

## **BAB IV**

### **ANALISIS PENERAPAN AKAD MURABAHAH KONTEMPORER PADA BANK SYARIAH MANDIRI *BRANCH OFFICE* BARABAI**

#### **A. Sejarah Singkat Bank Syariah Mandiri**

Sejak tahun 1999, telah diketahui kurang lebih selama beberapa tahun sebelum lahirnya bank syariah Mandiri, Indonesia pada saat itu tengah dilanda krisis ekonomi dan moneter hebat yang terjadi dari bulan juli 1997 lalu berimbas pada krisis seluruh elemen kehidupan bangsa dan negara dan yang lebih utama terjadi di dunia usaha dan bisnis. Akibat yang ditimbulkan bagi bank-bank konvensional pada masa itu menjadikan pemerintah harus bersikap dan melakukan kebijakan agar melakukan restrukturisasi dan merekapitalisasi sejumlah bank yang ada Indonesia. Bank konvensional yang banyak mendominasi industri perbankan nasional Indonesia masa itu menyebabkan begitu lebar dan banyak imbas krisis ekonomi dan moneter yang tengah terjadi.

Bank-bank konvensional masa itu mengalami dampak krisis diantaranya: PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP), PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga merasakan dampak krisis ekonomi moneter saat itu. PT Bank Susila Bakti melakukan cara-cara agar dapat keluar dari krisis, cara yang dilakukannya adalah melakukan *merger* beberapa bank lain dan turut serta mengajak pemodal asing. di saat yang sama, tanggal 31 Juli 1999 Indonesia melakukan kebijakan *merger* empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi suatu bank baru dengan nama PT. Bank Mandiri (Persero). Melalui *merger* ini

menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik terbanyak baru BSB.

PT Bank Mandiri (Persero) Tbk kemudian melakukan usaha dan membentuk tim pengembangan perbankan syariah sebagai langkah selanjutnya atau tindakan lanjutan dari keputusan *merger* oleh pemerintah Indonesia. Tim yang dibentuk memiliki misi mengembangkan layanan syariah yang ditempatkan pada kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai bentuk respon atas berlakunya undang-undang No. 10 tahun 1998, yang memberi keleluasaan untuk bank umum untuk dapat melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim itu menganggap Undang-undang No. 10 Tahun 1998 menjadi titik balik yang tepat untuk melakukan perubahan PT. Bank Susila Bakti sebagai bank yang semula konvensional berubah jadi bank syariah. Karena itu, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera menyiapkan sarana dan prasaranya, sehingga aktivitas bisnis BSB tidak lagi bank konvensional namun menjadi bank syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri melalui Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

Kegiatan usaha BSB yang telah bergantu menjadi bank umum syariah dikuatkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Kemudian melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/ 1999, Bank Indonesia setuju dengan perubahan nama BSB menjadi PT. Bank Syariah Mandiri. Dengan ini, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi telah resmi menjalankan bisnis sejak hari

Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999 Masehi sampai sekarang.<sup>1</sup>

Visi

-Bank syariah terdepan dan modern-

Misi

1. Mewujudkan pertumbuhan dan keuntungan diatas rata-rata industri yang berkesinambungan.
2. meningkatkan kualitas produk dan layanan berbasis teknologi yang melampaui harapan nasabah
3. mengutamakan penghimpunan dana murah dan penyaluran pembiayaan pada segmen retail
4. mengembangkan bisnis atas dasar nilai-nilai syariah universal
5. mengembangkan manajemen talenta dan lingkungan kerja yang sehat
6. meningkatkan kepedulian terhadap masyarakat dan lingkungan.

