



## **PENERAPAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DALAM PERBANKAN SYARIAH**

**Muhlis**

Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Alauddin Makassar

*Email: muhlis.masin@uin-alauddin.ac.id*

### **ABSTRAK**

Akad Murabahah menjadi salah satu produk yang paling populer dan saat ini begitu diminati dan memiliki jumlah yang besar dalam bentuk penyaluran di bank syariah. Metodologi ini penulis menggunakan metode *library research*. Tujuan dari penulisan ini untuk mendalami penerapan pembiayaan murabahah pada pelaksanaan bank syariah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembiayaan bank syariah dengan akad murabahah adalah produk utama bank, lebih dari 80 persen dari transaksi keuangan yang menggunakan murabahah. Untuk menjalankan usaha tersebut dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah saat ini, masih begitu banyak menuai permasalahan yang kontroversial. Sehingga dalam hal ini, perlu kiranya pihak-pihak terkait untuk memperketat pengawasan terutama mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah, pelaksanaan aturan syariah yang telah jelas mengenai akad murabahah tersebut menjadi suatu rujukan bagaimana praktik yang semestinya.

### **Kata Kunci**

*Penerapan, Pembiayaan Murabahah, Bank Syariah*

### **PENDAHULUAN**

Suatu kegiatan usaha dalam pandangan Islam dengan kode etika memelihara kejernihan aturan Ilahi dari pelanggaran, keserakahan, sehingga membuat suatu usaha menjadi alat penghubung yang membentuk masyarakat saling membantu membentuk kasih sayang satu sama lain, sehingga makin memperkokoh ukhuwah islamiah.

Allah menghalalkan yang baik-baik kepada para hambaNya dan mengharamkan bagi mereka yang buruk-buruk. Seorang usahawan muslim tentu saja tidak bisa keluar dari bingkai aturan ini, meskipun ada tampak keuntungan dan hal yang menarik serta menggiurkan baginya. Seorang usahawan muslim tidak seharusnya tergelincir hanya karena mengejar keuntungan sehingga membuatnya berlari dari yang diharamkan oleh Allah dan mengejar yang diharamkan oleh Allah. Padahal segala yang diharamkan dapat menjadi kompensasi yang baik dan penuh berkah. Segala yang disyariatkan oleh Allah dapat dapat menggantikan apapun yang diharamkan oleh Allah.<sup>1</sup> Dalam ajaran agama Islam tercakup semua aspek kehidupan termasuk didalamnya aspek ekonomi. Melihat perkembangan ekonomi di zaman moderen ini, transaksi-transaksi ekonomi semakin kompleks yang tentu tidak sedikit masyarakat

---

<sup>1</sup>Adiwarman A. Karim, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam* cet. ke-2 (Jakarta: Darul Haq, 2008), hlm. 5.

muslim yang terlibat di dalamnya, baik secara langsung dan tidak langsung.<sup>2</sup>

Umat Islam yang ingin melepaskan diri dari persoalan riba telah mendapat jawaban dengan lahirnya Bank Syari'ah di Indonesia pada sekitar tahun 90an atau tepatnya setelah ada peraturan pemerintah No.72 tahun 1992, direvisi dengan UU No.10 tahun 1998.<sup>3</sup> Undang-undang tersebut mengatur secara rinci mengenai landasan hukum serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan dan diimplementasikan oleh bank syariah. Bank Syari'ah mempunyai lima konsep dasar operasional yang terdiri dari:<sup>4</sup>

1. Sistem simpanan murni (*Al-Wadi'ah*)
2. Sistem bagi hasil (*Mudharabah dan Musyarakah*)
3. Sistem jual beli dengan margin keuntungan (*Murabahah*)
4. Sistem sewa (*Al-Ijarah*)
5. Sistem jasa (*Fee*)

Salah satu pembiayaan yang mendapat respon positif dari masyarakat sejak lahirnya bank syariah sampai sekarang adalah pembiayaan *Murabahah* yang telah banyak dioperasikan oleh Bank Syariah. Bank syariah lebih senang dan mengunggulkan produk pembiayaan dengan akad *Murabahah* yang memberikan hasil yang pasti (Trimulato, 2015), pembiayaan terbesar porsinya adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli *murabahah* (Trimulato, 2017).

Selain di Indonesia keadaan demikian juga terjadi di negara Aljazair bahwa Dari produk pembiayaan bank syariah, *murabahah* adalah produk utama bank, lebih dari 80 persen dari transaksi keuangan yang menggunakan *murabahah*. Ini adalah produk yang disukai untuk pembiayaan domestik dan perdagangan luar negeri (catatan wawancara). Salam adalah instrumen keuangan yang paling populer kedua, sebagai produk keuangan lainnya yang digunakan 5% dari transaksi keuangan.<sup>5</sup>

