

KAJIAN KOMPARATIF ANTARA PINJAMAN BERBASIS BUNGA DAN JUAL BELI BERBASIS *MARK-UP*

Sanurdi*

Abstract

Reward and punishment are also discussed in Islamic law. If people don't obey the God's rules, they will not get what they want. On the other hand, human right is such as a formula which contains some freedom such as freedom of speech, express, to have religion, and freedom of fear of war. Islam itself already contains such human right.

Kata kunci: *bay' al-murābahah, mark up, bunga.*

A. Pendahuluan

Gagasan adanya lembaga perbankan yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah Islam berkaitan erat dengan gagasan terbentuknya suatu sistem ekonomi Islam. Lembaga perbankan syariah mengalami perkembangan yang sangat pesat dengan lahirnya Islamic Development Bank (IDB) pada tahun 1975 yang bertujuan untuk mendorong pertumbuhan ekonomi serta meningkatkan kesejahteraan sosial bagi negara-negara anggota dan masyarakat muslim pada umumnya.

* Penulis adalah mahasiswa Program Pasca Sarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, Jurusan Keuangan dan Perbankan Syariah.

Pesatnya perkembangan lembaga perbankan syariah ini di Indonesia ditandai dengan maraknya bank-bank berbasis syariah, baik bank umum maupun BPR karena bank syariah memiliki beberapa keistimewaan. Salah satu keistimewaan yang utama adalah adanya konsep yang berorientasi pada kebersamaan. Orientasi kebersamaan inilah yang menjadikan bank syariah mampu tampil sebagai alternatif pengganti sistem bunga (yang dikembangkan oleh bank konvensional) yang terindikasi adanya riba, dimana riba dilarang dalam Islam.¹

Perbedaan pokok antara perbankan syariah dan perbankan konvensional adalah adanya larangan riba (bunga) bagi perbankan syariah. Riba dilarang sedangkan jual beli diperbolehkan. Dengan demikian, membayar dan menerima bunga pada uang yang dipinjam dan dipinjamkan adalah dilarang.

Dalam rangka menghindari pembayaran dan penerimaan riba atau bunga, maka dalam melaksanakan pembiayaannya, perbankan syariah menempuh beberapa mekanisme, diantaranya adalah mekanisme jual-beli (*al-bay'*) berbasis *mark-up* dan bagi hasil (*profit and loss sharing*) sebagai pemenuhan kebutuhan permodalan dan investasi berdasarkan imbalan.²

Maraknya perbankan syariah ini bukan tanpa ada kritikan. Sebagian masyarakat berpendapat bahwa bank syariah dalam menjalankan kegiatan-kegiatan usahanya, yang *notabene*-nya bermaksud menghindarkan pemungutan bunga dan bermaksud agar para pihak memikul resiko secara bersama-sama, apakah memang telah diselenggarakan sesuai dengan tujuan tersebut ataukah dalam pelaksanaannya hanya sekedar pengganti istilah saja. Di samping itu, apakah bank-bank syariah dalam penyelenggaraan kegiatan usahanya tetap mempertahankan praktik bunga dengan mengganti istilah lain dan menghindarkan resiko yang dilakukan dengan cara

¹ Warkum Sumitro, *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait: BMUI dan Takaful di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996), hal. 2.

² Zainal Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*, (Jakarta: Alfabeta, 1999), hal. 30

yang tidak benar. Kescendrungan pemikiran seperti inilah yang membuat sebagian masyarakat masih meragukan eksistensi perbankan syariah.

Diantara produk-produk bank syariah yang sering menjadi sorotan adalah transaksi *murābahah* dan *bay' bi thaman ājil*. Kedua produk ini di dalamnya terkandung tambahan nilai (*mark-up*) dari harga pokok sesungguhnya, sehingga harga barang yang diperoleh dengan kedua cara ini akan lebih tinggi bila dibandingkan dengan pembelian tunai. Dua produk inilah yang oleh sebagian kalangan dianggap terdapat kesamaan dengan praktik kredit yang ada di bank konvensional.

B. Transaksi *Murābahah* dan *Bay' bi Thaman Ājil* di Perbankan Syariah

1. Transaksi *Murābahah*

Murābahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan Islam untuk pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan para nasabahnya. Transaksi *murābahah* ini merupakan suatu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam *muāmalah Islāmīyah*.³

Murābahah dalam perspektif fiqh adalah menjual sesuatu dengan harga asal ditambah dengan margin keuntungan yang telah disepakati.⁴ Dalam transaksi ini, penjual harus menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan. Demikian juga harga pembelian dan keuntungan yang diambil serta cara pembayarannya harus disebutkan dengan jelas.

