

**REKONSTRUKSI PEMBIAYAAN MURABAHAH: STUDI ANALISIS KRITIK
PENYIMPANGAN PRAKTIK AKAD MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN
DI BANK SYARIAH**

***MURABAHAH FINANCING RECONSTRUCTION: A CRITICAL ANALYSIS STUDY
OF AKAD MURABAHAH PRACTICES DEVIATION ON FINANCING
AT SHARIA BANK***

Irham Fachreza Anas

Fakultas Ekonomi, Universitas Pamulang Tangerang Selatan

Email : irham_fachreza@yahoo.com

ABSTRACT

There has been much criticism from scholars accompanied journey of Sharia Banks for nearly 3 decades. Murabahah financing critized for deviating from sharia rules. This research intended to map critics and provide ideas for improving the concept and pratices of murabahah financing in Sharia Banks. This research is kind of qualitative – normative studies using approach of law and conceptual approach. According result and analysis, there are 14 criticisms of the murabahah financing with the largest number of references to the issue of possession of goods before it is sold to the customer.

Keywords : *deviation, murabaha, sharia bank*

ABSTRAK

Banyak kritik dari para cendekiawan yang mengiringi perjalanan panjang bank syariah selama hampir 3 dekade. Praktik pembiayaan murabahah dikritik keras karena dianggap menyimpang dari kaidah syariah. Penelitian ini bertujuan memetakan kritik dan memberikan ide-ide penyempurnaan konsep dan praktik pembiayaan murabahah di bank syariah. Tipe penelitian ini kualitatif - normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Berdasarkan hasil dan pembahasan, terdapat 14 kritik penyimpangan praktik akad murabahah dengan jumlah referensi terbanyak pada isu penguasaan barang sebelum dijual kepada nasabah.

Kata Kunci : *penyimpangan, murabahah, bank syariah*

PENDAHULUAN

Praktik bisnis syariah kontemporer yang mengadaptasi bisnis konvensional terasa semakin menjauh dari karakteristik dasarnya. Aktivitasnya dinilai hanya sekedar menduplikasi praktik konvensional dengan mengganti istilah dan format administratif. Keterkaitan bisnis dengan sektor riil dan implementasi prinsip keadilan dalam pembagian hasil usaha dengan metode *profit and loss sharing* tidak tercermin dari praktik bisnis syariah yang ada saat ini. Sebagian cendekiawan mengkritik keras hal tersebut dan menuntut dilakukannya rekonstruksi secara komprehensif.

Kamus Besar Bahasa Indonesia mendefinisikan kata rekonstruksi dengan dua makna yaitu pengembalian seperti semula atau penyusunan (penggambaran) kembali. Dalam konteks bisnis Syariah kontemporer, rekonstruksi dengan menyusun kembali rangkaian aktivitas bisnis lebih tepat dilakukan daripada mengembalikannya seperti semula, yaitu dikembalikan kepada praktik yang mengacu pada peristiwa yang terjadi di awal masa keislaman sekitar abad 1 s/d 4 Hijriah. Banyak bentuk ataupun praktik bisnis kontemporer

yang belum terjadi di awal masa keislaman sehingga sulit untuk ditemukan padanannya dengan realitas saat ini.

Rekonstruksi dengan menyusun kembali rangkaian aktivitas bisnis harus tetap memperhatikan prinsip syariah dalam perspektif hukum dasar dan pengembangannya terhadap realitas kontemporer. Komponen lain yang juga penting untuk diperhatikan misalnya, hukum positif yang berlaku, kebiasaan (*'urf tijâri*), kebiasaan pelaku usaha (*'urf tujjâr*) dari berbagai sektor bisnis, kemudahan transaksi serta pertimbangan lainnya yang memengaruhi praktik bisnis Syariah kontemporer. Rekonstruksi menjadi jembatan untuk mendekatkan jarak antara idealisme syariah dan realitas bisnis kontemporer. Berangkat dari perspektif ini, rekonstruksi bisnis syariah kontemporer dilakukan dengan membuat penyempurnaan. Penyempurnaan bisa berarti membenahi aktivitas lama yang dinilai menyimpang agar kembali sesuai dengan prinsip syariah sekali pun masih tetap mengadaptasi atau menduplikasi bisnis konvensional. Penyempurnaan juga bisa berarti membuat alternatif aktivitas lain yang menguatkan karakteristik dasar bisnis syariah sehingga menampakkan perbedaannya dengan konvensional.

