

# PROBLEMATIKA PADA PERBANKAN SYARI'AH (Kontrak Pembiayaan Murabahah)

**Jaidil Kamal**

*Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Universitas Islam Negeri Sumatera Utara, Indonesia*

e-mail: [jaidilkamal22247@gmail.com](mailto:jaidilkamal22247@gmail.com)

**ABSTRAK.** Salah satu produk bank syariah yang berdasarkan prinsip jual beli dan banyak dimanfaatkan di bank syariah ialah *murabahah*. Dalam praktiknya, terdapat persoalan murabahah yang menuai beberapa kritik, skema mark-up terhadap praktek di perbankan syariah. Tulisan ini bertujuan mengungkapkan dan mendeskripsikan persoalan praktik transaksi Murabahah di lembaga keuangan syariah. Dimulai dengan kegelisahan akademik persoalan murabahah dari perbedaan pandangan tokoh. Oleh karena itu dalam penelitian ini yang menjadi rumusannya adalah Bagaimanakah Kontrak Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari'ah dengan metode penelitian kualitatif yang identik dengan metode riset yang sifatnya deskriptif, menggunakan analisis, mengacu pada data, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan pendukung, serta menghasilkan suatu teori. Penelitian kualitatif ini merujuk pada data yang bersifat normatif yang sangat erat hubungannya dengan data-data kepustakaan, maka jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (library research). Dan hasil dari penelitian ini adalah Bai' al-Murabahah termasuk jual-beli yang dibolehkan, yaitu jual-beli barang dengan harga yang pasti (harga pokok plus margin keuntungan) yang harus dibayar oleh pembeli (nasabah) pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan. Atau dengan kata lain, akad bai' al-Murabahah hukumnya sah (diperbolehkan), sedangkan yang menjadi perdebatan di kalangan para ulama (fuqaha) adalah operasionalisasi akad bai' al-Murabahah menjadi sebuah produk dalam praktik perbankan.

**Kata kunci:** Problematika Perbankan Syari'ah, Pembiayaan Murabahah

**ABSTRACT.** One of the Islamic bank products based on the principle of buying and selling and widely used in Islamic banks is murabahah. In practice, there is a murabaha issue that has drawn some criticism, a mark-up scheme against practices in Islamic banking. This paper aims to reveal and describe the problem of the practice of Murabaha transactions in Islamic financial institutions. Starting with academic anxiety about murabaha issues from different views of figures. Therefore, in this study, the formulation is How is the Murabahah Financing Contract at Sharia Banks with qualitative research methods that are identical to descriptive research methods, using analysis, referring to data, utilizing existing theory as supporting material, and producing a theory. This qualitative research refers to normative data which is closely related to library data, so this type of research is library research. And the results of this study are Bai' al-Murabahah including allowed buying and selling, namely buying and selling of goods at a fixed price (cost of goods plus profit margin) which must be paid by the buyer (customer) at a predetermined maturity date. Or in other words, the bai' al-Murabahah contract is legal (permitted), while the debate among scholars (fuqaha) is the operationalization of the bai' al-Murabahah contract into a product in banking practice.

**Keywords:** *The Problems of Sharia Banking, Murabahah Financing.*

## PENDAHULUAN

Perbankan memiliki fungsi intermediasi antara pemilik uang (penyimpan) dan menyalurkan kepada para pengusaha. Oleh karena itu, perbankan memiliki tiga kegiatan utama: penghimpunan dana, penyaluran dana, dan jasa. Bank Syariah merupakan lembaga keuangan yang

menjalankan kegiatan usahanya dengan prinsip syariah, yaitu berlandaskan pada nilai-nilai keadilan, kemanfaatan, keseimbangan, dan keuniversalan (*rahmatan lil 'alamin*).

Keunggulan sistem perbankan syariah terletak pada sistem yang berdasar atas prinsip bagi hasil dan kerugian (*profit and lost sharing*) dan berbagi resiko (*risk sharing*).

Sistem ini dinyakini para ulama sebagai jalan keluar untuk menghindari penerimaan dan pembayaran bunga (*riba*). Bank pada hakikatnya adalah lembaga intermediasi yang menjadi perantara antara para penabung dan investor. Karena tabungan akan berguna bila diinvestasikan, sedangkan para penabung tidak dapat diharapkan untuk sanggup melakukan sendiri dengan terampil dan sukses, maka tidak diragukan lagi bahwa bank dapat melakukan fungsi yang berguna bagi masyarakat.

Menurut Pasal 1 butir (25) Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah (Selanjutnya disebut UU Perbankan Syariah) yang dimaksud pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah*, dan *musyarakah*, sewa menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*, jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam* dan *istisna*, pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*, dan sewa menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multijasa.

