

Penerapan *Shariah Compliance* dalam Alur Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Makassar

Muh. Shadiqul Fajri AF

Pascasarjana Prodi Ekonomi Syariah UIN Alauddin Makassar

Email: fajriisme86@gmail.com

Diterima: 5 Juni 2020; Direvisi: 1 Juli 2020; Diterbitkan: 10 Juli 2020

Abstrak,

Pandangan sebagian kalangan bahwa bank syariah sejatinya sama saja dengan bank konvensional merupakan salah satu faktor penghambat tumbuhnya entitas perbankan syariah di Indonesia. Melekatnya label “syariah” pada entitas perbankan syariah memberikan tanggung jawab yang besar pada entitas tersebut. Perbankan syariah dituntut untuk menjalankan prinsip syariah dalam setiap aktifitasnya. Karena itu, keabsahan dan pemenuhan terhadap kepatuhan syariah (*shariah compliance*) adalah keharusan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan *shariah compliance* dalam alur proses pembiayaan murabahah pada Bank Muamalat cabang Makassar. Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan pendekatan teologi normatif menggunakan teknik penelitian lapangan (*field research*) yang menfokuskan kepada alur proses pembiayaan murabahah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa; (1) Pembiayaan murabahah menggunakan skema *bai' li al-amri bi al-syira'* dengan menggunakan perantara akad *wakalah*. (2) Dalam penyaluran pembiayaan murabahah terjadi beberapa kekeliruan yang menyalahi prinsip syariah, diantaranya; a) Penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah dilakukan secara bersamaan. b) Bank Muamalat Indonesia belum menguasai objek murabahah secara sempurna pada saat melakukan akad murabahah dengan nasabah. c) Bank Muamalat Indonesia menyetujui proses pembiayaan murabahah nasabah dimana pihak nasabah sebelumnya telah melakukan akad jual beli dengan pihak developer/pemilik rumah.

Kata Kunci: Murabahah, Kepatuhan Syariah, Pembiayaan, Bank Syariah

Abstract,

The attachment of the label "sharia" to an Islamic banking entity gives a great responsibility to the entity. Islamic banking is required to carry out Islamic principles in all its activities. Therefore, the validity and fulfillment of shariah compliance is a must. This study aims to determine the application of shariah compliance in the murabahah financing process at the Makassar branch of Muamalat Bank. This research uses descriptive-qualitative method with normative theology approach using field research techniques that focus on the flow of murabaha financing process. The results showed that; (1) Murabaha financing uses the bai scheme 'li al-amri bi al-syira' using the intermediary of the wakalah contract. (2) In distributing murabaha financing, there are some mistakes that violate the principles of sharia, including; a) The signing of the wakalah contract and murabahah contract are carried out simultaneously. b) Bank Muamalat Indonesia has not mastered the murabaha object perfectly when conducting murabaha contract with the customer. c) Bank Muamalat Indonesia approved the customer's murabaha financing process where the customer had previously made a sale and purchase agreement with the developer / homeowner.

Keywords: Murabahah, Shariah Compliance, Financing, Islamic Bank

PENDAHULUAN

Secara historis, ide dasar berdirinya Perbankan Islam berawal dari sistem bunga yang diterapkan pada sistem perbankan konvensional. Sistem bunga dianggap merupakan bagian dari riba yang bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang terdapat dalam Alquran dan Hadis Nabi saw. Karena itu, para ahli ekonomi Muslim kemudian mencari solusi untuk dapat menjalankan dan mengembangkan sistem perbankan yang menerapkan sistem syariah. Namun, apabila dalam sistem perbankan konvensional terdapat sistem yang tidak bertentangan dengan prinsip dasar Islam, maka perbankan syariah boleh mengadopsinya (Atabik, 2016).

Pendirian dan pengembangan lembaga perbankan syariah muncul akibat adanya dorongan untuk menerapkan prinsip Islam secara *kaffah*. Namun, para pemikir Muslim saat itu belum mengurai secara rinci terkait konsep perbankan syariah. Upaya tersebut baru terwujud pada tahun 1940an dengan berdirinya lembaga keuangan di Malaysia dan Pakistan yang fungsi utamanya untuk mengelola dana haji. Lembaga tersebut belum dinamakan *baitul tamwil* karena negara-negara tersebut masih di bawah kendali penjajahan bangsa Eropa. Realisasi pendirian perbankan syariah terwujud pada tahun 1963 dengan berdirinya Bank Islam pertama yang bernama *Mit Ghamr Local Saving Bank* di Mesir. Perbankan Islam yang beroperasi di daerah pedesaan ini didirikan oleh Ahmed Najjar dan menjadi pemicu bagi perkembangan sistem *fiscal* yang Islami (EY Universe, 2020).

Dibandingkan perbankan konvensional, perbankan syariah tercatat sebagai industri keuangan yang baru di dunia global. Walaupun demikian, perbankan syariah mampu bersaing dengan perbankan konvensional di berbagai negara. Pesatnya perkembangan ekonomi Islam di seluruh dunia saat ini merupakan hal yang menggembarakan. Dalam tiga dekade terakhir, sektor keuangan syariah mengalami pertumbuhan yang cukup signifikan. Berdasarkan data dari *World Islamic Banking Competitiveness Report* tahun 2016, terdapat lebih dari 400 institusi keuangan yang berbasis syariah bermunculan di 75 negara pada tahun 2015. Saat ini terdapat 9 negara yang menjadi pusat perbankan syariah terbesar di dunia, yaitu Bahrain, Qatar, Indonesia, Arab Saudi, Malaysia, Uni Emirat Arab, Turki, Kuwait dan Pakistan (EY Universe, 2020).

Tidak hanya di negara yang penduduknya mayoritas Muslim, namun juga pada negara-negara yang didominasi oleh non-Muslim. Tahun 2015 yang lalu berdiri bank syariah pertama di Jerman bernama KT Bank AG yang sahamnya dimiliki oleh Kuvейt Turk, bank Islam terbesar di negara Turki (Sari, 2020). Jauh sebelum KT Bank AG berdiri di Jerman, pada tahun 2004 telah didirikan The Islamic Bank of Britain (IBB) di Inggris dan di tahun yang sama telah berhasil menghimpun 50 ribu nasabah. IBB menjadi bank syariah pertama di benua Eropa.

Di Indonesia, inisiasi lahirnya perbankan syariah telah dimulai sejak tahun 1980 melalui ruang-ruang diskusi yang bertemakan bank syariah sebagai pilar ekonomi Islam di Indonesia. Gagasan tersebut kemudian diujicobakan pada ruang lingkup yang relatif kecil diantaranya di Koperasi Ridho Gusti (Jakarta) dan *Bait at-Tamwil* Salman ITB (Bandung). Tahun 1990, Majelis Ulama Indonesia (MUI) menyelenggarakan lokakarya pembentukan Bank Islam di Indonesia. Dari hasil lokarkarya tersebut dan melalui diskusi yang panjang, tepat tanggal 1 Mei 1992 secara resmi beroperasi Bank Islam pertama di Indonesia, yaitu Bank Muamalat Indonesia (BMI) (Aulia, 2018).

Dalam Dua dekade terakhir, perbankan syariah di Indonesia mengalami kemajuan yang signifikan, baik dari aspek kelembagaan, regulasi, pengawasan serta literasi masyarakat terhadap perbankan syariah. Dukungan pemerintah terhadap perbankan syariah di Indonesia dibuktikan dengan diterbitkannya Undang-Undang Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Dengan adanya landasan hukum tersebut, maka pengembangan perbankan syariah di Indonesia dapat lebih cepat. Dari data yang dirilis oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) per Oktober 2019 tercatat sebanyak 14 perusahaan Bank Umum Syariah (BUS) dengan total asset sebesar Rp. 333.790 triliun dan sebanyak 20 Unit Usaha Syariah (UUS) dengan total asset sebesar Rp. 166.190 triliun (OJK, 2019).