Meski demikian pelaksanaan pembiayaan di Bank Syariah tentunya masih mendapat tanggapan dan kritikan dari berbagai kalangan. Setelah berjalan selama puluhan tahun sistem perbankan Islam dengan seluruh produknya secara keseluruhan belum mendapatkan perhatian yang banyak dari masyarakat. Misalnya di Indonesia, angka statistik yang disampaikan oleh bank Indonesia menunjukkan bahwa total 12,1 triliun portofolio produk pembiayaan yang diberikan oleh perbankan syariah secara nasional bukan berasal dari produk *mudharabah* dan *musharakah* yang merupakan produk inti dari perbankan syariah, namun sebaliknya justru hampir 80% produk tersebut adalah sumbangan dari produk *murabahah*.<sup>6</sup> Sehingga hal ini, jelas akan menimbulkan pertanyaan mengapa pembiayaan *murabahah* lebih populer dan lebih disukai oleh nasabah jika dibandingkan oleh produk bank syariah lainnya, seperti *mudharabah*, *wadiah* dan produk lainnya di bank syariah.

---

<sup>2</sup> Ismawati, I. Pasar uang dalam perspektif Islam. Jurnal Minds: Manajemen Ide dan Inspirasi, 3(1), 2016, hlm. 96-106.

<sup>3</sup> M.Thamrin, Livawati Dan Rita Wiyati, " Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Umum Syari'ah dan Bank Umum Konvensional Serta Pengaruhnya Terhadap Keputusan Investasi", Jurnal Vol.3, No.1, Maret 2011, hlm.13.

<sup>4</sup> Warkum Sumitro, Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait, (Jakarta RajaGrafindo Persada, 1997), hlm. 81.

<sup>5</sup> Abdelhafid Benamraoui, (2008), "*Islamic banking: the case of Algeria*", International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management, Vol. 1 Iss 2, hlm. 113 – 131.

<sup>6</sup> Muslim H. Kara, *Bank Syari'ah di Indonesia Arah Kebijakan Pemerintah terhadap Perbankan Syari'ah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), hlm. ix-xix.

Hal ini mengindikasikan bahwa di antara produk-produk bank Islam tersebut terjadi kesenjangan yang satu dengan yang lainnya. Produk pembiayaan mudharabah dan musharakah seharusnya menjadi produk andalan bank Islam, tetapi pada kenyataannya produk pembiayaan murabahah yang menempati porsi terbesar dari seluruh bisnis yang dijalankannya. Dari sisi lain, dalam praktiknya bank Islam terkadang melanggar rambu-rambu syariat dalam berakad.<sup>7</sup>

Produk pembiayaan murabahah yang lebih banyak digunakan oleh nasabah dalam perbankan Islam, jika dibandingkan dengan produk yang identik dengan bagi hasil seperti mudharabah dan musyarakah, maka seharusnya pelaksanaan pembiayaan murabahah harus dilaksanakan sesuai dengan kaidah prinsip keuangan Islam yang betul-betul syar'ih, sehingga dengan demikian dalam makalah ini akan dijelaskan tentang pelaksanaan pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah.

## TINJAUAN PUSTAKA

### A. Definisi Bank Syariah

Kehadiran Lembaga keuangan Islam dalam tiga dekade akhir ini telah menunjukkan, bahwa basis aset institusi islam ini akan terus tumbuh. Hanya menunggu waktu untuk menunjukkan perkembangan tersebut. Baru-baru ini, praktek-praktek ekonomi dan keuangan Islam, termasuk perbankan Islam, telah memperoleh kemajuan yang signifikan, namun tantangan untuk pembangunan masa depan akan sulit untuk diatasi. Oleh karena itu, berbagai elemen pendukung harus terus dioptimalkan untuk membantu mempercepat kemajuan masa depan ekonomi Islam.<sup>8</sup>

Bank Islam atau Bank Syari'ah adalah bank Islam yang biasa disebut sebagai bank tanpa bunga, adalah lembaga keuangan/perbankan yang operasionalnya dan produknya dikembangkan berlandaskan pada al-Qur'an dan Hadis Nabi SAW atau dengan kata lain, bahwa bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan pembiayaan dan jasa-jasa lainnya dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang pengoperasiannya disesuaikan dengan prinsip syariat Islam.<sup>9</sup>

Prinsip syariat Islam yang bersumber dari hukum Islam di dalamnya memuat cakupan yang berkaitan pula dengan urusan muamalat. Terminologi cakupan hukum Islam menunjukkan sebuah lembaga untuk bisa menentukan pemberlakuan hukum Islam. Muamalat (Transaksi perdagangan Islam) adalah cabang dari hukum Islam. Hal ni termasuk transaksi komersial seperti perdagangan, perbankan, pembiayaan dan takaful (asuransi Islam), Perbankan Islam salah satu cabang dari Hukum Islam dan dengan demikian pemahaman yang jelas adalah bahwa Negara dapat memberlakukan hukum untuk penentuan cabang Hukum Islam.<sup>10</sup>

Bank syariah berbeda dari bank konvensional dalam model pembiayaan . Kontrak bagi hasil dengan risiko dan ekuitas (Mudharabah dan musyarakah) yang terkait dengan

---

<sup>7</sup> Syaparuddin, *Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*, ISLAMICA, Vol. 6, 2 Maret 2012, hlm. 375.