Banyak kritik dari para cendekiawan yang mengiringi perjalanan panjang bank syariah selama hampir 3 dekade. Menurut Sholihin dan Azzahra (2018) setidaknya terdapat 145 kritik untuk bank syariah mulai dari penerapan prinsip syariah hingga teknis operasional bank syariah. Penulis tertarik meneliti tentang pembiayaan murabahah sebab pada akad inilah banyak cendekiawan yang menganggap praktiknya telah menyimpang dari kaidah syariah. Di samping itu, penggunaan akad murabahah di bank syariah masih dominan sebesar Rp 170.008 miliar sementara di posisi kedua adalah akad musyarakah sebesar Rp 163.601 miliar. Buku Lampiran Standar Produk Perbankan Syariah – Murabahah yang diterbitkan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada Februari 2016 sebagai pelengkap Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencatat 15 permasalahan praktik akad murabahah di bank syariah. Permasalahan tersebut diklasifikasikan ke dalam tiga kategori, yaitu Syariah, Legal dan Operasional yang masing-masing terdiri dari 5 permasalahan. Sementara itu, penulis mencatat sebanyak 14 permasalahan praktik akad murabahah dari delapan belas literatur yang diklasifikasikan berdasarkan rukun akad dan teknis operasional perbankan.

Penelitian ini fokus membahas 12 dari temuan 14 kritik penyimpangan praktik akad pembiayaan murabahah di bank syariah berdasarkan penelusuran data sekunder penelitian. Hasil dari pembahasan ini dituangkan ke dalam dokumen panduan analisa pemenuhan prinsip syariah (*ex ante*). Kemudian, penelitian ini juga akan menyusun kembali

model aktivitas murabahah dilengkapi penjelasan aktivitas dan dokumen yang diperlukan sehingga dapat dijadikan pertimbangan bagi bank syariah, OJK dan DSN-MUI.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah kualitatif yang menggunakan penekanan ilmiah yang tidak dicapai dengan menggunakan prosedur statistik. Tipe penelitian ini adalah normatif, yaitu berkaitan kritik dan interpretasi hukum dan fiqh yang dipraktikkan oleh bank syariah pada aktivitas pembiayaan dengan pendekatan peraturan dan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber data penelitian ini adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi pustaka terhadap literatur yang berkaitan langsung dengan judul penelitian. Dalam rangka memperkuat argumentasi penelitian, penulis juga menggunakan data primer yang diperoleh melalui wawancara kepada pihak yang dianggap memiliki kompetensi dalam permasalahan yang diteliti. Teknik analisa data penelitian ini menggunakan model deskriptif analisis. Model ini dilakukan dengan cara memberikan gambaran umum data penelitian untuk kemudian dilakukan cara analisis dan interpretasi terhadap konten untuk menghasilkan kesimpulan dan rekomendasi.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pemetaan Kritik Penyimpangan Praktik Akad Murabahah Pada Pembiayaan di Bank Syariah

Pemetaan terhadap temuan 14 kritik penyimpangan praktik akad murabahah pada pembiayaan di bank syariah berdasarkan rukun akad meliputi ; pihak yang berakad, shigat akad, objek akad dan teknis perbankan. Isu status kepemilikan barang sebelum dijual kepada nasabah menjadi titik krusial penyimpangan praktik akad murabahah dengan referensi terbanyak, yaitu delapan referensi yang terdiri dari 4 buku dan 5 jurnal penelitian. Diurutan kedua terkait *benchmark* perhitungan margin keuntungan murabahah kepada konvensional dengan referensi 1 buku, 1 disertasi dan 5 jurnal.



Gambar 1. Pemetaan Masalah Penyimpangan Praktik Akad Murabahah

B. Rekonstruksi Pembiayaan Murabahah

1. Perbaikan Pada Konseptual Akad Pembiayaan Murabahah

Berangkat beberapa kritik penyimpangan praktik akad murabahah, penulis menawarkan ide perbaikan sisi konseptual pembiayaan murabahah yang diklasifikasikan berdasarkan pihak yang berakad, shigat akad, objek akad dan teknis perbankan.