Dalam Menjalankan operasional usahanya, bank syariah memiliki produk yang lebih variatif jika dibandingkan dengan produk bank konvensional. Dalam menghimpun dana masyarakat, bank syariah pada umumnya menggunakan dua pilihan skema akad, yaitu akad *Wadiah* (titipan) dan akad *Mudharabah* (bagi hasil). Sedangkan dalam bentuk penyaluran pembiayaan kepada masyarakat, bank syariah pada umumnya menggunakan skema *murabahah* (jual beli yang menyebutkan nilai keuntungan), *mudharabah* (bagi hasil), *musyarakah* (penyertaan modal), *ijarah* (sewa), *istisna'* dan *salam* (jual beli yang penyerahan barangnya ditangguhkan). Dari berbagai skema pembiayaan tersebut, skema *murabahah* merupakan skema pembiayaan yang dominan diterapkan oleh perbankan syariah (Sulaiman, 2018).

Pada catatan perbankan syariah di Indonesia, akad *murabahah* merupakan akad yang paling diminati. Data statistik Otoritas Jasa Keuangan (OJK) pada bulan Oktober 2019 menunjukkan bahwa pembiayaan piutang pada Pihak Ketiga Bukan Bank pada akad *murabahah* mencapai angka Rp 121.723 triliun untuk kategori Bank Umum Syariah, sedangkan untuk kategori Unit Usaha Syariah (UUS) mencapai angka Rp. 37.687 triliun (OJK, 2019). Dominasi skema akad *murabahah* pada perbankan syariah menunjukkan bahwa skema tersebut menghasilkan profit yang besar. Ada beberapa alasan yang menjadikan skema *murabahah* lebih dominan, yaitu: *Pertama*, skema *murabahah* dinilai lebih rendah resiko dan

memberi kepastian keuntungan (*profit*) yang ditetapkan di awal akad. *Kedua*, konsep skema murabahah lebih sederhana dan mudah dipahami oleh nasabah (Bahjatullah, 2011).

Pemilihan skema akad murabahah sebagai produk utama dalam menjalankan bisnis perbankan syariah adalah sah. Namun, dalam penerapannya harus memperhatikan aturan dan mekanisme yang sesuai dengan prinsip syariah Islam. Kepatuhan terhadap prinsip syariah (*shariah compliance*) merupakan karakteristik pembeda antara perbankan syariah dan perbankan konvensional. Jika pada perbankan konvensional menilai kelayakan pembiayaan hanya dari aspek *business-wise*, maka pada perbankan syariah menilai kelayakan tidak hanya dari aspek *business-wise* namun juga pada aspek *syariah-wise*. *Shariah Compliance* adalah salah bentuk *controlling* dalam menuntun apakah lembaga perbankan syariah telah menjalankan prinsip syariah (Jamal *et al*, 2019). Jika dikaitkan dengan pembiayaan murabahah, maka *shariah compliance* memiliki fungsi pengendali agar praktek pembiayaan murabahah tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.

Beberapa penelitian mengungkapkan bahwa perkembangan sistem perbankan syariah secara global tidak hanya karena faktor populasi Muslim yang bertambah namun juga karena adanya kepatuhan terhadap nilai-nilai syariah di dalamnya (Metawa dan Almosawi, 1998). Penelitian Ja'far Baehaqi (2017) mengungkap bahwa kehadiran perbankan syariah didasari oleh adanya motivasi keagamaan, yaitu keyakinan terhadap keharaman bunga bank dan kewajiban untuk menerapkan prinsip Islam secara *kaffah* termasuk dalam bidang ekonomi dan perbankan.

Lebih lanjut dalam Penelitian Habib Ahmed tentang kepatuhan syariah dalam perpektif pengembangan produk perbankan syariah menjelaskan bahwa pertimbangan aspek kepatuhan syariah (*shariah compliance*) akan menentukan kehalalan pendapatan pada bank syariah. Tidak hanya itu, ketidakpatuhan terhadap prinsip syariah Islam akan menimbulkan efek yang negatif dalam pandangan masyarakat dan berdampak pada nilai loyalitas nasabah dan bahkan dikecam sebagai "*legal hypocrisy*" atau kemunafikan dalam hukum (Ahmed, 2014). Hal ini didukung oleh hasil riset Bank Indonesia (BI) yang dikutip oleh Iman Prakosa dan Luthfi Zuhri menyebutkan bahwa alasan utama nasabah memilih perbankan syariah adalah jaminan kehalalan produk dengan sistem yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariah (Prakosa dan Zuchri, 2011).

Melekatnya label "Syariah" pada entitas perbankan syariah memberikan tanggung jawab yang besar pada entitas tersebut. Perbankan syariah dituntut untuk menjalankan prinsip-prinsip syariah dalam setiap aktifitasnya. Karena itu, keabsahan dan pemenuhan terhadap kepatuhan syariah (*shariah compliance*) adalah keharusan. Realitas saat ini, ada dua pihak yang memberi pandangan tentang kesyariahan entitas perbankan syariah.

Pihak pertama menganggap bahwa bank syariah dalam menjalankan aktivitasnya telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariah yang diawasi langsung oleh Dewan Pengawas Syariah (DPS) masing-masing entitas perbankan syariah. Sedangkan pihak kedua menganggap bahwa entitas perbankan syariah belum sepenuhnya sesuai dengan prinsip syariah. Pihak tersebut menganggap bahwa tidak ada perbedaan pada praktek perbankan syariah dan perbankan konvensional (Widigdo, 2016).

Salah satu tudingannya pihak kedua terdapat pada skema alur pembiayaan dengan akad murabahah. Mereka menganggap bahwa perbankan syariah tidak memiliki usaha yang riil. Bank syariah hanya memperdagangkan uang kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhannya sehingga *margin* yang dibayar oleh nasabah menyerupai praktek riba dalam skema *bai' inah*. Selain itu, bank syariah juga dianggap menjual barang yang belum dimiliki secara sah. Pandangan negatif tersebut merupakan salah satu faktor penghambat pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia (Widigdo, 2016).

TINJAUAN TEORITIK

Murabahah

Dalam Peraturan Bank Indonesia, Murabahah adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang yang ditambah dengan nilai margin keuntungan yang disepakati (Bank Indonesia, 2005). Sedangkan dalam ilmu fiqih Islam, Murabahah adalah bentuk jual beli dimana penjual menyebutkan biaya perolehan barang dan tingkat keuntungan (margin) yang diinginkan (Ascarya, 2006). Akad Murabahah merupakan salah satu model transaksi jual beli sehingga landasan hukum syariah pada jual beli juga melekat pada skema akad murabahah. Adapun dalil yang membolehkan praktek murabahah yang *masyhur* terdapat di dalam QS. al-Baqarah (2): 275.

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

Terjemahan:

“Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

Sedangkan dalil yang bersumber dari literatur Hadis adalah tindakan dari Nabi saw sendiri yang berprofesi sebagai pedagang (al-Mubarakfuri, 2001). Pada praktek perbankan syariah di Indonesia, murabahah diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Selain itu, sedikitnya terdapat sembilan fatwa DSN yang juga berkaitan dengan akad murabahah pada perbankan syariah, diantaranya: *pertama*, fatwa nomor 13 tahun 2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. *Kedua*, fatwa nomor 16 tahun 2000 tentang Diskon dalam Murabahah.