<sup>8</sup> Mohamed Ali Trabelsi, (2011), "The impact of the financial crisis on the global economy: can the Islamic financial system help?", *The Journal of Risk Finance*, Vol. 12 Iss 1, hlm. 9.

<sup>9</sup> Muhammad, *Manajemen Bank Syari'ah*, (Yogyakarta: UPP STIM YKPN, 2011), hlm. 15.

<sup>10</sup> Ruzian Markom, dkk., *Adjudication of Islamic banking and finance cases in the civil courts of Malaysia*, *Eur J Hukum Econ* (2013), hlm. 3.

berbagai risiko investasi yang merupakan konsekuensi dari informasi asimetri menyebabkan moral hazard dan adverse selection. Sehingga seharusnya beberapa implikasi kebijakan utama bank syariah harus diatur dalam cara yang tidak hanya terlibat dalam pembiayaan perdagangan terkait jangka pendek tetapi juga membantu modal jangka panjang untuk pertumbuhan ekonomi.<sup>11</sup>

### **B. Pembiayaan Murabahah**

Menurut Undang-undang perbankan No.10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang/tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang/tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan bagi hasil.

Pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Dari kedua pengertian tersebut dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan adalah pendanaan yang diberikan oleh satu pihak (bank) kepada pihak lain (investor/nasabah) untuk mendukung investasi yang direncanakan dan dengan kesepakatan bahwa pihak yang dibiayai akan mengembalikan dana tersebut dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>12</sup>

Pembiayaan murabahah adalah salah satu prinsip jual beli yang dijalankan bank syariah tanpa mengenal riba dalam kegiatan penyaluran dana kepada nasabah atau yang sering disebut dengan pembiayaan. Akad murabahah adalah jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara pihak bank dan nasabah. Dalam murabahah penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas laba dalam jumlah tertentu.<sup>13</sup> Secara sederhana, jual-beli murabahah berarti suatu penjualan barang seharga barang tersebut (harga pokok) ditambah dengan keuntungan yang disepakati.<sup>14</sup>

Lebih lanjut pelaksanaan akad ini, seperti seorang membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan keuntungan tertentu, berapa besar keuntungan tersebut dapat dinyatakan dalam nominal rupiah tertentu atau dalam persentase dari harga pembeliannya, misalnya 10% atau 20%.<sup>15</sup> Sebuah jurnal internasional yang dikutip menyebutkan bahwa:

*It is a particular type of sale, compatible with Shari'ah. Murabahah is one of three types of fiduciary sale (bayu-al-amanah). The seller expressly mentions the cost he has incurred on the commodities for sale, then sells it to another person by adding some profit or mark-up thereon which is known to the buyer. Sale murabahah includes an "honest declaration of cost." It is one of the most popular modes used by banks in*

---

<sup>11</sup> Anjum Siddiqui, (2008), "kontrak Keuangan, risiko dan kinerja perbankan syariah", Manajerial Keuangan, Vol. 34 Iss 10, hlm. 692.

<sup>12</sup> Aditya Satriawan, "Analisis Profitabilitas Dari Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, Dan Murabahah Pada Bank Umum Syariah Di Indonesia Periode 2005-2010", Media Riset Akuntansi, Auditing & Informasi, Vol. 12, No. 1, April 2012, hlm. 7.

<sup>13</sup> Heri Sudarsono, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, cet. ke-2 (Yogyakarta: Ekonisia, 2004), hlm.62.

<sup>14</sup> Adiwarmanto A. Karim, Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan, cet. ke-7 (Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 113.

<sup>15</sup> *Ibid.*

*Islamic countries as an alternative to loans with interests.*<sup>16</sup>

Penelitian jurnal ini menjelaskan bahwa konsep akad murabahah adalah jenis tertentu dari penjualan, yang kompatibel dengan syariah. Murabahah adalah salah satu dari tiga jenis penjualan fidusia (bayu-al-amanah). Penjual secara jelas menyebutkan biaya komoditas untuk barang yang dijual, kemudian menjualnya ke orang lain dengan menambahkan beberapa keuntungan atau mark-up sesuai dengan yang disepakati pembeli. Murabahah mencakup "kerjasama yang jujur mengenai biaya." Ini adalah salah satu mode yang paling populer digunakan oleh bank-bank di Negara-negara Islam sebagai alternatif untuk pinjaman.

Jadi singkatnya, murabahah adalah akad jual-beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Akad ini merupakan salah satu bentuk natural *certainty contracts*, karena dalam murabahah ditentukan berapa keuntungan yang ingin diperoleh.

Manusia dalam melakukan aktivitas dan usahanya selalu berinteraksi dengan sesamanya. Saling membantu, tolong menolong, termasuk dalam hal muamalah, sehingga Islam sebagai agama sempurna untuk memberikan tuntunan terhadap manusia agar mendapatkan masalah dari usaha tersebut, bukan hanya keuntungan semata.