Pembiayaan syariah dituangkan dalam suatu perjanjian/akad yang mempunyai peranan dalam pembiayaan yang menjadi dasar dalam aktivitas pembiayaan tersebut. Akad Pembiayaan syariah memfasilitasi setiap orang dalam memenuhi kebutuhan dan kepentingannya yang tidak dapat dipenuhinya sendiri tanpa bantuan dari orang lain. Salah satunya terdapat dalam pembiayaan *Murabahah* yang merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Pada dasarnya Akad jual beli barang dengan menyatakan harga peroleh dan keuntungan atau margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli) bisa dikategorikan dengan transaksi pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah jual beli barang pada harga pokok perolehan barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara kedua belah pihak (penjual dengan pihak pembeli barang). Perbedaan yang tampak pada jual beli *Murabahah* adalah penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang dan kemudian terjadi

negosiasi keuntungan yang akhirnya disepakati kedua belah pihak. Pada prinsipnya, kerelaan kedua belah pihak merupakan unsur yang penting dalam proses *Murabahah*. Dengan *Murabahah* tersebut, para klien bank membeli suatu komoditi menurut rincian tertentu dan menghendaki agar bank mengirimkannya kepada mereka berdasarkan tambahan harga tertentu menurut persetujuan antara kedua belah pihak (Mannan, 1993).

Para ulama telah menjelaskan, secara rinci mengenai pelarangan tersebut namun para ulama modern memberikan perbedaan antara jual beli belum ada barang dengan jual beli tanpa kepemilikan barang. Mereka berpendapat bahwa janji pemesanan bentuk membeli barang adalah mengikat. Terlebih lagi apabila nasabah pergi begitu saja. Hal ini mengakibatkan kerugian di pihak bank selaku pihak yang menyediakan barang. Oleh karena itu ulama kontemporer dan para ulama ekonom Islam menetapkan bahwa janji antara pemesan dan pihak bank secara umum mengikat (Antonio, 2001).

Dominasi pembiayaan *Murabahah* menunjukkan bahwa pembiayaan tersebut mempunyai banyak keuntungan bagi bank syariah. Pertama kepastian pembeli, dimana bank syariah tidak akan membelikan suatu barang kecuali sudah ada pembelinya. Kedua, kepastian keuntungan, dimana bank syariah dapat memastikan keuntungan atas suatu barang yang dijualnya. Ketiga, pembiayaan *murabahah* lebih mudah diaplikasikan pada saat sekarang ini.

Namun dalam hal itu ada yang tidak sepakat tentang pembiayaan yang dilakukan perbankan syariah dengan akad *murabahah* ini, diantaranya adalah seorang tokoh ekonomi yang bernama Zaim Saidi, beliau mengatakan *murabahah* merupakan transaksi terlarang, karena menjual barang yang bukan milik bank, hal ini karena tidak adanya gudang tempat penyimpanan barang (Saidi, 2019). Dan juga saidi sabiq mengatakan bahwa sesungguhnya pembeli yang menjual barang yang telah dibelinya sebelum dipegangnya waktu membelinya, sama dengan orang yang menyerahkan sejumlah harta kepada orang lain, agar dia mengambil imbalannya dalam

jumlah yang lebih banyak daripadanya. Perbedaan hanya karena dalam masalah ini mencari hila atau jalan mengelak dengan memasukkan barang jualannya antara kedua yang berjual beli, dengan demikian, maka masalah tersebut menyerupai perbuatan riba (Sabiq, 1996).

Maka dari hal tersebut yang menjadi fokus dalam tulisan ini dan berangkat dari kegelisahan akademik, tentang persoalan penerapan pembiayaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah dalam hal ini perbankan syariah, dimana masyarakat umum masih menganggap sebagai transaksi pembiayaan yang berbasis keuntungan pendapatan atau mengambil keuntungan dari “bunga” bank. Pemahaman transaksi pembiayaan *murabahah* pada sisi *mark-up* (keuntungan pendapatan) atau margin bagi pihak bank. *Murabahah* sebagai salah satu skim produk lembaga keuangan syariah masih *debatable* dikalangan ulama fiqh kontemporer. Sebuah survei menemukan bahwa *Murabahah* merupakan produk pilihan yang sangat favorit dalam operasionalisasi lembaga keuangan syariah dibandingkan dengan *Mudharabah* mengingat pertimbangan resiko dan *profit* dari *mark-up* harga jual. Meskipun ada sebagian yang menganggap bahwa *mark-up* hampir sama dengan sistem bunga. Berdasarkan uraian tersebut, maka dalam penelitian ini yang menjadi rumusannya adalah “Bagaimanakah Kontrak Pembiayaan Murabahah pada Bank Syari’ah?”

Tujuan dari penelitian ini adalah menela’ah kontrak pembiayaan murabahah pada Bank Syari’ah.

## LITERATURE REVIEW

### Pembiayaan Murabahah

Di awal perkembangan perbankan modern Islam, bentuk transaksi keuntungan (*mark-up*) dikenal sebagai model keuangan bersifat sementara, dipraktikkan dengan alasan kemudahan dan kenyamanan serta menghasilkan keuntungan sementara bagi bank, menawarkan instrumen pembagian resiko yang nyata. Kemudian, bukannya menghilang dan tergantikan, transaksi-transaksi semacam ini justru semakin bertambah keutamaannya dan sekarang ini

telah menjadi mayoritas transaksi-transaksi Islam.