Ketiga, fatwa nomor 17 tahun 2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran. *Keempat*, fatwa nomor 23 tahun 2002 tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah. *Kelima*, fatwa nomor 43 tahun 2004 tentang Ganti Rugi (*Ta'widh*). *Keenam*, fatwa nomor 46 tahun 2005 tentang Potongan Tagihan Murabahah. *Ketujuh*, fatwa nomor 47 tahun 2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar. *Kedelapan*, fatwa nomor 48 tahun 2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan Murabahah. *Kesembilan*, fatwa nomor 49 tahun 2005 tentang Konversi Akad Murabahah (DSN-MUI, 2020).

Kepatuhan Syariah (*Shariah Compliance*)

Kata “kepatuhan” berasal dari akar kata “patuh” yang berarti “taat terhadap aturan” (KBBI, 2020). Kata “kepatuhan” diterjemahkan ke dalam bahasa Inggris sebagai “*Compliance*” yang berarti “*meeting rules and standards*” (memenuhi aturan dan standar) (Hawker, 2008). Dalam pengelolaan perusahaan, kepatuhan (*compliance*) adalah ketaatan pada suatu standar atau hukum yang telah diatur dan diterbitkan oleh sebuah lembaga yang berwenang dalam bidang tertentu dimana ruang lingkup aturan tersebut dapat bersifat nasional maupun internasional.

Sedangkan kata “Syariah” dapat dimaknai sebagai “jalan lurus yang harus diikuti”. Lebih lanjut Imam al-Qurthubi mendefinisikan kata “syariah” sebagai hukum Islam yang bersumber dari firman Allah swt, kepada umat manusia. Beberapa kalangan ulama memaknai kata ini sebagai perintah Allah yang diwahyukan kepada Nabi Allah swt. Secara komprehensif makna kata “syariah” dapat didefinisikan sebagai seluruh ajaran Islam yang diwahyukan kepada Nabi Muhammad saw, baik yang tercantum dalam Alquran maupun dideduksi ke dalam seluruh tindakan Nabi yang disebut sebagai Sunnah (ISRA, 2015).

Secara garis besar, komponen syariah terbagi menjadi 3 bagian, yaitu: *Pertama*, *al-ahkam al-Itiqadiyah*, yaitu hukum yang membahas tentang ketauhidan dan keyakinan kepada Allah swt. *Kedua*, *al-ahkam al-akhlaqiyah*, yaitu hukum yang membahas tentang etika dan moral seperti kejujuran serta kebenaran. *Ketiga*, *al-ahkam al-'amaliyah*, yaitu hukum yang membahas tentang perbuatan individu dan hubungan individu dengan individu yang lain yang dalam penerapannya disebut ilmu *fiqih*. Jika dilihat dari ketiga komponen syariah tersebut, maka komponen yang berkaitan dengan pembahasan sistem ekonomi syariah adalah komponen ketiga, yaitu *al-ahkam al-'amaliyah* atau disebut dengan *fiqih*. Oleh karena itu, maka dapat disimpulkan bahwa kepatuhan syariah (*shariah compliance*) merupakan bentuk kepatuhan sebuah perusahaan, dalam hal ini perbankan syariah, terhadap prinsip-prinsip syariah.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif-kualitatif dengan pendekatan teologi normatif menggunakan teknik penelitian lapangan (*field research*) yang menfokuskan kepada alur proses pembiayaan murabahah. Untuk itu digunakan pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi, dan dokumentasi. Wawancara dilakukan dengan tidak terstruktur atau dalam bentuk diskusi yang mendalam kepada informan yang dianggap mumpuni atau memiliki pengetahuan yang cukup terkait objek penelitian ini. Data yang telah terkumpul kemudian diolah melalui tiga tahapan, yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Proses Penyaluran Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat cabang Makassar

Bank Muamalat Indonesia memiliki dua jenis skema pembiayaan murabahah, yaitu Murabahah tanpa *Wakalah* dan Murabahah *bil Wakalah*. Namun, pada umumnya skema murabahah *bil wakalah* merupakan skema yang paling dominan diterapkan. Bahkan seluruh pembiayaan murabahah yang pernah disalurkan oleh Bank Muamalat Cabang Makassar menerapkan skema murabahah *bil wakalah*. Menyertakan akad *wakalah* pada setiap skema pembiayaan murabahah bertujuan untuk mengefisienkan dan memudahkan pihak Bank Muamalat Indonesia dalam proses pembiayaan. Sebagaimana pernyataan Bapak Muhiddin mengenai alasan Bank Muamalat Cabang Makassar hanya menerapkan *Murabahah bil Wakalah* pada seluruh pembiayaan murabahah:

“Semua pembiayaan murabahah menggunakan akad wakalah. Kenapa harus memakai akad wakalah? Karena pihak bank mengalami kesulitan jika harus melakukan pembelian sendiri. Misalnya, ketika calon nasabah meng-ajukan pembelian rumah, maka pihak bank melakukan transaksi mandiri ke pihak developer, mengeluarkan biaya pajak, dan membutuhkan waktu jika harus dilakukan proses balik nama terlebih dahulu ke pihak Bank Muamalat”.

Dan pernyataan dari Bapak Anugrah Lutfi:

“Penggunaan akad wakalah bertujuan agar proses pembiayaan murabahah menjadi lebih praktis, hemat waktu, dan pihak nasabah dapat langsung mengetahui kondisi barang yang akan dibeli dan pihak bank tidak mendapat keluhan dari nasabah tentang kondisi barang karena nasabah sendiri yang membeli barang tersebut”.

Penggunaan akad *wakalah* telah sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*. Penyertaan akad *wakalah* merupakan bagian dari modifikasi akad jual beli murabahah yang dilakukan dalam bentuk *bai' li al-amri bi al-syira'*. *Bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira'* adalah

praktek jual beli dimana calon nasabah memohon kepada pihak bank untuk membeli suatu barang dengan kriteria tertentu dan berjanji akan membeli barang tersebut dengan skema murabahah, yakni harga pokok pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak, dan pihak nasabah melakukan pembayaran secara berkala (cicil) (Lathif, 2013).

Ulama kontemporer berbeda pendapat terkait kedudukan hukum praktik *bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira'*. Ada yang membolehkan dan ada juga yang mengharamkan. Diantara ulama yang membolehkan antara lain; Yusuf Qardhawi, Shadiq Muhammad Amin, Ibrahim Fadhil, dan Sami Hamud. Adapun *hujjah* mereka yang membolehkan adalah sebagai berikut: *pertama*, hukum asal perkara muamalah adalah mubah kecuali terdapat *nash* yang mengharamkannya. *Kedua*, dalil yang terdapat dalam teks Alquran dan Hadis tentang jual beli bersifat umum yang menunjukkan dibolehkannya segala bentuk jual beli. *Ketiga*, pihak bank dan nasabah memiliki hak *khiyar*, yaitu hak untuk memilih untuk meneruskan atau membatalkan akad sehingga tidak mengikat kedua belah pihak. *Keempat*, terdapat asas *maslahah* dalam setiap transaksi muamalah. *Kelima*, salah satu tujuan syariat Islam adalah memberi kemudahan dalam setiap urusan manusia dan meringankan beban yang ditanggungnya. Sedangkan ulama yang mengharamkan antara lain; Sulaiman al-Asyqar, Rafiq al-Mishri, Bakr Ibn Abu Zayd. Beberapa pendapat mereka yang mengharamkan antara lain; *pertama*, transaksi murabahah pada perbankan syariah adalah sebuah trik (*hilah*) untuk menghalalkan riba. *Kedua*, tidak terdapat satu pun ulama *salaf* (terdahulu) yang menghalalkan praktek murabahah. *Ketiga*, praktek murabahah merupakan jual beli *'inah*, yaitu praktek pinjaman ribawi yang dimodifikasi seolah-olah menyerupai jual beli. *Keempat*, pihak bank syariah menjual barang yang belum dimilikinya.

