

## **PENERAPAN PRINSIP SYARIAH DALAM AKAD PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK MUAMALAT**

Andi Rio Makkulau Wahyu<sup>1</sup>  
M Wahyuddin Abdullah<sup>2</sup>

### **ABSTRACT**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bentuk akad dan standar operasional produk pembiayaan *murabahah* dan menganalisis penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat kota Parepare. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Bentuk akad dan standar operasional produk pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare dengan mengacu kepada ketentuan Undang-undang Perbankan Syariah, BI (Bank Indonesia), OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan Fatwa DSN-MUI masih ada beberapa yang perlu diperhatikan yakni pada prinsip transparansi dan keterbukaan agar terhindar dari *assymetric information* dalam transaksi *murabahah*. (2) Penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare telah sesuai dengan Undang-undang Perbankan Syariah dan Fatwa DSN-MUI, dimana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *garar*, haram, dan zalim. Pelarangan hal tersebut sejalan dengan maqasid syariah guna mencegah kemudharatan (*daf'ul-mafasid*), mendatangkan kemaslahatan (*jalbul-maslahah*), dan memelihara lima hal dasar yakni agama, jiwa, akal, keturunan, dan harta..

**Keywords:** Akad Pembiayaan, Prinsip Syariah, Maqasid Syariah, Murabahah.

### **PENDAHULUAN**

Perkembangan perbankan syariah di Indonesia diawali dengan berdirinya Bank Muamalat Indonesia pada 1 November 1991. Pada mulanya perbankan syariah belum mendapat perhatian yang optimal dari pemerintah, hal ini terlihat pada Undang-Undang No. 7 tahun 1992 yang belum menjelaskan adanya landasan hukum operasional perbankan syariah. Namun, setelah adanya Undang-undang baru yaitu Undang-undang No.21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, maka bank syariah telah memiliki landasan hukum yang lebih kuat serta jenis-jenis usaha yang dapat dioperasikan oleh bank syariah. Melihat perkembangan perbankan syariah yang sangat progresif dan signifikan, dari tahun ke tahun terus mengalami perkembangan dan peningkatan. Pada tahun 2016, tercatat sudah ada 12 bank umum syariah, 22 unit bank umum yang membuka unit syariah, dan 286

---

<sup>1</sup> UIN Alauddin Makassar, [andi.rio51@yahoo.com](mailto:andi.rio51@yahoo.com)

<sup>2</sup> UIN Alauddin Makassar, [tosir\\_wahyu@yahoo.com](mailto:tosir_wahyu@yahoo.com)

bank pembiayaan rakyat syariah (BPRS), sehingga total jaringan kantor perbankan syariah mencapai 2.569 kantor, dengan rincian bank umum syariah mencapai 1.971 kantor, unit usaha syariah mencapai 312 kantor, dan bank pembiayaan syariah mencapai 286 kantor.<sup>3</sup> Sesuai dengan slogannya *pertama murni syariah*, tentunya segala pelayanan/produk bank Muamalat harus selalu disesuaikan dengan prinsip syariah/Islam<sup>4</sup>, apalagi ditengah-tengah persaingan bank syariah yang semakin pesat, bank Muamalat dituntut untuk tetap menjaga kemurnian syariah dalam setiap produk dan proses pelayanannya sebagaimana telah diatur dalam Undang-Undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Hal ini juga terdapat dalam pasal 2 disebutkan bahwa *“Perbankan syariah dalam melakukan kegiatannya usahanya berasaskan prinsip syariah, demokrasi ekonomi, dan prinsip kehati-hatian”* yang dimaksud berasaskan prinsip syariah antara lain, adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur riba, *maysyr* (transaksi untung-untungan), *gharar* (transaksi obyeknya tidak jelas), haram dan zalim (transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya).

Keberadaan perbankan syariah dipandang sebagai penyelamatan diri secara emosional-ideologis, bukan penyelamatan (solusi) dari problem ekonomi, bahkan secara makro penyelamatan eksistensial, yang menyelamatkan kemanusiaan dari kekuatan kapital yang merongrong eksistensi kemanusiaan, yang berujung pada problem kemanusiaan. Merujuk pada prinsip dasar perbankan syariah bahwa pola bagi hasil sesuai dengan syariat Islam, semestinya produk-produk perbankan yang berupa bagi hasil lebih unggul dari pada produk-produk lainnya. Kenyataan inilah yang menimbulkan kesan bahwa bank syariah Indonesia sebenarnya bukan bank bagi hasil, melainkan bank *murabahah*. Bank syariah dalam prakteknya selama ini cenderung melakukan akad *murabahah*, karena bank syariah ingin memperoleh pendapatan yang tetap (*fixed income*), dari tingkat keuntungan *murabahah* yang telah ditentukan. Lebih ironis lagi beberapa kebijakan bank syariah untuk sektor pembiayaan masih relatif sama dengan kebijakan bank konvensional. Padahal kebijakan bank konvensional tersebut tidak tepat untuk diterapkan pada operasional bank syariah, khususnya mengenai

---

<sup>3</sup>Otoritas Jasa Keuangan (OJK), “Statistik Perbankan Syariah” *Sharia Banking Statistics Januari Volume 14 No. 2* (2016): h. 5.