Tabel 1. Perbaikan konseptual dari sisi Pihak Yang Berakad

Isu/Permasalahan	Rekomendasi Penyelesaian/Perbaikan
1. Tidak jelasnya pihak yang berakad akibat adanya Akad Wakalah dalam Murabahah	<p>1.1 Bank meningkatkan hubungan kerjasama dengan supplier untuk menerapkan pembiayaan murabahah tanpa wakalah.</p> <p>1.2 Ide akad wakalah kepada selain nasabah bisa diterapkan jika bank melakukan perubahan mindset bahwa bank adalah penjual barang. Perubahan mindset harus didukung dengan kajian risiko hukum yang memadai. Penerapan model ini akan masuk sebagai aktivitas baru bagi bank yang perlu dilaporkan kepada OJK sebagaimana Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015</p> <p>1.3 Bank mengupayakan pencairan dana pembiayaan tidak dilakukan melalui rekening nasabah melainkan langsung ke rekening supplier. Dengan bukti pendukung : i) surat pernyataan nasabah bahwa dana pembelian barang langsung ditransfer ke rekening supplier, ii) surat pernyataan penerimaan barang dari nasabah dan iii) dokumen internal bank terhadap riwayat transfer dana untuk pembelian barang kepada supplier.</p> <p>1.4 Bank menetapkan batas waktu pemenuhan wakalah yaitu maksimal 15 hari kalender untuk kemudian dilakukan <i>nafadz</i> akad murabahah</p>

Tabel 2. Perbaikan konseptual dari sisi Objek Akad

Isu/Permasalahan	Rekomendasi Penyelesaian/Perbaikan
2. Bank Syariah menjual barang yang belum dimiliki	<p>2.1 Bank menggunakan pedoman Analisa pemenuhan prinsip syariah pada fase ex-ante (sebelum akad murabahah terjadi) lihat Tabel 5.</p> <p>2.2 Bank meningkatkan kerjasama dengan supplier, baik kerjasama pembelian barang maupun pesanan pengadaan barang (bukan pembelian).</p> <p>2.3 Bank wajib melakukan pengecekan atas pemenuhan tugas wakalah pembelian barang oleh nasabah</p> <p>2.4 Penguasaan barang oleh bank syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Persediaan Tanpa Wakalah Tipe 1 dilakukan secara haqiqi melalui penguasaan fisik barang berdasarkan dokumen perjanjian jual beli dengan supplier dan bukti kepemilikan yang tercatat atas nama bank.</p> <p>2.5 Penguasaan barang oleh bank syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Persediaan Tanpa Wakalah Tipe 2 dilakukan secara hukmi melalui penguasaan konstruktif bukti transaksi barang berdasarkan dokumen perjanjian kerjasama pengadaan barang dengan supplier bukan atas dasar perjanjian jual beli. Dokumen lainnya adalah bukti serah terima barang dari bank kepada nasabah.</p> <p>2.6 Penguasaan barang oleh bank syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Persediaan Dengan Wakalah dilakukan secara hukmi melalui penguasaan konstruktif bukti transaksi barang berdasarkan surat pemberitahuan kepada supplier dan bukti. Dokumen lainnya adalah kuitansi pembelian barang dan bukti serah terima barang dari bank kepada nasabah.</p>