³ Dimiyati, "Kredit Versus Murābahah," *Jurnal Menara Tebuireng*, Vol. I No.1, Tahun I, September 2004, hal. 43.

⁴ Lihat Ibnu Qudāmah, *al-Mughnī*, (Beirut: Dār al-Fikr, t.t.), IV: 280; Ibnu Rusyd, *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtasid*, (Beirut: Dār al-Qalam, 1988), II: 216; Wahbah al-Zuhayrī, *al-Fiqh al-Islāmī wa Adillatuh*, (Beirut: Dār al-Fikr, 1991), III: 3765. Lihat juga Wiroso, *Jual Beli Murābahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hal. 13.

Dalam teknis perbankan, transaksi *murabahah* adalah pembelian barang dengan pembayaran ditangguhkan (1 bulan, 3 bulan, 1 tahun dan seterusnya).⁵ Pembiayaan *murabahah* adalah pembiayaan yang diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*). Pembiayaan *murabahah* ini mirip dengan Kredit Modal Kerja yang biasa diberikan oleh bank-bank konvensional, karenanya pembiayaan *murabahah* berjangka waktu di bawah 1 tahun (*short run financing*).

Murabahah juga didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan.⁶ Pada perjanjian *murabahah*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu *mark-up* atau keuntungan. Dengan kata lain, penjualan barang oleh bank kepada nasabah dilakukan atas dasar *cost-plus profit*.

Mengenai barang yang dibutuhkan oleh nasabah maupun tambahan biaya atau *mark-up* yang akan menjadi imbalan bagi bank, harus dirundingkan dan ditentukan di muka oleh bank dan nasabah yang bersangkutan. Keseluruhan harga barang dibayar oleh pembeli (nasabah) dengan sistem angsuran. Pemilikan dari aset tersebut dialihkan kepada nasabah (pembeli) secara proporsional sesuai dengan cicilan-cicilan yang telah dibayar. Dengan demikian, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan sampai seluruh biaya dilunasi. Bank diperkenankan pula meminta agunan tambahan dari nasabah yang bersangkutan.

2. Transaksi *Bay' bi Thaman Ājil*

Bay' bi thaman ājil adalah pembelian barang dengan pembayaran cicilan. Sedangkan pembiayaan *bay' bi thaman ājil* adalah

⁵ Karnaen Parwataatmaja & Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam* (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), hal. 25.

⁶ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia* (Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999), hal. 64.

pembiayaan yang diberikan bank kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang modal (investasi). Pembiayaan *bay' bi thaman ājil* ini mirip dengan kredit investasi yang diberikan oleh bank-bank konvensional, karenanya pembiayaan berjangka waktu di atas satu tahun (*long run financing*).⁷

Berdasarkan definisinya, *bay' bi thaman ājil* ini merupakan pengembangan (*second derivation*) dari *murābahah*. Hal ini tampak jelas dari unsur waktu pembayarannya. Bentuk pelaksanaan dari kontrak *bay' bi thaman ājil* ini dapat diterapkan dalam proses pengadaan barang dari nasabah dan pembiayaan impor dari luar negeri.

Terdapat beberapa kaidah khusus yang berkaitan dengan *bay' bi thaman ājil*,⁸ yakni:

- a. Harga barang dengan model transaksi *bay' bi thaman ājil* dapat ditentukan lebih tinggi daripada transaksi tunai. Namun, ketika harga disepakati, maka tidak dapat dirubah lagi.
- b. Jangka waktu pengembalian dan jumlah cicilan ditentukan ditentukan berdasarkan musyawarah dan kesepakatan kedua belah pihak.
- c. Apabila nasabah tidak membayara tepat pada waktu yang telah disepakati maka bank akan mencari jalan keluar yang paling bijaksana. Alternatif apapun yang akan ditempuh oleh bank, tidak diperkenankan sangsi atau merubah kesepakatan harga (*repricing*) dari akad yang sama.⁹

C. *Mark-up* dan Baragam Teori Pembungaan

1. *Mark-up*

Mark-up dalam istilah perbankan syariah adalah suatu kesepakatan bank kepada nasabahnya untuk membiayai peralatan atau komoditi pada suatu harga yang mencakup adanya keuntungan

⁷ Perwataatmaja & Syafi'i Atonio, *Apa dan Bagaimana*, hal. 27.