<sup>4</sup>Prinsip Syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa di bidang syariah. Lihat: Pasal 1 (12) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

kebijakan pada penentuan tarif keuntungan (*margin/laba*), jangka waktu pembiayaan, dan jaminan pembiayaan. Idealisme perbankan syariah adalah perbankan yang dilandasi teori, prinsip ekonomi dan perangkat Undang-undang yang mantap. Pelaku-pelakunya mempunyai akhlak yang *itqan* dan *ihsan* dalam bidang ekonomi, baik yang berperan sebagai produsen, konsumen, pengusaha, dan karyawan.<sup>5</sup>

Salah satunya adalah tidak terealisasinya prinsip syariah yakni dalam hal pemahaman masyarakat yang berasumsi bahwa bank syariah hanyalah sebuah label yang digunakan untuk menarik simpati masyarakat muslim di bidang perbankan. Mereka berpendapat bahwa bank syariah merupakan bank konvensional dengan istilah-istilah perbankan yang menggunakan istilah-istilah Islam, seperti dalam pelaksanaan akad pada bank syariah masih menggunakan cara-cara yang dilarang oleh agama. Itulah salah satu bentuk sikap dari masyarakat tentang adanya perbankan syariah karena memang tidak dapat dipungkiri bahwa konotasi perbankan sejak dahulu memang terpisah secara nyata dengan syariah sehingga pada awal mula pembentukan perbankan syariah banyak yang tidak percaya akan adanya keberhasilan para ekonom Islam dalam menyatukan institusi perbankan dengan syariah. Akad yang banyak mendapat penilaian tentang kehalalan pelaksanaannya adalah *murabahah*, yaitu jual beli dengan harga jual terdiri dari harga beli dan keuntungan yang sudah disepakati. Hal ini dikarenakan terdapat kesalahan persepsi pada akad *murabahah*. *Murabahah* sering dipersamakan dengan perjanjian kredit biasa, hanya pada namanya diganti akad *murabahah* atau jual beli. Padahal selain harga jual yang lebih mahal, dari pada harga pada permohonan kredit di bank konvensional, dan juga pada prosedur pelaksanaannya terlihat tidak ada beda antara *murabahah* dengan kredit perbankan konvensional.<sup>6</sup> Berdasarkan hal tersebut, maka penelitian ini dilakukan untuk mengetahui dan mendeskripsikan bentuk akad dan standar operasional produk dan menganalisis penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada Bank Muamalat kota Parepare.

---

<sup>5</sup>Amir Mu'allim "Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan Problematikanya." Jurnal Ilmiah (2015).

<sup>6</sup>Wardah Yuspin, "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad *Murabahah*", *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 10, No.1* (2007): h. 55-67.

## TINJAUAN PUSTAKA

### Murabahah

Secara garis besar produk pembiayaan syariah terbagi ke dalam empat kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaannya, yaitu: (1) Pembiayaan dengan prinsip jual-beli, (2) Pembiayaan dengan prinsip sewa, (3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, (4) Pembiayaan dengan akad pelengkap. *Murabahah* (Fatwa DSN No.04/DSN-MUI/IV/2000) merupakan pembiayaan dengan prinsip jual-beli. Menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. *Murabahah (al-bai bi tsaman ajil)* adalah transaksi jual beli barang ditambah dengan *margin* yang disepakati oleh para pihak.<sup>7</sup>

*Murabahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan) adalah transaksi jual beli di mana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual, sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (*margin*). Kedua belah pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran. Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlakunya akad. Dalam perbankan *murabahah* selalu dilakukan dengan cara pembayaran. Dalam transaksi ini barang diserahkan segera setelah akad, sementara pembayaran dilakukan secara tangguh/cicilan

### Prinsip Syariah

Dalam operasionalnya, perbankan syariah harus selalu dalam prinsip syariah sebagaimana dalam penjelasan Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pada Pasal 2 disebutkan bahwa kegiatan usaha yang berdasarkan prinsip syariah, antara lain adalah kegiatan usaha yang tidak mengandung unsur diantaranya:

- a. Riba, yaitu penambahan pendapatan secara tidak sah (batil).
- b. *Maisir*, yaitu transaksi yang digantungkan kepada suatu keadaan yang tidak pasti dan bersifat untung-untungan.

---

<sup>7</sup>Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 46.

- c. *Garar*, yaitu transaksi yang objeknya tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahuikeberadaannya, atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan kecuali diatur lain dalam syariah.
- d. *Haram*, yaitu transaksi yang objeknya dilarang dalam syariah.
- e. *Zalim*, yaitu transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya.<sup>8</sup>

### **Maqashid Syariah dalam Perbankan**

Syariah mempunyai tujuan yang hakiki yaitu menjadi tolok ukur bagi manusia dalam rangka mencapai kebahagiaan hidup. Pembuat hukum yang sesungguhnya hanyalah Allah dengan tujuan untuk kemashlahatan manusia.<sup>9</sup> Mashlahat juga dapat diartikan sebagai maqashid, sehingga maqashid syariah adalah merealisasikan mashlahat setiap manusia dan menghindarkan mafsadah dari mereka. Imam asy-Syatibi menjelaskan ada 5 bentuk maqashid syariah atau biasa disebut *kulliyat al-khamsah* (lima prinsip umum), yakni: (1) *Hifdzu din* (melindungi agama), (2) *Hifdzu nafs* (melindungi jiwa), (3) *Hifdzu aql* (melindungi akal), (4) *Hifdzu nasab* (melindungi keturunan), dan (5) *Hifdzu mal* (melindungi harta).