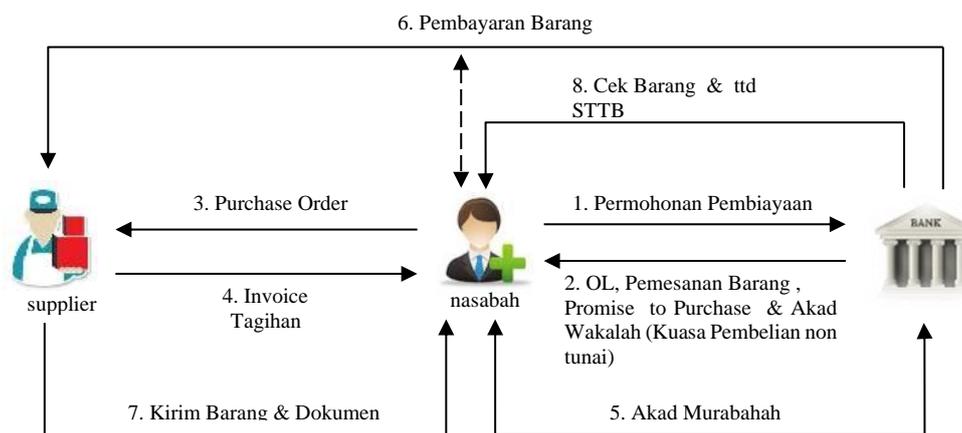
Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dan Dewan Fatwa Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI) lebih cenderung mengikuti pendapat yang membolehkan praktek *bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira'* sehingga lahir fatwa 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah dan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang Murabahah.

Adapun skema pembiayaan murabahah *bil wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia sesuai dengan dokumen Skema Pembiayaan Murabahah adalah sebagai berikut: (1) Nasabah terlebih dahulu mengajukan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir permohonan pembiayaan. Pihak bank akan memberikan persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah. (2) Setelah nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang diminta oleh pihak bank, selanjutnya pihak bank akan menganalisa untuk memutuskan apakah menerima atau menolak permohonan tersebut. (3) Setelah memberikan persetujuan, pihak bank akan memberikan *offering letter* atau Surat Persetujuan Pembiayaan yang berisi informasi tentang nominal *plafond* pembiayaan, harga beli dan harga jual barang, margin keuntungan yang akan

diterima oleh bank, jangka waktu pembiayaan, dan mekanisme pembayaran angsuran serta informasi sanksi keterlambatan pembayaran angsuran. Setelah itu, nasabah melakukan pemesanan barang kepada bank dan mengisi form *promise to purchase*. (4) Pihak bank memberikan kuasa pembelian barang kepada pihak nasabah melalui akad *wakalah* sehingga setiap kegiatan atau komunikasi yang dilakukan oleh nasabah kepada *supplier* adalah bagian dari tugas nasabah sebagai wakil dari bank. Sebagai wakil, nasabah dapat memberikan talangan kepada bank guna pembayaran uang muka pembelian barang. (5) Nasabah melakukan pembelian barang secara non-tunai dengan mengirim-kan *Purchase Order* (PO) kepada pihak *supplier*. (6) *Supplier* memberikan *invoice* tagihan kepada nasabah sebagai wakil bank sehingga secara prinsip barang telah menjadi milik bank. (7) Setelah barang secara prinsip telah dimiliki oleh pihak bank, pihak bank melakukan akad murabahah dengan pihak nasabah. Dalam tahap ini nasabah menandatangani dokumen akad murabahah dan lampirannya berupa Surat Kuasa Debet (SKD). SKD diperlukan karena dana *dropping* terlebih dahulu mengalir ke rekening nasabah lalu kemudian dilakukan pemindahbukuan ke rekening *supplier* sebagai penguat pembuktian hukum. (8) Setelah menerima dana *dropping* tersebut, pihak *supplier* mengirimkan barang kepada nasabah beserta dokumen pendukungnya. (9) Pihak bank melakukan pengecekan atas barang yang dibeli dan nasabah menandatangani Surat Tanda Terima Barang (STTB).

Ilustrasi skema pembiayaan murabahah *bil wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia dapat dilihat pada Gambar 1.

Gambar 1. Ilustrasi Skema Murabahah *bil Wakalah*



(Sumber: Dokumen Skema Pembiayaan Murabahah Bank Muamalat Indonesia)

Dalam alur proses pembiayaan, Bank Muamalat Indonesia melibatkan berbagai devisi dengan *job description* yang berbeda. Setiap devisi memiliki *Service Level Agreement* (SLA) yang berbeda yang disesuaikan dengan tingkat kesulitan pekerjaan masing-masing devisi. SLA merupakan patokan jangka waktu maksimal dokumen diproses oleh setiap devisi

sehingga pemenuhan terhadap SLA menjadi penilaian kinerja setiap devisi. Seluruh proses pembiayaan tercatat dalam dua jenis aplikasi, yaitu aplikasi Sistem Manajemen Pembiayaan Retail (SiMER) dan Financial Operation System (FOS). Hal tersebut dijelaskan oleh Bapak Anugrah Lutfi sebagai berikut:

“Untuk alur pembiayaan, Muamalat menggunakan dua system, yaitu Simer dan FOS. Dalam prosesnya ada beberapa bagian yang terlibat, yaitu Unit Bisnis, Financing Operation, Financing Risk, dan Komite Pembiayaan. Jadinya alurnya dimulai dari unit bisnis (Relationship Manager/Marketing) yang melakukan collection dokumen sesuai dengan persyaratan yang ada. Lalu akan dilakukan pemeriksaan dokumen ke bagian prescreen untuk mengecek kelengkapan dokumen sesuai dengan checklist document. Dokumen tiap nasabah berbeda-beda karena ada kategori fix income dan non-fix income, serta individu dan korporasi. Setelah itu dokumen akan diperiksa oleh bagian verifikator untuk memastikan apakah dokumen tersebut telah sesuai dengan fakta di lapangan. Setelah dipastikan seluruh dokumen valid, maka akan dilakukan appraisal (penilaian agunan) oleh bagian taksasi. Nah, setelah semua lengkap dokumen akan berpindah ke bagian analis pembiayaan. Dari analis mengeluarkan keputusan apakah pembiayaan direkomendasi atau tidak direkomendasi yang ditujukan kepada komite pembiayaan. Komite pembiayaan akan mempertimbangkan apakah setuju atau tidak setuju dengan rekomendasi dari analis pembiayaan dengan melihat 5C; Character, Capital, Collateral, Capacity, dan Condition serta aspek syariah. Setelah itu akan terbit offering letter yang akan disampaikan kepada nasabah yang berisi tentang besaran plafond pembiayaan, jangka waktu, nominal angsuran, objek pembiayaan, dll.”