⁸ Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 31.

⁹ Dimiyati, "Murābahah," hal. 45.

tetap bagi bank yang telah disepakati sebelumnya.¹⁰ *mark-up* bisa juga dimaknai dengan semacam biaya bank yang diperhitungkan secara *lumpsum* dalam bentuk nominal di atas nilai pembiayaan yang diterima oleh nasabah dari bank. Biaya bank tersebut ditetapkan sesuai kesepakatan antara bank dan nasabahnya.¹¹

Konsekuensi dari pengertian di atas adalah *pertama*, besarnya beban biaya tidak kaku dan dapat dilakukan tawar menawar harga dalam batas-batas yang wajar. *Kedua*, beban biaya hanya dikenakan sampai batas waktu yang telah disepakati bersama dalam kontrak. Sisa hutang selepas kontrak, dilakukan kontrak baru untuk menyelesaikannya.¹²

Dengan sistem *mark-up* yang demikian, jika nasabah yang berhutang dianggap pailit dan gagal menyelesaikan kewajibannya (*wan prestasi*) dalam membayar hutang karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai padahal ia mampu, pihak bank harus menunda tagihan hutang sampai nasabah menjadi mampu untuk membayarnya.¹³ Dengan demikian tidak ada sangsi atas keterlambatan pembayaran hutang, karena sangsi seperti ini adalah sama dengan pinjaman berbasis bunga.

Teknis pelaksanaan *mark-up* dalam pengadaan pembiayaan pengadaan barang adalah sebagai berikut:

- a. Bank syariah memberi pembiayaan dalam bentuk pengadaan barang, dengan membeli secara tunai kepada supplier. Hal ini untuk mengantisipasi terjadinya penyimpangan penggunaan dan pembiayaan, yang biasanya terjadi apabila pemberian pembiayaan langsung diberikan dalam bentuk uang tunai.

¹⁰ Muhammad Akram Khan, *Glosary of Islamic Economics*, (London and New York Mabsell, 1990), hal. 88.

¹¹ Zainulbahar Noor, "Persiapan dan Operasi Bank Muamalat Indonesia" dalam M Rusli Karim (ed.), *Berbagai Aspek Ekonomi Islam* (Yogyakarta: P3EI UII dan Tiara Wacana, 1992), hal. 167.

¹² Karnoen Parwataatmaja, "Peluang dan Strategi Operasional Bank Muamalat Indonesia" dalam Karim (ed.), *Berbagai Aspek*, hal. 133.

¹³ M. Syafii Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2001), hal. 106.

- b. Selanjutnya bank syariah menjual barang tersebut ke nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan (*mark-up*). Kesepakatan harga ini tidak dapat berubah hingga berakhirnya akad pembiayaan.
- c. Nasabah membayar harga barang dengan cara angsuran selama jangka waktu yang disepakati. Pengembalian nasabah ini dilakukan sesuai dengan arus kas usahanya. Dengan melakukan angsuran atau pengembalian seperti ini, maka nasabah memungkinkan melakukan pola angsuran kepada Bank Syariah secara: rata, semakin lama semakin naik (*step up*), semakin lama semakin turun (*step down*) atau kombinasi naik-menurun (*step up-step down*).¹⁴

Konsekuensi logis dari pola pembiayaan berbasis *mark-up* ini adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan akan senantiasa terkait dengan sektor riil, karena harus menyebut barang.
- b. Harga jual sudah ditetapkan dari awal dan tidak berubah hingga akad pembiayaan berakhir.
- c. Tidak ada peluang melipatgandakan (*compounding*).
- d. Tidak ada sanksi atau penalti atas keterlamabatan.
- e. Pembiayaan hanya ditujukan kepada pengadaan barang yang halal sesuai rukun dan syarat jual beli.¹⁵

2. Beberapa teori pembenaran terhadap bunga

Diantara alasan yang dikemukakan untuk menjustifikasi pengambilan bunga adalah teori *abstinence*, ia menanggukkan keinginannya untuk memanfaatkan uangnya sendiri semata-mata untuk memenuhi keinginan orang lain. Ia meminjamkan modal yang semestinya dapat mendatangkan keuntungan bagi dirinya sendiri. Jika peminjam menggunakan uang itu untuk memenuhi keinginan pribadi, ia dianggap wajib membayar sewa atas uang yang dipinjam-

¹⁴ Zainul Arifin, *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek* (Jakarta: Alfabeta, 1999), hal. 116.