Transaksi-transaksi *mark-up* atau keuntungan pendapatan (selisih antara biaya produksi atau harga grosir sebuah item dan harga jualnya, sebagai keuntungan penjual. Dalam konteks keuangan, cukup diartikan penambahan harga). Instrumen *mark-up* (keuntungan pendapatan) yang paling terkenal adalah *murabahah*, sebuah kontrak penambahan harga (*cost-plus*) yang dengannya seorang pelanggan yang berkeinginan untuk membeli perlengkapan atau barang-barang meminta penyedia keuangan untuk membeli dan menjual barang tersebut pada mereka dengan harga ditambah profit yang dinyatakan. Dengan demikian, hal itu adalah transaksi pembiayaan sekaligus penjualan: sebuah bank membeli barang yang dibutuhkan secara langsung dan menjualnya barang tersebut kembali dengan basis keuntungan *mark-up* yang tetap, setelah menyepakati menangguk penerimaan nilai barang-barang tersebut (walaupun barang-barang dapat dikirimkan dengan segera) (Iqbal, 2007).

Kata *murabahah* asalnya dari kata *ribkhu* yang berarti menguntungkan (Munawir, 1998). Merupakan akad jual beli benda dengan menaikkan harga dari pembelian pertama (Mujib, 1996). *Murabahah* adalah kesepakatan jual beli yang diikrarkan dengan keuntungan (margin) sesuai dengan akad antara para pihak yaitu pembeli dan penjual (Karim, 2003). Produk pembiayaan syariah maupun perbankan syariah perkembangannya yang paling menjanjikan adalah model *murabahah* karena dapat digunakan untuk modal kerja maupun investasi yang dilakukan oleh masyarakat (Antonio, 2004). Sehingga hampir semua perbankan syariah mengembangkan pembiayaan *murabahah* karena dianggap memiliki prospek yang menguntungkan semua pihak (Ath-Thoyaar, 1414 H). Keuntungan tersebut diperoleh dariditambahkannya margin oleh penjual dari pembelian pokok yang dalam pandangan Dewan Syariah Nasional (DSN) sebagai *murabahah*. Para Fukaha mendefenisikan *murabahah* adalah sebagai penjualan barang

seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark-up* margin keuntungan yang disepakati (Wiroso, 2005).

Murabahah merupakan suatu transaksi jual-beli, maka dengan demikian rukun-rukunnya pun sama dengan rukun jual-beli. Rukun jual beli menurut Mazhab Hanafi adalah ijab dan qabul yang menunjukkan adanya pertukaran atau kegiatan saling memberi yang menempati kedudukan ijab dan qabul. Rukun ini dengan ungkapan lain merupakan pekerjaan, yang menunjukkan keridhaan, dengan adanya pertukaran dua harta yang menjadi hak milik baik berupa perkataan maupun perbuatan (Wiroso, 2005).

Menurut Jumhur ulama ada empat rukun dalam jual beli, yaitu orang yang menjual, orang yang membeli, sighat dan barang atau sesuatu yang diakadkan. Keempat rukun ini mereka sepakati dalam setiap jenis akad. Rukun jual beli menurut Jumhur ulama selain mazhab Hanafi, ada tiga atau empat persyaratan yaitu, orang yang berakad (penjual dan pembeli), yang diakadkan (harga dan barang yang dihargai), sighat, (ijab dan qabul) (Rustam, 2005).

Pendapat madzhab Hanafi yang dimaksud dengan rukun akad adalah unsur-unsur pokok yang membentuk akad. Akad sendiri merupakan pertemuan kehendak para pihak dan kehendak itu diungkapkan melalui pernyataan kehendak yang berupa ucapan atau bentuk ungkapan lain dari masing-masing pihak, sehingga unsur pokok yang membentuk akad itu hanyalah pernyataan kehendak masing-masing pihak berupa ijab dan Kabul (Anwar, 2007).

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*), transaksi murabahah memiliki beberapa manfaat yaitu *Bai'al-Murabahah*; memberi banyak manfaat pada Bank Syari'ah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu sistem *bai'al-murabahah* juga sangat sederhana. Hal ini memudahkan penanganan administrasi di Bank Syari'ah.

Murabahah kepada pemesanan pembelian (KPP) umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik yang domestik

maupun luar negeri, seperti melalui Letter of Credit (L/C). Skema ini paling banyak digunakan, karena paling sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya. Kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *al-murabahah* secara berkelanjutan (*roll* atau *evergen*) seperti digunakan untuk modal kerja, padahal sebenarnya *al-murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad (*one short deal*).

### Perbedaan Murabahah dengan Kredit

*Murabahah* adalah jenis pembiayaan pada perbankan syari'ah yang merupakan jual beli barang dengan tambahan harga atau *cost plus* atas dasar harga pembelian pertama harus jujur (Zuhdi, 1992). Pengertian kredit menurut undang-undang perbankan nomor 10 tahun 1998 adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Sedangkan pengertian pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara pihak bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil (Kasmie, 2002).

