

Tinjauan Kritis Terhadap Deviasi Akad Murabahah Dalam Aplikasinya Pada Perbankan Syari'ah

Syu'aibun

Dosen Fakultas Syariah UIN SU
syuaibun.hf14@gmail.com

Abstract

This article explains that the *murabahah* contract applications on Shariah banking has some deviation (deviation), including *murabahah* financing practices that often occur in Shariah banks are not purely as a seller of goods as in the trade industry that sells goods directly to the buyer, because at large banks (*Ba'i*) do not have the goods. The role of banks as *ba'i* in *murabahah* financing is more aptly described as a financier and not a seller of goods, because the bank does not hold the goods, nor to take risks with it. Banks work as *ba'i* almost everything is only associated with the handling of documents. Mark-up imposed on *murabahah* contract is basically not much different from the system of interest. On the basis of these deviations, then the application *syari'ah murabahah* in the banking system cannot be expressed fully in accordance with the principles of shariah economy.

Keywords: contract *murabahah*, syariah *murabahah*, shariah economy

Abstrak

Artikel ini menjelaskan bahwa aplikasi akad *murabahah* di perbankan syariah memiliki beberapa penyimpangan (deviasi), termasuk praktek pembiayaan *murabahah* yang sering terjadi di bank Syariah tidak murni sebagai penjual barang seperti dalam industri perdagangan yang menjual barang langsung ke pembeli, karena di bank-bank besar (*Ba'i*) tidak memiliki barang. Peran bank sebagai *Ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pemodal dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, atau mengambil risiko dengan itu. Bank bekerja sebagai *Ba'i* hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen. *Mark-up* yang dikenakan pada akad *murabahah* pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sistem bunga. Atas dasar penyimpangan tersebut, maka aplikasi syariah *murabahah* dalam sistem perbankan tidak dapat diungkapkan sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syariah.

Kata Kunci: akad *murabahah*, syariah *murabahah*, ekonomi syariah

Pendahuluan

Konsep awal *murabahah* merupakan transaksi dalam sistem perdagangan berkaitan dengan jual beli yang melibatkan tiga pihak, yaitu A meminta B untuk membelikan suatu barang, namun B tidak memiliki barang sebagaimana yang dikehendaki oleh A tersebut, tetapi B berjanji akan membelikannya dari pihak

ketiga yaitu C. Dalam realitas ini pihak B merupakan perantara dan yang dimaksud dengan kontrak *murabahah* adalah antara A dan B. Untuk itu jual beli *murabahah* dinyatakan juga sebagai jual beli komisi, dimana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang diinginkannya kecuali lewat seorang perantara.

Seiring dengan semakin berkembangnya sistem perbankan syari'ah (khususnya di Indonesia), konsep *murabahah* dijadikan sebagai salah satu konsep transaksi pembiayaan dalam perbankan syari'ah. Dinyatakan oleh Hasballah Thaib *murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli, dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam (Thaib, 2005: 122). Al-Tamimi (1986: 55-62) mengemukakan bank-bank Islam pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira tujuh puluh lima persen dari total kekayaan mereka. Semenjak awal 1984 di Pakistan, pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar delapan puluh tujuh persen dari total pembiayaan dalam investasi deposito PSL (Khan, 1987: 14-50. Dalam kasus *Dubai Islamic Bank* (1979-1992), bank Islam terawal di sektor swasta, pembiayaan *murabahah* mencapai delapan puluh dua persen dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan bagi *Islamic Development Bank* (IDB, 1980-1993), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan, tujuh puluh tiga persen dari seluruh pembiayaannya adalah *murabahah*, yaitu dalam pembiayaan dagang luar negeri. Untuk kasus Indonesia sebagaimana yang diperoleh dari sumber Bank Indonesia bahwa pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah hingga akhir Desember 2005 adalah 62,2999 % merupakan parsentase terbesar (Prabowo, 2012: 27).

Berangkat dari realitas akad *murabahah* yang mendominasi transaksi pembiayaan pada Bank Syari'ah sebagaimana dikemukakan di atas, dihubungkan dengan konsep aslinya akad *murabahah* sebagai akad murni transaksi pada sistem jual beli (perdagangan) bukan pembiayaan pada perbankan syari'ah, maka menurut pandangan penulis cukup beralasan untuk membahas masalah ini dalam suatu kajian terutama untuk menelusuri berbagai deviasi akad *murabahah* dalam aplikasinya pada sistem perbankan syari'ah. Diharapkan kajian ini dapat mencari solusi terbaik bagi pengembangan perbankan yang sesuai dengan prinsip-prinsip syari'ah di masa aakan datang.