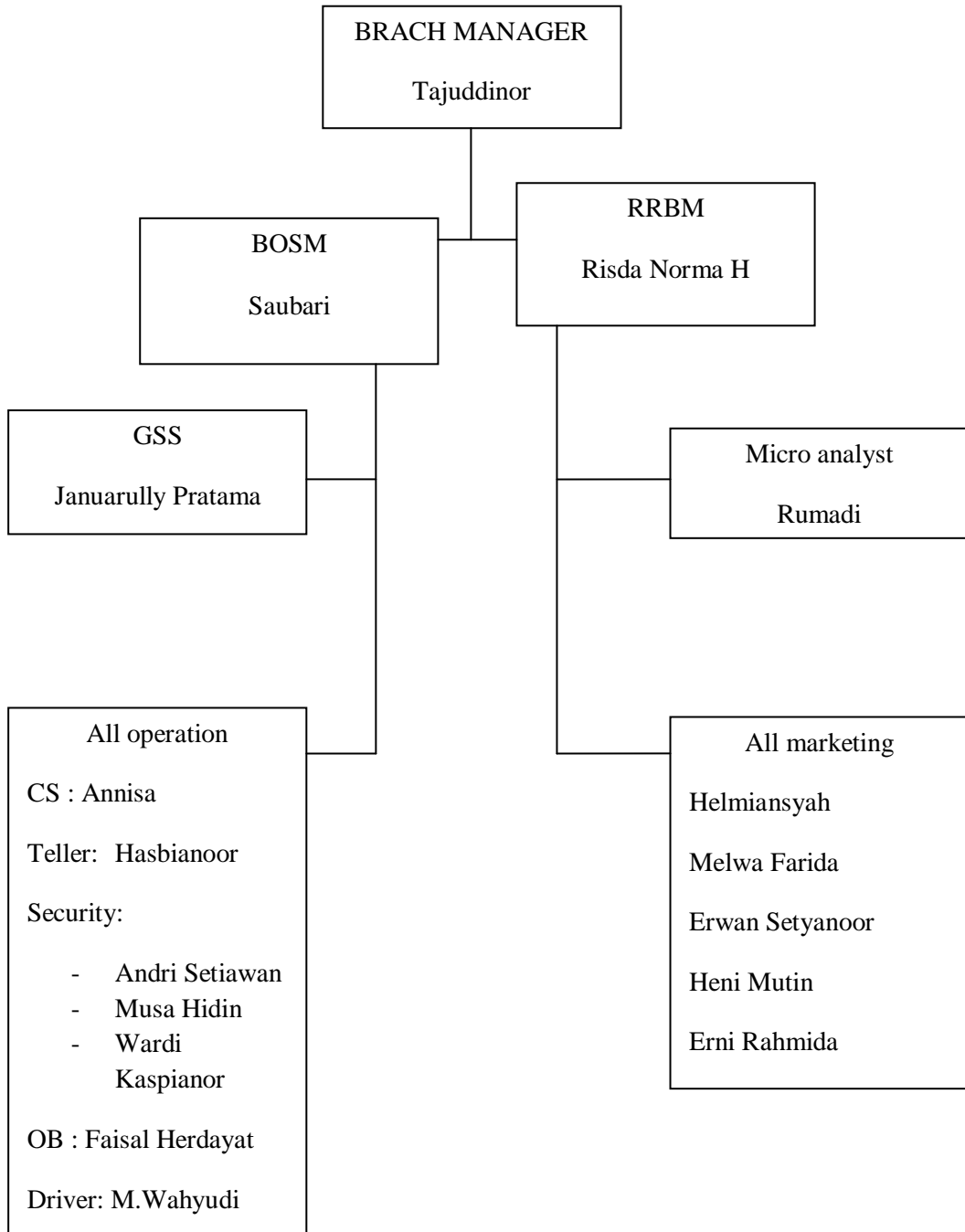
Bank syariah Mandiri *Branch office* Barabai berdiri sejak 31 desember 2009, dengan alamat pertama di jalan P.H.M Noor No 20, kemudian direlokasi ke alamat jalan P.H.M Noor Rt 01 Rw 01, yang menjadi salah satu dari beberapa bank syariah yang ada disana dan menjadi kompetitor oleh bank konvensional dengan struktur organisasi seperti tertera berikut.

---

<sup>1</sup><https://www.mandirisyahiah.co.id> diakses 13/02/2020

**TABEL 4.1**

**Struktur Organisasi Bank Syariah Mandiri *Branch office* Barabai**



**TABEL 4.2**  
**JOB DESCRIPTION**

Jabatan	Tugas
BM ( <i>Branch Manager</i> )	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bertanggung jawab dan mengelola dalam layanan operasional dan bisnis secara potensial</li> <li>2. Memastikan bisnis agar tercapai</li> <li>3. Mengelola SDM dilingkungan</li> </ol>
BOSM	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Memastikan operasional kantor dilaksanakan dengan benar</li> <li>2. Memastikan operasional para pegawai</li> <li>3. Memberikan solusi apabila ada kendala dalam operasional</li> <li>4. Menjaga batas maksimal dan minimal dalam RTGS (transfer fisik uang ke bank lain)</li> </ol>
RRBM	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mencari nasabah pendanaan, pembiayaan</li> <li>2. <i>Maintenance</i> dan mengurus nasabah yang ada indikasi macet</li> </ol>
<i>Analyst</i> mikro	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan verifikasi nasabah pembiayaan</li> <li>2. Privikasi agunan</li> <li>3. Privikasi usaha calon nasabah</li> </ol>
GSS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melakukan transfer (dari <i>Teller-BO-BOSM</i>)</li> <li>2. Mempunyai tanggung jawab melakukan cek barang yang tidak laku</li> <li>3. Mensupport operasional bank dan pegawai</li> <li>4. Mengolah laporan eksternal dan internal</li> </ol>
All operasional  CS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Melayani nasabah</li> <li>2. Memproses pembukaan dan penutupan rekening</li> <li>3. Menginput data nasabah dan</li> </ol>