Terdapat sejumlah variasi mengenai ide dasar dari *murabahah*. Dengan *bai'muajjal* (penjualan kredit atau penjualan berbasis penundaan pembayaran), pengiriman barang-barang dibuat secepat mungkin; harga yang disepakati, yang meliputi harga ditambah *margin* keuntungan untuk menutup biaya administratif, dibayarkan oleh pembeli pada tanggal tertentu di masa depan. Sama pula, *ba'i salam* (pembayaran dimuka atau pembelian didepan) adalah penjualan barang untuk diantarkan pada pembeli di waktu yang akan datang, yang harus ditentukan pada waktu terjadinya kontrak. Konsep ini belum banyak digunakan saat ini memiliki potensi yang besar pada area tertentu, seperti pada

produk-produk pertanian. *Istina* (manufaktur yang dipesan atau pemesanan produksi), sebuah kesepakatan untuk memproses barang-barang dan komoditas-komoditas, membolehkan pembayaran tunai dimuka dan diantarkan kemudian hari atau pembayaran dikemudian hari dan pengantarannya dikemudian hari. Adapun yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh Bank Syari'ah terletak pada keuntungan yang diharapkan. Bagi bank berdasarkan prinsip konvensional keuntungan yang diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank yang berdasarkan prinsip syari'ah berupa imbalan atau bagi hasil.

## METODE PENELITIAN

Metode Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif yang identik dengan metode riset yang sifatnya deskriptif, menggunakan analisis, mengacu pada data, memanfaatkan teori yang ada sebagai bahan pendukung, serta menghasilkan suatu teori. Penelitian kualitatif ini merujuk pada data yang bersifat normatif yang sangat erat hubungannya dengan data-data kepustakaan, maka jenis penelitian ini adalah penelitian kepustakaan (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan informasi sebanyak-banyaknya dari kepustakaan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti kemudian menelaah dan memanfaatkan sumber tersebut untuk memperoleh data penelitian dengan tujuan untuk membentuk analisa terhadap objek yang diteliti.

## PEMBAHASAN

Problematika adalah suatu masalah menjadi nyata, perwujudan, wujud, kenyataan masalah yang nyata. Makna di atas menjelaskan bahwa problematika dari suatu konsep dilakukan untuk mengukur, konsep yang telah direncanakan akan membuahi keberhasilan (kesuksesan) atau gagal. Begitu halnya dengan pelaksanaan murabahah pada perbankan syari'ah.

Keberagaman dan perbedaan pendapat merupakan berkah yang

menguntungkan sekaligus tidak menguntungkan bagi bank-bank Islam. Pada satu sisi, hal tersebut memberikan fleksibilitas dan mengindikasikan bahwa institusi dan produk-produk keuangan syariah yang baru akan mendapatkan penerimaan yang lebih cepat. Pada sisi yang lain, hal tersebut mengundang keraguan atas validitas keagamaan beberapa keputusan tertentu, sehingga menyebabkan semakin sulitnya untuk menumbuhkan sebuah konsensus di antara seluruh institusi keagamaan. Dalam hal prakteknya terjadi kesalahan mendasar (*basic mistake*) dalam pembiayaan *Murabahah*, yaitu biasanya nasabah telah melakukan kontrak jual beli dengan supplier dan telah menyerahkan DP (*down payment*), karena nasabah mengalami kesulitan likuiditas untuk membayar komoditas tersebut, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan kepada bank, jadi komoditas yang dijadikan obyek transaksi telah menjadi milik nasabah terlebih dahulu, terdapat beberapa langkah yang diskip (dilewati) oleh kedua belah pihak.

Jual beli murabahah merupakan jual beli amanah, karena pihak bank memberikan amanah kepada nasabah untuk memberitahukan harga pokok barang. dalam jual beli murabahah ini tidak diperbolehkan berkhianat. Allah berfirman:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَخُونُوا اللَّهَ وَالرَّسُولَ وَتَخُونُوا أَمَانَاتِكُمْ وَأَنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya: Wabai orang-orang yang beriman! Janganlah kamu mengkhianati Allah dan Rasul dan (juga) janganlah kamu mengkhianati amanat yang dipercayakan kepadamu, sedang kamu mengetahui.

Perbankan dan keuangan Islam telah dipahami sebagai perbankan dan keuangan yang sejalan dengan sistem etos dan nilai Islam. Istilah "*interest-free banking*" digunakan untuk menggambarkan sistem alternatif. Istilah "*bebas bunga perbankan*" adalah sebuah konsep yang menunjukkan sejumlah instrumen perbankan atau operasi yang menghindari bunga. Perbankan Islam, istilah yang lebih umum, diharapkan tidak hanya untuk menghindari bunga transaksi, tetapi

juga untuk menghindari gharar, serta yang dilarang dalam syariat Islam (Ayub, 2007).