Konsep Murabahah dan Persyaratannya Aplikasinya Pada Perbankan Syariah

Secara etimologi kata “*murabahah*” berasal dari bahasa Arab, yaitu *rabaha*, *yurabihu*, *murahabatan* yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa'u asy-syai murahabatan*” yang artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan (al-Jundi, 1986: 15). Kata “*murabahah*” juga berasal dari kata *ribhun* atau *rubhun* yang berarti tumbuh, berkembang dan bertambah (Syubair: 216).

Dalam fikih Islam *murabahah* merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lain yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan (Ascarya, 2007: 81-2). Jual beli *murabahah* berbeda dengan jual beli *musawwamah*. *Murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian si penjual yang diketahui oleh si pembeli dan keuntungan si penjual pun diberitahu kepada pembeli. Sedangkan *musawwamah* adalah transaksi yang terlaksana antara si penjual dan si pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang. Jual beli *musawwamah* ini disebut juga dengan jual beli tawar menawar (Thaib, 2005: 121).

Setidaknya ada tiga pihak yang terlibat dalam suatu penjualan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. Sedang B tidak memiliki barang-barang dimaksud, tetapi ia berjanji untuk membelikannya dari pihak ketiga, yaitu C. Dalam posisi ini B adalah perantara, dan kontrak *murabahah* adalah antara A dan B. Oleh karena itu kontrak *murabahah* dapat dinyatakan sebagai penjualan suatu komoditas dengan harga yang si penjual (B) telah membelinya dengan harga asli, ditambah dengan sekian laba yang diketahui oleh si penjual (B) dan si pembeli (A) (Saeed, 2004: 119).

Ada beberapa peristilahan yang digunakan terhadap *murabahah*, yaitu jual beli komisi, jual beli pembayaran tunda dan jual beli yang bersifat amanah. *Murabahah* dinyatakan sebagai jual beli komisi, dimana si pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang ia inginkan kecuali lewat seseorang perantara, atau ketika si pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga ia mencari jasa seorang perantara (Udovitsc, 1970: 221). *Murabahah* dengan istilah jual beli dengan pembayaran tunda (Muhammed, 1989: 3-4) (*deffered payment*) dihubungkan dengan transaksi pembayaran di perbankan, dengan pelibatan bank

sebagai pihak ketiga untuk membelikan suatu barang yang dikehendaki oleh seseorang, namun ia tidak memiliki biaya untuk membelinya secara langsung. Oleh karena itu pembayarannya oleh pihak ketiga tersebut dengan cara ditanggihkan. Murabahah diistilahkan dengan jual beli yang bersifat amanah (Bank Muamalat, 1999: 39) dihubungkan disyaratkannya keterbukaan para pihak disebabkan adanya penetapan keuntungan di awal (al-Mun'im, 2010: 63; Zuhaili, 1989: 708). Demikian pula murabahah tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli sesuatu komoditas/barang, bukan untuk tujuan-tujuan lain (Usmani, 1999: 85).

Menurut Usmani (1999: 84-5) ada dua hal utama yang harus diperhatikan dalam *murabahah*, yaitu : (1) pada mulanya *murabahah* bukan merupakan bentuk pembiayaan, melainkan hanya alat untuk menghindari dari bunga dan bukan merupakan instrumen ideal untuk mengembangkan tujuan riil ekonomi Islam. Instrumen ini hanya digunakan sebagai langkah transisi yang diambil dalam proses islamisasi ekonomi, dan penggunaannya hanya terbatas pada kasus-kasus ketika *mudharabah* dan *musyarakah* tidak/belum dapat diterapkan; (2) *murabahah* muncul bukan hanya untuk menggantikan bunga dengan keuntungan, melainkan sebagai bentuk pembiayaan yang dibolehkan oleh ulama Syari'ah dengan syarat-syarat tertentu. Apabila syarat-syarat ini tidak dipenuhi, maka *murabahah* tidak boleh digunakan dan cacat menurut syariah.

Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000, *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Sedangkan menurut Bank Indonesia, *murabahah* merupakan akad jual beli antara bank dengan nasabah. Bank membelikan barang yang diperlukan nasabah dan menjual kepada nasabah yang bersangkutan sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati (BI,2004: 65). Sementara itu dalam Penjelasan Pasal 19 huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah dikemukakan pengertian akad *murabahah* secara teknis yuridis, akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Sementara dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/19PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syari'ah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Pelayanan Jasa Bagi Bank

Syari'ah sebagaimana telah diubah dengan PBI Nomor 10/16/PBI/2008, pengertian *murabahah* adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Menurut Abdul Ghofur Anshori (2010: 53-4), pengertian yang dijumpai dalam PBI lebih tepat dari pada pengertian dalam Undang-Undang Perbankan Syari'ah. Terkandung dalam kata pembiayaan adalah sebuah kegiatan penyediaan dana, sehingga bisa mengarah kepada riba yang dilarang dalam Islam. Bank syari'ah hanya memberikan dana saja untuk pembelian barang dan kepemilikan atas barang yang harusnya ada pada penjual (bank) kemungkinan belum terpenuhi. Praktik yang terjadi nasabah sudah diminta menandatangani kontrak, padahal bank belum mengorder barang itu ke *suppliernya*.

Berbagai persyaratan yang harus dipenuhi oleh Bank Syari'ah atau Unit Usaha Syari'ah (UUS) dalam memberikan pembiayaan *murabahah* sebagaimana tertuang dalam Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 10/14/DPBS tertanggal 17 Maret 2008. Kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :

1. Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi *murabahah* dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang.
2. Barang adalah objek jual beli yang diketahui secara jelas kuantitas, kualitas, harga peolehan dan spesifikasinya..
3. Bank wajib menjelaskan kepada nasabah mengenai karakteristik produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah*, serta hak dan kewajiban nasabah sebagaimana diatur dalalm ketentuan Bank Indonesia mengenai transparansi imformasi produk bank dan penggunaan data pribadi nasabah.
4. Bank wajib melakukan analisis atas permohonan pembiayaan atas dasar akad *murabahah* dari nasabah yang antara lain meliputi aspek personal berupa analisa atas karakter (Character) dan/atau aspek usaha antara lain meliputi analisa kapasitas usaha (Capacity), keuangan (Capital), dan/atau proyek usaha (Condition).

5. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
6. Bank wajib menyediakan dana untuk merealisasikan penyediaan barang yang dipesan nasabah.
7. Kesepakatan atas margin ditentukan hanya satu kali pada awal pembiayaan atas dasar *murabahah* dan tidak berubah selama periode pembiayaan. Bank dan nasabah wajib menuangkan kesepakatan dalam bentuk perjanjian tertulis berupa Akad Pembiayaan atas dasar *Murabahah*.
8. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah.

Bank juga dapat memberikan potongan dalam besaran yang wajar dengan tanpa diperjanjikan dimuka. Di sisi lain bank dapat meminta ganti rugi kepada nasabah atas pembatalan pesanan oleh nasabah sebesar biaya riil.

Bentuk pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa ciri/elemen dasar, dan yang paling utama adalah bahwa barang dagangan harus tetap dalam tanggungan bank selama transaksi antara bank dan nasabah belum diselesaikan. Ciri-ciri/elemen pokok pembiayaan *murabahah* dikemukakan oleh Usmani (dalam Ascarya, 2007: 85-8) sebagai berikut :

- a) Pembiayaan *murabahah* bukan pinjaman yang diberikan dengan bunga. Pembiayaan *murabahah* adalah jual beli komoditas dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.
- b) Sebagai bentuk jual beli, dan bukan untuk pinjaman, pembiayaan *murabahah* harus memenuhi semua syarat-syarat yang diperlukan untuk jual beli yang sah.
- c) *Murabahah* tidak dapat digunakan sebagai bentuk pembiayaan, kecuali ketika nasabah memerlukan dana untuk membeli suatu komoditas/barang. Misalnya, jika nasabah menginginkan untuk membeli kapas sebagai bahan baku pabrik pemisah biji kapas (*ginning*), bank dapat menjual kapas kepada nasabah dalam bentuk (pembiayaan) *murabahah*. Akan tetapi, ketika dana diperlukan untuk tujuan-tujuan lain, seperti membayar komoditas yang sudah dibeli, membayar rekening listrik, air, atau lainnya, atau untuk membayar gaji karyawan/karyawati,

maka *murabahah* tidak dapat digunakan karena *murabahah* mensyaratkan jual beli riil dari suatu komoditas, dan tidak hanya menyalurkan pinjaman.