Hubungan antara teori maqashid syariah dengan ekonomi Islam bahwa tujuan diturunkannya syariah adalah untuk mencapai kemaslahatan dan menghindari kemudharatan pada dua dimensi waktu yang berbeda yaitu dunia dan akhirat. Penerapan maqashid syariah ini merupakan penjabaran dari *maqashid* (tujuan) besarnya yaitu *hifdzul mal* (menjaga dan memenuhi hajat dan maslahat akan harta). Menjaga dan memenuhi hajat akan harta tersebut adakalanya dari sisi bagaimana mendapatkannya (*min janibi al-wujud*) atau dari sisi memelihara harta yang sudah dimiliki (*mi janibi al-'adam*). *Hifdzul mal* tersebut juga menjadi rumpun kaidah dalam bidang mu'amalah, kaidah ini dijabarkan dengan *maqashid 'ammah* (tujuan-tujuan umum) dan *maqashid khassah* (tujuan khusus) yang sangat banyak dan tidak terhitung jumlahnya. Hal ini berarti bahwa semua aspek dalam ajaran Islam harus mengarah pada tercapainya tujuan tersebut, tidak terkecuali aspek ekonomi. Ekonomi Islam harus mampu

---

<sup>8</sup>M. Amin Suma, *Himpunan UU Perdata Islam dan Peraturan Pelaksana Lainnya di Indonesia* (Jakarta: Grafndo Persada, 2008), h. 1487.

<sup>9</sup>Juhaya S.Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya* (Pustaka Setia: Bandung, 2011), h. 76.

memberikan solusi terhadap masalah ekonomi masa kini. Berkaitan dengan aspek ekonomi Islam melalui perbankan syariah maka setiap kegiatan usaha perbankan syariah wajib menerapkan prinsip-prinsip syariah yang telah ditentukan sehingga terciptanya hukum untuk kemaslahatan masyarakat khususnya para pihak yang terkait.

## **METODE PENELITIAN**

Studi ini dilakukan dengan menggunakan metode kombinasi antara penelitian pustaka dan penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang dilakukan secara deskriptif analisis. Lokasi penelitian dilakukan pada bank Muamalat kota Parepare. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan teologis normatif<sup>10</sup>, yuridis<sup>11</sup>, sistem ekonomi Islam<sup>12</sup>, dan sosiologis.<sup>13</sup> Dengan menggunakan data primer yang bersumber dari studi lapangan berupa informasi yang berasal dari para praktisi pada bank Muamalat (Sub Branch Manager dan staff bank Muamalat Parepare), nasabah pada bank tersebut (nasabah bank Muamalat), dan pihak-pihak terkait dengan mekanisme wawancara dilakukan dengan cara wawancara terarah (*guided interview*) yang dilakukan secara individual dan diskusi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Bentuk Akad dan Standar Operasional Produk Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Muamalat kota Parepare**

Bentuk pembiayaan bank syariah pada umumnya terdiri atas tiga kategori yang dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan yaitu: (1) Pembiayaan dengan prinsip jual beli ditujukan untuk memiliki barang dengan tingkat keuntungan bank ditentukan di awal (*margin*), produk pembiayaan ini terdiri atas *murabahah*, salam, dan istishna. (2) Pembiayaan dengan prinsip sewa ditujukan untuk mendapatkan

---

<sup>10</sup> Pendekatan yang digunakan untuk menganalisis ketentuan-ketentuan hukum yang bersumber pada al-Qur'an dan hadis terhadap masalah yang berhubungan dengan pelaksanaan pembiayaan perbankan syariah.

<sup>11</sup> Mengkaji prinsip syariah yang bersumber dari aspek perundang-undangan (UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah), Fatwa DSN-MUI, dan aturan hukum yang terkait lainnya.

<sup>12</sup> Mengkaji kegiatan perbankan khususnya dalam akad pembiayaan *murabahah* dengan terpenuhinya aspek-aspek tujuan prinsip ekonomi Islam.

<sup>13</sup> Pendekatan sosial kemasyarakatan untuk melihat suatu gejala yang ditimbulkan dari adanya transaksi yang mengandung unsur riba, *maisir*, *garar*, haram, dan zalim sebagai wujud dari tercapainya maqashid syariah.

jasa dengan tingkat keuntungan bank ditentukan di awal, produk pembiayaan ini terdiri atas ijarah dan IMTB. (3) Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil digunakan untuk usaha kerja sama yang ditujukan guna mendapatkan barang dan jasa sekaligus, dengan tingkat keuntungan bank yang ditentukan dari besarnya keuntungan usaha sesuai dengan prinsip bagi hasil, pada pembiayaan ini bagi hasil keuntungan ditentukan oleh nisbah bagi hasil yang disepakati di awal seperti pada akad musyarakah dan mudarabah.

