

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

Peni Indrawati^{a*}

^aProgram Studi Ekonomi Syariah Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Syariah Riyadlul Jannah Mojokerto

*Koresponden penulis: peniindrawati72@gmail.com

Abstract

The Islamic banking system is a system of the real sector of a country's economy that operates based on Islamic sharia principles which are identical to profit sharing. Meanwhile, the purpose of this study is to identify and describe the form of the contract and operational standards of murabahah financing products and to analyze the application of sharia principles in murabahah financing contracts at Bank Muamalat Surabaya. The results showed that: (1) The form of contract and operational standards of murabahah financing products at the Darmo branch of Muamalat bank with reference to the provisions of the Sharia Banking Law, BI (Bank Indonesia), OJK (Financial Services Authority) and DSN-MUI Fatwa still exist. Some things that need to be considered are the principles of transparency and openness in order to avoid asymmetric information in murabahah transactions. (2) The application of sharia principles in the murabahah financing contract at the Darmo branch of the Muamalat bank is in accordance with the Sharia Banking Law and the Fatwa of the DSN-MUI, where financing is based on Islamic principles, that is, does not contain elements of usury, maisir, garar, haram, and unjust. This prohibition is in line with maqasid sharia in order to prevent harm (daf'ul-mafasid), bring benefit (jalbul-maslahah), and maintain five basic things namely religion, soul, mind, lineage, and property.

Keywords: Financing Agreement, Sharia Bank Principles, Murabaha.

ABSTRAK

Sistem perbankan syariah merupakan sistem dari sektor riil perekonomian suatu negara yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah Islam yang identik dengan bagi hasil. Sedangkan tujuan dari penelitian ini 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 Surabaya. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Bentuk akad dan standar operasional produk pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat cabang Darmo 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 cabang Darmo 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 Bank Syariah, Murabahah.

A. Pendahuluan

Bank Muamalat merupakan salah satu bank yang memiliki katagori terbaik dalam jajaran bank syariah, disamping itu Bank Muamalat merupakan bank syariah pertama di Indonesia dengan akte pendiriannya yaitu 1 November 1991, 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 kegiatan 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, *maisyir* (transaksi untung-untungan), *gharar* (transaksi obyeknya tidak jelas), haram dan zalim (transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi pihak lainnya).

Kontrak atau perjanjian dalam bahasa Arab disebut dengan akad, berasal dari *Al-Aqdun* yang berarti ikatan atau simpul tali. Kata “akad” secara terminologi fikih adalah perikatan antara ijab (penawaran) dengan Kabul (penerimaan) secara yang dibenarkan syara.¹ Sebagaimana diketahui bahwa salah satu cara perbankan syariah melakukan penyaluran dana kepada masyarakat adalah melalui prinsip jual beli yang didasarkan pada akad atau fasilitas, salah satunya adalah Murabahah. Dengan adanya jual beli, maka terjadi peralihan atau perpindahan kepemilikan hak atas suatu barang atau benda

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

dari penjual kepada pembelinya. Dalam melakukan transaksi jual beli ini, nasabah perbankan syariah dapat difasilitasi melalui akad Murabahah tersebut sehingga melahirkan penyaluran dana melalui pembiayaan Murabahah.² Kata murabahah ini berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), yaitu 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).³

Bank syariah bekerja dengan dana dari masyarakat yang disimpan pada bank syariah atas dasar kepercayaan, maka setiap bank harus selalu menjaga dirinya yang merupakan suatu konsekuensi guna mendukung terciptanya perbankan yang sehat. Hal penting yang perlu diperhatikan adalah berkenaan dengan agunan/jaminan. Pasal 1 angka 26 UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyatakan bahwa agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau unit usaha syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas. Ini berarti adanya kewajiban bagi bank dalam memberikan pembiayaan syariah, mempunyai keyakinan berdasarkan analisis mendalam atas itikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitur mengembalikan pembiayaan.⁴Pembebanan agunan/jaminan kepada nasabah tersebut, juga berlaku pada Bank Muamalat Indonesia Surabaya. Bank Muamalat meminta jaminan yang bernilai ekonomis dan sesuai dengan jumlah transaksi yang dilakukan sebagai pegangan. Bank Muamalat juga menerima jaminan berupa hak atas tanah (hak tanggungan) dari nasabah. Tujuan dari pembebanan jaminan terhadap nasabah kreditur sebagaimana tercantum dalam penjelasan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan sebagai berikut: “Kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas pengkreditan atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah yang sehat. Untuk mengurangi risiko tersebut, jaminan pemberian kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan Nasabah debitur untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan merupakan factor paling penting yang harus diperhatikan oleh bank. Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan, dana prospek usaha dari nasabah debitur”.