¹⁵ *Ibid.*, hal. 117.

nya. Ini sama halnya dengan ketika ia membayar sewa atas sebuah rumah atau barang itu.

Teori *Opportunity Cost* juga dianggap sebagai hal yang menjustifikasi keberadaan bunga. Teori ini beranggapan bahwa dengan meminjamkan uang berarti kreditor menunggu atau menahan diri untuk tidak menggunakan modal sendiri guna memenuhi keinginan diri sendiri. Hal itu serupa dengan memberikan "waktu" kepada peminjam. Dengan waktu itulah yang berhutang memiliki kesempatan untuk menggunakan modal pinjamannya guna memperoleh keuntungan.

Teori yang lain untuk membenarkan adanya bunga adalah teori kemutlakan produktivitas modal. Menurut pandangan teori ini modal adalah produktif dengan sendirinya. Modal dianggap mempunyai daya untuk menghasilkan barang lebih banyak daripada yang dapat dihasilkan tanpa modal itu. Modal dipandang mempunyai daya untuk menghasilkan nilai tambah. Dengan demikian, pemberi pinjaman layak untuk mendapatkan imbalan bunga.¹⁶

Diantara berbagai teori tentang justifikasi terhadap bunga, teori *time value of money* seringkali dihadapkan dengan teori *mark-up* dalam transaksi *muābahah* dan *bay' bi thaman ājil*, karena antara keduanya dianggap memiliki banyak kesamaan, utamanya dalam hal penghargaan terhadap waktu.

Teori *time value of money* mengasumsikan bahwa barang-barang lebih bermanfaat bagi seorang individu pada saat sekarang daripada masa yang akan datang.¹⁷ Dengan kata lain, barang-barang pada masa sekarang memiliki nilai lebih tinggi atau lebih berharga daripada barang-barang dimasa yang akan datang, baik dari segi macam maupun jumlahnya.¹⁸

Dengan demikian, untuk menjadikan uang atau barang pada masa mendatang dengan uang atau barang pada masa sekarang, maka

¹⁶ Penjelasan lebih lanjut lihat Antonio, *Bank Syariah*, hal. 69-73.

¹⁷ Akram Khan, *An Introduction to Islamic Economics* (Islamabad: International Institute of Islamic Thought & Institute of Policy Studies, 1994), hal. 116.

¹⁸ Syaikh Mahmud Ahmad, *Economic of Islam* (Delhi: Idārah I Adabiyat I Delli, 1947), hal. 41-42.

uang atau barang pada masa mendatang harus didiskon, dengan cara memberikan tambahan seperti uang Rp 100 juta pada masa sekarang menjadi Rp 115 juta pada satu tahun mendatang.

Pendukung teori ini menyatakan bahwa sudah menjadi karakter manusia bila ia lebih mengakui keuntungan dan kesenangan yang tersedia dengan segera daripada keuntungan dan kesenangan pada masa mendatang. Semakin jauh masa mendatang tersebut maka keuntungan yang diperoleh akan semakin meragukan dan nilainya akan berkurang dalam pandangan seseorang.¹⁹ Hal tersebut disebabkan oleh beberapa hal:

- a. Masa depan adalah tidak tampak dan kehidupan adalah tidak menentu. Karena itu keuntungan masa depan juga meragukan dan seseorang tidak dapat menggambarkannya. Sebaliknya, keuntungan masa sekarang adalah pasti dan tampak.
- b. Pemenuhan kebutuhan dengan segera adalah lebih vital dan bernilai bagi orang yang membutuhkannya daripada janji tertentu pada masa depan yang mungkin tidak ia butuhkan pada masa mendatang.
- c. Kekayaan yang tersedia pada masa kini memiliki kegunaan (*utility*) dan nilai yang praktis karena itu kekayaan masa sekarang lebih disukai daripada kekayaan masa depan.²⁰

Adapun karakter dari teori *time value of money* adalah *pertama*, adanya unsur pretimbangan (penghargaan) terhadap waktu, sehingga biaya (*cost*) akan meningkat seiring dengan berjalannya waktu.²¹ *Kedua*, adanya unsur tambahan, karena ada produksi nilai uang atau barang pada masa mendatang maka peminjaman harus membayar uang ekstra disamping uang pokok untuk menyamakan nilai uang masa mendatang dengan nilai uang saat sekarang.