Pada bank Muamalat Parepare akad yang digunakan dalam operasional produk pembiayaan adalah akad pertukaran *real asset* ('*ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*), dalam pertukaran tersebut yang dibedakan adalah jenis *real asset* ('*ayn*), bila *real asset* ('*ayn*)-nya adalah barang maka pertukaran '*ayn* dan *dayn* itu disebut jual beli (*al-bai'*) salah satu pembiayaan dalam akad ini adalah *murabahah*. Sedangkan bila '*ayn*-nya adalah jasa maka pertukarannya disebut sewa-menyewa/upah mengupah (*al-ijarah*) salah satu pembiayaan dalam akad ini adalah ijarah muntahiyah bittamlik.<sup>14</sup>

Teori percampuran terdiri dari dua pilar, yaitu: (1) Ditinjau dari segi objek pencampuran yakni '*ayn* (*real asset*) berupa barang dan jasa, *dayn* (*financial asset*) berupa uang dan surat berharga. (2) Ditinjau dari segi waktu percampuran yakni *naqdan* (dalam bentuk tunai) yakni penyerahan saat itu juga, *gairu naqdan* (dalam bentuk tunda) penyerahan dilakukan dikemudian hari. Sehingga objek percampuran tersebut dapat diidentifikasi sebagai berikut:

- a. Percampuran *real asset* ('*ayn*) dengan *real asset* ('*ayn*)
- b. Percampuran *real asset* ('*ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*)
- c. Percampuran *financial asset* (*dayn*) dengan *financial asset* (*dayn*).<sup>15</sup>

Pada bank Muamalat Parepare akad yang digunakan dalam operasional produk pembiayaan adalah akad percampuran dengan berbagai bentuk diantaranya *real asset* ('*ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*) berupa akad syirkah mudarabah yang mana teknis operasional *financial asset* (*dayn*) berupa modal dari salah satu pihak dicampurkan dengan *real asset* ('*ayn*) berupa jasa dan keahlian dari pihak lainnya. Percampuran *financial asset* (*dayn*) dengan *financial asset*

---

<sup>14</sup>Ijarah muntahiyah bittamlik merupakan rangkaian dua buah akad yakni akad al-bai' dan akad ijarah muntahiyah bittamlik (IMBT). Al-bai' merupakan akad jual beli sedangkan IMBT merupakan kombinasi antara sewa-menyewa (ijarah) dan jual beli atau hibah diakhir masa sewa.

<sup>15</sup>Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Cet.I; Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 161.

(*dayn*) dalam bentuk akad musyarakah yakni dimana masing-masing pihak yang berakad berkontribusi modal untuk membiayai suatu proyek dan besaran kontribusi modal dapat bervariasi.

Akad *murabahah* merupakan perbuatan hukum yang mempunyai konsekuensi terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual (bank) kepada pihak pembeli (nasabah), maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum ini haruslah dipenuhi rukun dan syarat sahnya *murabahah*. Sehingga bentuk akad pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat yang dicantumkan dalam akad yang tertuang dalam bentuk akta notaris, dimana akad tersebut dibuat secara tertulis (*al-kitabah*) demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa, hal ini sejalan dengan (QS Al-Baqarah[2]:282)<sup>16</sup> yang mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar dalam kebaikan bagi semua pihak. Berdasarkan pada uraian teori sebelumnya mengenai rukun dan syarat sahnya akad, dan asas hukum yang mendasarinya maka hal ini sejalan dengan bentuk akad *murabahah* pada bank Muamalat yakni: (a) Dari segi subjek atau para pihak yang mengadakan akad (nasabah dan bank). (b) Dari segi tujuan dan objek akad. (c) Adanya kesepakatan dalam hal yang berkaitan dengan waktu akad, jumlah biaya, mekanisme kerja, jaminan, penyelesaian sengketa, objek akad, dan cara pelaksanaannya. (d) Adanya persamaan, kesetaraan, kesederajatan dan keadilan di antara para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban, serta penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi (pemilihan hukum dan forum dalam penyelesaian sengketa harus dicantumkan dalam perjanjian).

Produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* pada bank Muamalat Parepare mengembangkan produk pembiayaan bersifat investasi, modal kerja, konsumtif berdasarkan akad pembiayaan *murabahah*. Produk tersebut berupa pembiayaan kepemilikan kendaraan dan kepemilikan rumah (KPR) baik itu berupa renovasi dan pembelian rumah dengan sistem jual beli yang disertai *margin*. Namun untuk pembiayaan kepemilikan kendaraan baik sepeda motor maupun mobil bank Muamalat telah memiliki anak perusahaan yang mengelola hal tersebut yakni *Al-Ijarah Indonesia Finance (ALIF)*. Pembiayaan konsumtif kepemilikan rumah (KPR) merupakan produk pembiayaan yang muncul karena bank tidak memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah sehingga bank harus

---

<sup>16</sup>Terjemahnya: Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermuamalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya.

melakukan transaksi pembelian atas barang yang diinginkan kepada pihak lain sebagai *supplier*. Dengan demikian, dalam hal ini bank bertindak sebagai penjual dan di sisi lain sebagai pembeli. Kemudian bank akan menjualnya lagi kepada nasabah dengan harga yang telah disepakati. Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu konsep pembiayaan yang berdasarkan jual beli yang bersifat amanah.

*Murabahah* adalah pembiayaan di mana pihak bank menyediakan dana untuk membeli barang yang dibutuhkan nasabah. Secara operasional, praktek *murabahah* ini adalah jual-beli barang sebesar harga perolehan atau harga jual (harga beli) ditambah dengan keuntungan (*margin*) yang disepakati, di mana bank harus memberitahukan kepada nasabah mengenai harga beli produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada harga perolehan tersebut. Keuntungan yang diperoleh tersebut haruslah berdasarkan prinsip kepatutan. Pembayaran sejumlah harga beli oleh nasabah dapat dilakukan secara tunai atau tangguh menurut batas waktu yang ditentukan bersama berdasarkan pada aturan atau ketentuan yang berlaku baik itu berupa Undang-undang maupun fatwa DSN. Pembiayaan *murabahah* adalah salah satu bentuk penyaluran dana perbankan dengan transaksi jual beli suatu barang yang di inginkan konsumen dalam hal ini nasabah, dimana harga penjualan barang tersebut sebelumnya telah disepakati oleh para pihak, dimana pihak bank telah menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan ditambah dengan *margin* (keuntungan yang diperoleh bank) dan adapun mekanisme pembayarannya dapat dilakukan baik itu secara tunai maupun angsuran.

