mur* (dalam hal ini adalah LKS) dan kepemilikan LKS atas barang tersebut menjadi syarat mutlak secara hukum.<sup>49</sup>

<sup>47</sup> Adiwirman A. Karim, *Bank Islam Analisis ...*, h. 155-116.

<sup>48</sup> Astri Nur Siwi Kusmiyanti, *Risiko Akad dalam ...*, h. 35-37.

<sup>49</sup> Rafiq Yunus al-Mishri, *al-Mashart al-Islamiyah ...*, h. 33.

Praktek *bai' murabahah* di atas juga bertolak belakang dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000, tentang *Murabahah* yang pada butir nomor 4 (empat) dinyatakan bahwa: "Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba."<sup>50</sup>

Hal inilah yang menjadi kekhawatiran sekaligus mendorong sebagian ulama menyatakan bahwa praktek *murabahah* merupakan tipu daya untuk pinjam-meminjam uang dengan tambahan bunga (riba), dan hanyalah merupakan sebuah skema pinjaman uang dan LKS mengambil tambahan bunga dari pinjaman tersebut.<sup>51</sup> Sehingga akad *bai' murabahah* yang dipraktekkan di LKS walaupun secara *zharir-nya* jual beli, namun ternyata aslinya adalah pembiayaan (peminjaman uang), maka transaksi tersebut dilarang.<sup>52</sup>

### B.3.2. Kerancuhan dalam memposisikan uang muka

Murabahah masih dipraktekkan sebagai penyediaan dana atau peminjaman uang yang bertujuan untuk mencari keuntungan.<sup>53</sup> Terdapat pula BMT yang sebagian dana untuk pembelian barang berasal dari anggota yaitu sebesar 30%, sehingga pihak BMT tinggal menambah sisanya.<sup>54</sup> Hal ini juga dipraktekkan pada beberapa BMT yang menjadikan uang muka sebagai syarat jual beli *murabahah*. Akad tetapi, uang muka diposisikan sebagai pengurang harga awal, sehingga BMT mengambil keuntungan hanya dari uang yang dikeluarkan. Misalnya, nasabah bersedia memberikan uang muka sebesar 30% sedangkan BMT bersedia memberikan pembiayaan terhadap sisanya yaitu 70%. Kemudian, keuntungan BMT hanya diambil dari dana yang dijadikan pembiayaan yang sebesar 70% tersebut, bukan dari total harga awal barang yang menjadi objek jual beli *murabahah*. Padahal, *bai' murabahah* merupakan jual beli dengan harga awal dengan tambahan (keuntungan).<sup>55</sup>

<sup>50</sup> Dewan Syariah Nasional MUI-Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, Edisi Revisi Tahun 2006, Cetakan Ketiga, (Jakarta: DSN-MUI, 2006), h. 24.

<sup>51</sup> Wahbah az-Zuhailly, *Al-Mua' malat Al-Mua' shirah...* h. 70.

<sup>52</sup> Rafiq Yunus al-Misri, *al-Masharif al-Islamiyah...*, h. 33.

<sup>53</sup> Danang Adityo Nugroho, *Analisa Akad Pembiayaan...*

<sup>54</sup> Asmi Nur Siwi Kumiyati, *Risiko Akad dalam ...* h. 37.

<sup>55</sup> Muhammad bin Ahmad As-Saladri Asy-Syuhbil An-Najari Burhan Ad-Din Muzili, *Al-Mudharat Al-Buhani...* h. 19.

Ilustrasi lainnya adalah apabila LKS hanya menanggung atau membiayai sebuah transaksi jual beli sepeda motor sebesar 10 juta, di mana nasabah sudah memiliki uang sebesar 4 juta, kemudian LKS memberikan pembiayaan sebesar sisanya yaitu 6 juta. Kemudian LKS akan mengambil keuntungan sebesar 10%, dalam hal ini menghitung keuntungan dari jumlah uang yang dikeluarkan yaitu  $10\% \times 6$  juta, bukan dari harga sepeda motor sebesar 10 juta. Dalam penghitungan tersebut tidak tampak kegiatan jual beli riil (nyata), melainkan yang tampak secara jelas adalah pinjam meminjam atau jual beli uang dengan tambahan (riba). Lalu apa bedanya dengan lembaga keuangan konvensional bahkan hal inilah yang membuat stigma sebagian masyarakat bahwa bank syariah sama saja dengan dengan bank konvensional. Padahal Allah SWT secara tegas telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.<sup>56</sup>

Selain itu, dalam praktek *murabahah* pada sebagian LKS yang terjadi adalah pinjaman uang atas dasar akad *murabahah* (jual-beli uang), bukan transaksi jual beli secara riil (nyata). Artinya, pinjam-meminjam atas uang dengan tambahan adalah sama dengan tukar-menukar uang sejenis dengan tambahan. Jumlah keuntungan yang diambil juga berasal dari uang sejenis yang yang dikeluarkan (dipinjamkan) oleh LKS. Padahal salah satu syarat *bai' murabahah* adalah tidak dilakukan terhadap barang yang berpotensi riba,<sup>57</sup> sebagaimana barang-barang yang disebutkan dalam hadits Rasulullah SAW.<sup>58</sup> Sedangkan uang pada saat ini sudah berfungsi sebagaimana emas pada masa itu, yaitu sebagai mata uang dan alat pembayaran.