Murabahah merupakan salah satu produk yang paling populer dalam praktik

¹ Abd. Shomad. *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 177.

² Rachmadi Usman, *Produk dan akad perbankan syariah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 176.

³ Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 98.

⁴ Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum'*,Ghalia Indonesia, Bogor, 2009, hlm. 64

pembiayaan pada perbankan syariah. Selain mudah perhitungannya, baik bagi nasabah, maupun manajemen bank, produk ini memiliki beberapa kesamaan (yang bukan prinsipil) dengan sistem kredit pada perbankan konvensional. Meskipun demikian, secara prinsip, murabahah sangat jauh berbeda dengan suku bunga dalam perbankan konvensional. Dapat diartikan bahwa murabahah itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atas sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.⁵ *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 diinginkan 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.

Pembiayaan murabahah akan diberikan asal diketahui dengan jelas tujuannya dan atas kesepakatan antar bank dengan nasabah. Dapat diartikan bahwa murabahah itu sebagai suatu perjanjian antara bank dan nasabah dalam bentuk pembiayaan pembelian atau sesuatu barang yang dibutuhkan oleh nasabah.⁶ Penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan atas suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Jadi, fitur dan mekanisme pembiayaan murabahah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu untuk transaksi jual beli suatu barang sebesar harga pokok atau perolehan barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati antara bank dan nasabah yang mewajibkan nasabah untuk melunasi utang dan mewajibkan nasabah untuk melunasi utang dan membayar tagihan sesuai dengan akad, dimana sebelumnya penjual menginformasikan harga perolehan kepada pembeli. Oleh karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang disepakati”, karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁷ Istilah jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu yang lain

⁵ Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000, hlm. 62.

⁶*Ibid.*, hlm. 65.

⁷*Ibid.*, hlm. 113.

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

berdasarkan keridhaan.

B. Metode Penelitian

Studi ini dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif yaitu kombinasi antara penelitian pustaka dan penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang dilakukan secara deskriptif analisis. Lokasi penelitian dilakukan pada bank Muamalat kota Surabaya Cabang Darmo. Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan teologis normatif⁸, yuridis⁹, sistem ekonomi Islam¹⁰, dan sosiologis.¹¹ Dengan menggunakan data primer yang bersumber dari studi lapangan berupa informasi yang berasal dari para praktisi pada bank Muamalat (staff bank Muamalat Cabang Darmo), 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.

C. Pembahasan

1. Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam akad *Murabahah* Pada Bank Muamalat Cabang Darmo

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 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 Cabang Darmo 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

⁸ 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.

⁹ 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.

¹⁰ Mengkaji kegiatan perbankan khususnya dalam akad pembiayaan *murabahah* dengan terpenuhinya aspek-aspek tujuan prinsip ekonomi Islam.

¹¹ 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.

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 sewamenyewa/upah mengupah (*al-ijarah*) salah satu pembiayaan dalam akad ini adalah *ijarah muntahiyah bittamlik*.¹²

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 pencampuran yakni *naqdan* (dalam bentuk tunai) yakni penyerahaan 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)*.¹³

Pada bank Muamalat cabang Darmo 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. Pencampuran *financial asset (dayn)* dengan *financial asset (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, 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).

¹²*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.

¹³ Mardani, *Hukum Perikatan Syariah di Indonesia*, (Cet.I; Jakarta: Sinar Grafika, 2013), h. 161.

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

Produk pembiayaan atas dasar akad *murabahah* pada bank Muamalat cabang Darmo 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 mengelolah 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 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.

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).¹⁴ 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 alwa'id bi al-syira'* keharusan janji untuk membeli atau *murabahah li amir bi syira'* yakni *murabahah* untuk perintah membeli atau janji membeli.