¹⁹ Syed Abul A'la al-Maududi, *Economic System of Islam*, ed. Khursid Akhmad (Lahore: Islamic Publications Ltd, 1984), hal. 175.

²⁰ *Ibid.*, hal. 175-176.

²¹ Lihat Akram Khan, "Time Value of Money," dalam *An Introduction to Islamic Finance*, ed. Syeikh Ghazali et. al. (Kuala Lumpur: Quill Publisher, 1992), hal. 129. Lihat juga Mamduh M. Hanafi, *Manajemen Keuangan* (Yogyakarta: BPF, 2004), hal. 83- 140.

Tambahan tersebut telah ditentukan sebelumnya, yakni ketika akan melaksanakan transaksi. Diskonto dalam *time value of money* ini biasanya didasarkan pada, atau paling tidak berhubungan erat dengan tingkat bunga (*interest rate*).²²

Ketiga, adanya unsur kepastian dan tidak ada tanggungan resiko.²³ Ketika tingkat diskonto telah ditentukan, maka diskonto tersebut tidak dapat dirubah. Orang yang meminjamkan uang tidak mau tahu apakah bisnis peminjam mendapat keuntungan atau rugi, pihak peminjam harus membayar uang ekstra di samping uang pokok.

D. Penggunaan *Mark-up* dalam *Murābahah* dan *Bay' bi Thaman ājil*

Teknis penggunaan *mark-up* dalam pembiayaan *murābahah* pada bank syariah adalah sebagai berikut:

1. Mula-mula, bank syariah membelikan atau menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank.
2. Bank Syariah selanjutnya menjual barang ke nasabahnya pada harga yang telah disepakati bersama, yaitu harga pembelian ditambah margin keuntungan (*mark-up*), dan menerbitkan suatu *murābahah note* bernilai nominal sebesar harga jual untuk dilunasi dengan tenggang waktu 30 hari, 60 hari, 90 hari atau jangka waktu lain yang disepakati bersama.
3. Pada saat *murābahah note* jatuh tempo, nasabah membayar bank dengan mendebit rekening korannya di bank yang bersangkutan.²⁴

Adapun contoh model perhitungan dari pembiayaan *murābahah* adalah sebagai berikut:

²² Iwan Triuwono dan Moh. As'udi, *Akuntansi Syariah: Memformulasikan Konsep Laba dalam Konteks Metafora Zakat* (Jakarta: Salemba Empat, 2001), hal. 66.

²³ Lihat Antonio, *Bank Syariah*, hal. 75.

²⁴ Muhammad, *Sistem dan Operasional*, hal. 26.

Tuan A, seorang pengusaha furniture, mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kayu batangan, senilai Rp 100 juta. Setelah dievaluasi bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank Islam mengangkat Tuan A sebagai wakil bank syariah dengan dana dan atas namanya, kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp 120 juta, dengan jangka waktu 3 bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp 120 juta telah dilakukan dengan:

1. Tawar menawar harga antara Tuan A dan Bank Syariah
2. Harga jual yang disetujui tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 3 bulan) walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar.

Sedangkan teknik penggunaan *mark-up* dalam transaksi *bay' bi thaman ājil* dalam bank syariah adalah sebagaimana dalam transaksi *murabahah*, meningkatkan *bay' bi thaman ājil* adalah pengembangan (*second derivation*) dari model *murabahah*. Hanya perbedaannya terletak pada proses pembayaran harga barang. Lebih jelasnya adalah sebagai berikut:

1. Bank mengangkat nasabah sebagai agen bank syariah
2. Nasabah dalam kapasitasnya sebagai agen bank, melakukan pembelian barang dengan modal dan atas nama bank syariah.
3. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga sejumlah harga beli ditambah dengan margin keuntungan bank (*mark-up*).
4. Nasabah membeli barang tersebut dan pembayarannya dilakukan dengan angsuran atau secara mencicil untuk jangka waktu yang telah disetujui.²⁵

Contoh dari model perhitungan pembiayaan *bay' bi thaman ājil* adalah sebagai berikut:

²⁵ Perwataatmaja dan Syafii Antonio, *Apa dan Bagaimana*, hal. 28.