- d) Pemberi pembiayaan harus telah memiliki komoditas/barang sebelum dijual kepada nasabahnya.
- e) Komoditas/barang harus sudah dalam penguasaan pemberi pembiayaan secara fisik atau konstruktif, dalam arti bahwa resiko yang mungkin terjadi pada komoditas tersebut berada di tangan pemberi pembiayaan meskipun untuk jangka waktu pendek.

Fatwa-Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (Dsn) Tentang *Murabahah*

Setidaknya terdapat delapan fatwa Dewan Syari'ah Nasional yang terkait dengan *murabahah*, yaitu :

1. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
2. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
3. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon dalam *Murabahah*.
4. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Diskon Pelunasan dalam *Murabahah*.
5. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Diskon Tagihan *Murabahah* (khusus *fi al-murabahah*).
6. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
7. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*.
8. Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*.

Dari keseluruhan fatwa-fatwa tersebut dapat dikemukakan ketentuan-ketentuan tentang *murabahah* pada bank syari'ah dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Akad *murabahah* bebas dari riba.

2. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syari'ah.
3. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri. Kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungannya. Dalam hal ini bank harus memberitahu secara jujur jika pembelian secara utang dan harga pokok dan harga asal barang itu kepada nasabah akan dikenakan pembiayaan atau cost yang diperlukan.
4. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut dalam jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
5. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau perusakan akad, pihak bank dapat melakukan perjanjian khusus dengan nasabah.

Beberapa Deviasi dalam Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syari'ah

Sebelum penulis memaparkan beberapa deviasi dalam aplikasi akad *murabahah* pada perbankan syari'ah, maka terlebih dahulu dikemukakan bahwa akad *murabahah* merupakan akad yang mendominasi produk perbankan syari'ah diberbagai negara Islam, sebagaimana dikemukakan Hasballah Thaib (2005: 83-4) *murabahah* merupakan bagian terpenting dari jual beli, dan prinsip akad ini mendominasi pendapatan bank dari produk-produk yang ada di semua bank Islam. Al-Tamimi (1986: 55-62) mengemukakan bank-bank Islam pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira tujuh puluh lima persen dari total kekayaan mereka. Semenjak awal 1984 di Pakistan, pembiayaan jenis *murabahah* mencapai sekitar delapan puluh tujuh persen dari total pembiayaan dalam investasi deposito PSL (Khan, 1987: 14-50). Dalam kasus *Dubai Islamic Bank* (DIB, 1979-1992), bank Islam terawal di sektor swasta, pembiayaan *murabahah* mencapai delapan puluh dua persen dari total pembiayaan selama tahun 1989. Bahkan bagi *Islamic Development Bank* (IDB, 1980-1993), selama lebih dari sepuluh tahun periode pembiayaan, tujuh puluh tiga persen dari seluruh pembiayaannya adalah *murabahah*, yaitu dalam pembiayaan dagang luar negeri. Untuk kasus Indonesia sebagaimana yang diperoleh dari sumber Bank Indonesia bahwa pembiayaan *murabahah* di Bank Syari'ah hingga akhir Desember 2005 adalah 62,2999 % merupakan parsentase terbesar (Prabowo, 2012: 27).

Beberapa alasan yang dapat dikemukakan transaksi akad *murabahah* menjadi idola atau dominan dalam pembiayaan di bank syari'ah adalah (Wirosa, 2005: 12):

1. Jual beli *murabahah* mudah diimplementasikan dan dipahami karena para pelaku bank syari'ah menyamakan *murabahah* ini sama dengan kredit investasi konsumtif seperti misalnya kredit kendaraan bermotor, kredit kepemilikan rumah dan kredit lainnya. Walaupun kedua jenis transaksi ini sangat jauh berbeda, namun tidak dapat dipungkiri bahwa saat ini banyak bank syari'ah yang menjalankan transaksi dengan pola yang tidak jauh berbeda dengan pemberian kredit pada bank konvensional.
2. Pendapatan bank dapat diprediksi karena dalam transaksi *murabahah* hutang nasabah adalah harga jual, sedangkan dalam harga jual terkandung porsi pokok dan porsi keuntungan. Sehingga dalam keadaan yang normal, bank dapat memprediksi pendapatan yang akan diterima.
3. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam karena hubungan bank dan nasabah adalah hubungan hutang piutang, sehingga dalam keadaan bagaimanapun nasabah harus membayar hutang harga barang yang diperjual belikan. Bank tidak perlu menganalisa dan mencari sumber pengembaliannya secara khusus, tetapi cukup secara singkat dan global.
4. Menganalogikan *murabahah* dengan pembiayaan konsumtif, maka diperhatikan sepintas memang terdapat persamaan antara jual beli dengan pembiayaan konsumtif. Misalnya saja pembiayaan yang diberikan adalah komoditi (barang) bukan uang, dan pembayarannya dapat dilakukan dengan cara tangguh atau cicilan maupun cara lainnya. Namun jika dilihat ketentuan fatwa yang ada dan dijalankan sesuai dengan konsep syari'ahnya, keduanya mempunyai karakteristik yang berbeda.