Isu/Permasalahan	Rekomendasi Penyelesaian/Perbaikan
	<p>2.7 Penguasaan barang oleh bank syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah Mu'allaq Dengan Wakalah dilakukan secara hukmi melalui penguasaan konstruktif dari pemenuhan tugas wakalah nasabah untuk membeli barang langsung kepada supplier dengan batasan waktu selama 15 hari kalender setelah dana pembiayaan dicairkan. Dokumen lainnya adalah kuitansi pembelian barang dan bukti pengecekan barang oleh bank.</p> <p>2.8 Penguasaan barang oleh bank syariah pada Praktik Pembiayaan Murabahah Line Facility Dengan Wakalah dilakukan secara hukmi melalui penguasaan konstruktif pada saat dilakukan realisasi pencairan pembiayaan dengan menggunakan model Murabahah Atas Dasar Persediaan Dengan Wakalah dan Murabahah Mu'allaq Dengan Wakalah.</p>
<p>3. Jual beli terhadap barang yang sudah dimiliki oleh Nasabah merupakan kesalahan mendasar praktik murabahah</p>	<p>3.1 Bank menggunakan pedoman Analisa pemenuhan prinsip syariah pada fase ex-ante (sebelum akad murabahah terjadi) lihat Tabel 5.</p> <p>3.2 Bank melakukan edukasi kepada calon nasabah agar tidak melakukan pembayaran DP kepada supplier sebelum akad pembiayaan murabahah ditandatangani. Dana untuk pemenuhan DP kepada supplier dapat disimpan pada rekening simpanan nasabah di bank syariah sampai dengan akad pembiayaan murabahah ditanda-tangani (konsep <i>hamish jiddiyyah</i>)</p> <p>3.3 Bank mensyaratkan nasabah melakukan <i>Iqalah</i> (pembatalan) jual beli dengan supplier jika diketahui nasabah sudah membeli terlebih dahulu barang dari supplier.</p>
<p>4. Benchmark perhitungan margin keuntungan Murabahah kepada Konvensional</p>	<p>4.1 Walaupun tidak ada larangan yang tegas terkait benchmark kepada aktivitas keuangan konvensional, bank dapat memulai untuk menggunakan benchmark kepada aktivitas keuangan syariah.</p> <p>4.2 Perlu dukungan dari otoritas dalam bentuk informasi harga dari aktivitas keuangan syariah yang terjadi di Indonesia</p>

Tabel 3. Perbaikan konseptual dari sisi Shighat Akad

Isu/Permasalahan	Rekomendasi Penyelesaian/Perbaikan
<p>5. Kontrak murabahah sekedar formalitas</p>	<p>5.1 Bank melakukan diversifikasi aktivitas murabahah dengan model persediaan yang tercatat di neraca bank</p> <p>5.2 Bank meningkatkan hubungan kerjasama dengan supplier dalam bentuk kerjasama jual beli maupun pengadaan pesanan barang, sehingga bank terlibat dalam proses pembelian pertama</p> <p>5.3 Bank melakukan pengecekan barang dari hasil pemenuhan tugas wakalah nasabah</p>
<p>6. Haramnya klausula persyaratan denda keterlambatan (Ta'zir) dalam jual beli cicilan</p>	<p>6.1 Pencantuman klausul denda tidak mengakibatkan batakanya akad. Namun demikian perlu diperhatikan teknsi bahwa pengenaan denda secara <i>case by case</i> bukan dengan sistem otomatis.</p> <p>6.2 Klausul denda langsung dikaitkan dengan klausul peruntukan denda yaitu untuk kegiatan sosial yang tidak terkait dengan bank. Semuanya dinyatakan jelas dalam akad.</p>