Tuan A, seorang pengusaha furniture, mengajukan permohonan pembiayaan *bay' bi thaman ājil* (investasi) guna pembelian mesin pengergajian kayu senilai Rp 55 juta. Setelah dievaluasi oleh bank syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank untuk membeli dengan dana atas namanya, kemudian menjual kembali barang tersebut kepada Tuan A sejumlah Rp 60 juta, dalam jangka waktu 36 bulan dan dibayar secara angsuran atau cicilan tiap bulannya sebesar Rp 1,6 juta. Asumsi penetapan harga jual Rp 60 juta adalah setelah dilakukan:

1. Tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank Syariah
2. Kesepakatan atas harga jual, bahwa harga jual tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan (dalam hal ini 36 bulan) walaupun dalam masa tersebut telah terjadi devaluasi, inflasi maupun perubahan tingkat suku bunga bank di pasar.

E. Perbedaan antara Jual Beli *Mark-up* dan Pinjaman Berbasis Bunga

Dalam perbankan syariah terdapat model kontrak pembiayaan yang berbasis jual beli dengan *mark-up* yang biasa disebut dengan *murabahah* dan *bay' bi thaman ājil*. Dengan kedua model kontrak ini, maka harga barang yang diperoleh akan menjadi lebih tinggi dibandingkan dengan pembelian tunai. Dua model transaksi ini oleh sebagian kalangan dianggap sebagai satu hal yang sama dengan praktik kredit yang terjadi di perbankan konvensional, hal ini dikarenakan adanya tambahan dari nilai pokok yang seharusnya dibayarkan nasabah kepada bank.

Dalam perspektif Islam, terdapat dua jenis hutang yang berbeda antara satu dengan yang lain, yaitu hutang yang terjadi karena pinjam-meminjam uang dan hutang yang terjadi karena pengadaan barang. Hutang yang terjadi karena pinjam-meminjam uang tidak boleh ada tambahan, kecuali dengan alasan yang jelas seperti biaya materi, biaya notaris dan studi kelayakan. Tambahan lainnya yang tidak pasti dan

tidak jelas adalah dilarang.²⁶ Tambahan tersebut termasuk dalam kategori riba *nasi'ah*, yakni kelebihan atas piutang yang diberikan debitur kepada kreditur ketika waktu yang disepakati jatuh tempo.²⁷

Adapun hutang yang terjadi karena pembiayaan pengadaan barang harus jelas dalam kesatuan yang utuh yang disebut dengan harga jual. Harga jual itu sendiri terdiri atas harga pokok ditambah keuntungan yang disepakati. Sekali harga jual telah disepakati, maka selama waktu yang ditransaksikan tidak boleh berubah karena hal itu akan termasuk ke dalam kategori riba *fadl*.²⁸

Dalam perbankan konvensional yang menghasilkan produk pinjaman berbasis bunga, *cost* akan meningkat seiring dengan berjalannya waktu. Karena waktu memiliki harga tersendiri, maka setiap perpanjangan waktu akan menaikkan harganya.²⁹ Jadi dengan ditundanya masa pembayaran selama sekian waktu, maka otomatis orang yang berhutang harus membayar uang tambahan pengembalian pada pemberi pinjaman. Pemberi pinjaman tidak mau tahu apakah pihak peminjam mendapatkan untung atau menderita kerugian, sehingga pemberi pinjaman (bank) tidak akan menanggung kerugian sama sekali.

Sebaliknya, *mark-up* dalam *murabahah* dan *bay' bi thaman a'jil* mengandung resiko kerugian yang diwujudkan dalam bentuk *profit and loss sharing* yang semua pihak saling melakukan *sharing the risk and profit* secara bersama. Hal ini karena hasil yang nyata dan optimalisasi waktu itu adalah variabel, tergantung pada jenis usaha, lama usaha, keadaan pasar, stabilitas politik dan lain-lain.

Apabila nasabah mengalami keterlambatan atau penundaan pembayaran, maka bank dan nasabah akan sama-sama membagi resiko bersama-sama dan bank tidak boleh memberi sanksi atau pinalti kepada nasabah tersebut. Bank rugi finansial karena penundaan

²⁶ Antonio, *Bank Syariah*, hal. 60.

²⁷ Muhammad, *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer* (Yogyakarta: UII Press, 2000), hal. 149.

²⁸ Antonio, *Bank Syariah*, hal. 59.