### B.3.3. Asymmetric information tentang diskon dalam *murabahah*

*Asymmetric information* terjadi pada *murabahah* ketika pihak penjual atau LKS tidak memberikan informasi yang utuh kepada pembeli tentang keadaan barang yang dipesan termasuk berapa harga awal yang diperoleh dan berapa jumlah keuntungan diambil oleh LKS. Hal ini merupakan hal yang prinsip (wajib) karena *bai' al-murabahah* (*murabahah-red.*)

<sup>56</sup> Lihat QS. Al-Baqarah, ayat 275.

<sup>57</sup> Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islami wa .....* h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhaili, *al-Muamalat al-Mua'sharah...* h. 68.

<sup>58</sup> Hadits Riwayat Muslim, Shahih Muslim, Kitab Musaqab, Bab as-Syarf wa Bai' adz-Dzahabi bi al-Waraq Naqdan, No Hadits 2971. Dalam *Mausu'at al-Hadits asy Syarif*, Versi 2.1., (Cairo: Hart Information Technology Company, 1998).

termasuk dalam kelompok *al-buyu' al-amanah*<sup>59</sup>, yang berarti jual beli atas dasar kepercayaan.

Apabila pembelian yang dilakukan oleh LKS dari supplier mendapatkan potongan harga, maka potongan tersebut harus disampaikan kepada nasabah dan menjadi pengurang harga awal. Namun, masih ada LKS yang menganggap bahwa potongan atau diskon tersebut adalah hak milik LKS. Hal ini tentunya tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang "Diskon dalam *Murabahah*" khususnya pada ketentuan umum butir nomor 3 (tiga) yaitu: "Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapatkan diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, karena itu diskon adalah hak nasabah".<sup>60</sup>

*Bai' al-Murabahah* adalah pertukaran barang dengan harga awal dan ditambah keuntungan.<sup>61</sup> Maka, dalam *Bai' al-Murabahah*, penjual diharuskan menyebutkan kepada pembeli harga barang yang diperoleh, dan dipersyaratkan kepada penjual untuk mengambil keuntungan yang berupa dinar atau dirham.<sup>62</sup> Sehingga, berapapun harga yang didapat, LKS wajib menerangkan harga perolehannya kepada nasabah. Karena pada hakikatnya LKS baru akan mendapatkan keuntungan yang sah ketika harga awal disebutkan dan ditambah keuntungan berdasarkan harga awal tersebut yang disepakati oleh nasabah.

Apabila harga pokok tidak diketahui maka jual beli *murabahah* menjadi rusak hingga diketahui harga pokoknya. Kemudian, apabila harga pokok tidak diketahui juga hingga berpisah antara penjual dan pembeli maka akad tersebut batal atau tidak sah.<sup>63</sup> Sedangkan menurut Ibnu Rusyd dalam *bidayatul mujtahid*, menjelaskan pendapat Abu Tsauri bahwa *murabahah* tidak diperbolehkan kecuali dengan menyebutkan harga awal (pokok) yang didapat pembeli (pembeli pertama/penjual) kecuali jual beli ini batal dan tidak sah.<sup>64</sup>

<sup>59</sup> Ali Ahmad Salus, *al-Iqtishad al-Islamy wa....*, h. 734.

<sup>60</sup> Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa....*, h. 94-95.

<sup>61</sup> *Bada'i Ash-Shana'i fi Tartibi Asy-Syara'i*, Juz kesebelas, h. 52.

<sup>62</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid....*, h. 172.

<sup>63</sup> Wahbah az-Zuhailly, *al-Fiqh al-Islamy wa....*, h. 3767-3770. Lihat juga Wahbah az-Zuhailly, *al-Muamalat al-Muashirah....*, h. 68.

<sup>64</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid....*, h. 173.