	<p>fasilitas pinjaman yang lengkap dan akurat</p> <p>4. Mengelola kartu ATM dan surat berharga</p>
<i>Teller</i>	<p>1. Melayani nasabah</p> <p>2. Mencatat transaksi</p> <p>3. Melakukan transaksi</p> <p>4. Mengelola saldo kas maksimal 1,2 miliar</p> <p>5. Mengelola uang layak edar dan tidak layak</p> <p>6. Menjaga kerahasiaan kartu nasabah</p> <p>7. Melakukan <i>cash count</i></p> <p>8. Mengisi uang tunai ATM</p>
<i>Security</i>	<p>1. Melayani nasabah</p> <p>2. Menjaga keamanan, aset kantor</p>
<i>Driver</i>	<p>1. Melakukan pengantaran</p> <p>2. Memeriksa keadaan kendaraan</p>
<i>Office boy</i>	<p>1. Memastikan agar kondisi kantor rapi dan bersih</p>
<i>All marketing</i>	<p>Mencari dan mendapatkan nasabah, baik untuk pendanaan maupun pembiayaan, mengelola nasabah yang ada, melakukan penagihan</p>

Standar akad baku murabahah kontemporer akan penulis paparkan sebagai berikut:<sup>2</sup>

#### 1. Pengantar standar

Sumber utama hukum dalam Islam yang memiliki tugas menjadi ketentuan pokok yang didalamnya terdapat bahan-bahan untuk menjadi landasan dalam membuat akad perbankan syariah, bahan-bahan hukum tersebut adalah:

- Bebas

---

<sup>2</sup>Divisi pengembangan produk dan edukasi, Departemen Perbankan Syariah dan Otoritas Jasa Keuangan, *standar produk perbankan syariah murabahah* (Jakarta, pebruari 2016),h 86

- Kesamaan
- Adil
- Saling rela
- Benar
- Membawa manfaat
- Dicatat

Masing-masing dari hal-hal diatas tidak akan dapat hanya berdiri sendiri, karena memang saling berkaitan, selain dari tujuh hal sebelumnya ada beberapa tambahan yang dijaga dalam pembuatan akad bank syariah yang juga sangat identik yaitu terkait adanya larangan terhadap judi, ketidakjelasan dan riba.

Perjanjian yang telah disepakati oleh para mitra maka juga akan membawa didalamnya seperti hak serta kewajiban, karenanya dalam pembuatan akad bank syariah juga harus dimuat didalamnya hukum Islam. Kontrak/ akad standar hanya memberikan landasan yang sedikit terkait dengan apa-apa saja yang mesti dimuat dalam akad pembiayaan murabahah yang nanti akan disepakati antara nasabah dengan bank syariah. Bank syariah dan nasabah diizinkan melakukan perjanjian sesuai dengan prinsip kebebasan, namun mesti harus tetap menjaga ketentuan-ketentuan berkontrak demi menjaga kepentingan terpenuhinya prinsip syariah, hukum positif pada negara dan perlindungan konsumen.

## 2. Ketentuan standar perjanjian yang umum<sup>3</sup>

Bank syariah yang telah menyediakan akad standar, sifatnya hanya sementara bukan suatu bentuk keharusan untuk dipatuhi pihak lain, dari sini harus ada yang namanya kesempatan untuk mufakat antar bank syariah dengan calon nasabah terkait klausul standar perjanjian murabahah.

Akad atau perjanjian memiliki hukum yang bunyinya ada pada pasal 27 dan 28 KHES dalam 3 kategori:

- Benarnya suatu perjanjian dengan terpenuhinya syarat serta rukunnya
- Akad fashid yaitu akad yang terpenuhi rukun serta syarat, namun ada hal yang merusak akad atau perjanjian dengan pertimbangan kebaikan
- Batalnya akad karena kurangnya syarat maupun rukun

Murabahah mempunyai rukun yaitu penjual, orang yang membeli, barang yang jadi objek, harga serta ijab kabul. KHES pasal 16 perihal jual beli murabahah dimana disitu disebut bahwa penjual adalah bank syariah yang harus membiayai sebagian atau seluruh harga dari objek yang spesifikasinya telah dicapai kesepakatannya.

Syarat pelaksanaan perjanjian terdiri dari syarat yang bersifat subjektif serta objektif, syarat yang objektif yaitu terkait dengan hal yang diakadkan harus halal dan untuk syarat subjektif terkait dengan kecakapan subjek hukum. Pembiayaan murabahah pada bank syariah mestilah rukunnya terpenuhi dan syaratnya sah sebagaimana dalam pasal 22 KHES dan pasal 1320 KUHPerdara.