### Skema Pembiayaan *Murabahah*

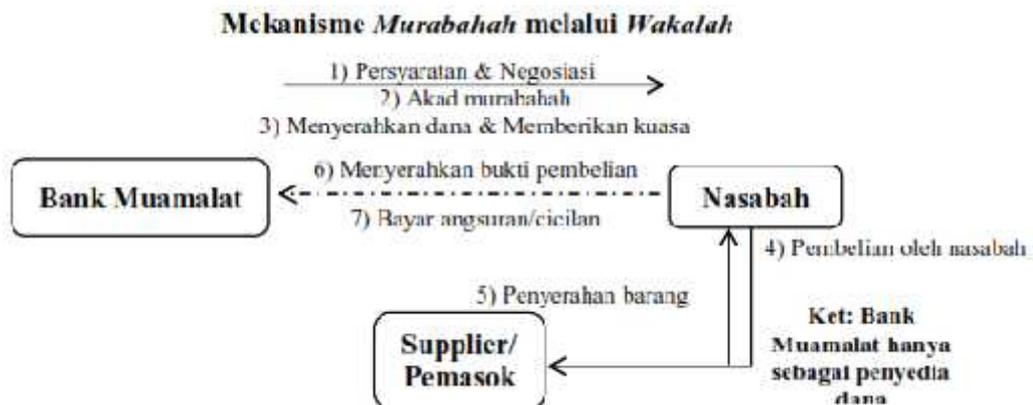


Melihat skema pembiayaan *murabahah* tersebut dapat dipahami bahwa: (a) Bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi tentang rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan. Negosiasi ini meliputi jenis barang yang akan dibeli, kualitas barang, dan harga jual. (2) Bank syariah melakukan akad jual beli dengan nasabah, dimana bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual beli ini, ditetapkan barang yang menjadi objek jual beli yang telah dipilih oleh nasabah dan harga jual barang. (3) Atas dasar akad yang dilaksanakan antara bank syariah dan nasabah, maka pihak bank membeli barang dari *supplier*/penjual. Pembelian yang dilakukan oleh bank ini sesuai dengan keinginan nasabah yang telah tertuang dalam akad. (4) *Supplier* mengirim barang kepada nasabah atas perintah bank syariah. (5) Nasabah menerima barang dari *supplier* dan menerima dokumen kepemilikan barang tersebut. (6) Setelah menerima barang dan dokumen, maka nasabah melakukan pembayaran. Pembayaran yang umumnya dilakukan nasabah dengan cara angsuran/cicilan tiap bulannya. Inilah konsep yang ideal dalam pembiayaan *murabahah*, sehingga unsur dari *maisir*/penipuan dapat terhindarkan dikarenakan semua pihak ikut serta dalam transaksi tersebut.

Pembiayaan *murabahah* dengan mekanisme pembelian barang dapat dilakukan dengan cara *wakalah*, karena konsep *murabahah* membolehkannya sebagaimana dalam fatwa DSN-MUI dan standar *wakalah* pada standar operasional produk, bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli objek *murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh bank, tentunya dengan melampirkan kwitansi dan dokumen yang berkaitan dengan pembelian bahan-bahan bangunan yang tujuan pembiayaan tersebut untuk renovasi atau perbaikan rumah.

Pembiayaan *murabahah* hanya dilakukan untuk pembelian barang saja, mengenai mekanisme tersebut pembelian barang dapat dilakukan dengan cara *wakalah* karena konsep *murabahah* dalam UU dan Fatwa DSN-MUI membolehkannya dengan beberapa ketentuan tertentu misalnya saja dengan melampirkan kwitansi dan dokumen yang berkaitan dengan pembelian objek *murabahah* tersebut, inilah konsep pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh bank Muamalat kota Parepare.

## Mekanisme *Murabahah* melalui *Wakalah*



Dalam dunia perbankan istilah *murabahah* digunakan mengacu pada suatu kesepakatan pembelian barang oleh bank syariah sesuai dengan yang dikehendaki nasabah kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah dengan harga yang disepakati dengan memberikan keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara cicil. Perjanjian semacam ini disebut *bai' al-murabahah li al-amir bi al-syira'* (jual beli *murabahah* untuk perintah membeli) atau *ilzami al-waid bi al-syira'* (keharusan adanya janji untuk membeli).<sup>17</sup> Pembiayaan *murabahah* dapat dilakukan secara pemesanan dengan cara janji untuk melakukan pembelian (*al-wa'd bi al-bai'*). Sehingga dapat disimpulkan bahwa pada hakikatnya nasabah datang ke bank syariah untuk mendapatkan pinjaman uang, bukan untuk membeli barang. Oleh karena itu, pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah lebih tepat dikatakan sebagai penyediaan dana untuk pembelian barang yang dibutuhkan nasabah dengan *margin* keuntungan yang disepakati. Sehingga pembiayaan *murabahah* yang menjadi produk andalan bank syariah ini dapat dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

Sebenarnya dalam *murabahah* tidak ada *wakalah* karena *wakalah* merupakan akad yang terpisah dengan *murabahah*. Menurut teori seharusnya yang dilakukan oleh pihak bank adalah membelikan barang yang diminta oleh nasabah kepada supplier kemudian pihak bank menjual kembali barang tersebut dengan menyertakan *margin* yang diinginkan oleh pihak bank yang besarnya

<sup>17</sup>Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 89.