Tabel 4. Perbaikan konseptual dari sisi Teknis Perbankan

Isu/Permasalahan	Rekomendasi Penyelesaian/Perbaikan
7. Jaminan dalam Akad Murabahah tidak diperbolehkan	7.1 Bank melakukan diversifikasi aktivitas murabahah dengan model persediaan yang tercatat di neraca bank
8. Haramnya biaya administrasi pembiayaan	8.1 Bank dapat mulai meniadakan biaya administrasi yang mengacu pada limit pembiayaan atau memberikan kompensasi peniadaan biaya perikatan bagi nasabah yang membayar biaya administrasi 8.2 Bank mulai menetapkan biaya administrasi dengan motif penggantian biaya rill yang dikeluarkan bukan motif mendapatkan keuntungan diluar margin pembiayaan
9. Penetapan jumlah kewajiban pelunasan dipercepat mendzalimi nasabah	9.1 Bank menetapkan keringanan kewajiban pelunasan dipercepat dengan mempertimbangkan persentase tingkat keuntungan sebagaimana kesepakatan awal melalui rumus Internal Rate of Return (IRR). 9.2 Bank menetapkan kebijakan keringanan pembayaran kewajiban pelunasan dipercepat pada standar operasional prosedur dan dokumen pembiayaan kepada nasabah dengan kriteria nasabah berprestasi. Yaitu, nasabah yang memiliki riwayat tidak pernah menunggak dan/atau yang melunasi pembiayaan dengan kemampuan dana mandiri bukan (take over)
10. Akad Murabahah untuk renovasi rumah tidak tepat	10.1 Bank dapat menerapkan pembiayaan dengan pola refinancing (pembiayaan ulang) sebagaimana Fatwa DSN-MUI No. 89/DSN-MUI/XII/2013 dan Surat Edaran OJK dalam No. 36/SEOJK.03/2015 pada Lampiran IV sub Pembiayaan Ulang (Refinancing). 10.2 Bank juga dapat menerapkan pembiayaan murabahah line facility sebagaimana Fatwa DSN-MUI No. 45/DSN-MUI/II/2005 dalam konteks pembiayaan pemeliharaan atau renovasi gedung segmen pembiayaan menengah atau korporasi.
11. Dominannya aktivitas akad murabahah memberi implikasi buruk	11.1 Argumentasi pada isu ini tidak didukung dengan pertimbangan dan data statistik yang memadai.
12. Potensi Side Streaming pada pemenuhan tugas Wakalah	12.1 Bank menggunakan pedoman Analisa pemenuhan prinsip syariah pada fase ex-ante (sebelum akad murabahah terjadi) lihat Tabel 5. 12.2 Bank menetapkan batas waktu pemenuhan wakalah yaitu maksimal 15 hari kalender untuk kemudian dilakukan nafadz akad murabahah. 12.3 Bank melakukan pengecekan barang dari hasil pemenuhan tugas wakalah nasabah.

2. Perbaikan Pada Alur Praktik Akad Pembiayaan Murabahah

Perbaikan dilakukan terhadap alur praktik akad pembiayaan murabahah dengan sasaran utama pengamanan prinsip syariah dari sisi penguasaan barang, termasuk dokumen-dokumen yang diperlukan. Mengingat, pada sisi inilah titik kritis terjadinya penyimpangan praktik akad murabahah. Kesimpulan ini bukan berasal dari kritik yang

ada ataupun dokumen administratif saja, melainkan dari ketidaktepatan mendeskripsikan alur pelaksanaan aktivitas pembiayaan murabahah yang mengesankan bank syariah tidak menguasai barang pada saat akad murabahah ditanda-tangani. Rekonstruksi ini diharapkan mampu mendekatkan jarak antara idealisme syariah dan realitas bisnis kontemporer.

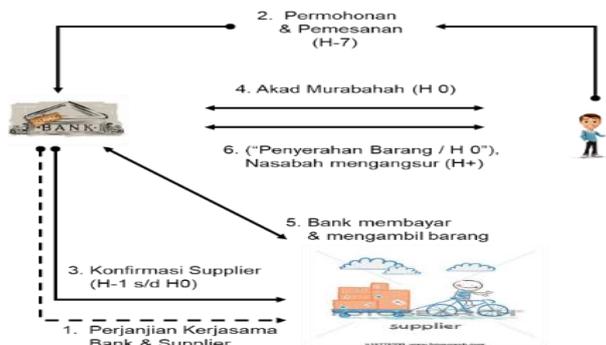
Di samping memperhatikan kecukupan rukun dan syarat suatu aktivitas muamalah, deskripsi terperinci dari alur pelaksanaan aktivitas atau *tashawwur al-aqd* penting diperhatikan untuk menentukan status hukumnya. Deskripsi terperinci alur pelaksanaan aktivitas merupakan bagian dari hukum itu sendiri. Penulis menjelaskan kembali 4 model aktivitas pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh bank syariah untuk disempurnakan sisi konseptualnya. Pemilihan model pembiayaan murabahah oleh bank syariah dilakukan dengan memperhatikan ketersediaan sumber daya dan infrastruktur yang saat ini dimiliki.

Gambar 2. Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Persediaan Tanpa Wakalah Tipe 1



Penguasaan barang oleh bank syariah pada model ini dilakukan secara *haqiqi* melalui penguasaan fisik barang berdasarkan dokumen perjanjian jual beli dengan supplier dan bukti kepemilikan yang tercatat atas nama bank.