---

<sup>3</sup>*Ibid* ., h. 87



Akad pembiayaan murabahah yang sudah syarat maupun rukunnya dipenuhi disebut sebagai akad sah atau benar, yang mana dengannya akan menimbulkan berlakunya hak serta kewajiban atau akibat hukum bagi mitra akad.

Kecakapan subjek hukum/ orang yang menjalankan suatu akad berkaitan dengan kemampuan memikul tanggung jawab, dalam hal tidak mampunya seseorang hal ini dibagi menjadi dua yaitu muwalla untuk individu perseorangan dan taflis untuk instansi (syirkah), untuk perseorangan dianggap cakap adalah saat mencapai umur 17 tahun keatas atau setidaknya pernah menikah sebelumnya (pasal 1 ayat 6 KHES) dan untuk badan usaha yang tidak cakap yaitu dalam hal dinyatakan bangkrut berdasarkan putusan pengadilan yang didalamnya ada kekuatan hukum tetap (pasal 2 KHES).<sup>4</sup>

Syarat objektif memiliki hubungan dengan sebab yang dibenarkan, yaitu barang haruslah bebas dari unsur riba, ketidakjelasan, perjudian. Suatu perjanjian murabahah harus dilakukan dengan dasar saling rela antar pihak yang nampak dalam akad dengan adanya perjanjian mitra akad ketika ijab kabul serta konsep hak pilihan lanjut atau tidak. Akad murabahah tidak boleh didalamnya terdapat unsur khilaf, pemaksaan, tipu daya, dan penyamaran.

Akad tidak menjadi batal karena khilaf kecuali terjadi pada inti yang menjadi pokok perjanjian (pasal 30 KHES), tindakan paksa berakibat pada batalnya akad, karena hal ini menjadikan orang bertindak bukan atas dasar kemauannya sendiri (pasal 32 KHES), tipuan adalah dibuatnya akad melalui

---

<sup>4</sup>*Ibid* ,h. 88

muslihat dengan dalih manfaat, namun dibalik itu hanya untuk pemenuhan kepentingan diri sendiri (pasal 33 KHES) hal ini akan mengakibatkan akad menjadi batal, penyamaran adalah suatu bentuk keadaan yang mana keadaanya tidak seimbang antara apa yang didapat nasabah dengan yang didapat bank syariah. Akad murabahah berdasarkan pasal 21 KHES haruslah memenuhi unsur-unsur berikut:

- Kerelaan para pihak (terjadinya kesepakatan dilakukan dengan saling rela dan tidak ada intimidasi sepihak)
- amanah (adanya kewajiban para pihak untuk menjalankan isi akad)
- hati-hati (akad yang dilakukan mestilah dilakukan dengan pertimbangan yang cukup)
- Isi akad itu tetap sampai jangka waktu habis
- Saling mendapat *profit* (akad mestilah terhindar dari manipulasi)
- Sama antar pihak (hak dan kewajiban seimbang antar para pihak, kedudukan yang sama)
- Transfaran, para mitra akad mengetahui isinya (dalam akad tidak ada yang disembunyikan serta dapat dipertanggung jawabkan)
- Mudah (akad harus memberi kemudahan untuk para pihak dalam menjalankannya)
- Kesanggupan (terjadinya kesepakatan mesti dengan kesanggupan para pihak)
- Adanya maksud baik (dilakukannya akad mesti harus dengan adanya kemaslahatan)

- Kehalalan (komiditas yang menjadi objek sejalan dengan yang disyariatkan)

### 3. Identitas dan Tenor

Legalitas para mitra yang melakukan akad harus jelas dan tenor mulai serta berakhirnya akad juga harus dirinci dan jelas. Pentingnya kejelasan seperti ini dalam akad murabahah agar ada perlindungan hukum untuk para pihak selama tenor akad berlangsung. Kejelasan mengenai jangka waktu kesepakatan baik itu dimulai dan waktu berakhirnya harus juga jelas, apabila ada restruktur angsuran maka harus disetujui kedua belah pihak.<sup>5</sup>

### 4. Objek pembiayaan

Objek akad seperti barang jual beli, bahan baku produksi, aset perumahan, kendaraan bermotor, *tangible asset* dan *intangibile asset* yang dapat menjadi obyek hak milik (pasal 499 KUHPerdara). Pihak bank syariah dan nasabah harus menyebut dengan jelas dan benar mengenai objek akad murabahah, bank syariah dapat memberikan pencairan dana secara berkala bila objek akad masih dalam tahap pembuatan/ penyelesaian oleh pembuat. ciri-cirinya sebagai berikut:

- a. Barang tersebut harus ada dan menjadi milik secara prinsip atau penuh oleh bank syariah sebagai penjual
- b. Mengandung nilai/ bermanfaat, memenuhi prinsip syariah serta dapat diserahkan terimakan