### **C. Syarat dan Rukun Murabahah**

Syarat jual beli murabahah, antara lain:<sup>17</sup>

- a. Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- b. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- c. Kontrak harus bebas dari riba.
- d. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.
- e. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

Secara prinsip jika, jika syarat dalam a, b, atau e tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan:

- a) Melanjutkan pembelian seperti apa adanya.
- b) Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual.
- c) Membatalkan kontrak.

Adapun rukun Murabahah antara lain:

1. Penjual yaitu pihak yang membeli barang dari pemasok dianalogikan bank.
2. Pembeli yaitu orang yang butuh/membeli barang dianalogikan nasabah.
3. Barang yang akan diperjualbelikan dan harga.
4. Akad.

### **D. Landasan Hukum Murabahah**

---

<sup>16</sup>Saïda Daly, Mohamed Frikha, "Islamic Finance: Basic Principles and Contributions in Financing Economic", Springer Science+Business Media New York 2014, hlm. 9.

<sup>17</sup> Muhammad Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 102

Muamalah yang menyangkut antar manusia tentang aspek ekonomi, politik dan sosial. Untuk kegiatan muamalah yang menyangkut aspek ekonomi seperti jual beli, simpan pinjam, hutang piutang, usaha bersama dan lain sebagainya. Beberapa bentuk-bentuk jual beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam fiqh muamalah Islamiyah terbilang sangat banyak. Walaupun demikian, perkembangan sistem jual beli dengan akad murabahah menjadi salah satu jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam Islam. Landasan tentang Murabahah antara lain:

a. Al Qur'an

Landasan syariah dibolehkannya murabahah dalam Al Qur'an diantaranya, yaitu:

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا ﴾ (النساء/4: 29)

Terjemahnya:

*“Wahai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”.* (QS. An-Nisa ayat 29)

Pembiayaan perbankan Islam harus tersedia untuk meningkatkan kesempatan kerja dan kesejahteraan ekonomi sesuai dengan nilai-nilai Islam. Disamping itu, pembiayaan yang disalurkan juga merupakan salah satu pendapatan bank syariah. Besarnya laba atau profit tentu berhubungan dengan besarnya pembiayaan yang disalurkan serta menunjukkan tingkat keberhasilan bank syariah dalam melakukan kegiatan usahanya.<sup>18</sup>

b. Hadist Rasulullah SAW

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bawa Rasulullah SAW bersabda, *“Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka”.* (HR. Baihaqi dan Ibnu Majah dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

Merujuk kepada penjelasan hadist tersebut merupakan dalil atas keabsahan jual beli secara umum. Penjelasan hadits ini memberikan prasyarat bahwa dalam pelaksanaan akad murabahah harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak yang terkait ketika melakukan transaksi tersebut. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli murabahah, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme pembayaran dan lainnya, harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank, tidak bisa ditentukan secara sepihak.<sup>19</sup>

c. Fatwa Dewan Syariah

Produk perbankan syariah berdasarkan akad jual beli murabahah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah, bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syariah perlu memiliki fasilitas murabahah bagi yang memerlukannya, yang menjual suatu barang dengan

<sup>18</sup> Aditya Satriawan, Zainul Arifin, “ Analisis Profitabilitas....., hlm. 5.

<sup>19</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Belajar, 2010) hlm.107.

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli mebayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>20</sup>

## **METODOLOGI PENELITIAN**

Untuk bagian ini metodolgi ini penulis menggunakan metode *library research* atau juga disebut *literature research*. Berkaitan dengan penggunaan data yang digunakan bersumber dari bahan dan intisari bacaan buku, artikel, jurnal, maupun karya ilmiah lainnya yang memiliki relevansi dengan kebutuhan untuk melakukan riset ini, terutama yang terkait dengan penerapan pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah.

## **PEMBAHASAN PENELITIAN**

### **A. Struktur Pelaksanaan Murabahah**

Untuk aktivitas bisnis di sektor riil lainnya menuntut keahlian yang sfesifik yang dapat dimiliki oleh bankir ataupun tidak. Tetapi, dengan demikian tidak mungkinlah bagi bank untuk melatih stafnya untuk pengetahuan dan keahlian mengenai perdagangan, pemasaran dan aktivitas sektor riil lainnya yang dibutuhkan dalam prakti perbankan islami. Salah satu solusi yang dapat digunakan adalah bank dapat mendirikan perusahaan yang bertujuan sfesifik untuk menjalankan aktivitas perdagangan (dan Penyewaan) serta staf dengan keahlian spesialisasi yang relevan dapat dipercaya dengan penguasaan keahlian pekerjaan perdagangan atas barang-barang sehingga memenuhi sifat dasar Syariah atas murabahah. Pilihan-pilihan untuk melakukan akad murabahah dalam pelaksanaannya secara singkat penjelasannya, antara lain:

### **B. Perdagangan Langsung dengan Pengelolaan Bank**

Usaha perdagangan langsung oleh para pejabat bank adalah pilihan yang paling ideal mengingat pemenuhan sifat dasar murabahah, etap melibatkan bankir dalam bisnis perdagangan ritel dapat menuntun ke permasalahan manajerial dan membuka peluang yang besar untuk korupsi. Permasalahan ini dapat diselesaikan melalui pengenalan kontrol internal yang efektif.