Analisis Penerapan *Shariah Compliance* pada Pembiayaan Murabahah pada Bank Muamalat cabang Makassar

Pada praktek pembiayaan murabahah Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar, peneliti melakukan analisa berdasarkan data yang diperoleh dari wawancara dan observasi mendalam pada alur proses pembiayaan serta literatur yang terkait dengan pokok pembahasan adalah sebagai berikut:

Kekeliruan dalam Penerapan Akad Wakalah

Secara prosedur, pembiayaan murabahah *bil wakalah* pada Bank Muamalat Indonesia telah memenuhi ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN-MUI dan juga ketentuan Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI) Standar Syariah Nomor 8 tentang Murabahah, yaitu pihak Bank Muamalat menjadikan nasabah sebagai wakil/agen untuk membeli barang kepada pihak *supplier*. Dari aspek *maqhasid* syariah, penyertaan akad *wakalah* dalam proses akad murabahah dipandang sebagai perkara yang memberikan kemudahan bagi pihak bank. Sedangkan manfaat bagi pihak calon nasabah adalah nasabah dapat secara langsung melakukan identifikasi barang yang akan dibeli.

Namun, prosedur penyertaan akad *wakalah* tersebut tidak teraplikasikan dengan tepat. Pada prakteknya, akad *wakalah* yang menyertai akad murabahah ditandatangani oleh

nasabah secara bersamaan. Hal tersebut diungkap oleh bapak Wahyudi Jusuf Kamal sebagai nasabah:

“Pada saat pengikatan KPR, setahu saya, saya hanya sekali melakukan pengikatan dan ada beberapa dokumen yang saya tanda tangani waktu itu, termasuk akad wakalah dan akad murabahah”.

Dan juga bapak Muhammad Arsyad:

“Secara prosedur wakalah tidak boleh ditandatangani bersamaan, namun kenyataan yang terjadi di lapangan berbeda dengan SOP. Pihak Marketing, sebagai orang yang bertemu langsung dengan nasabah, memberikan dokumen berupa akad wakalah dan akad murabahah beserta lampirannya kepada nasabah disaat yang bersamaan. Mungkin untuk lebih mengefisienkan proses dan menghemat waktu bertemu dengan nasabah”.

Serta bapak Bambang Sutomo yang juga sebagai nasabah:

“Pada saat itu pengikatan akad wakalah dan murabahah satu kali saja di depan notaris”.

Penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Dalam fatwa tersebut dinyatakan bahwa “jika bank hendak mewakilkan kepada calon nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, maka akad murabahah harus dilakukan setelah barang dimiliki oleh bank secara prinsip”. Demikian juga yang tercantum pada ketentuan Standar Syariah Nomor 8 AAOIFI tentang murabahah. Dalam ketentuan tersebut dinyatakan: *“It is obligatory to separate the two liabilities of risk attaching to the purchased item, namely the liability of the Institution and the liability of the customer as agent of the Institution. This is achieved by having an interval in time between the performance of the agency contract and the execution of the contract of Murabahah, as indicated in the customer’s notice of performance of the agency contract to acquire the item and offer to purchase the item by means of Murabahah, followed by the institution’s notice of its acceptance of the customer’s offer to purchase and the execution of the Murabahah sale contract”*. (Merupakan perkara yang wajib untuk memisahkan dua liabilitas risiko yang melekat pada barang yang dibeli, yaitu liabilitas Institusi dan liabilitas pelanggan sebagai wakil Institusi. Ini dicapai dengan menggunakan interval waktu antara kinerja akad wakalah dan pelaksanaan akad Murabahah, sebagaimana ditunjukkan dalam pemberitahuan pelanggan tentang kinerja kontrak keagenan untuk memperoleh barang dan menawarkan untuk membeli barang dengan cara Murabahah, diikuti oleh pemberitahuan institusi tentang penerimaannya atas penawaran pelanggan untuk membeli dan pelaksanaan kontrak penjualan Murabahah).

Secara eksplisit, ketentuan yang tercantum pada fatwa DSN-MUI tersebut menekankan bahwa akad *wakalah* harus dilakukan sebelum akad murabahah karena pihak bank harus memiliki barang secara prinsip terlebih dahulu. Sejalan dengan hal tersebut,

AAOIFI lebih menekankan adanya interval waktu antara akad wakalah dan akad murabahah. Walaupun akad wakalah dan akad murabahah merupakan dua akad yang terpisah tetapi dalam pelaksanaannya kedua akad tersebut bertautan dan saling mempengaruhi satu sama lain. Senada dengan itu, pada pasal 9 (ayat 1 poin d) PBI Nomor 7/46/PBI/2015 tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana menegaskan hal serupa dengan fatwa DSN-MUI. Bahkan dalam lembaran penjelasan PBI tersebut menegaskan bahwa akad *wakalah* harus dibuat terpisah dengan akad murabahah.

Terjadinya kesepakatan atau penandatanganan pada akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan nampaknya telah menjadi sesuatu yang tidak dapat dihindari oleh entitas perbankan syariah secara umum. Beberapa penelitian mengungkap hal tersebut, diantaranya hasil penelitian yang dilakukan oleh Meilano dan Harahap (2018) tentang Implementasi Akad *Wakalah* pada Pembiayaan Murabahah di Bank BNI Syariah cabang Surakarta yang menyatakan bahwa penerapan akad *wakalah* tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI karena disepakati bersamaan dengan akad murabahah.

Penelitian Naila Wardatul Jannah (2017) tentang penerapan akad murabahah *bil wakalah* pada pembiayaan di BRI Syariah Banyuwangi menghasilkan hal yang serupa, yaitu adanya penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah di waktu yang bersamaan. Sedangkan menurut Ani Yunita (2018) dalam penelitiannya tentang problematika penyertaan akad *wakalah* pada pembiayaan murabahah pada seluruh bank syariah mengungkap bahwa bank syariah dalam menerapkan akad *wakalah* terkadang kurang bijak dan tidak hati-hati. Pada prakteknya, akad murabahah seringkali mendahului akad *wakalah*.

Adanya kesepakatan akad *wakalah* dan akad murabahah secara bersamaan dalam satu majelis tidak sesuai dengan konsep fiqih. Hal tersebut mengakibatkan tidak terjadinya pemindahan kepemilikan barang dari *supplier* ke pihak bank, namun barang masih menjadi milik *supplier*. Status barang yang ditransaksikan belum dimiliki oleh bank sepenuhnya sementara keuntungan dari penjualan barang tersebut telah ditetapkan. Praktek tersebut menyalahi prinsip jual beli dalam Islam dimana Rasulullah saw, melarang menjual barang yang belum dimiliki seutuhnya.

Hakikatnya, pihak bank hanya meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah dan kemudian nasabah membayarkan kepada pihak *supplier*. Hubungan antara pihak bank dan nasabah bukan merupakan hubungan penjual dan pembeli melainkan antara pemberi utang dan penerima utang (peminjam). Jika pihak bank mengambil keuntungan dari transaksi utang-piutang, maka itu berarti pihak bank melakukan praktek riba.

Konsep Kepemilikan Barang oleh Bank

Akad jual beli dengan konsep skema murabahah merupakan akad yang berpedoman pada prinsip jual beli. Adapun penyertaan akad *wakalah* di dalam prosesnya adalah bagian

dari modifikasi dengan tujuan memberi kemudahan namun tidak menghilangkan esensi dari prinsip jual beli itu sendiri. Karena itu, prinsip jual beli wajib melekat pada pelaksanaan akad murabahah. Akad jual beli dalam prinsip hukum Islam diartikan sebagai pemindahan kepemilikan (hak milik) dengan adanya pembayaran yang sah sesuai tuntunan hukum. Dalam proses pembiayaan murabahah, keabsahan akad pertama antara pihak bank dan *supplier* akan berdampak pada keabsahan akad kedua antara pihak bank dan calon nasabah.