²⁹ Al-Mawdudi, *Economic System*, hal. 172.

tersebut., uang yang seharusnya sudah dipegang oleh bank dan bisa dibagi hasilnya dengan penitip dana di bank atau bisa diinvestasikan kembali, kini bank syariah harus menunggunya disebabkan belum terbayar atau bahkan uang tersebut ada kemungkinan bisa tidak kembali kepada bank. Sedangkan pihak debitur (nasabah) rugi tenaga dan waktu, karena selama waktu yang ditransaksikan dengan bank syariah debitur tidak dapat meraup keuntungan dan bahkan merugi.

Sebaliknya, jika debitur mampu membayar tepat pada waktu sesuai dengan kesepakatan, maka kedua belah pihak sama-sama mendapat keuntungan. Bank Syariah mendapat keuntungan dari *mark-up* yang dibayarkan nasabah dan debitur diuntungkan dengan bisa memiliki aset secara angsuran atau jatuh tempo.

Dalam konteks inilah, *mark-up* dalam *murābahah* dan *bay' bi thaman ājil* membagi resiko dan keuntungan secara bersama-sama, yang merupakan ciri pokok mitra usaha dalam Islam. Dari titik inilah prinsip keadilan ditegakkan pada *mark-up* dalam *murābahah* dan *bay' bi thaman ājil*. Dengan demikian, *mark-up* berbeda dengan pinjaman berbasis bunga, karena dalam *mark-up* tidak ada kepastian dan ada kemungkinan bank akan mengalami resiko kerugian.

Dalam hal perhitungan terhadap waktu, memang terkesan ada persamaan antara *mark-up* tidak ada kepastian dan ada kemungkinan bank akan mengalami resiko kerugian.

Dalam hal perhitungan terhadap waktu, memang terkesan ada kesamaan antara *mark-up* dengan pinjaman berbasis bunga, utamanya bila menggunakan teori *time value of money*. Menurut teori *time value of money*, jika seseorang meminjam uang kepada pihak lain sebesar 100 juta misalnya, maka peminjam harus mengembalikan kepada pemberi pinjaman sebanyak Rp 115 juta pada akhir satu tahun mendatang dengan asumsi tingkat bunga pasar adalah 15 %.

Begitu pula dengan *mark-up*, bila seseorang membutuhkan barang modal seharga Rp 100 juta kemudian ia mengajukan permohonan pembelian kepada bank, maka bank akan membeli barang tersebut ke supplier dengan dana dan atas nama bank,

kemudian menjal kembali kepada nasabah seharga Rp 115 juta. Dengan asumsi kesepakatan harga sudah diadakan tawar-menawar antara bank dengan nasabah dan kesepakatan pembayaran dengan angsuran atau jatuh tempo, dengan durasi waktu satu tahun. Model penjualan inilah yang disebut dengan *mark-up*.

Sekalipun ada kesan persamaan antara *mark-up* dengan pinjaman berbasis bunga, akan tetapi terdapat perbedaan mendasar antara kedua konsep tersebut. Pinjaman berbasis bunga berangkat dari asumsi dasar bahwa nilai uang pada saat sekarang lebih tinggi nilainya daripada masa mendatang, konsekuensinya harus ada pendiskontoan uang masa depan, sehingga jika seseorang meminjam untuk dibayarkan kemudian, ia harus membayar uang ekstra atau bunga sebagai diskon agar nilai uang tersebut sama nilainya dengan uang masa sekarang. Selanjutnya, dalam konsep pinjaman berbasis bunga terdapat penghargaan terhadap waktu (*time value of money*) yang diwujudkan dalam bentuk bunga, sehingga *cost* secara otomatis akan naik seiring dengan berjalannya waktu tanpa peduli dengan kondisi peminjam.

Sedangkan dalam *mark-up*, diperbolehkannya harga tangguh atau kredit lebih tinggi dalam *murābahah* dan *bay' bi thaman ājil* bukan dikarenakan asumsi bahwa nilai uang sekarang lebih tinggi nilainya pada masa mendatang. Tetapi hal itu lebih dikarenakan diakuinya kekuatan penawaran dan permintaan adalah berbeda pada titik waktu yang berlainan. Dengan demikian, bisa jadi harga suatu barang pada saat ini lebih tinggi daripada harga barang pada masa mendatang. Di samping itu, harga *mark-up* mencakup keuntungan normal dalam jual beli tunai tambah dengan biaya administrasi dan resiko pembiayaan, maka wajar kemudian harga *mark-up* lebih tinggi dari pada harga tunai. Selisih antara harga *mark-up* dengan harga tunai adalah nilai keuntungan. Keuntungan normal dan biaya administrasi inilah merupakan perwujudan dari penghargaan terhadap waktu dalam *mark-up*.