Menurut Abdullah Saeed (2004: 121), ada sejumlah alasan yang dapat digunakan untuk menjelaskan popularitas *murabahah* dalam operasi investasi perbankan Islam, yaitu :

1. *Murabahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek, dan dibandingkan dengan sistem *Profit and Loss Sharing* (PLS) cukup memudahkan.

2. *Mark-up* dalam *murabahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank akan memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank Islam.
3. *Murabahah* menjauhkan ketidak pastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan sistem PLS, dan
4. *Murabahah* tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra si nasabah, sebab hubungan mereka dalam *murabahah* adalah hubungan antara kreditur dan debitur.

Kekhawatiran akan terjadinya defiasi (penyimpangan) terhadap pelaksanaan akad *murabahah* pada perbankan syari'ah, pada dasarnya telah pernah dikemukakan oleh pakar ekonomi Islam yang menyatakan akan terjadinya pelanggaran terhadap syari'at bila praktek *murabahah* tidak dilakukan pengawasan yang ketat. Jika ditelusuri secara historis dalam konsep fikih klasik, akad *murabahah* pada dasarnya merupakan akad dalam kegiatan jual beli, atau perdagangan/perniagaan. Dalam fikih Islam dikenal adanya macam-macam jual beli yang dapat dilihat dari beberapa sisi, diantaranya dari sisi cara menetapkan harga, maka jual beli dapat dibagi kepada :

1. Jual beli *musawamah* (tawar-menawar), yaitu jual beli biasa ketika penjual tidak memberitahukan harga pokok dan keuntungan yang didapatnya.
2. Jual beli *amanah*, yaitu jual beli dimana penjual memberitahukan modal jualnya (harga perolehan barang). Jual beli *amanah* ada tiga, yaitu :
 - a. Jual beli *murabahah*, yaitu jual beli ketika penjual menyebutkan harga pembelian barang (termasuk biaya perolehan) dan keuntungan yang diinginkan.
 - b. Jual beli *muwadha'ah* (*discont*), yaitu jual beli dengan harga dibawah modal dengan jumlah kerugian yang diketahui, untuk penjualan barang atau aktiva yang nilai bukunya sudah sangat rendah.
 - c. Jual beli *tauliyah*, yaitu jual beli dengan harga modal tanpa keuntungan dan kerugian.

3. Jual beli dengan harga tangguh (*Bai' Bitsaman Ajil*), yaitu jual beli dengan penetapan harga

Paling tidak ada beberapa deviasi (penyimpangan) akad *murabahah* dalam aplikasinya pada sistem perbankan syari'ah, yaitu :

1. Praktik pembiayaan *murabahah* yang sering terjadi di bank syari'ah tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, karena pada umumnya bank (*ba'i*) tidak mempunyai persediaan barang, bank juga bukan sebagai agen investasi karena tidak menawarkan barang yang menjadi objek jual beli (Prabowo, 2011: 5).
2. Peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko dengannya. Kerja bank sebagai *ba'i* hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen (Prabowo, 2011: 5).
3. Kontrak *murabahah* pada umumnya ditandatangani sebelum *ba'i* mendapatkan barang yang dipesan oleh *musytari'*. Dalam kontrak tersebut *musytari* lah yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengiriman barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. *Musytari* sendirilah yang menanggung semua tanggung jawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. *Ba'i* tidak berkeinginan memikul tanggung jawab yang terkait dengan barang, karena itu segala resiko yang terkait dengannya yang secara teoritis harus ditanggung *ba'i*, secara efektif telah dihindarkan, seperti dengan keterlibatan pihak asuransi yang pembiayaannya dibebankan kepada pihak *musytari'*. Demikian juga dengan adanya pembayaran uang muka, jaminan, dan denda yang kesemuanya menjadi beban *musytari'*.
4. Terdapat kesenjangan antara pedoman/acuan dengan praktik dalam hal kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah*. Ketentuan aturannya menyatakan bahwa kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* bukanlah untuk meng-cover kerugian yang mungkin terjadi atas nilai modal yang dikeluarkan oleh *ba'i* serta jaminan bukanlah syarat wajib dari suatu pembiayaan *murabahah*, jaminan hanya diperbolehkan agar