---

<sup>5</sup>*Ibid* ., h. 91

Pemindahan hak kepemilikan barang terjadi dari bank syariah sebagai penjual kepada nasabah sebagai pembeli harus dikerjakan dengan efektif, kewajiban begitu juga hak atas objek tersebut juga beralih. Cacat atau rusaknya objek akad sebelum penandatanganan akad murabahah akan menjadikan timbulnya hak opsi untuk memilih melanjutkan atau tidak, namun apabila cacat tidak diketahui dan kesepakatan telah dilakukan maka dengannya hak opsi akan hilang. Bank syariah dan nasabah dalam mengikat janji sebaiknya memanglah harus menyepakati hal-hal semacam cacat atau rusaknya suatu objek akad yang akan mengakibatkan opsi melanjutkan atau tidak sebelum ditandatanganinya kontrak akad murabahah (dan begitu pula dengan akad-akad lain di bank syariah).<sup>6</sup>

#### 5. Kuasa bank kepada nasabah

Nasabah boleh ditunjuk oleh bank syariah untuk melakukan aktifitas atas nama bank syariah (sebagai wakil) untuk melakukan jual beli dengan pemasok terhadap objek akad dan melakukan pengecekan tentang spesifikasi objek, berikut kualitas, kuantitas dan haruslah sesuai dengan kesepakatan bersama sebelumnya. Saat nasabah melakukan tugas sebagai wakil bank, nasabah bertindak dan melakukan apa saja yang semestinya dilakukan agar hak dan kepentingan bank syariah terlindungi serta tidak berbuat (kelalaian) atau merugikan yang berbeda dengan kewajiban serta tanggung jawab nasabah. Hak dan kewenangan tidak dimiliki oleh nasabah selama bertindak sebagai wakil oleh bank syariah, hal ini baik nampak maupun tidak untuk:

---

<sup>6</sup>*Ibid*

- Menyerahkan apa yang dijaminakan, pernyataan terkait dengan pembelian atas nama bank
- Melakukan sesuatu atas nama bank syariah selain perjanjian yang dilakukan sebelumnya, atau
- Menginginkan atau mendapat ganti rugi atas biaya-biaya yang dikeluarkan selain dari harga beli yang telah ditentukan sebelumnya.

Sebagai pihak yang memperoleh kuasa bank maka nasabah memiliki kewajiban hanya untuk membeli dan lalu kembali menyerahkan barang/ objek yang dibeli sebelumnya dari pemasok pada tanggal penyerahan kepada bank, hak milik akan beralih berpindah kepada bank setelah diserahkan pemasok pada nasabah. Segala bentuk risiko, kerusakan ditanggung sepenuhnya oleh nasabah, terkecuali hal itu masuk pada kategori hal *force majeure* sejak barang diterima dari pemasok sampai tanggal dimana bank menyerahkan kepada nasabah.

Nasabah tidak boleh melakukan perubahan atau membatalkan pembelian, serta tidak ada payung hukum yang dapat dipegang nasabah untuk melakukan hal demikian tanpa adanya persetujuan tertulis bank, sepanjang hal seperti syarat untuk pembayaran sudah dikerjakan dan tidak ada pelanggaran terhadap akad.<sup>7</sup>

#### 6. Klausul jual beli<sup>8</sup>

Perlunya pembicaraan antara nasabah dengan penyedia barang adalah agar nantinya bank syariah dapat menentukan harga beli atas permohonan yang

---

<sup>7</sup>*Ibid* .,h. 93-95

<sup>8</sup>*Ibid*.,h. 95

dilakukan nasabah, apabila permohonan disetujui oleh bank maka nasabah wajib untuk memberitahu segala aktifitas usaha dengan detail kepada bank syariah dengan dokumen atau legalitas yang diperlukan, tenor disepakati bersama. Setelah barang sudah ditangan nasabah, lalu pihak bank menjualnya kembali kepada nasabah dan nasabah akan membeli kembali barang dengan ketentuan dan syarat pembiayaan dan pernyataan murabahah.

#### 7. Harga pokok dan margin

Harga objek akad dengan menggunakan ketentuan uang yang digunakan harus diketahui dengan jelas dalam akad dan saat penandatanganan, apabila bank ingin menjual objek dengan mata uang yang berbeda, maka nasabah harus mengetahuinya. Pihak-pihak yang melakukan diperbolehkan melakukan angsuran maupun pelunasan dengan mata uang yang berbeda namun dengan catatan nilainya tidak berbeda pada tingkat nilai tukar pada jatuh tempo bayar yang dimaksud.<sup>9</sup>

Harga jual yang diberikan kepada nasabah juga dijelaskan ke nasabah, harga jual adalah harga pembelian barang akad lalu digabung keuntungan yang diperoleh bank selama tenor pembiayaan, harga pokok dapat didapat dari harga pembelian bank dikurangi uang muka nasabah (apabila menggunakan uang muka), pemberitahuan ini harus secara terbuka dan jujur dari bank syariah kepada nasabah juga tertulis dalam draf akad, besarnya angka pembiayaan murabahah dapat juga disebut sebagai harga perolehan. Margin adalah selisih keuntungan