Pembiayaan *murabahah* yang terdapat pada perbankan syariah diterapkan dalam pembiayaan modal kerja, pengadaan barang, pembangunan rumah dan lain-lain. Beberapa contoh penerapan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah yakni Modal Kerja (Modal Kerja berupa Barang). Pembiayaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli *murabahah*. Akan tetapi, transaksi ini hanya berlaku sekali putus, bukan satu akad dengan pembelian barang berulang-ulang.

Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli *murabahah*. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip *mudharabah* (bagi hasil) atau *musyarakah* (penyertaan modal). Karena, jika pembiayaan modal kerja dalam bentuk uang menggunakan mekanisme *murabahah*, maka transaksi ini sama dengan *consumer finance* (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung unsur bunga. Transaksi dalam *consumer finance* menggunakan pinjam meminjam uang dan dalam *murabahah* menggunakan transaksi jual beli.

Transaksi-transaksi *murabahah* sintetik (tiruan) yang melibatkan pembiayaan perdagangan menjadi semakin problematik dan dipakai secara luas di London. Frank E. Vogel dan Samuel. L. Hayes menuliskan bahwa:

*“Transaksi-transaksi ini melibatkan (pada hampir seluruh bagiannya) kesepakatan-kesepakatan pembiayaan perdagangan antara para investor Islam dengan perusahaan multinasional-multinasional terkemuka yang biasanya mencari pinjaman-pinjaman modal kerja dengan biaya yang rendah. Walaupun kontrak-kontrak milyaran-dollar ini sudah populer selama bertahun-tahun, banyak yang meragukan bahwa bank-bank Islam sungguh-sungguh mengasumsikan kepemilikan, bahkan secara konstruktif, inventaris dalam kesepakatan-kesepakatan tersebut, yang merupakan sebuah kondisi kunci murabahah yang dapat diterima secara agama. Tanpa kepemilikan, aransemen-aransemen ini dikecam tidak lebih sebagai pinjaman*

*konvensional jangka pendek dengan suku bunga yang telah ditentukan terlebih dulu yang digabungkan dengan harga pembelian kembali inventaris itu oleh debitur (E. Vogel & L. Hayes, 1998).”*

Perbankan pada umumnya dan Perbankan Syariah pada khususnya adalah suatu lembaga atau badan usaha yang mengusung tujuan bisnis, oleh karenanya faktor kerugian bagi Perbankan pada umumnya dan Perbankan Syariah pada khususnya sewajarnya jika dihindari. Agar tidak terjadi pihak nasabah Bank Syariah melanggar Isi Akad Pembiayaan Murabahah, maka sebelum menyalurkan dana tersebut, Bank Syariah telah menentukan sejumlah prosedur dan persyaratannya sebagai bagian dari tata kelola perbankan yang baik (*good banking governance*) yang mewujudkan pada tata kelola perusahaan (*good corporate governance*), dan implementasi prinsip kehati-hatian bank (*prudential banking principle*).

Penyaluran dana dalam bentuk akad pembiayaan *murabahah* sudah tentu memerlukan suatu ketentuan dalam bentuk prosedur dan persyaratannya. Pada praktiknya Perbankan Syariah selain didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, juga ditentukan secara khusus oleh Perbankan Syariah dalam bentuk Standar Prosedur Operasional (SOP) tertentu.

Prosedur setelah calon nasabah memenuhi seluruh persyaratan yang dikemukakan oleh pihak Bank Syariah, maka akan tiba pada prosedur penandatangan Akad, yang dalam hal ini ialah penandatangan Akad Pembiayaan Murabahah. Pihak Bank Syariah menggunakan dana Pembiayaan Murabahah untuk membeli dari pihak ketiga barang atau benda kebutuhan calon nasabah yang telah disepakati bersama, baik kesepakatan mengenai jumlah, mutu dan proses penyerahan barang atau benda sebagai objek yang diperjanjikan (Purnamasari & Suswinarno, 2011).

Pihak Ketiga setelah menerima uang pembelian barang atau benda dari Bank Syariah, selanjutnya mengirim barang atau benda kepada nasabah. Pihak nasabah

penerima barang atau benda tersebut, dan berikutnya ialah sesuai ketentuan dalam Akad Pembiayaan Murabahah, terdapat sejumlah hak dan kewajiban bagi pihak Nasabah dan pihak Bank Syariah.

Dalam konsep ini, hal yang harus dititikberatkan agar terjaga ke-islaman produk ini adalah menentukan harga jual yang efisien dan adil. Mekanisme penentuan harga jual yang diterapkan dalam praktik jual beli *murabahah* hendaknya tidak menjadikan tingkat suku bunga sebagai patokan akhir. Tingginya tingkat margin yang diambil oleh perbankan syariah merupakan bentuk antisipasi terhadap naiknya suku bunga dipasar. Namun disisi lain besar nya tingkat margin akan membawa dampak pada tingginya inflasi.

Penentuan harga juga hendaknya mengacu pada mekanisme dagang yang dilakukan Rasulullah. Dalam menentukan harga jual, beliau secara transparan menjelaskan harga beli, biaya yang dikeluarkan dan keuntungan wajar yang diharapkan. Cara ini sangat tepat untuk menentukan nilai harga jual sebuah komoditas dalam praktik perbankan.