*margin* telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Dengan pembelian barang oleh nasabah kepada supplier ini terkesan bahwa nasabah membeli barang dari supplier dan bukan dari pihak bank. Penyertaan *wakalah* di dalam perjanjian *murabahah* sebenarnya mengurangi esensi dari pada *murabahah* itu sendiri, hal ini tentu saja dapat menurunkan kualitas perbankan syariah. Pihak bank mengaku mencantumkan *wakalah* didalamnya karena pihak bank tidak mau kerepotan memenuhi barang yang diinginkan nasabah.

Dari pernyataan pihak bank tersebut alasan digunakannya *wakalah* adalah agar mempermudah pihak bank, karena pihak bank tidak bisa mengurus semuanya secara keseluruhan perihal penyediaan barang, dan menurut pihak bank apabila *wakalah* disertakan maka akan lebih membantu nasabah, karena nasabah bisa membeli barang sesuai dengan kriteria yang diharapkan nasabah walaupun nasabah juga melakukan hal tersebut karena pihak bank telah memberikan aturan *wakalah* tersebut tanpa negosiasi sebelumnya dengan nasabah.

Dicantumkan *wakalah* dalam *murabahah* bukan merupakan menyalahi aturan yang ada karena menurut para praktisi perbankan telah memiliki inovasi dalam pembiayaan yakni teori tentang *hybrid contract*, dimana *hybrid contract* merupakan kesepakatan dua pihak untuk melaksanakan suatu akad yang mengandung dua akad atau lebih seperti jual beli dengan sewa menyewa, hibah, *wakalah*, *qardh*, *muzara'ah*, *sahraf* (penukaran mata uang), syirkah, mudarabah, sehingga semua akibat hukum akad-akad yang terhimpun tersebut, serta semua hak dan kewajiban yang ditimbulkannya dipandang sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisah-pisahkan, sebagaimana akibat hukum dari satu akad. Namun penggabungan akad yang ada pada kontrak *hybrid* harus sesuai dengan aturan yang ada dan tidak menyalahi aturan syariah.

Penerapan pembiayaan pada bank Muamalat dengan sistem *murabahah* ini bisa dikatakan merupakan *hybrid contract* karena di dalamnya menggabungkan dua akad dalam satu transaksi yakni akad *murabahah* dan akad *wakalah*, tetapi di dalam pelaksanaannya masih terdapat ketidaksesuaian, pada saat proses akad *murabahah* pihak bank telah memberikan sejumlah uang untuk dipergunakan oleh nasabah membeli barang yang diinginkan nasabah, selanjutnya ketika nasabah telah membeli barang tersebut, nasabah hanya perlu untuk memberikan kwitansi atau bukti pembayaran kepada pihak bank dan diberi jangka waktu tertentu untuk menyerahkan bukti pembelian atas barang kepada bank.

Pada kondisi ideal *hybrid contract murabahah bil wakalah* dimana proses dari setelah nasabah dan pihak bank menyetujui pembiayaan maka pihak bank mendelegasikan wewenang kepada nasabah untuk memilih perihal barang yang di inginkan nasabah kepada pihak ketiga yakni supplier, setelah nasabah memilih barang maka pihak supplier mengirim barang tersebut, proses selanjutnya dilakukan perjanjian penjualan ke dua oleh pihak bank dan nasabah atas barang tersebut untuk bank menjual barang tersebut kepada nasabah beserta biaya dan keuntungan yang di sepakati oleh kedua belah pihak, harga dari barang tersebut ditanggihkan dan tanggal pembayaran di jadwalkan.

Melihat ketentuan dari *hybrid contract* dari *murabahah* itu sendiri terdapat ketidaksesuaian antara *murabahah bil wakalah* yang ada yakni pihak bank memiliki barang tersebut secara fisik, tentu saja dari faktor ini bisa dilihat bahwa bank Muamalat tidak memiliki barang tersebut secara fisik walaupun dengan jangka waktu yang sangat pendek karena bank hanya memberikan uang kepada nasabah untuk membeli barang tersebut kepada supplier setelah itu memberikan bukti pembayaran atau kwitansi kepada pihak bank. Hal lain juga dalam perjanjian hanya terjadi satu kali transaksi yakni transaksi oleh nasabah kepada supplier, pada kondisi ideal seharusnya pada perjanjian pembiayaan *murabahah* ini harus ada beberapa transaksi yakni perintah untuk membeli dari nasabah kepada bank, janji untuk membeli yakni janji nasabah kepada bank untuk membeli barang yang telah di sediakan oleh bank, dan adanya kontrak agen dan kontrak penjualan yang terjadi diantara nasabah dan bank. Selanjutnya harus ada barang *riil* beredar dari satu tangan ke tangan lain, tetapi yang terjadi hanyalah perpindahan barang dari tangan supplier langsung ke nasabah tanpa melalui bank, tentu saja hal ini terkesan bahwa nasabah melakukan jual beli dengan supplier bukan dengan pihak bank.