---

<sup>9</sup>*Ibid*,h. 96-98

yang diinginkan oleh bank syariah dan harus disepakati bersama, nilai tersebut tidak akan berubah selama masa perjanjian. Adanya biaya-biaya lain masih boleh diperhitungkan dalam harga mendapatkan barang adalah biaya riil yang dipakai (biaya seperti pengiriman, pemeliharaan, peningkatan nilai)

Biaya tidak langsung namun masih terkait dengan akad murabahah seperti biaya listrik, air, pulsa, gaji pegawai dan sebagainya tidak bisa dimasukkan kepada biaya langsung, margin ditentukan dalam nominal tertentu dan perhitungannya dapat mengarah pada tingkat imbalan yang dipakai pada harga pasar keuangan dengan pertimbangan ekspektasi biasa dana, premi risiko dan besaran keuntungan.

#### 8. Klausul uang muka

Berdasarkan fatwa dsn mui no 13, bank syariah diperbolehkan memintanya, besarnya ditentukan dengan kesepakatan bersama, apabila nasabah memberi uang muka, maka akan terjadi hal-hal sebagai berikut:

- a. Berkurangnya kewajiban nasabah
- b. bila nasabah membatalkan akad, maka ada kewajiban ganti rugi riil kepada bank dan bisa diambil dari uang muka sebelumnya dan akan dikembalikan sisanya kepada nasabah.
- c. Berdasar asas keadilan, jika pembayaran ganti rugi jumlahnya dari kerugian, maka bank syariah boleh meminta kepada nasabah.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup>*Ibid.*, h. 98-99.

## 9. Syarat dan tata cara pembayaran

Hal ini menjelaskan keadaan awal nasabah serta syarat pelaksanaan yang dipakai bank syariah, syarat pencairan yang perlu diatur sebelumnya oleh bank adalah terkait dokumen serta legalitas yang lengkap dan untuk apa penggunaan dana. Syarat dan cara-cara pembayaran dapat diatur bank, tetapi tidak terbatas pada hal-hal sebagai berikut:

- Legalitas nasabah, perincian objek, pengikatan agunan
- Penandatanganan akad
- Penetapan uang muka secara bersama atau pelunasan biaya yang disyaratkan
- Bukti sanggup bayar dari nasabah
- Membuka dan memelihara tabungan

Kewajiban bank memberikan bukti dari setiap transaksi, baik pembayaran atau apa saja kepada nasabah, nasabah telah dipastikan bahwa bukan tercatat pada daftar hitam nasional bank Indonesia dan punya *track record* pembiayaan yang lancar.<sup>11</sup>

## 10. Perihal biaya

- Administrasi
- Biaya terkait pelaksanaan akad (notaris, asuransi, pengikatan jaminan dan lainnya) hal ini dibolehkan sepanjang hal ini diberitahukan kepada

---

<sup>11</sup>*Ibid.*, h 99-100



nasabah sebelum penandatanganan akad dilaksanakan, serta disetujui nasabah

- Pajak yang ditimbulkan oleh akad ini menjadi tanggungan nasabah

Biaya-biaya lain seperti ganti rugi karena adanya wanprestasi dibatasi pada hal seperti dibawah ini:

- Nasabah yang sengaja atau lalai membayar angsuran, melakukan hal yang diluar akad dan berakibat bank menjadi rugi
- Pembayaran ganti rugi bisa diakui menjadi *income* bank syariah sesuai dengan kerugian rill
- Besaran ganti rugi ditetapkan dengan kesepakatan bersama, pembayaran angsuran nasabah diluar jatuh tempo maka bank akan membebaskan denda yang nanti dana tersebut akan diperuntukkan sebagai dana sosial.

#### 11. Klausul mekanisme pembayaran

Nomor rekening atau kantor bank diberitahukan, agar nanti nasabah bisa melakukan pelunasan atau angsuran, pembayaran yang dilakukan diluar jam kerja maka akan dilakukan pendebitan pada saat jam kerja berikutnya, apabila pembiayaan diberikan mata uang yang bukan rupiah maka pembayaran pelunasan harus dilakukan dengan mata uang yang bukan rupiah pula yang sama atau dengan mata uang yang ditetapkan bank.

Pasal 1813, 1814, 1816 KUHPerdara akan dikesampingkan oleh nasabah dan bank, terkait pendebitan rekening nasabah untuk pembayaran kewajiban yang ditimbulkan karena dengan adanya utang murabahah.