Biaya yang dikeluarkan dan harus dikembalikan (*cost recovery*) bisa didekati dengan membagi proyeksi biaya operasional bank, dengan target volume pembiayaan *murabahah* di bank syariah. Angka-angka tersebut dapat diperoleh dari rencana kerja dan anggaran perusahaan (RKAP). Angka yang diperoleh kemudian ditambahkan dengan harga beli dari pemasok dan keuntungan yang diinginkan, sehingga didapatkan harga jual. Margin dalam konteks ini adalah *cost recovery* ditambah keuntungan bank. Apabila margin ingin dihitung persentasenya tinggal dibagi dengan harga barang dikali 100 %. Setelah angka tersebut diperoleh barulah persentase margin ini dibandingkan dengan suku bunga, jadi suku bunga disini hanya dijadikan *benchmark*, agar pembiayaan perbankan syariah kompetitif. Dimana margin *murabahah* diupayakan untuk lebih kecil dari bunga pinjaman. Jika masih lebih besar yang harus diubah adalah *cost recovery* dan keuntungan yang diharapkan.

Mekanisme pembiayaan yang menggunakan teknik jual beli *Murabahah* ternyata tidak selamanya menguntungkan dan mempunyai risiko yang aman bagi pihak bank. Hal ini merupakan konsekuensi dari proses bisnis yang dijalankan oleh pihak bank. *Murabahah* merupakan akad jual beli sebagai turunan dari konsep akad *Natural Certainty Contracts*. Dalam proses manajemen risikonya akad ini mempunyai karakteristik risiko yang memiliki persamaan dengan akad yang berbasis bunga, akad ini telah menjadi sebuah model pembiayaan yang disepakati oleh mayoritas ulama. Namun, pada praktiknya dan aplikasinya didunia perbankan jenis akad ini masih diperdebatkan terutama oleh ulama *fiqh*. Perbedaan sudut pandang seperti ini merupakan akar terjadinya risiko sebagai hasil dari tidak efektifnya sistem peradilan. Persoalan ini merupakan awal dari kenyataan bahwa *murabahah* merupakan jenis akad kontemporer. Terdapat konsensus dari para ulama *fiqh* bahwa jenis akad ini disepakati sebagai jenis jual beli tangguh.

Masalah potensial yang juga harus diwaspadai oleh bank dalam akad ini adalah keterlambatan pihak ketiga untuk membayar sedangkan bank tidak dapat menuntut kompensasi harga melebihi harga yang telah disepakati atas keterlambatan pembayaran tersebut. Risiko ini akan menjadi bertambah besar ketika diterapkan dalam pembiayaan jangka panjang. Tidak adanya kompensasi disini memberikan kesempatan pada nasabah yang mempunyai itikad tidak baik untuk menunda pembayaran (*Moral hazard*). Besarnya risiko kredit seperti ini, mem butuhkan analisis kredit dan bentuk manajemen risiko yang tepat sasaran.

Dalam praktik perbankan pada umumnya, seringkali terjadi kemacetan kewajiban nasabah membayar angsuran dan pokok pinjamannya seperti hal bayar sehingga timbul persengketaan antara Bank Syariah dengan nasabahnya dalam hal sengketa keperdataan, akibat nasabah tidak memenuhi kewajiban melunasi hutang-hutangnya. Prinsipnya, penyelesaian sengketa hanya dilakukan oleh kekuasaan kehakiman yang dilembagakan secara konstitusional Negara, yang dinamakan dengan lembaga

yudikatif. Di Indonesia sesuai dengan pasal 24 UUD 1945 yang berwenang memeriksa dan mengadili sengketa hanyalah badan peradilan yang berwenang dibawah kekuasaan kehakiman yang berpuncak pada Mahkamah Agung Republik Indonesia, namun terdapat pengecualian sejak lahirnya Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 mengatur perihal Penyelesaian Sengketa (Bab IX) sebagaimana diatur dalam Pasal 55 ayat (1) sampai ayat (3) yang berbunyi : “(1) Penyelesaian sengketa Perbankan Syariah dilakukan oleh pengadilan dalam lingkungan Peradilan Agama. (2) Dalam hal para pihak telah memperjanjikan penyelesaian sengketa selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian sengketa dilakukan sesuai dengan isi Akad. (3) Penyelesaian sengketa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh bertentangan dengan Prinsip Syariah”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 ayat-ayatnya di atas, tampak suatu bentuk penyelesaian sengketa keperdataan Perbankan Syariah dengan nasabahnya yang berdasarkan pada kompetensi absolut Peradilan Agama. Namun, di dalam ketentuan Pasal 55 ayat (2) terbuka kemungkinan dilakukannya penyelesaian sengketa sesuai kesepakatan para pihak tanpa melalui Peradilan Agama sehingga tidak menggunakan bentuk penyelesaiannya melalui Peradilan Agama.