Tidak adanya kontrol yang demikian, struktur ini hanya dapat digunakan dalam kasus aset bernialai tinggi atau barang yang sfesifik dengan merek dagang dalam jumlah besar untuk disimpan serta dijual ke nasabahnya dengan berbasiskan biaya orisinal ditambah keuntungan.

### **C. Bank Membeli Melalui Pihak Ketiga**

Satu pilihan diantaranya adalah bagi bank untuk membeli barang melalui pihak agen ketiga untuk mempertahankan persediaan atau membeli berdasarkan permintaan nasabah atas kegiatan akad murabahah. Struktur murabahah ini lebih besar kemungkinannya untuk memenuhi tuntutan syariah atas pengambilan kepunyaan dan risiko komersial oleh bank untuk periode antara pembelian aset dari pemasok dan penjualannya kepada nasabah secara murabah.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Abdu Ghofur Anshori, "Payung Hukum Perbankan Syariah : UU di Bidang Perbankan, Fatwa, MUI, dan Peraturan Bank Indonesia" (Penerbit: UII Press Yogyakarta, 2007), hlm. 81.

<sup>21</sup> Menurut standar AAOIFI, dalam buku Muhammad Ayyub, *Understanding Islamic Finance: A-Z*

Setelah pembelian dari pemasok bank berkewajiban jika suatu hal terjadi pada barang tersebut hingga penyerahan aset kepada nasabah murabahah. Nasabah tidak dapat menjamin risiko transportasi barang karena keamanan barang tersebut adalah tanggung jawab pemilik, yakni bank. Bank dapat mengurangi risiko ini dengan menentukan penyerahannya dilakukan digudangnya.

#### ***D. Murabahah Melalui Nasabah sebagai Wakil***

Struktur perdagangan melalui nasabah sebagai wakil bank adalah cara yang paling aman bagi bank untuk risiko-risiko yang berbasis komoditas dan permasalahan-permasalahan terkait. Akan tetapi, perjanjian yang demikian ini kemungkinan besar dapat menjadikan transaksi murabahah sebagai pintu belakang, dan karenanya, diperlukan perhatian lebih untuk menjaganya agar sesuai dengan syariah. Tuntutan yang paling utama adalah barang berada dalam kepemilikan bank dan risikonya ditanggung pula oleh bank. Selain itu, nasabah juga harus menjelaskan perihal statusnya sebagai wakil bank.<sup>22</sup>

Jika dalam murabahah bank tidak membeli dan memiliki barang serta hanya melakukan pembayaran untuk barang apapun yang dibeli dan diterima secara langsung oleh nasabah dari pemasok/vendor, hal ini merupakan pengiriman sejumlah uang atas nasabah, yang akan menjadi pinjaman baginya dan keuntungan atas jumlah tersebut hanya akan menjadi bunga. Karena bank Islami pada umumnya menggunakan struktur ini, kita akan membahasnya secara terperinci.<sup>23</sup>

#### ***E. Pencegahan Risiko dalam Kegiatan Murabahah***

Untuk pelaksanaan Murabahah, bank Islami harus menghadapi tambahan risiko aset, risiko fidusia yang lebih besar, dan risiko kesesuaian Syariah. Untuk mengurangi risiko legal, perlu perhatian besar dalam penyelesaian dokumentasi dari beragam kontrak (akad) di bawah bimbingan departemen yang resmi.

Ketaatan pada standar syariah AAOIFI memungkinkan bank sesuai dengan syariah. berkenaan dengan hal ini, peran Dewan Pengawas Syariah/Penasihat Syariah sangatlah penting dalam menerapkan kontrol internal yang tepat untuk kesesuaian dengan syariah. kesalahan pengaturan waktu dalam dokumentasi akan menuntun pada kerugian pendapatan. Oleh sebab itu, bank Islam harus memperkuat kontrol syariah internal dan departemen manajemen risikonya.<sup>24</sup>

#### ***F. Metode Perhitungan Pembiayaan Murabahah***

Harga pembiayaan murabahah adalah harga beli bank ditambah dengan keuntungan yang diharapkan, atau seting disebut dengan margin yang telah disepakati oleh nasabah. Dalam menetapkan margin murabahah, bank syari'ah akan memperhitungkan beberapa variable yang mempengaruhi tingkat harga. Penetapan harga ini, selain diharapkan bisa memberikan keuntungan bagi bank syari'ah juga diharapkan bisa menjadi daya saing dalam industri perbankan.

---

*Keuangan Syariah*, (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2009), hlm. 346.

<sup>22</sup> *Ibid.*, hlm. 347

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 348

<sup>24</sup> *Ibid.*, hlm. 366.