musytari serius dengan pesanannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan di muka. Namun praktiknya, jaminan merupakan suatu keharusan di mana apabila suatu pembiayaan murabahah diadakan dengan tanpa adanya jaminan maka pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak ba'i, dan besarnya jaminan harus mengcover nilai atas modal yang dikeluarkan oleh ba'i serta resiko kerugian-kerugian yang mungkin terjadi (Prabowo, 2011: 103).

5. Akad *murabahah* pada dasarnya tidak mengikat para pihak (*ghair lazim*) dan tetap ada *khiyar* menurut seluruh mazhab fikih. Bahkan menurut mazhab Maliki, ketika informasi harga tidak pasti dan keadaan barang kurang sesuai dengan keinginan pembeli, maka pemesan barang atau orang yang mau membeli barang itu, boleh menggagalkan akadnya. Sedangkan menurut mazhab Hanafi, Syafi'i dan Hambali pembeli boleh mengambil kelebihan harga barang itu. Ketentuan dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional akad *murabahah* terikat secara hukum, bahwa bank menawarkan asset itu kepada nasabah yang harus menerimanya karena janji yang mengikat secara hukum. Kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Kenyataan ini merupakan tuntutan dalam praktek di dunia perbankan untuk menghindari pembatalan akad oleh pemesan yang akan menimbulkan kerugian pada pihak bank.
6. Pada kenyataannya praktek *murabahah* pada bank syari'ah mencoba untuk tidak memberikan penekanan terhadap transaksi pembelian barang, karenanya pihak bank syari'ah menggunakan akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dikehendakinya. Dalam kenyataannya akad *murabahah* sering kali mendahului pemberian wakalah dan pemberian dana barang. Bagaimana dapat dikatakan barang telah menjadi milik bank, jika pembelian barang dilakukan setelah akad *murabahah* ditandatangani.
7. Mark-up yang diberlakukan pada akad murabahah pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sistem bunga sebagaimana dikemukakan Husain Kamil dari *Faisal Islamic Bank of Egypt* (FIBE) (Saeed, 2004: 129). Penelitian pasar yang memakan biaya, kertas kerja yang dihasilkan dari memproses daripermintaan pembiayaan murabahah, kontak dengan para penyalur, penanganan dokumen, pemantauan yang terus menerus

terhadap perkembangan penjualan barang-barang *murabahah* setelah diberikan kepada nasabah, kesemuanya ini memerlukan keterlibatan yang lebih dari personil bank, jika dibandingkan dengan pembiayaan berbasis bunga. Kenaikan biaya akan tercermin dalam harga total barang-barang *murabahah*. Dalam pengertian lain dapat dikemukakan sistem mark-up bisa lebih mahal dari sistem bunga.

8. Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh ba'i dan musytari adalah perjanjian jual beli, jika seseorang datang kepada bank syari'ah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya membeli mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia akan melakukan jual beli dengan bank syari'ah tersebut. Begitulah cara dari bank syari'ah untuk memperoleh keuntungan yaitu dari laba dari penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang diisyaratkan dalam perjanjian

Terkait dengan penyimpangan aplikasi akad *murabahah* pada perbankan syari'ah, dengan bahasa lain dikemukakan oleh Fathurrahman Djamil (2010: 123-6) adanya beberapa persoalan hukum dalam *murabahah*, yaitu : penyerahan barang, resiko atas barang dan pembayaran, agunan dan pajak. Cukup menarik pula untuk dicermati pernyataan Ascarya (2007: 223) yang menyatakan beberapa deviasi pembiayaan *murabahah* yang perlu digaris bawahi adalah sebagai berikut:

1. Kurangnya informasi dari pihak bank untuk menjelaskan secara penuh esensi dari pembiayaan *murabahah* dan keterangan lain yang berkaitan dengan keberadaan produk tersebut.
2. Dalam pembiayaan *murabahah*, pengikatan akad jual beli pada umumnya dilakukan mendahului kepemilikan barang oleh bank. Hal ini jelas telah menyalahi baik prinsip fikih itu sendiri maupun hukum universal bahwa hak menjual merupakan hak turunan dari kepemilikan.
3. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat praktik perwakilan/wakalah yang secara esensi telah menyalahi dua prinsip, yaitu pertama : esensi penjual yang memiliki kewajiban dan kesanggupan untuk menyediakan barang, dan kedua : esensi *murabahah* itu sendiri (*Murabahah*: kesepakatan untuk membelikan barang untuk pihak ketiga yang memesan, dengan transparansi harga pokok dan margin).
4. Dalam pembiayaan *murabahah* terdapat praktik pencairan dana pembiayaan ke rekening nasabah yang selanjutnya diminta kepada

nasabah untuk melakukan pembayaran kepada supplier. Hal ini akan menimbulkan kesan adanya transaksi hutang piutang antara bank dan nasabah, dan bukan transaksi jual beli.

Kesimpulan

Bertitik tolak dari uraian-uraian yang telah dikemukakan sebelumnya, maka secara umum dapat disimpulkan yang dimaksud dengan akad *murabahah* secara teknis yuridis, adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Konsep awal akad *murabahah* dilaksanakan dalam transaksi jual beli pada sistem perdagangan, namun seiring dengan perkembangannya akad *murabahah* dilaksanakan dalam sistem perbankan syari'ah sebagai salah satu sistem pembiayaan berdasarkan jual beli.

Dalam aplikasi akad *murabahah* pada perbankan syari'ah terdapat beberapa deviasi (penyimpangan), diantaranya praktik pembiayaan *murabahah* yang sering terjadi di bank syari'ah tidak murni sebagai penjual barang seperti pada industri perdagangan yang menjual barang secara langsung kepada pembeli, karena pada umumnya bank (*ba'i*) tidak mempunyai persediaan barang. Peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiaya dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil resiko dengannya. Kerja bank sebagai *ba'i* hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen.

Kontrak *murabahah* pada umumnya ditandatangani sebelum *ba'i* mendapatkan barang yang dipesan oleh *musytari'*. Dalam kontrak tersebut *musytari* lah yang harus berhati-hati dan mematuhi hukum dan aturan yang terkait dengan pengiriman barang, rasio laba, dan spesifikasi yang benar. *Musytari* sendirilah yang menanggung semua tanggung jawab atas denda atau sanksi hukum yang diakibatkan dari pelanggaran hukum tersebut. Demikian juga dengan adanya pembayaran uang muka, jaminan, dan denda yang kesemuanya menjadi beban *musytari'*.

Terdapat kesenjangan antara pedoman/acuan dengan praktik dalam hal kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah*. Kedudukan jaminan dalam pembiayaan *murabahah* bukanlah untuk meng-cover kerugian yang menungkin terjadi atas nilai modal yang dikeluarkan oleh *ba'i* serta jaminan bukanlah syarat

wajib dari suatu pembiayaan murabahah, namun dalam kenyataannya jaminan merupakan suatu keharusan di mana apabila suatu pembiayaan murabahah diadakan dengan tanpa adanya jaminan maka pembiayaan tersebut tidak akan dikabulkan oleh pihak ba'i, dan besarnya jaminan harus mengcover nilai atas modal yang dikeluarkan oleh ba'i serta resiko kerugian-kerugian yang mungkin terjadi.

Akad *murabahah* pada dasarnya tidak mengikat para pihak (*ghair lazim*) dan tetap ada *khiyar* menurut seluruh mazhab fikih. Ketentuan dalam fatwa Dewan Syari'ah Nasional akad *murabahah* terikat secara hukum, bahwa bank menawarkan asset itu kepada nasabah yang harus menerimanya karena janji yang mengikat secara hukum. Kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli. Kenyataan ini merupakan tuntutan dalam praktek di dunia perbankan untuk menghindari pembatalan akad oleh pemesan yang akan menimbulkan kerugian pada pihak bank.

Pada kenyataannya praktek *murabahah* pada bank syari'ah mencoba untuk tidak memberikan penekanan terhadap transaksi pembelian barang, karenanya pihak bank syari'ah menggunakan akad *wakalah* dengan memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang yang dikehendakinya. Dalam kenyataannya akad *murabahah* sering kali mendahului pemberian wakalah dan pemberian dana barang.