Namun, dalam akad tersebut dimuat suatu klausul tertentu apakah penyelesaian sengketa melalui Peradilan Agama (penyelesaian sengketa secara litigasi) atau non litigasi seperti melalui musyawarah atau arbitrase. Fathurrahman Djamil menjelaskan, klausul ini lazimnya dinyatakan bahwa apabila terdapat perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian, akan terlebih dahulu diselesaikan secara musyawarah dan mufakat. Apabila tidak tercapai kesepakatan dalam musyawarah maka sengketa akan diselesaikan melalui arbitrase, atau badan peradilan (Djamil, 2012).

Selain itu, ada beberapa kendala/permasalahan yang timbul dari pola transaksi ini, yaitu: 1) Terkesan bahwa nasabah dan pihak bank bukan terjadi akad jual beli, tapi terjadi pemberian pinjaman

uang komoditas. Selanjutnya dikredit/dicicil oleh nasabah sehingga nasabah tidak merasa berhutang pada bank secara langsung terhadap jual beli komoditas tersebut; 2) Jika komoditas yang diadakan antara nasabah dan bank dimiliki penuh, dibeli dulu oleh pihak perbankan dan mengatasnamakan bank lalu dijual kembali kepada nasabahnya, dengan demikian dua kali proses jual beli, maka hal ini akan terkena dua kali pajak penjualan, dan harga komoditas/barang tersebut menjadi lebih mahal; 3) Dalam transaksi pembiayaan *Murabahah* bank melakukan akad wakalah dengan pihak nasabah untuk mewakili bank dalam melaksanakan transaksi jual beli dengan supplier. Dalam hal tersebut perbankan belum mampu tersedianya komoditas atau barang pesanan para nasabah atau untuk menghindari pajak berganda; 4) Terkesan pihak bank menghindari tanggungjawab terhadap Risiko operasional, baik pada penyimpanan ataupun biaya operasional. Oleh karena itu, pihak bank biasanya mewakili proses pemesanan dan penyerahan barang kepada pihak nasabah; 5) Akad *Murabahah* merupakan akad transaksi jual beli, namun pada kenyataannya digunakan untuk pembiayaan modal kerja secara berkesinambungan. Hal ini menggeser pemaknaan tentang bentuk produk-produk perbankan syariah yang klasik; 6) Margin keuntungan masih bersifat (benchmark); 7) Terkadang nasabah berkeinginan untuk melunasi angsuran lebih awal dari *schedule* yang dijadwalkan dan biasanya menginginkan adanya diskon dari angsuran yang wajib dibayarkan; dan 8) Kemudian jika nasabah mengalami *default*/tidak bisa membayar angsuran, maka nilai angsuran tidak boleh berubah dan pihak bank tidak bisa mewajibkan nasabah untuk membayar biaya penalti.

Menurut penulis, apabila pihak bank berhadapan dengan nasabah yang tidak jujur dan ia mengalami *default* atas angsuran yang harus dibayarkan, maka bank boleh mendapatkan kompensasi atas kerugian yang diakibatkan adanya *default* dari nasabah, namun hal itu berdasarkan nasabah yang



mengalami. Penerapan pembiayaan *Murabahah* mengalami perkembangan yang cukup signifikan mulai dari jual beli yang dilaksanakan oleh dua pihak secara langsung dan di lakukan secara kontan dengan menetapkan jumlah margin yang diinginkan dengan adanya transparansi yang sangat jelas (Hanafiyyah dan Malikiyyah), kemudian *murabahah* yang dilakukan oleh tiga pihak dimana pembeli yang menetapkan margin yang akan diberikan pada penjual namun masih bersifat pribadi/perorangan belum melibatkan lembaga keuangan dan transaksi masih dilakukan secara kontan (Imam Syafi'i), serta *Murabahah* yang telah melibatkan tiga pihak dan dilakukan pembayaran secara tempo (Hanabilah), yang semuanya pada masa klasik ini diberikan persyaratan-persyaratan yang sangat ketat oleh para ulama seperti adanya hak khiyar, kepemilikan barang secara penuh oleh penjual, dan lain-lain, sampai masa kontemporer perkembangan pembiayaan *Murabahah* yang dilakukan oleh tiga pihak dengan melibatkan lembaga keuangan seperti perbankan syariah dan pembayaran di lakukan secara cicil dan tempo.

Terlepas dari penjelasan di atas memang persoalan *Murabahah* menuai beberapa kritik pokok mengenai *Murabahah*; skema-skema *mark-up* terhadap praktik di lembaga keuangan syariah. *Kritik Pertama*; dengan resiko yang rendah dan bersifat jangka pendek, mereka tidak berhasil memenuhi misi perbankan syariah, untuk membagi resiko dengan debitur. Resiko yang dijalani oleh bank biasanya dan margin keuntungannya telah ditentukan diawal. Terlebih lagi, aset pembelian di jadikan sebagai garansi dan bank juga bisa meminta kliennya untuk memberikan suatu jaminan tertentu. Kombinasi dari keuntungan tetap dan jaminan memastikan bahwa resiko yang ditanggung oleh bank adalah sangat kecil. *Kritik Kedua*; skema-skema *mark-up* meniru perbankan konvensional dengan menyamarkan keuntungan melalui permainan kata-kata dan *hiyal* (tipu muslihat) lainnya. Tentu saja, dari sudut pandang ekonomi, meski bukan dari sudut pandang legal atau regulatori, banyak diantara transaksi semacam

ini dapat di samakan dengan transaksi-transaksi suku bunga: jika sebuah perusahaan membutuhkan pinjaman 100jt untuk membeli sebuah mesin, dia bisa meminjam uang tersebut dengan bunga 10% tiap tahun untuk membeli mesin atau dia bisa menyuruh bank membeli mesin untuknya dan kemudian membayar kepada bank 110 juta setahun kemudian.