Defenisi jual beli telah banyak diungkapkan oleh para ulama terdahulu. Sayyid sabiq mendefinisikan jual beli sebagai saling menukar harta dengan harta atas asas saling *ridho* (kerelaan). Imam an-Nawawi menjelaskan bahwa jual beli merupakan saling menukar harta dengan harta yang berakibat pada pemindahan kepemilikan. Selaras dengan itu, menurut Ibnu Qudama jual beli adalah saling menukarkan harta yang berakibat pada pemindahan milik dan kepemilikan. Mayoritas ulama berpendapat bahwa makna harta (*al-Mal*) pada defenisi jual beli tersebut adalah sesuatu yang memiliki nilai baik berupa materi maupun manfaat (Misbahuddin, 2012). Sedangkan dari sudut pandang hukum positif, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) pasal 1475 merinci jual beli adalah penyerahan barang oleh penjual ke arah kekuasaan dan pemegangan pihak pembeli. Dari penjelasan tersebut di atas, maka dapat dipahami bahwa jual beli mengakibatkan perpindahan kepemilikan atau kekuasaan atas barang dari pihak penjual ke pihak pembeli.

Salah satu syarat objek jual beli dalam prinsip hukum Islam adalah objek jual beli merupakan hak milik penuh (dalam penguasaan) pihak penjual sebelum diserahkan kepada pembeli (Umam dan Utomo, 2019). Syarat objek jual beli tersebut juga telah tertuang dalam fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah. Begitu pun pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pasal 119 menegaskan bahwa pihak bank terlebih dahulu memiliki barang secara prinsip sebelum dijual kepada calon nasabah. Dengan kata lain, kedudukan status kepemilikan barang pada pembiayaan murabahah menjadi esensial karena asas prinsip akad pembiayaan murabahah adalah prinsip jual beli. Rasulullah saw, melarang transaksi jual beli sebelum barang/objek jual beli tersebut dimiliki oleh pihak penjual terlebih dahulu (sebagaimana Hadis yang diriwayatkan oleh Hakim bin Hizam yang dikutip pada poin pembahasan sebelumnya).

Status kepemilikan objek jual beli dianggap sah jika objek jual beli telah diserahkan (*qabdh*). *Qabdh* dalam perspektif hukum Islam (*fiqh*) oleh *fuqaha* dibagi menjadi dua jenis, yaitu *qabdh hukmi* dan *qabdh haqiqi*. Kata *qabdh* dapat juga diterjemahkan sebagai menggenggam, menangkap, menerima, menjaga, dan mengumpulkan (harta). *Qabdh hukmi* adalah serah terima kepemilikan atas suatu barang (objek jual beli) baik bergerak maupun tidak bergerak secara implisit atau tidak riil (simbolik) dimana barang

belum dikuasai secara sempurna. Adapun *qabdh haqiqi* adalah serah terima kepemilikan atas barang (objek jual beli) secara eksplisit atau nyata adanya dimana barang dibawah kekuasaan secara sempurna, termasuk resiko pada barang (kerusakan, kehilangan, dll) tersebut telah berpindah dari penjual ke pembeli.

Pada standar prosedur penyaluran pembiayaan murabahah Bank Muamalat Indonesia, pihak bank belum memiliki kuasa atas barang dari *supplier* karena pihak bank belum melakukan pembayaran untuk pembelian barang tersebut. Pihak bank hanya memberikan dokumen berupa *purchase order* (PO) kepada pihak *supplier* tanpa adanya proses pembayaran lalu kemudian pihak *supplier* memberikan *invoice* kepada pihak bank. Pihak Bank Muamalat Indonesia menganggap bahwa adanya penyerahan PO kepada pihak *supplier* dan pihak *supplier* memberikan *invoice* kepada pihak Bank sebagai proses jual beli dengan konsep kepemilikan *qabdh hukmi*. Karena itu, peneliti menyimpulkan bahwa Bank Muamalat Indonesia belum memiliki atau menguasai objek murabahah secara sempurna ketika melakukan pengikatan akad murabahah dengan calon nasabah.

Uang Muka Pada Pembiayaan Kepemilikan Rumah (KPR)

Uang Muka diterjemahkan ke dalam bahasa Arab menjadi '*Urbun*'. Uang muka dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia didefinisikan sebagai uang yang dibayarkan di awal sebagai pertanda kesepakatan pembelian yang secara umum dapat juga disebut sebagai panjar. Terdapat perbedaan pendapat di kalangan *fuqaha* terkait hukum *urbun* dalam transaksi jual beli. Mayoritas ulama berpendapat bahwa *urbun* dalam jual beli hukumnya dilarang. Mayoritas ulama dari kalangan Hanafiyah, Malikiyyah, dan Syafiiyah berpendapat bahwa *urbun* dalam jual beli hukumnya haram (Adam *et al*, 2017). Adapun '*illat* (sebab hukum) pelarangan uang muka (*urbun*) adalah adanya persyaratan untuk menyerahkan kepada penjual berupa uang muka secara *gratis* jika pembeli batal untuk membelinya. Hal ini termasuk dari larangan Allah swt, untuk memakan harta secara batil sebagaimana QS al-Nisa/4: 29.

Sedangkan ulama yang membolehkan *urbun* dalam jual beli adalah ulama dari kalangan mazhab Hambali. Adapun yang menjadi sandaran dalil membolehkannya *urbun* dalam jual beli adalah Hadis yang diriwayatkan oleh Nafi bin Harits;

"Bahwa dia (Nafi bin Harits) pernah membelikan sebuah bangunan yang berbentuk rumah tahanan dari Shafwan bin Umayyah yang ditujukan untuk Umar, dengan syarat jika Umar sepakat maka jual beli dilakukan, namun jika Umar tidak sepakat, maka Shafwan berhak mendapat uang sekian dan sekian".

Alasan lain diperbolehkannya *urbun* dalam proses jual beli adalah bahwa hal tersebut merupakan kompensasi bagi penjual yang menunggu dan menyimpan barang dagangannya

untuk beberapa waktu yang berakibat pada hilangnya sebagian kesempatan untuk berjualan. Beberapa ulama kontemporer seperti Abdul Aziz bin Baz dan Abdurrazaq Afifi juga membolehkan *urbun* dalam jual beli. Dewan Syariah Nasional (DSN) secara khusus juga telah menerbitkan fatwa tentang dibolehkannya uang muka dalam praktek jual beli. Hal ini tertuang dalam fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah. Sejalan dengan itu, AAOIFI membolehkan *urbun* dalam proses jual beli sebagaimana tercantum dalam Standar Syariah No. 53 tentang *Urbun (Earnest Money)*.

Pada proses penyaluran pembiayaan kepemilikan rumah (KPR), Bank Muamalat Indonesia menerapkan adanya uang muka yang harus dibayar oleh calon nasabah. Dasar hukum aturan tersebut adalah fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, fatwa No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah, dan juga PBI No. 21/13/PBI/2019 tentang *Financing to Value (FTV)*. Aturan FTV tersebut, nasabah menyiapkan minimum 10% dari nilai properti sebagai uang muka yang disesuaikan dengan tipe properti yang akan dibeli oleh nasabah.

Pada Umumnya, nasabah yang mengajukan fasilitas pembiayaan di Bank Muamalat Indonesia dengan tujuan kepemilikan rumah telah mengidentifikasi objek rumah yang akan dibeli oleh calon nasabah. Bahkan tidak jarang calon nasabah tersebut telah melakukan transaksi awal dengan pembayaran uang muka sebagai tanda bukti keseriusan calon nasabah untuk membeli rumah. Sebagaimana keterangan yang disampaikan oleh Bapak Wahyudi Jusuf Kamal:

“Sebelum saya mengajukan ke Muamalat, saya memang sudah bayar DP ke developer sekitar 10% dari harga yang diberikan oleh developer.”