Dalam Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pada bagian pertama butir nomor 6 (enam) disebutkan bahwa "Bank kemudian 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."<sup>65</sup> Apabila harga awal tidak disebutkan, menurut Abu Tsauri penjual telah berbohong karena penjual telah mengatakan harga barang itu sekian, padahal itu tidak benar adanya dan termasuk penipuan (*ghisy*).<sup>66</sup>

#### B.3.4. Penetapan biaya administrasi

Biaya administrasi termasuk biaya yang ditanggung oleh nasabah,<sup>67</sup> karenanya termasuk dalam harga perolehan atau harga awal. Karena ditanggung oleh nasabah, maka nasabah harus mengetahui berapa dan apa saja pengeluaran untuk biaya administrasi. Hal ini diharuskan agar dapat terjadi keseimbangan dan kesesuaian antara biaya administrasi yang dibayarkan dengan biaya-biaya yang riil dibutuhkan untuk mendukung transaksi *murabahah* tersebut. Selain itu, karena prinsip jual beli *murabahah* adalah jual beli yang bersifat amanah atau atas dasar kepercayaan, maka pemberian informasi dan rincian biaya administrasi yang riil dan jelas menjadi suatu hal yang mutlak untuk menjaga keabsahan transaksi *murabahah*.

#### C. Kesimpulan

*Bai' murabahah* adalah jual beli dengan harga awal dengan tambahan keuntungan, yaitu penjual menyebutkan harga perolehan kepada pembeli dan penjual mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Seperti halnya seseorang membeli sebuah barang dengan harga Rp100,000 kemudian dia menjualnya kembali dengan tambahan keuntungan Rp10,000 yang juga disebutkan kepada pembeli, sehingga harga jualnya adalah Rp110,000.

---

<sup>65</sup> Dewan Syariah Nasional MUI dan Bank Indonesia, *Himpunan Fatwa....*, h. 25.

<sup>66</sup> Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid.....*, h. 173.

<sup>67</sup> Lihat Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pada bagian pertama butir nomor 6 (enam) disebutkan bahwa "....bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan."

*Bai' murābahah* memiliki 5 (lima) persyaratan. *Pertama*; diwajibkan kepada penjual untuk menyebutkan harga perolehan barang yang dijual dengan jujur. *Kedua*; diwajibkan kepada penjual untuk menginformasikan jumlah keuntungan yang diambil. *Ketiga*; harga awal dan harga jual barang *murābahah* harus dapat diukur dan memiliki standar nilai yang sama dan disepakati oleh penjual dan pembeli. *Keempat*; barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang riba (berpotensi-red). *Kelima*; karena *bai' murābahah* terdiri dari dua tahap jual beli, maka jual beli pada tahap pertama harus jual beli yang sah. *Keenam*; diwajibkan kepada penjual (LKS) untuk benar-benar memiliki barang sebelum dijual kepada pembeli (nasabah). *Ketujuh*; harus adanya *khiyar* bagi pembeli terkait dengan kesesuaian dengan pesannya sebelum dilakukan jual beli *murābahah*.

Adapun *bai' murābahah* dapat diimplementasikan di LKS dalam 6 (enam) tahapan yaitu (1)Pemesanan dari nasabah; di mana nasabah menjelaskan kriteria barang pesannya, (2)Analisis pemesanan; meliputi analisis kemampuan keuangan nasabah, survei harga barang dan keuntungan yang akan diambil, (3)Perjanjian Pembelian; yaitu perjanjian jual beli antara penjual dan pembeli sesuai dengan kriteria barang pesanan, (4)Pembelian barang oleh LKS; pada tahap ini LKS harus benar-benar membeli barang pesanan atas nama dan tanggung LKS sampai dijual kepada pembeli, (5)Penjualan kepada nasabah pemesan; pada tahap ini nasabah memiliki hak *khiyar* dalam menentukan pilihan untuk melakukan pembelian atau tidak yang didasarkan atas kesesuaian barang pesannya, dan (6)Pembayaran.

Pada tataran aplikasi akad *bai' murābahah* terdapat beberapa LKS yang menyimpang dari prinsipnya. Terdapat LKS melaksanakan akad *murābahah* dengan meminta nasabah untuk melakukan sendiri pembelian barang atau LKS memberikan uang secara langsung kepada nasabah, sehingga tidak terjadi transaksi jual beli secara riil melainkan terjadi jual beli uang, bukan jual beli barang dan tidak ada kepemilikan atas barang oleh LKS yang merupakan syarat mutlak *murābahah*. Kemudian terdapat LKS yang membiayai *murābahah* dengan sebagian harga awalnya (contoh 70%) sehingga LKS mengambil keuntungan hanya dari uang yang dikeluarkan bukan dari total harga awalnya, padahal *bai' murābahah* merupakan jual beli dengan harga awal ditambah keuntungan. Ada pula LKS yang tidak menyebutkan harga awal dengan

jasas sehingga terjadi *asymmetric information*, padahal *bai' al-murabahah* tergolong dalam *al-buyu' al-amanah* yang berarti jual beli atas dasar kepercayaan. Selain itu, terdapat LKS yang tidak memberikan informasi yang jelas dan terbuka tentang biaya administrasi yang dibutuhkan dalam transaksi *murabahah*, padahal biaya administrasi termasuk biaya yang ditanggung oleh nasabah, karenanya termasuk dalam harga perolehan atau harga awal yang harus disebutkan kepada pembeli dengan jelas dan logis. *Wallahu'alam bishawab wa-alhamdulillahirabbil 'alamin.*