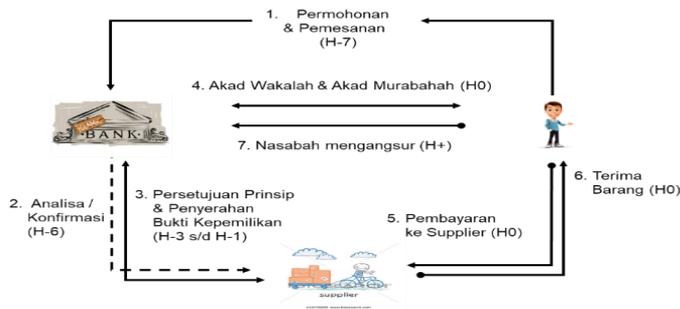
Gambar 3. Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Persediaan Tanpa Wakalah Tipe 2



Penguasaan barang oleh bank syariah pada model ini dilakukan secara *hukmi* melalui penguasaan konstruktif bukti transaksi barang berdasarkan dokumen perjanjian kerjasama pengadaan barang dengan supplier bukan atas dasar perjanjian jual beli. Dokumen lainnya adalah bukti serah terima barang dari bank kepada nasabah.

Gambar 4. Pembiayaan Murabahah Atas Dasar Pesanan Dengan Wakalah

Penguasaan barang oleh bank syariah pada model ini dilakukan secara *hukmi* melalui penguasaan konstruktif



bukti transaksi barang berdasarkan surat pemberitahuan kepada supplier. Dokumen lainnya adalah kuitansi pembelian barang dan bukti serah terima barang dari bank kepada nasabah.

Gambar 5. Pembiayaan Murabahah *Mu'allah* Dengan Wakalah



Penguasaan barang oleh bank syariah pada model ini dilakukan secara *hukmi* melalui penguasaan konstruktif dari pemenuhan tugas wakalah nasabah untuk membeli barang langsung kepada supplier dengan batasan waktu selama 15 hari kalender setelah dana pembiayaan dicairkan dalam bentuk kuitansi pembelian barang dan bukti pengecekan barang oleh bank.

3. Perbaikan Dengan Penyusunan Panduan Analisa Pemenuhan Prinsip Syariah Akad Pembiayaan Murabahah

Pemenuhan prinsip Syariah pada akad pembiayaan murabahah harus dilakukan baik sebelum (*ex ante*) maupun sesudah pembiayaan itu terjadi (*ex post*). Peran unit bisnis dan unit kepatuhan menjadi dominan pada fase *ex ante*, sedangkan unit satuan kerja audit internal bertanggung jawab pada fase *ex post*. DPS bank Syariah harus memiliki sumber daya yang cukup dalam mengamankan pemenuhan prinsip Syariah pada *ex ante* maupun *ex post*.

Pemenuhan prinsip syariah dalam penelitian ini ditujukan untuk fase *ex ante*, yaitu sebelum akad pembiayaan murabahah ditransaksikan dengan menggunakan pedoman analisa pemenuhan prinsip syariah akad pembiayaan murabahah. Pedoman sederhana ini disusun berdasarkan kecukupan rukun dan syarat dari akad pembiayaan murabahah.