F. Penutup

Setelah melihat berbagai uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa sekalipun muncul kesan bahwa antara praktik *mark-up* dalam transaksi *murābahah* dan *bay' bi thaman ājil* dengan praktek pembungaan yang terjadi pada perbankan konvensional, terdapat kesamaan, akan tetapi antara *mark-up* dengan pinjaman berbasis bunga terdapat perbedaan yang mendasar.

Perbedaan tersebut terutama pada tiga hal. *Pertama*, dalam pinjaman berbasis bunga, biaya akan semakin meningkat seiring dengan berjalannya waktu dan pihak pemberi pinjaman tidak menanggung resiko sama sekali. Sedangkan dalam *mark-up*, biaya yang ditanggung peminjam tidak berubah selama masa pembiayaan dan pihak bank akan ikut mendapat resiko kerugian bila nasabahnya mengalami kerugian. *Kedua*, pinjaman berbasis bunga dalam transaksinya terdapat kepastian keharusan adanya tambahan dalam bentuk pembayaran bunga yang telah ditentukan diawal transaksi. Sedangkan dalam *mark-up*, model transaksi yang digunakan adalah investasi yang mengandung resiko karena berhadapan dengan unsur ketidakpastian. *Ketiga*, dalam pinjaman berbasis bunga, penghargaan terhadap waktu diwujudkan dalam bentuk bunga, sedangkan dalam *mark-up* diwujudkan dalam bentuk keuntungan normal ditambah biaya administrasi.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad, Syaikh Mahmud. *Economic of Islam*. Delhi: Idârah I Adabiyat I Delli, 1947.
- Akram Khan, Muhammad. *Glosary of Islamic Economics*. London and New York: Mabsell, 1990.
- — — — . "Time Value of Money," dalam *An-Introduction to Islamic Finance*, ed. Syeikh Ghazali et. al. Kuala Lumpur: Quill Publisher, 1992.
- — — — . *An Introduction to Islamic Economics*. Islamabad: International Institute of Islamic Thought & Institute of Policy Studies, 1994.
- Antonio, Muhammad Syafii. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press dan Tazkia Cendekia, 2001.
- Arifin, Zainal. *Memahami Bank Syariah: Lingkup, Peluang, Tantangan dan Prospek*. Jakarta: Alvabet, 1999.
- Dimiyati, "Kredit Versus Murabahah," *Menara Tebuireng*, Vol. 1 No.1, Tahun I, September 2004.
- Ibnu Qudāmah. *Al-Mughnī*. Beirut: Dār al-Fikr, t.t.
- Ibnu Rushd. *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*, 2 jilid. Beirut: Dār al-Qalam, 1988.
- Hanafi, Mamduh M. *Manajemen Keuangan*. Yogyakarta: BPFE, 2004.
- Triyuwono, Iwan dan Moh. As'udi. *Akuntansi Syariah: Memformulasikan Konsep Laba dalam Konteks Metafora Zakat*. Jakarta: Salemba Empat, 2001.
- Al-Mawdudi, Syed Abul A'la. *Economic System of Islam*. Lahore: Islamic Publications Ltd, 1984.

Sanurdi

- Muhammad. *Lembaga-Lembaga Keuangan Umat Kontemporer*. Yogyakarta: UII Press, 2000.
- Noor, Zainulbahar. "Persiapan dan Operasi Bank Muamalat Indonesia" dalam M Rusli Karim (ed.), *Berbagai Aspek Ekonomi Islam*. Yogyakarta: P3EI UII dan Tiara Wacana, 1992.
- Parwataatmaja, Karnaen & Muhammad Syafi'i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- — — — . *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Islam*, Yogyakarta: UII Press, 2000
- Sjehdeini, Sutan Remy. *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 1999.
- Sumitro, Warkum. *Asas-asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait: BMUI dan Takaful di Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.
- Wiroso. *Jual Beli Murâbahah*. Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Al-Zuhayfi, Wahbah. *Al-Fiqh al-Islâmî wa Adillatuh*, 8 jilid. Beirut: Dâr al-Fikr, 1991.