Dan keterangan yang serupa disampaikan oleh Bapak Bambang Sutomo:

“Awalnya saya tidak ke Muamalat, tapi dengan beberapa pertimbangan saya akhirnya mengajukan ke Muamalat. Uang muka saya sudah bayar lebih dahulu ke penjual rumah, karena rumah yang saya beli rumah second”.

Peneliti menganalisa bahwa pihak Bank Muamalat Indonesia melakukan kekeliruan dalam penerapan uang muka. Terjadi ketidaksesuaian penerapannya dengan apa yang telah diatur di dalam fatwa DSN dan juga Standar Syariah dari AAOIFI. Dalam fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan fatwa DSN Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah menyebutkan bahwa pihak bank diperbolehkan meminta kepada nasabah uang muka pada tahapan pemesanan barang. Jika dalam prosesnya pihak nasabah membatalkan pembelian, maka pihak bank dibolehkan mengambil biaya kerugian riil yang dikeluarkan selama proses pembiayaan dari uang muka yang diberikan oleh nasabah. Jika nilai kerugian lebih besar dari nilai uang muka, maka pihak bank boleh meminta

sisanya kerugiannya kepada nasabah. Sebaliknya, jika nilai kerugian lebih kecil dari nilai uang muka, maka pihak bank wajib mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Dari keterangan fatwa tersebut secara detail menjelaskan bahwa uang muka seharusnya dibayar kepada pihak bank bukan kepada pihak developer/pemilik rumah.

Lebih lanjut AAOIFI menegaskan bahwa salah satu keabsahan akad murabahah adalah pihak pembeli (calon nasabah) yang mengajukan pembelian dengan skema akad murabahah kepada pihak bank tidak diperbolehkan melakukan transaksi apapun kepada pihak penjual pertama (developer/pemilik rumah) sebelum melakukan pengajuan murabahah kepada pihak bank. Fatwa AAOIFI tersebut dituangkan dalam Standar Syariah Nomor 8 tentang Murabahah butir 2/2;

“It is essential to exclude any prior contractual relationship between the customer who is the purchase orderer and the original supplier of the item ordered, if any, regarding the supply of the item. It is a requirement of Murabahah that the transaction between the two parties must genuinely, not fictitiously, exclude any prior contractual relationship. It is not permissible to assign a contract that has been executed between the customer and the supplier of the ordered item to the Institution.”

Sangat penting untuk meniadakan hubungan perjanjian awal antara pelanggan/nasabah dan supplier barang yang dipesan berkenaan dengan persediaan barang tersebut. Merupakan persyaratan Murabahah bahwa transaksi antara kedua belah pihak harus benar-benar, tidak fiktif, meniadakan hubungan kontrak sebelumnya (antara nasabah dan supplier). Tidak diperbolehkan untuk mengadakan kontrak (akad) antara pelanggan/nasabah dan supplier barang dengan objek yang sama yang dipesan kepada pihak bank.

Adanya pembayaran uang muka dari calon nasabah kepada pihak developer /pemilik rumah mengindikasikan telah terjadi akad jual beli antara calon nasabah dan pihak developer/pemilik rumah. Karena itu, pihak bank seharusnya menolak melanjutkan proses murabahah karena objek murabahah sejatinya telah dibeli oleh nasabah. Apabila pihak bank menyetujui pembiayaan yang diajukan nasabah, maka sesungguhnya yang terjadi bukan pembiayaan murabahah. Secara eksplisit, pihak bank hanya melunasi utang nasabah kepada pihak developer/pemilik rumah. Dengan kata lain, pihak bank hanya meminjamkan uang kepada nasabah dan kemudian nasabah mengembalikan secara berangsur yang ditambah dengan bunga. Hal tersebut merupakan praktek ribawi yang dilarang dalam prinsip syariah Islam.

Jika melihat beberapa realitas yang terjadi di atas, maka tidak mengherankan jika Timur Kuran (2004) sebagaimana dikutip oleh Abdurahim (2014) berpendapat bahwa perbankan syariah dan perbankan konvensional berbeda dalam bentuk namun serupa dalam substansi. Peneliti berpendapat bahwa dari beberapa kekeliruan terhadap penerapan kepatuhan syariah (shariah compliance) tersebut di atas merupakan penyebab lambatnya pertumbuhan perbankan syariah di Indonesia.

KESIMPULAN

Pada proses penyaluran pembiayaan murabahah, Bank Muamalat Indonesia menggunakan skema *bai' al-murabahah li al-amri bi al-syira'*, yaitu praktek jual beli (murabahah) dimana calon nasabah memohon kepada pihak bank untuk membeli suatu barang dengan kriteria tertentu dan ber-janji akan membeli barang tersebut dengan skema murabahah, yakni harga pokok pembelian ditambah margin keuntungan yang disepakati oleh kedua pihak, dan pihak nasabah melakukan pembayaran secara berkala (cicil). Hal tersebut telah sesuai dengan fatwa DSN nomor 111/DSN-MUI/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah dan Standar Syariah AAOIFI Nomor 8 tentang Murabahah. Pada setiap penyalurannya, Bank Muamalat Indonesia menggunakan perantara akad *wakalah* dimana pihak nasabah bertindak sebagai wakil bank untuk melakukan transaksi jual beli dari pihak *supplier*. Penggunaan akad *wakalah* telah sesuai dengan fatwa DSN nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Wakalah*. Dari aspek *maqhasid* syariah, penyertaan akad *wakalah* dalam proses akad murabahah dipandang sebagai perkara yang memberikan kemudahan bagi pihak bank. Sedangkan manfaat bagi pihak calon nasabah adalah nasabah dapat secara langsung melakukan identifikasi barang yang akan dibeli.