### Daftar Pusaka

- Anonym. Tanpa Tahun. Al-Mabsuth. Jilid Ketigabelas. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Anonym. Tanpa Tahun. Bada'i Ash-Shana'i fi Tartibi Asy-Syara'i. Jilid Kesebelas. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Chapra, Umer. 2008. "Innovation and Authenticity in Islamic Finance." *a key note address presented at the inaugural session of the Eighth Harvard University Forum on Islamic Finance held in the Harvard Law School, 19-20 April 2008.*
- Indonesia, Bank. 2009. *Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia, dalam situs [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).
- \_\_\_\_\_, Bank. 2010. *Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia, dalam situs [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).
- \_\_\_\_\_, Bank. 2011. *Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia, dalam situs [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).
- \_\_\_\_\_, Bank. 2012. *Statistik Perbankan Syariah Bank Indonesia*. Jakarta: Bank Indonesia, dalam situs [www.bi.go.id](http://www.bi.go.id).
- Katim, Adiwarmanto A. 2007. *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*. Edisi Ketiga Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.
- Kusmiyati, Asmi Nur Siwi. "Risiko Akad dalam Pembiayaan Murabahah pada BMT di Yogyakarta: Dari Teori ke Terapan", *Jurnal Ekonomi Islam La-Riba*, (Vol. I Nomor I Juli 2007, hal. 35-37.
- Mandzur, Ibnu. Tanpa Tahun. *Lisanu al-Arabi*. Cetakan Pertama. Juz Kedua. (Libanon: Dar-as-Shadr. tt)
- Mazih, Muhammad bin Ahmad As-Shadru Asy-Syahid An-Najari Burhan Ad-Diin. Tanpa Tahun. Al-Muhithu Al-Burhani. Jilid Ketujuh.

- Tanpa Tempat: Dar Ihya At-Turats Al-'Arabi. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Mushri, Rafiq Yunus al-. 2001. *al-Masharif al-Islamiyah Dirasatun Syar'iyatun*. (Damaskus: Dar al-Maktabah, tt).
- MUI, Dewan Syariah Nasional dan Bank Indonesia. 2006. *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*. Edisi Revisi. Cetakan Ketiga. Jakarta: DSN-MUI.
- Muslim, Imam. Tanpa Tahun. Shahih Muslim, Kitab Musâqâh, Bab as-Sharf wa Bai' adz-Dzahabi bi al-Waraqî Naqdan, No Hadits 2971. Dalam *Mausu'ah al-Hadits asy-Syarif*, Versi 2.1. Cairo: Harf Information Technology Company, 1998.
- Muathafa, Ibrahim, dkk. *al-Mu'jam al-Wasith*. Juz Pertama. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Mushir, Gharib. *Ushulu al-Mashrafiyah al-Islamiyah wa Qadhaya at-Tasyghil*. Cetakan Pertama. (Kairo: Abu Lilu, 1996)
- Mugrobo, Danang Adityo. *Analisa Akad Pembiayaan Murabahah di PT. Bank CIMB Niaga, Tbk.*, Skripsi tidak diterbitkan. Jakarta: Program Studi Magister Notariat Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Muayyd, Ibnu. Tanpa Tahun. Bidayatul Mujtahid wa Nihayatu-al-Muqtashid. Juz Kedua. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Mulisa, Ali Ahmad. *al-Iqtishad al-Islamy wa al-Qadhaya al-Fiqhiyyah al-Mua'shirah*. Juz Pertama. (Bilbis: Dar al-Taqwa, 1998)
- Mufl'i, Imam. Tanpa Tahun. Kitab al-Umm. Juz Ketiga. Dalam *al-Maktabah asy-Syamilah*. Versi 2.11. <http://www.shamela.ws>.
- Murabashi, Ahmad Al-. *al-Mu'jam al-Iqtishady al-Islamy*. (Tanpa Tempat: Darul Jaili, 1981)
- Zuhaily, Wahbah az-, *al-Muamalat al-Maaliyah al-Mua'ashirah*. (Beirut: Darul Fikr, 2002)
- \_\_\_\_\_, Wahbah az-, *al-Fiqh al-Islamy wa Adillatuhu*. Jilid Keenam. (Damaskus: Darul Fikr, 2007).