Mark-up yang diberlakukan pada akad murabahah pada dasarnya tidak jauh berbeda dengan sistem bunga. Penelitian pasar yang memakan biaya, kertas kerja yang dihasilkan dari memproses dari permintaan pembiayaan murabahah, kontak dengan para penyalur, penanganan dokumen, pemantauan yang terus menerus terhadap perkembangan penjualan barang-barang murabahah setelah diberikan kepada nasabah, kesemuanya ini memerlukan keterlibatan yang lebih dari personil bank, jika dibandingkan dengan pembiayaan berbasis bunga. Kenaikan biaya akan tercermin dalam harga total barang-barang murabahah. Dalam pengertian lain dapat dikemukakan sistem mark-up bisa lebih mahal dari sistem bunga.

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh ba'i dan musytari adalah perjanjian jual beli, jika seseorang datang kepada bank syari'ah dan ingin meminjam dana untuk membeli barang tertentu, misalnya membeli mobil atau rumah, suka atau tidak suka ia akan melakukan jual beli dengan bank syari'ah

tersebut. Begitulah cara dari bank syari'ah untuk memperoleh keuntungan yaitu dari laba dari penjualan atas barang bukan dari kelebihan yang diisyaratkan dalam perjanjian

Atas dasar penyimpangan-penyimpangan tersebut, maka aplikasi murabahah pada sistem perbankan syari'ah dapat dinyatakan belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip-prinsip ekonomi syari'ah.

Daftar Pustaka

- A. Udovits. 1970. *Partnership and Profit in Medieval Islam* (Princeton : Princeton University Press.
- Al-Jundi, Asy-Syihab. 1986. *Al- 'Aqdu al-Murabahah Baina al-Fiqh al-Islami wa al-Ta'amuli al-Mashrafi*. Saudi Arabia: Dar al-Nahdhah al-'Arabiyah.
- Al-Tamimi, Younes. 1986. *Expreience of Islamic Banks in the Middle East*. Journal of Islamic Banking and Finance.
- Ascarya. 2007. *Akad & Produk Bank Syari'ah*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Bank Indonesia, *Petunjuk Pelaksanaan Pembukaan Kantor Bank Syari'ah*, Lampiran Daftar Istilah,
- Dubai Islamic Bank (DIB), *Annual Reports*, 1979-1992,.
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000.
- Islamic Development Bank, *Twelft Annual Reports*, 1980-1993.
- Khan, Sharkh Rafi. 1987. *Profit and Loss Sharing: An Islamic Expriment in Finance and Banking*. Karachi: Oxford University Press.
- Muhammed, Ismail Hasan. *Islamic Bank's Practices in Murabahah*, Makalah yang dipresentasi-kan pada Pertemuan Tingkat ke-5, Mengenai Kajian-Kajian Perbankan Islam diselenggarakan di Abu Dhabi.
- Nurdin, Ridwan. 2010. *Akad-Akad fiqh Pada Perbankan Syari'ah di Indonesia (sejarah, Konsep dan Perkembangannya)*. Banda Aceh Yayasan PeNa.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syari'ah*. Yogyakarta: UII Press.
- Prabowo, Bagya Agung. *Kedudukan Dhoman Dalam Akad Murabahah Pada Perbankan Syari'ah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia)* dalam Equality, Jurnal Hukum,

Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, Volume 16, Nomor 1,
Media Februari 2011

Saeed, Abdullah. 2004. *Islamic Banking And Interest*, Terjemah Arif Maftuhi,
Menyoal Bank Syari'ah. Jakarta: Paramadina.

Surat Edaran Bank Indonesia (SEBI) Nomor 10/14/DPBS tertanggal 17 Maret
2008.

Syubair, Muhammad Usman. 1996. *al-Mu'amalat al-Maliyah al-Mu'ashirah fi al-
Fiqh al-Islami*. Yordania: Dar al-Nafais.

Thaib, H.M. Hasabllah. 2005. *Hukum Akad (Kontrak) Dalam Fiqh Islam dan
Praktek Di Bank Sistem Syari'ah*. Medan: Program Pasca Sarjana
Universitas Sumatera Utara.

Tim Asistensi Pengembangan LKS Bank Muamalat, Ed., 1999. *Perbankan
Syari'ah Perspektif Praktisi*. Jakarta: Muamalat Institute.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah.

Usmani, M. Taqi. 1999. *An Introduction to Islamic Finance*. Karachi: Idaratul
Ma'arif.

Wiroso. 2005. *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.

Zuhaili, Wahbah. 1989. *al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu*, Juz IV. Beirut : Dar al-
Fikr.