Tabel 5. Pedoman Sederhana Pemenuhan Prinsip Syariah Pembiayaan Murabahah

No.	Indikator Pemenuhan Prinsip Syariah	Contoh Analisa
1.	Ketentuan Kesepakatan (<i>Shigat al-'Aqd</i>) Dalam usulan pembiayaan harus terdapat informasi mengenai harga perolehan (<i>ra's mal al-murabahah</i>), keuntungan (<i>al-ribh</i>), harga jual (<i>tsaman al-murabahah</i>). Tambahan Informasi uang muka nasabah, objek murabahah, jangka waktu murabahah dan cara pembayaran.	Terpenuhi,
2.	Ketentuan terkait Para Pihak (<i>Aqidain</i>) Penjual (<i>al-ba'i</i>) dan pembeli (<i>al-musyari</i>) harus cakap hukum (<i>ahliyah</i>) sesuai dengan syariah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. • Penjual adalah Bank • Pembeli adalah Nasabah	Terpenuhi,
3.	Ketentuan Objek Murabahah (<i>Ma'qud 'Alaih</i>) Terkait Barang (<i>Mabi' / Mutsman</i>) a) Barang yang dimiliki penjual secara penuh (<i>milik al-tam</i>),* *agar dipastikan bahwa barang belum menjadi milik nasabah pada saat pengajuan pembiayaan dan dinyatakan dalam pada kolom keterangan b) Barang yang boleh dimanfaatkan menurut syariah (<i>mutaqawwam</i>) serta boleh diperjual-belikan menurut syariah dan peraturan perundangundangan yang berlaku. c) Barang harus wujud, jelas atau pasti atau tertentu, dan dapat diserahkan (<i>qudrat al-Taslim</i>) pada saat akad jual beli murabahah dilakukan atau efektif terjadi. • Kriteria barang yang meliputi sifat, jenis, dan tipe barang. • Kuantitas barang yang meliputi jumlah atau unit barang (Buku Standar Produk Perbankan Syariah – Murabahah, angka 3.3.2 & 3.3.5) d) Kepemilikan oleh Nasabah diakui setelah Bank menyerahkan obyek pembiayaan kepada Nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak Murabahah,** (Buku Standar Produk Perbankan Syariah – Murabahah, angka 3.3.13) e) Satu obyek pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa kontrak Murabahah secara bersamaan (simultan). (Buku Standar Produk Perbankan Syariah – Murabahah, angka 3.3.16) Terkait Harga (<i>Tsaman</i>) a) Dalam usulan pembiayaan harga perolehan (<i>ra's mal al-murabahah</i>) telah dinyatakan secara pasti menggunakan nominal. b) Dalam usulan pembiayaan keuntungan (<i>al-ribh</i>) telah dinyatakan secara pasti menggunakan nominal. c) Dalam usulan pembiayaan Harga Jual (<i>tsaman al-murabahah</i>) telah dinyatakan secara pasti menggunakan nominal. d) Dalam usulan pembiayaan Uang Muka Nasabah telah dinyatakan secara pasti menggunakan nominal. e) Dalam usulan pembiayaan Hutang Murabahah (<i>dain al-murabahah</i>) yaitu Harga Jual setelah dikurangi Uang Muka Nasabah yang menjadi kewajiban Nasabah telah dinyatakan secara pasti menggunakan nominal. f) Dalam usulan pembiayaan cara pembayaran Hutang Murabahah telah dinyatakan secara pasti. • Hutang murabahah dibayar secara angsur/cicil • Jangka waktu cicilan sampai dengan periode tertentu	Terpenuhi, nasabah baru menyerahkan <i>booking fee</i> bukan DP tidak ada PPJB Terpenuhi, objek murabahah adalah rumah. Terpenuhi, rumah sudah <i>ready stock</i> sebanyak 1 unit di alamat A. Terpenuhi, penyerahan rumah HO setelah nasabah memenuhi tugas wakalah Terpenuhi, Akad Pembiayaan Murabahah dilakukan terhadap 1 unit rumah.

KESIMPULAN

Kritik terhadap penguasaan barang sebelum dijual kepada nasabah dan perhitungan margin keuntungan murabahah yang mengikuti Konvensional merupakan 2 dari sebanyak 14 kritik penyimpangan praktik akad murabahah yang paling banyak mendapat sorotan cendekiawan dan masyarakat. Oleh sebab itu, perlu dilakukan rekonstruksi dalam bentuk perbaikan konseptual dan alur praktik akad atau *tashawwur al-aqd* khususnya yang mengamankan sisi penguasaan barang. Pemenuhan prinsip Syariah harus dilakukan baik sebelum (*ex ante*) maupun sesudah akad itu dilaksanakan (*ex post*). Penelitian ini mengutamakan pemenuhannya pada fase *ex ante* dengan menggunakan pedoman analisa mandiri pemenuhan prinsip syariah pembiayaan murabahah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, Hafidz. 2016, Rapor Merah Bank Syariah, Kritik atas Fatwa Produk Perbankan Syariah, Al-Azhar Press, Bogor
- Afif, Mukti, Richa Anggkita, Mulyawisdawati, 2016, Celah Riba Pada Perbankan Syariah Serta Konsekwensinya Terhadap Individu, Masyarakat dan Ekonomi. Jurnal CAKRAWALA. Vol. XI, No. 1, Juni, hal 1-21.
- Al-Suyuthi, Al-Imâm Jalâluddîn Ibnu Abî Bakr, 2015. al-Jâmi al-shaghîr fi al-ahâditsi al-basyîr al-nadzîr, Dar al-Kitâb al-'Ilmiyyah.