Terdapat beberapa kekeliruan yang kepatuhan syariah (*shariah compliance*) di Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar, yaitu: a) Penandatanganan akad *wakalah* dan akad murabahah dilakukan secara bersamaan. Hal tersebut menyalahi panduan syariah dalam fatwa DSN nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dan Standar Syariah AAOIFI Nomor 8 tentang Murabahah dimana kedua ketentuan tersebut menekankan adanya *interval* waktu antara akad *wakalah* dan akad murabahah. b) Kekeliruan dalam konsep kepemilikan oleh bank. Pihak Bank Muamalat Indonesia belum memiliki atau menguasai objek murabahah secara sempurna ketika melakukan pengikatan akad murabahah dengan calon nasabah. Hal tersebut berdampak pada ketidakabsahan akad murabahah. c) Uang muka pada pembiayaan kepemilikan rumah (KPR). Bank Muamalat Indonesia cabang Makassar melakukan persetujuan pembiayaan murabahah kepada nasabah yang sebelumnya telah melakukan akad jual beli kepada developer/pemilik rumah melalui pembayaran uang muka. Hal tersebut tentu menyalahi ketentuan syariah karena secara eksplisit pihak Bank Muamalat Indonesia hanya meminjamkan uang kepada nasabah dan kemudian nasabah mengembalikan secara berangsur yang ditambah dengan bunga.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurahim, Ahim, 'Oksidentalisme Dalam Perbankan Syariah', *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 4 (2014), 14–25
- Accounting and Auditing Organization for Islamic Financial Institution (AAOIFI), *Shariah Standards* (Kingdom of Bahrain: Dar al-Maiman, 2015)
- Adam, Panji, Maman Surahman and Popon Srisusilawati, 'Analisis Terhadap Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI Nomor 13 Tahun 2000 Tentang Uang Muka Dalam Murabahah', *Prosiding SNaPP: Sosial, Ekonomi Dan Humaniora*, 7 (2017), 632–39
- Ahmed, Habib, 'Islamic Banking and Shari'ah Compliance: A Product Development Perspective', *Journal of Islamic Finance*, 176 (2014), 1–15
- Al-Asqalani, Ibnu Hajar, *Fathul Baari* (Jakarta Selatan: Pustaka Azzam)
- Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah: Konsep Dan Praktek Di Beberapa Negara* (Jakarta: Bank Indonesia, 2006)
- Atabik, Ahmad, 'Analisis Historis Perkembangan Syariah', *Iqtishadia: Jurnal Kajian Ekonomi Dan Bisnis Islam STAIN Kudus*, 6 (2016), 357–78
- Aulia, Nurul, 'Perkembangan Bank Syariah Di Negara Mayoritas Non-Muslim', *NurulAuu.Blogspot*, 2018 <<http://nurulauu.blogspot.com/2018/02/perkembangan-perbankan-syariah-di.html>> [accessed 8 January 2020]
- Baehaqi, Ja'far, 'Kerangka Yuridis Kepatuhan Syariah Dalam Operasional Perbankan Syariah Di Indonesia', *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 7 (2017), 188–222
- Bahjatulloh, Qi Mangku, 'Ekonomi Syariah: Kajian Pembiayaan Murabahah Antara Teori Dan Praktek', *Muqtasid: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 2 (2011), 281–303
- Bank Indonesia, *PBI Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah*, 2005
- Bank Muamalat Indonesia, *Dokumen Skema Pembiayaan Murabahah*
- Dawud, Imam Hafiz Abu, 'Sunan Abu Dawud (English Section)', ed. by Hafiz Tahir Zubair Abu, Volume 1 (Riyadh: Darussalam, 2008), p. 140
- Dewan Syariah Nasional-MUI, 'Kumpulan Fatwa' <<https://dsnmui.or.id/>> [accessed 8 January 2020]
- Hawker, Sara, *Pocket Oxford Dictionary and Thesaurus* (Oxford University Press, USA, 2008)
- International Shariah Research Academy (ISRA) for Islamic Finance, *Sistem Keuangan Islam: Prinsip & Operasi*, Cet. 1 (Depok: Raja Grafindo Persada, 2015)
- Jamal, Angriani, Ambo Asse, Lince Bulutoding and Muhammad Wahyuddin Abdullah,

- ‘Penerapan Sharia Compliance Sebagai Prinsip Sharia Governance Pada Bank Muamalat Indonesia Tbk. Cabang Makassar’, *Al-Mashrafiyah: Jurnal Ekonomi, Keuangan, Dan Perbankan Syariah*, 3 (2019), 27–42
- Jannah, Naila Wardatul, ‘The Implementation of Murabahah Bil Wakalah Financing in BRI Syariah Unit Genteng Banyuwangi’, *Jurisdictie*, 6 (2017), 78–86
<<https://doi.org/10.18860/j.v6i1.4091>>
- ‘Kamus Bahasa Arab Online Almaany.Com’ <<https://www.almaany.com/id/dict/ar-id/قبض/?c=Umum>> [accessed 7 April 2020]
- Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan RI, ‘KBBI Online’ <<https://kbbi.kemdikbud.go.id>> [accessed 8 April 2020]
- ‘Kepatuhan’, *Wikipedia the Free Encyclopedia* <<https://id.wikipedia.org/wiki/Kepatuhan>> [accessed 23 February 2020]
- Lathif, Ah Azharuddin, ‘Konsep Dan Aplikasi Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah Di Indonesia’, *AHKAM: Jurnal Ilmu Syariah*, 12 (2013), 69–78
- Mahkamah Agung RI, *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)*
- Masyrafina, Idealisa, ‘Alasan London Jadi Pusat Keuangan Syariah Di Barat’, *Republika.Co.Id*, 2017 <<https://www.republika.co.id/berita/ekonomi/syariah-ekonomi/17/05/30/oqrpby328-alasan-london-jadi-pusat-keuangan-syariah-di-barat>> [accessed 7 January 2020]
- Meilano, Haryo Normala and Burhanudin Harahap, ‘Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Nank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta’, *Masalah-Masalah Hukum*, 47 (2018), 128–37
<<https://doi.org/10.14710/mmh.47.2.2018.128-137>>
- Metawa, Saad A and Mohammed Almossawi, ‘Banking Behavior of Islamic Bank Customers: Perspectives and Implications’, *International Journal of Bank Marketing*, 16 (1998), 299–313
- Misbahuddin, *E-Commerce Dan Hukum Islam* (Makassar: Alauddin University Press, 2012)
- Otoritas Jasa Keuangan, ‘Sejarah Perbankan Syariah’ <www.ojk.go.id> [accessed 8 January 2020]
- , ‘Statistik Perbankan Syariah Oktober 2019’, 2019
<<https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah>> [accessed 8 January 2020]
- Prakosa, N Iman and Lutfi Zuchri, ‘Menggagas Konsep Penerapan Shariah Compliance Audit: Sebuah Upaya Pencapaian Islamic Corporate Governance’, *Jurnal Ekonomi & Keuangan Islam*, 1 (2011), 79–87
- Republik Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*
- Saedah, Sharifah and Syed Mohamed, ‘International Sale of Goods Regimes: The Making and

- Expected Arrival of a Shari'ah Compliant Model Law' (Disertasi: Universiti of Malaya, 2013)
- Sari, Amanda Puspita, 'Bank Syariah Pertama Di Jerman Dibuka', *CNN Indonesia*, 2015
<<https://www.cnnindonesia.com/internasional/20150702081257-134-63775/bank-syariah-pertama-di-jerman-dibuka?>> [accessed 7 January 2020]
- Sulaiman, Sofyan, 'Penyimpangan Akad Murabahah Di Perbankan Syariah Dan Beberapa Isu Mengenai Murabahah', *Madania: Jurnal Ilmu-Ilmu Keislaman*, 4 (2018), 45–67
- Syaikh Shafiyurrahman al-Mubarakfuri, *Perjalanan Hidup Rasul Yang Agung Muhammad Saw* (Jakarta: Darul Haq, 2001)
- Thaidi, Hussein Azeemi Abdullah, Muhamad Firdaus Ab Rahman and Azman Ab Rahman, 'Analisa Eksistensi Gharar Terhadap Perlaksanaan Pembiayaan Peribadi Tawarruq', *Global Journal Al-Thaqafah*, 4 (2014), 83–95
<<https://doi.org/10.7187/GJAT572014.04.01>>
- The EY Universe, 'World Islamic Banking Competitiveness Report 2016', 2016, pp. 1–68
<<https://ceif.iba.edu.pk/pdf/EY-WorldIslamicBankingCompetitivenessReport2016.pdf>> [accessed 23 March 2020]
- Umam, Khotibul, Setiawan Budi Utomo, *Perbankan Syariah: Dasar-Dasar Dan Dinamika Perkembangannya Di Indonesia* (Depok: Rajawali Pers, 2019)
- Widigdo, Aslam, Idqan Fahmi and Irfan Beik, 'How Islamic Is Islamic Banking in Indonesia?', *Journal of King Abdulaziz University: Islamic Economics*, 29 (2016), 153–65
- Yunita, Ani, 'Problematika Penyertaan Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah', *Varia Justicia*, 14 (2018), 21–29
<<https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2024>>
- Yusuf, A Muri, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif & Penelitian Gabungan* (Jakarta: Prenada Media, 2016)