Secara garis besar, perhitungan pembayaran angsuran dalam pembiayaan murabahah bisa dilakukan dua metode, yaitu:

a. Metode Anuitas atau Efektif

Melalui metode anuitas atau efektif, maka pembayaran angsuran margin akan turun tiap bulannya sedangkan angsuran pokok akan naik tiap bulannya sampai jangka waktu yang telah ditentukan. Rumus yang dipakai untuk menghitung angsuran selama nilai pembiayaan dalam metode efektif adalah:

$$\frac{\text{Pokok X Margin} / 12 ((1 + \text{Margin} / 12)^n)}{(1 + \text{Margin} / 12)^{n-1}}$$

Keterangan:

Pokok: Merupakan besarnya harga pokok objek yang dibiayai sebelum ditambah margin.

Margin: Tingkat keuntungan yang ingin dicapai (*expected return*).

n : Jumlah periode angsuran.

Dengan demikian maka angsuran margin pada periode ke-n dapat diperhitungkan dengan rumus:

$$\frac{\text{Sisa pokok pada periode ke-n X Margin}}{12}$$

Setelah angsuran margin pada periode ke-n didapatkan, maka angsuran pokok juga dapat diketahui dengan rumus:

$$\text{Angsuran Per bulan} - \text{Angsuran margin pada periode ke-n}$$

b. Metode Flat

Penggunaan metode flat maka pembayaran angsuran pembiayaan yang terdiri dari angsuran pokok dan margin akan selalu sama tiap bulannya sampai dengan jangka waktu pembiayaan. Rumus yang dipakai dalam metode flat adalah:

$$\frac{\text{Pokok} + (\text{Pokok X Margin})}{N}$$

Keterangan:

Pokok: Merupakan besarnya harga pokok objek yang dibiayai sebelum ditambah margin

Margin: Tingkat keuntungan yang ingin dicapai (*expected return*)

N :Jumlah periode angsuran.

Beberapa nasabah mungkin ingin membayar lebih awal dibandingkan tanggal jatuh tempo dan meminta potongan untuk pembayaran lebih awal seperti halnya dalam perbankan konvensional. Namun, mayoritas ulama kontemporer tidak memperbolehkan pengurangan untuk pembayaran lebih awal dalam kegiatan murabahah oleh bank. Persoalan kontroversial yang muncul mengenai ketentuan pembayaran yaitu apakah boleh mengurangi jumlah utang jika pembayaran dilakukan di awal. namun peraturan standar syariah AAOIFI memperbolehkan.<sup>25</sup> Harus dipahami bahwa kegiatan seperti ini hendaknya tidak dibiasakan

---

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 364.

dan jika pun terjadi hendaknya tidak ditetapkan di awal dan memang merupakan kebijaksanaan dari bank syariah tersebut.

Murabahah sebagai suatu jenis pembiayaan yang termasuk dalam kategori penjualan dengan pembayaran tunda. Meskipun tidak didasarkan pada teks al-Quran dan Sunnah, namun dalam kajian fiqh Islam jenis transaksi ini dapat dibenarkan. Bank-bank Islam telah menggunakan kontrak murabahah dalam kativitas pembiayaan mereka dimana barang-barang dilibatkan dan bank telah memperluas cakupan dan tingkat penggunaannya.

Pembiayaan murabahah dan dengan penetapan harga yang lebih tinggi jelas menunjukkan bahwa ada nilai waktu dalam pembiayaan berbasis murabahah yang mendorong, meski secara tidak langsung, kepada pengakuan nilai waktu pada uang. Bentuk khusus kontrak keuangan yang sedang dikembangkan untuk menggantikan sistem bunga dan transaksi keuangan adalah mekanisme bagi hasil merupakan core product bagi bisnis syariah sebab bisnis syariah secara eksplisit melarang penerapan tingkat bunga pada semua transaksi keuangannya bentuk bisnis yang berdasarkan syariah dapat dikembangkan dengan mengacu pada konsep syariah yaitu murabahah.

Murabahah sebagai sebuah kegiatan kerjasama ekonomi antara dua pihak mempunyai bebrapa ketentuan yang harus dipenuhi dalam rangka meningkat jalinan kerja sama dimana bank membiayai pembelian yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Pembiayaan murabahah ini mirif dengan kredit modal kerja pada bank konvensional, karena itu jangka waktu pembiayaan tidak lebih dari satu tahun dan seringnya untuk pembiayaan yang bersifat konsumtif seperti rumah, tanah, toko, mobil, motor dan sebagainya

Untuk pelaksanaan muamalah hendaknya untuk selalu berpegang teguh terhadap prinsip-prinsip keuangan Islam, agar tidak terjerumus ke dalam perbuatan dosa.