Hal yang mesti diperhatikan juga bahwa bank bukan hanya sebagai pemberi modal tetapi juga sebagai pembeli dan pemilik dari barang tersebut, jadi bank memang memberikan modal kepada nasabah atas pembiayaan *murabahah* dalam hal pengadaan komoditas atau barang yang di butuhkan nasabah tetapi disini bank juga merupakan pihak yang membeli barang yang di minta oleh nasabah kepada supplier, kemudian bank juga bertindak sebagai pemilik dari barang tersebut, dan selama barang tersebut masih menjadi milik bank maka segala tentang kepemilikan atas barang tersebut merupakan kewajiban dari pihak bank,

tetapi yang terjadi pihak bank Muamalat hanya memiliki fungsi sebagai pemodal saja. Dari uraian tersebut dipahami bahwa walaupun dalam *murabahah bil wakalah* wajib hukumnya untuk tetap mematuhi peraturan syariah yang ada, karena aturan tentang *hybrid contract* dalam *murabahah* telah dijelaskan secara jelas oleh para ulama bahwa dalam suatu akad diperbolehkan untuk menggabungkan dua akad atau lebih asal penerapannya harus sesuai dengan aturan yang ada. Setiap transaksi dalam perbankan syariah harus didasarkan pada ketentuan akad yang telah disepakati, karena akad menjadi penentu validitas suatu transaksi. Setiap produk baik itu berupa penghimpunan, penyaluran dana, maupun jasa perbankan syariah yang dikeluarkan harus dilaporkan kepada bank Indonesia sebagaimana undang-undang mengatur hal tersebut.<sup>18</sup> Sumber hukum penetapan tersebut didasarkan pada kodifikasi produk perbankan syariah yang diatur dalam surat edaran bank Indonesia, sehingga setiap perbankan syariah harus memiliki standar operasional produk.

Muatan standar bagi standar operasional produk pembiayaan *murabahah* ini memuat beberapa ketentuan standar yang terdiri dari: (1) Standar umum, (2) Standar pelaksanaan, (3) Standar manajemen risiko, (4) Standar manajemen sistem informasi, (5) Standar *quality control*, (6) Standar perlindungan nasabah, (7) Standar akuntansi dan pembukuan, dan (8) Standar kontrak perjanjian *murabahah*.<sup>19</sup> Dalam hal ini ditemukan bahwa dalam muatan standar tersebut ditemukan bahwa informasi yang diterima oleh pihak nasabah tidak sempurna dan belumnya terpenuhi prinsip transparansi dan keterbukaan dimana negosiasi yang berlangsung antara nasabah dan pihak bank tidak benar-benar terjadi, karena besarnya margin sudah ditetapkan sepihak oleh pihak bank, negosiasi yang ada hanya tentang besarnya plafond pembiayaan, diperlukannya negosiasi dalam transaksi ini agar terhindar dari *assymetric information*. Dalam hal *murabahah bil wakalah* bank Muamalat hanya sebagai penyedia dana, sehingga akad yang berlaku dalam hal ini dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah

---

<sup>18</sup>Bank Indonesia adalah Bank Sentral Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. Lihat: Pasal 1 angka (3) UU No. 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>19</sup> Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK),2016), h. 19.

membeli atau janji membeli, untuk menghindari terjadinya spekulasi dalam transaksi ini sebaiknya bank Muamalat bekerjasama dengan pihak penyedia barang/*supplier* demi memenuhi permintaan barang yang menjadi kebutuhan nasabah dengan adanya kerjasama antara pihak bank Muamalat dengan penyedia barang/*supplier*, misalnya dengan kerja sama antara *supplier* bahan bangunan, agar nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk merenovasi rumah tanpa perlu lagi mencari toko material sendiri, dan tanpa perlu mengumpulkan bukti pembayaran, serta dengan adanya perjanjian ini meminimalisir moral *hazzard* nasabah agar terhindar dari perilaku spekulasi.

### **Penerapan Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Muamalat kota Parepare**

Dari hasil wawancara dan analisis data yang dilakukan peneliti terhadap pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat Parepare, dimana nasabah yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat sah perjanjian yaitu, unsur syarat subjektif harus berumur 21 tahun atau telah/pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Objek *murabahah* tersebut juga harus tertentu, jelas dan merupakan milik yang penuh dari pihak bank misalnya saja objek *murabahahnya* adalah rumah. Dalam pelaksanaannya pembelian objek *murabahah* tersebut dilakukan oleh nasabah *murabahah* itu sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad *wakalah* atau perwakilan. Setelah akad *wakalah* dimana pembeli *murabahah* tersebut bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek *murabahah* tersebut, hal ini dimungkinkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, sebagai landasan syariah transaksi *murabahah* adalah sebagai berikut: Pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa jika bank bendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>20</sup>

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare telah sesuai dengan UU perbankan syariah dan fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan *murabahah* nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* ini

---

<sup>20</sup>Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga pasar. Sementara pada *murabahah* yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, nasabah sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan. Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Praktik muamalah dalam Islam pada prinsipnya harus sesuai dan tidak bertentangan dengan norma-norma syariah. Para ahli fiqh sepakat bahwa dalam kegiatan bisnis (muamalah) Islam haruslah menghindari unsur yang dilarang oleh syara' yakni, unsur bunga/riba, spekulasi/*maisir*, tipu menipu/menyembunyikan sesuatu atau *garar*, zalim, dan haram.