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 *margin* telah disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Namun untuk mempermudah pemenuhan barang yang diinginkan nasabah pihak bank mencantumkan wakalah di dalam perjanjian, dengan wakalah pembelian barang oleh nasabah kepada supplier ini terkesan bahwa nasabah membeli barang dari supplier dan bukan dari pihak bank. Konsep pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh bank Muamalat Cabang Darmo membolehkan pembelian barang dengan beberapa ketentuan tertentu saja

¹⁴ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), h. 89.

misalnya dengan melampirkan kwitansi dan dokumen yang berkaitan dengan pembelian objek *murabahah* tersebut, yang selanjutnya dikenal dengan wakalah. Wakalah adalah akad pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak kepada pihak lain untuk tujuan tertentu yang disepakati kedua pihak. Nasabah bertindak sebagai penerima wakalah dari bank untuk mencari barang yang diinginkan oleh nasabah dalam pemenuhan akad jual beli antara nasabah dan bank. Secara singkat pembiayaan wakalah dikombinasikan dengan *murabahah* dapat dipahami bahwa bank menguasai kepada nasabah untuk mencari barang yang diinginkan nasabah untuk dilakukan jual beli dengan nasabah.

Sekali lagi 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 diinginkan 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 disepakati oleh kedua belah pihak, harga dari barang tersebut ditanggung dan tanggal pembayaran dijadwalkan. Melihat ketentuan dari *hybrid contract* dari *murabahah* itu sendiri terdapat ketidaksesuaian antara *murabahah bil wakalah* yang ada yakni pihak bank memiliki

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

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.¹⁵Sumber 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

¹⁵ 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.

pembukuan, dan (8) Standar kontrak perjanjian *murabahah*.¹⁶ 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 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.

2. Penerapan Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Muamalat Surabaya Cabang Darmo

Berdasarkan wawancara yang dilakukan peneliti terhadap pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat Cabang Darmo, 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.¹⁷

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan prinsip syariah dalam akad *murabahah* pada bank Muamalat Cabang Darmo telah sesuai dengan UU perbankan syariah dan fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan *murabahah* nasabah

¹⁶ Tim Penyusun, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Devisi Pengembangan Produk dan Edukasi, Departemen Perbankan Syariah, Otoritas Jasa Keuangan (OJK),2016), h. 19.

¹⁷ Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam *murabahah* ini 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/*gabr*. 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 Cabang Darmo 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 Cabang Darmo 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 pelanggaran 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) Dalam pembiayaan *murabahah* dengan tujuan pembelian kendaraan bermotor maupun untuk pembelian barang atau aset lain, ketentuan tentang kepemilikan barang terlebih dahulu belum sepenuhnya diterapkan. Hal ini karena proses pembelian barang baru dilakukan setelah adanya pencairan pembiayaan ke rekening nasabah. (2) Penandatanganan akad *wakalah* dilakukan setelah penandatanganan akad *murabahah*. (3) 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 Cabang Darmo 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 Cabang Darmo 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. (3) Penerapan prinsip syariah dalam akad pembiayaan *murabahah* pada bank Muamalat Cabang Darmo 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.

Adanya fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional bertujuan agar dalam praktik perbankan syariah sesuai dengan prinsip syariah yang ada pihak bank bisa lebih mencermati lagi ketentuan tentang harus dikuasainya terlebih dahulu barang atau aset yang hendak diberikan pembiayaan *murabahah*. Dalam hal penyelesaian perselisihan, lebih baik jika dicantumkan juga alternatif penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional. (Basyarnas). Pihak bank seyogyanya mengganti penunjukkan Pengadilan Negeri menjadi Pengadilan Agama. Karena sudah jelas diatur dalam UU Perbankan Syariah. Kebolehan untuk meminta uang muka kepada nasabah pembiayaan *murabahah*, bisa dijadikan dasar bagi pihak bank untuk memintanya untuk pembiayaan *murabahah* dengan tujuan apapun. Hal tersebut bertujuan untuk mengurangi resiko pembiayaan *murabahah* yang ada.

DAFTAR PUSTAKA

Abd. Shomad. *Hukum Islam Penormaan Prinsip Syariah dalam Hukum Indonesia*, Prenada Media, Jakarta, 2010.

Adiwarman A. Karim. *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

Standar Operasional Produk Pembiayaan dalam Akad Murabahah pada Bank Muamalat

- Adrian Sutedi, *Perbankan Syariah 'Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum'*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2009.
- 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).
- Rachmadi Usman, *Produk dan akad perbankan syariah di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah*. Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, 2000.
- uma, 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).