Sabina Cerimagic dalam penelitiannya menyebutkan:

*“Essentially, the thorough process on which Islamic law provides for those engaging in financial transactions tends to discourage any possibility of a breach. In the same manner, it also indicates that there is always a presumption of good faith in every transaction. More than that, the principles surrounding Islam requires its believers to adhere to deep-seated moral values which are intimated in the verses of the Qur’an (Benthall, 1999). These are normally called the taqwa. Basically, the taqwa is used to collectively describe the respect of an individual to the moral principles triggered by faith and belief in God. Thus, every international organisation that seeks to make legal transactions with Islamic companies has to make sure that the terms of the contract display good faith. This is done by making sure that the terms of the contract are fair and at the end of transactions, no party exceeds the other in terms of the acquired benefits in the transaction”.*<sup>26</sup>

Dijelaskannya bahwa pada dasarnya, proses menyeluruh dalam hukum Islam memberikan larangan untuk terlibat dalam transaksi keuangan yang cenderung kemungkinan akan melakukan pelanggaran. Pada bagian yang sama, juga menunjukkan selalu ada praduga

---

<sup>26</sup> Sabina Cerimagic, (2010), "The effects of Islamic law on business practices", Education, Business and Society: Contemporary Middle Eastern Issues, Vol. 3 Iss 1 pp. 43.

itikad baik dalam setiap transaksi. Lebih dari itu, prinsip-prinsip tentang Islam mewajibkan umatnya untuk mematuhi nilai-nilai moral yang mendalam yang disyaratkan dalam Ayat Al-Quran. Ini disebut taqwa, pada dasarnya, taqwa yang digunakan secara keseluruhan menggambarkan rasa hormat dari seorang individu untuk prinsip-prinsip moral yang dipicu oleh iman dan kepercayaan kepada Tuhan. Dengan demikian, setiap organisasi yang besar bertujuan untuk membuat hukum transaksi dalam Islam harus memastikan bahwa syarat-syarat kontrak menampilkan itikad baik. Hal ini dilakukan dengan memastikan bahwa syarat-syarat kontrak yang adil dan pada akhirnya transaksi tidak ada pihak lain yang dirugikan manfaatnya dalam transaksi.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan murabahah baik yang bersumber dari Fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan murabahah. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:

- 1) Tipe Pertama penerapan murabahah adalah tipe konsisten terhadap fiqih muamalah. Dalam tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Untuk lebih jelasnya
- 2) Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (cash), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murabahah yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditranfer ke rekening supplier. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditranfer ke rekening nasabah. Namun demikian, dari perspektif syariah model murabahah seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (qabdh) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank .

- 3) Tipe Ketiga ini yang paling banyak dipraktekkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>27</sup>

Berbagai tipe praktek jual beli murabahah di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Ada kalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli murabahah tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara murabahah maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari supplier ke bank dan dari bank ke nasabah. Melalui Peraturan Bank Indonesia (PBI) nomor 9/19/PBI/2007 jo Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS tanggal 17 Maret 2008 yang menghapus keberlakuan PBI Nomor 7/46/PBI/2005 tentang Akad penghimpunan dan Penyaluran dana Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pelaksanaan pembiayaan murabahah semakin menempatkan bank syariah semata-mata lembaga intermediary yang bertindak sebagai penyedia dana bukan pelaku jual beli murabahah. Hal ini ditegaskan dalam teks Surat Edaran BI No. 10/14/DPbS pada point III.3, bahwa " Bank bertindak sebagai pihak penyedia dana dalam rangka membelikan barang terkait dengan kegiatan transaksi Murabahah dengan nasabah sebagai pihak pembeli barang ". Di lihat dari teks surat edaran ini, jelas ada upaya Bank Indonesia untuk menegaskan bahwa transaksi perbankan syariah yang didasarkan pada prinsip jual beli murabahah tetap merupakan pembiayaan sebagaimana transaksi lainnya yang menggunakan akad mudharabah, musyarakah, salam, istishna, ijarah, dan ijarah muntahiya bit tamlik.

## **PENUTUP**

Produk Murabahah menjadi salah satu produk yang paling populer dan saat ini begitu diminati dan memiliki jumlah yang besar dalam bentuk penyaluran di bank syariah sesuai dengan penjelasan di atas. Sehingga dengan demikian peluang dan minat dari masyarakat untuk mengambil akad pembiayaan murabahah tersebut menjadikan prospek dari usaha

---

<sup>27</sup> Cecep Maskanul Hakim, *Belajar`Mudah Ekonomi Islam: Catatan Kritis terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Shuhuf, Cet I, 2010

produk murabahah setiap bank syariah di berbagai belahan dunia berlomba-lomba untuk mengembangkan akad murabahah ke dalam berbagai produknya.

Untuk menjalankan usaha tersebut dengan menggunakan akad pembiayaan murabahah saat ini, masih begitu banyak menuai permasalahan yang kontroversial. Sehingga dalam hal ini, perlu kiranya Dewan Pengawas Syariah (DSN) untuk memperketat pengawasan terutama mengenai pelaksanaan pembiayaan murabahah, pelaksanaan aturan syariah yang telah jelas mengenai akad murabahah tersebut menjadi suatu rujukan bagaimana praktik yang semestinya. Yang menjadikan akad murabahah menjadi begitu diminati baik dari sisi nasabah ataupun karena adanya kejelasan dan kecilnya pencegahan kemungkinan risiko yang mungkin akan dimunculkan dalam akad pembiayaan murabahah tersebut.