- Al-'Utsmâni, Muhammad Taqi, 2015, *Fiqh al-Buyû 'ala al-Madzâhib al-Arba'at*, Juz 1, Maktabah Ma'ârif al-Quran, Pakistan.
- Al-Zuhaili, Wahbah, 2008, *Al-Fiqh Al-Islâmy Wa Adillatuhu*, Juz 3 & 4, Dar Fikr al-Mu'asir, Damaskus.
- Anas, Irham Fachreza, 2018, *Titik Kritis Pelunasan Sebelum Jatuh Tempo Pembiayaan Properti ; Upaya Mewujudkan Perlindungan Konsumen Sektor Jasa Keuangan Syariah. Jurnal Akuntansi Berkelanjutan Indonesia*, Vol. 1, No.1, Januari, hal 24-42.
- Badri, Muhammad Arifin, 2018, *Riba & Tinjauan Kritis Perbankan Syariah*, Pustaka Dhiya'ul Ilmi, Bekasi.
- Djayusman, Royyan Ramdhani, 2012, *Murabahah antara Teori dan Praktik : Analisis Fiqh dan Keuangan*, IJTIHAD : Jurnal Hukum dan Ekonomi Islam. Vol 6. No. 2, hal 273-293.
- Moleong, Lexy, 1997, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, ed : Revisi, PT Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Mubarak, Jaih, Hasanudin, 2017, *Fikih Mu'amalah Maliyyah*, Jilid Prinsip-Prinsip Perjanjian, Jilid Akad Jual Beli dan Jilid Akad Tabarru', Simbiosis Rekatama Media, Bandung.
- Nasution, Ja'far, 2015, *Memahami Tidak Syar'inya Bank Syariah*, Jurnal Al-Masharif Vol. 3, No. 2 Juli – Desember, hal 145-156.
- Ramadhan, 'Athiyah Adlan 'Athiyah, 2007, *Mausû'ah al-Qawâid al-Fiqhiyyah*, Dar al-Imyan, Mesir.
- Sahroni, Oni, Hasanuddin, 2016, *Fikih Muamalah ; Dinamika Teori Akad dan Implementasinya dalam Ekonomi Syariah*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sholihin, Ahmad Ifham, Zukhrufah Azzahra, 2018, *Menjawab Tudingan Miring Pada Bank Syariah*, Rafikatama, Jakarta.
- Sulaiman, Sofyan, 2016, *Penyimpangan Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia*, Jurnal Ekonomi Syariah IQTISHODIA, Vol 1 No. 2, September, hal 1-16.
- Supriyanto, Trisiladi, 2014, *Konsep Rate of Profit Perspektif Ekonomi Islam*. Disertasi S3. Sekolah Pasca Sarjana Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah.
- Syibair, Utsman, 2010, *al-Madkhal ilâ fiqh al-Mu'âmalah al-mâliyyah*, Dar al-Nafâis al-'Ilmiyyah, Yordan.
- Syibair, Utsman, 2007, *al-Mu'âmalah al-mâliyyah al-mu'âshirah fi al-fiqh al-islâmy*, Dar al-Nafâis al-'Ilmiyyah, Yordan.
- Otoritas Jasa Keuangan, 2016, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta.
- Tarmizi, Erwandi, 2016), *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, PT. Berkas Mulia Insani, Bogor
- Yunita, Ani, 2017, *Problematika Status Kepemilikan Obyek Akad Pembiayaan Murabahah pada Bank Syariah di Indonesia*, Jurnal Hukum Ekonomi Islam. Vol. 1 No. 1, Mei, hal 21- 44.