## KESIMPULAN

Berbagai pembahasan yang telah dikemukakan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa akad *bai' al- Murabahah* di dalam praktik perbankan syariah bukan termasuk *bai' al-'inah*, *bai' al-ma'dûm*, *bai'atâni fî bai'ah* atau *hilah* untuk mengambil riba. *Bai' al- Murabahah* termasuk jual beli yang dibolehkan, yaitu jual beli barang dengan harga yang pasti (harga pokok plus margin keuntungan) yang harus dibayar oleh pembeli (nasabah) pada saat jatuh tempo yang telah ditentukan. Atau dengan kata lain, akad *bai' al- Murabahah* hukumnya sah (diperbolehkan), sedangkan yang menjadi perdebatan di kalangan para ulama (fuqaha) adalah operasionalisasi akad *bai' al- Murabahah* menjadi sebuah produk dalam praktik perbankan.

Inti persoalan keagamaannya terletak pada sifat dasar "remunerasi" (*monetary rewards*) bank. Jika hal itu adalah 'upah peminjaman', hal tersebut sama dengan bunga. Pada sisi yang lain, jika hal tersebut adalah "remunerasi" untuk jasa pelayanan yang diberikana atau untuk resiko yang ditanggung, hal tersebut dapat diterima. Oleh karena kesepakatan semacam ini meliputi pembelian atau memesan pemroduksian barang dari manufaktur barang tersebut dan yang kedua meliputi penjualan barang pada 'peminjam', maka perbedaan pokok dengan pinjaman perbankan konvensional adalah adanya suatu waktu (periode) bagi institusi keuangan tersebut memiliki barang tersebut. Dalam waktu tersebut bank memikul resiko atas kerusakan atau kehancuran barang, atau penjualnya menjadi bangkrut atau pembelinya menolak barang tersebut dengan alasan tidak memuaskan.

## REFERENSI

- Syafi'i, A. (2001). *Bank Syariah dari teori ke praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ath-Thoyaar, A. (1414H). *Al-Bunuuk al-Islamiyah baina an-Nazhoriyah wa at-Tathbii*, (Cet. I)
- Rianto, B. R. (2005). *Perbankan Syari'ah*. Pekanbaru: Mumtaz Cendikia Press.
- Djamil, F. (2012). *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Vogel, F. E., & Hayes, S. L. (1998). *Islamic law and finance: religion, risk, and return* (Vol. 16). London; Kluwer Law International.
- Purnamasari, I. D., & Suswinarno, K. K. C. (2011). *Mudah dan Bijak Memahami Masalah Akad Syariah*. Bandung: PT. Mizan Pustaka.
- Iqbal, I. (2007). Keadilan, Distribusi, Kemiskinan dan Kesenjangan di Indonesia". *A-Maslahah (Jurnal Ilmu Syariah) STAIN Pontianak : Vol. 2 No. 2*.
- Karim, A. (2003). *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta. International Institute of Islamic Thought Indonesia.
- Kasmir. (2002). *Dasar-Dasar Perbankan*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Mannan, M.A. (1993). *Teori dan Praktek Ekonomi Islam*. Yokyakarta: PT Bhakti Wakaf.
- Antonio, M. S. (2001). *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Munawir, A.W.A.M. (1998). *Kamus Arab-Indonesia*. Surabaya: Pustaka Progesif.
- Mujieb, M. A. (1994). *Kamus Istilah fiqh*. Jakarta: PT. Pustaka Firdaus.
- Zuhdi, M. (1992). *Masail Fiqhiyah*. Jakarta: CV. Haji Masagung.
- Ayub, M. (2007). *Understanding Islamic Finance (Chichester England: John Wiley & Sons Ltd The Atrium Southern Gate)*.
- Muhammad. (2005). *Manajemen Bank Syariah, edisi revisi*. Yogyakarta: UPP STIM YKPN.
- Sabiq, S. (1996). *Fikih Sunnah. Diterjemahkan oleh Kamaluddin A. Marzuki dkk.* Bandung: Al-Ma'arif.
- Anwar, S. (2007). *Hukum Perjanjian Syariah*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Wiroso. (2005). *Jual Beli Murabahah*. Yogyakarta: UII Press.
- Saidi, Z. (2019). *Tidak Syariahnya Bank Syariah*. Yogyakarta: Delokomotif.