### Saran

Agar pelaksanaan pembiayaan murabahah bisa memenuhi kriteria secara syar'i di perbankan syariah, dalam hal ini ada beberapa masukan yang menjadi saran dalam pelaksanaannya, antara lain:

- a. Untuk setiap pelaksanaan pembiayaan khususnya pembiayaan murabahah dalam hal ini, selalu berpegang kepada landasan hukum secara syariah, dan setiap kebijaksanaan yang sifatnya masih kontroversial agar dikonsultasikan, diputuskan atas dasar kebaikan dengan berkonsultasi dengan Dewan Pengawas Syariah.
- b. Semakin memperkuat kontrol Dewan Pengawas Syariah, mengingat betapa besarnya peranannya terhadap perbankan syariah baik dari segi internal maupun dari segi manajemen pencegahan risiko.
- c. Pelaksanaan pengaplikasian murabahah terutama di Bank Syariah semestinya pelaksanaannya/SDM adalah orang-orang yang betul-betul memahami kaidah fiqh, karena meskipun masih mengundang kritik dari berbagai kalangan tetapi begitu pentingnya produk murabahah disebabkan banyaknya nasabah yang menggunakan akad murabahah khususnya di bank syariah.

### REFERENSI

Al Qur'an Qarim

Anshori, Abdu Ghofur, 2007, *Payung Hukum Perbankan Syariah : UU di Bidang Perbankan, Fatwa, MUI, dan Peraturan Bank Indonesia*, Penerbit: UII Press Yogyakarta.

Antonio, Muhammad Syafi'I, 2001, *Bank Syari'ah; Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani.

Ayub, Muhammad, 2009, *Understanding Islamic Finance: A-Z Keuangan Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Benamraoui, Abdelhafid, 2008, "Islamic banking: the case of Algeria", *International Journal of Islamic and Middle Eastern Finance and Management*, Vol. 1 Iss 2, 2008.

Cerimagic, Sabina, 2010, "The effects of Islamic law on business practices", *Education, Business and Society: Contemporary Middle Eastern Issues*, Vol. 3 Iss 1, 2010.

Daly, Saïda, Mohamed Frikha, "Islamic Finance: Basic Principles and Contributions in Financing Economic", *Springer Science+Business Media New York* 2014.

- Djuwaini, Dimyauddin, 2010, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Hakim, Cecep Maskanul, 2010, *Belajar`Mudah Ekonomi Islam: Catatan Kritis terhadap Dinamika Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta, Shuhuf, Cet I, 2010
- Ismawati, I. (2016). Pasar uang dalam perspektif Islam. *Jurnal Minds: Manajemen Ide dan Inspirasi*, 3(1), 96-106.
- Kara, Muslim H., 2005, *Bank Syari'ah di Indonesia Arah Kebijakan Pemerintah terhadap Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press.
- Karim, Adiwarmanto A., 2008, *Fiqih Ekonomi Keuangan Islam*, cet. ke-2, Jakarta: Darul Haq.
- Karim, Adiwarmanto A., 2010, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, cet. ke-7, Jakarta: PT.Raja Grafindo Persada.
- Liviawati, M.Thamrin, Dan Rita Wiyati, 2011, “ Analisis Perbandingan Kinerja Keuangan Bank Umum Syari'ah dan Bank Umum Konvensional Serta Pengaruhnya Terhadap Keputusan Investasi”, *Jurnal Vol.3, No.1*, Maret 2011.
- Markom, Ruzian, dkk., 2013, Adjudication of Islamic banking and finance cases in the civil courts of Malaysia, *Eur J Hukum Econ*, 2013.
- Muhammad, 2011, *Manajemen Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Satriawan, Aditya, Zainul Arifin, 2012, “ Analisis Profitabilitas dari Pembiayaan Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah pada Bank Umum Syariah di Indonesia Periode 2005-2010, *Media riset Akuntansi, Auditing & Informasi*, Vol. 12, No. 1, April 2012.
- Siddiqui, Anjum, 2008, "kontrak Keuangan, risiko dan kinerja perbankan syariah", *Manajerial Keuangan*, Vol. 34 Iss 10, 2008.
- Sudarsono, Heri, 1997, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, cet. ke-2, Yogyakarta: Ekonisia, 2004. Sumitro, Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-lembaga Terkait*, Jakarta RajaGrafindo Persada.
- Syaparuddin, 2012, “Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam”, *ISLAMICA*, Vol. 6, No. 2, Maret 2012.
- Trabelsi, Mohamed Ali, 2011, "The impact of the financial crisis on the global economy: can the Islamic financial system help?", *The Journal of Risk Finance*, Vol. 12 Iss 1 pp, 2011.
- Trimulato, T. 2015. Pengembangan Produk Bank Syariah Melalui Investasi Mudharabah Dengan Bagi Hasil Yang Pasti. *Jurnal Akuntansi Dan Bisnis*, 15(2): 74. <https://doi.org/10.20961/jab.v15i2.178>
- Trimulato, T. 2017. Analisis Potensi Produk Musyarakah Terhadap Pembiayaan Sektor Riil Umkm. *Jurnal Ekonomi & Studi Pembangunan*, 18(1): 41–51. <https://doi.org/10.18196/jesp.18.1.3830>