Unsur *maisir* / untung-untungan dan unsur zalim dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan adanya kepastian proyek dan tingkat kerjasama. Dalam hal ini nasabah tidak diberatkan dengan fluktuasi tingkat suku bunga bank. Unsur *garar*/ketidakpastian dalam hal ini terjadi bila mengubah sesuatu yang pasti menjadi tidak pasti misalnya saja *garar* dalam harga/*gabn*. Hal ini terjadi jika pembiayaan *murabahah* untuk rumah dalam waktu 1 tahun dengan *margin* 5% atau *murabahah* untuk rumah dalam waktu 2 tahun dengan *margin* 10% kemudian disepakati nasabah. Ketidakpastian terjadi karena harga yang disepakati tidak jelas, apakah 5% atau 10%. Kecuali bila nasabah menyatakan setuju melakukan transaksi *murabahah* untuk rumah dengan *margin* 5% dibayar dalam waktu 1 tahun, maka barulah tidak terjadi *garar*.

Unsur *garar* dalam penerapan *murabahah* dapat dihindari dengan adanya kepastian angsuran pembayaran. Dengan demikian, sudah pasti dapat diprediksikan jumlah angsuran perbulan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan yang diajukan nasabah, karena dalam hal ini bank Muamalat kota Parepare tidak mengenal sistem bunga.

Unsur riba dalam *murabahah* dapat dihilangkan dengan konsep jual beli, karena pada dasarnya Islam menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Pada unsur teknisnya nasabah tidak merasa dirugikan oleh pihak bank syariah dengan adanya kejelasan mengenai harga objek yang akan dibeli oleh nasabah dan keuntungan yang diambil oleh bank. Begitu pula dengan objek yang diperjualbelikan harus sudah ada pada saat penandatanganan akad dan objek tersebut tidaklah sesuatu yang diharamkan. Dengan demikian, dapat diambil

kesimpulan bahwa penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare telah sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana dalam UU Perbankan Syariah, dimana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur bunga/riba, spekulasi/*maisir*, *garar*, zalim, dan haram.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* di bank Muamalat menganut sistem konsensualisme, yang tercantum dalam KUH Perdata dan dipakai dalam hukum Islam, yaitu dengan adanya penandatanganan akta sebelum diserahkan barang dan penentuan harga sudah ditetapkan dalam akad pembiayaan tersebut pelarangan hal yang bertentangan dengan prinsip syariah merupakan tujuan untuk mencapai *maslahah*, sehingga dengan menerapkan maqashid syariah sebagai penjabaran dari tujuan yaitu menjaga dan memenuhi hajat dan maslahat akan harta (*hifdzul mal*). Menjaga dan memenuhi hajat akan harta tersebut adakalanya dari sisi bagaimana mendapatkannya atau dari sisi memelihara harta yang sudah dimiliki dan selanjutnya peruntukan/penggunaan akan harta tersebut. Maqashid syariah sebagai wujud trealisasikannya prinsip syariah dalam kegiatan/transaksi ekonomi yang tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *garar*, haram dan zalim. Pelarangan akan hal tersebut dimaksudkan agar terwujudnya maslahat bagi setiap manusia dan menghindarkan mafsadah bagi mereka.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut: (1) Akad pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu bentuk *natural certainty contracts* dengan akad pertukaran *real asset* (*'ayn*) dengan *financial asset* (*dayn*) dan menjadi pembiayaan yang paling dominan yang nasabah ajukan pada bank Muamalat di kota Parepare dalam kegiatan konsumtif misalnya produk pembiayaan KPR Muamalat iB untuk tujuan kepemilikan rumah atau apartemen (*indent* atau *ready stock*), ruko, pembangunan dan renovasi dengan bentuk *murabahah bil wakalah* yakni bank Muamalat hanya sebagai penyedia dana, sehingga akad yang berlaku dalam hal ini dikatakan sebagai *ilzam al-wa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli. Bentuk akad dan standar operasional produk pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare dengan mengacu kepada ketentuan Undang-undang Perbankan Syariah, BI (Bank

Indonesia), OJK (Otoritas Jasa Keuangan) dan Fatwa DSN-MUI, namun masih ada beberapa yang belum sesuai yang lazimnya perlu diperhatikan yakni pada prinsip transparansi dan keterbukaan bertransaksi. (2) Penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat kota Parepare telah sesuai dengan Undang-undang Perbankan Syariah dan Fatwa DSN-MUI, dimana pembiayaan yang berdasarkan atas prinsip Islam yaitu tidak mengandung unsur riba, *maisir*, *garar*, haram, dan zalim.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- Juhaya S.Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Pustaka Setia: Bandung, 2011.
- Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, Cet. I; Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Mu'allim, Amir. "*Praktek Pembiayaan Bank Syariah dan problemnya*" al-Mawarid edisi XI (2004).
- Muhamad. *Manajemen Dana Bank Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2015.
- Otoritas Jasa Keuangan (OJK), "*Statistik Perbankan Syariah*" *Sharia Banking Statistics Januari Volume 14 No. 2* (2016).
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Suma, M. Amin *Himpunan UU Perdata Islam dan Peraturan Pelaksana Lainnya di Indonesia*. Jakarta: Grafndo Persada, 2008.
- Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK), 2016.
- UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Yuspin, Wardah. "Penerapan Prinsip Syariah dalam Pelaksanaan Akad *Murabahah*", *Jurnal Ilmu Hukum Vol. 10, No.1* (2007).