## 12. Jaminan

Jaminan dibolehkan untuk pembiayaan murabahah, agar nasabah menjadi serius terhadap pembayaran, hal ini bukan bersifat wajib.<sup>12</sup>

## 13. Kewajiban nasabah

Pengikraran diri untuk melakukan pembayaran secara tepat waktu, kewajiban untuk menggunakan fasilitas murabahah ini dilakukan sebagaimana telah tercantum dalam akad sebelumnya.

## 14. Klausul larangan

Klausul ini berisi janji-janji debitur agar tidak melakukan larangan-larangan yang berakibat pada bank mengalami rugi selama kesepakatan berlaku. Nasabah dilarang menutup usaha dan meminta untuk dinyatakan tidak mampu tanpa disetujui bank.

## 15. Pelunasan dipercepat

Pembayaran semua dana pembiayaan murabahah yang dipinjam nasabah dilakukan sebelum jatuh tempo yang disepakati, pembayaran ini dapat dilakukan disemua hari kerja asalkan menyampaikan pemberitahuan tertulis sebelumnya. Pemberitahuan ini memuat jangka waktu yang diperpendek atau transformasi jumlah angsuran yang diperbanyak. Potongan atau *discount* dalam pelunasan dapat diberikan oleh bank jika nasabah (a) tidak telat bayar (2) melakukan pelunasan lebih cepat dari masa perjanjian, dengan syarat tidak pernah disepakati

---

<sup>12</sup>*Ibid.*, h. 100-102

dalam akad dan besarnya potongan tergantung ketentuan internal pihak bank syariah. Pelusanan dipercepat oleh nasabah juga sekaligus menghentikan seluruh kewajiban yang sebelumnya diperjanjikan kepada bank.<sup>13</sup>

#### 16. Tentang cedera janji

Wanprestasi merupakan kelalaian memenuhi tanggung jawabnya atau melakukan pembayaran tagihan sesuai dengan kesepakatan yang berlaku sehingga kerugian pada bank terjadi karena haknya yang tidak dipenuhi. Wanprestasi atau cedera janji ini diatur dalam KHES pasal 36, dengan beberapa ketentuan:

- Tidak melakukan isi perjanjian dengan benar
- Melaksanakan perjanjian, namun tidak seperti yang disepakati diawal
- Terlambat dalam melakukan isi perjanjian
- Melakukan sesuatu yang tidak diperbolehkan

Jika dikemudian hari nasabah melakukan cedera janji maka bank diperbolehkan meminta ganti rugi, namun dibatasi pada kerugian yang bisa diprediksi dan merupakan benar-benar akibat dari cedera janji nasabah tersebut, sanksi terhadap wanprestasi hanya boleh diberikan apabila:

- nasabah sudah dinyatakan ingkar, namun terus melakukan wanprestasi
- Sanksi yang diberikan atau dibuatnya hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilewatinya

---

<sup>13</sup>*Ibid.*, h. 103-105

- Nasabah melakukan wanprestasi namun tidak dapat membuktikan bahwa perbuatannya termasuk dalam keadaan *force majeure*

Fatwa DSN no 43/DSN-MUI/VIII/2004 tentang pengenaan ganti rugi oleh bank syariah hanya diperbolehkan dalam ketentuan sebagai berikut:

- a. Nasabah sengaja lalai dengan kewajiban
- b. Ganti rugi boleh dijadikan sebagai pendapatan bank sesuai dengan kerugian riil
- c. Telah dijelaskan dalam akad
- d. Pendapatan ganti rugi atau kerugian riil ditetapkan dengan kesepakatan bersama

#### 17. *Force majeure*

Keadaan yang memaksa nasabah tidak bisa melakukan kewajiban pembayaran tagihan pada bank disebabkan keadaan yang tidak diduga<sup>14</sup> dan memang bukan kehendaknya yang pada saat dibuatnya akad, keadaan seperti ini tidak diperbolehkan menjadi beban nasabah, sedangkan nasabah tersebut tidak ada itikad buruk kepada bank

Dapat jadi alasan untuk nasabah tidak membayar ganti rugi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk waktu sementara, wajib ada pemberitahuan tertulis, atau melaporkan keadaan ini kepada bank. Bank wajib memberikan bukti dari kepolisian/ instansi berwenang yang harus diberikan nasabah terkait peristiwa *force majeure* atau keadaan memaksa ini. Penyelesaian masalah yang timbul dari

---

<sup>14</sup>Semisal bisa bencana alam, gempa bumi

keadaan ini perlu diatur oleh bank dengan musyawarah agar hak-hak bank tidak dikurangi sebagaimana tercantum dalam akad, klausa ini perlu dicantumkan dalam akad agar konflik yang muncul dikemudian hari dapat diselesaikan agar semua pihak merasa tidak ada kerugian.<sup>15</sup>

#### 18. Selesainya akad murabahah

Berakhirnya akad apabila kewajiban para mitra akad telah dipenuhi, dalam hal ini adalah:

- Harga jual telah diketahui dan dipenuhi seluruhnya
- wajibnya membayar harga jual murabahah melalui transfer kewajiban kepada pihak ketiga (akad hiwalah)
- Pemberian potongan dimaksudkan agar bank dapat melepaskan hak untuk memperoleh hak menerima pembayaran
- Bank memberi potongan margin

Akad murabahah diakhiri bila terjadi hal-hal berikut:

- Bank sebagai penjual dengan uang muka yang dibayar nasabah memutuskan agar tidak melanjutkan kontrak dalam waktu tertentu karena hal tertentu
- Bank menggunakan hak pilih untuk tidak melanjutkan kontrak karena ada sesuatu yang mengharuskan batal akad
- masing-masing pihak ingin mengakhiri akad

---

<sup>15</sup>*Ibid.*, h. 105-107.

- Pemutusan sepihak (hal ini biasa dilakukan oleh nasabah, namun bisa saja dari bank jika *track record* nasabah buruk.<sup>16</sup>

#### 19. Klausul penyelesaian sengketa

Apabila terjadi sengketa, aset murabahah dikembalikan lagi kepada pihak bank dan semua pembayaran angsuran yang telah dilakukan nasabah harus dikembalikan kepadanya, kontrak akan berakhir saat aset secara efektif dikembalikan. Pengaturan ini harus mengutamakan musyawarah mufakat agar tidak ada yang merasa dirugikan.

Apabila musyawarah belum bisa mendapat keputusan yang disepakati maka dilakukan penyelesaian cara lain seperti mediasi perbankan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku, namun jika cara ini masih belum mencapai kata sepakat dilakukan penyelesaian sengketa oleh badan arbitrase syariah dan putusan atau eksekusi akan diberikan pengadilan agama.

#### 20. Larangan dicantumkannya klausa ekseksi dalam akad murabahah<sup>17</sup>

Yaitu bagian kesepakatan yang mampu meloloskan atau mengurangi kewajiban dari mitra akad jika ada cidera janji padahal menurut hukum, tanggung jawab tersebut mestinya dilakukan kepadanya. Lebih lanjut pasal 18 ayat 1 undang-undang nomor 8 tahun 1999 mengenai perlindungan konsumen menjelaskan bahwa pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku di dalam perjanjian yang dibuatnya apabila:

---

<sup>16</sup>*Ibid.*, h. 107-108

<sup>17</sup>*Ibid.*, h 108 -111

- Menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
- Menyatakan bahwa instansi bisa dan berhak menolak pengembalian barang yang dibeli konsumen
- Menyatakan bahwa pelaku usaha bisa dan berhak menolak pengembalian uang yang dibayarkan untuk pembelian barang/ jasa yang dibeli konsumen sebelumnya.
- Menyatakan kuasa pemberian nasabah kepada pelaku usaha; baik secara langsung maupun tidak untuk melakukan segala aktifitas sepihak yang dapat menimbulkan kerugian pihak lain dan berhubungan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara cicilan
- Mengatur hal pembuktian atas hilangnya manfaat barang atau jasa yang dibeli
- Memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi *benefit* jasa atau mengurangi harta kekayaan nasabah yang menjadi obyek jual beli jasa
- Menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang mana berupa aturan baru, tambahan, lanjutan atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha tanpa sepengetahuan nasabah dalam masa konsumen menggunakan jasa yang akan dibeli
- Menyatakan bahwa konsumen itu memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pemikulan hak tanggungan, hak gadai atau hak jaminan kepada barang yang dibeli oleh konsumen dengan cicilan

Bank tidak dibolehkan menerapkan bagian akad yang termasuk dalam klausula eksepsi (hal-hal seperti membuat batasan akan aktifitas nasabah dalam melakukan aktifitas juga hubungan hukum dengan pihak ketiga sebagai pengembangan usaha apabila tidak berkaitan dengan perjanjian murabahah yang dibuat.

## **B. ALASAN PERBANKAN SYARIAH DALAM MENERAPKAN AKAD MURABAHAH KONTEMPORER**

Memperhatikan akad yang ada pada bank syariah Mandiri *branch office* Barabai dan dengan memperhatikan kembali standarisasi akad baku murabahah, yang mana kita dapat menarik kesimpulan bahwa pemakaian akad murabahah kontemporer pada bank syariah Mandiri dalam hal penerapan akad baku seperti, klausul identitas dan jangka waktu, klausul objek, klausul wakalah, klausul jual-beli, klausul kesepakatan harga, klausul biaya-biaya, klausul tata cara pembayaran dan klausul-klausul lainnya telah sesuai dengan akad baku murabahah.

Sebagaimana dalam KUHPerdota yang mana terdapat asas kebebasan melakukan akad, asas personalitas, asas i'tikad baik dalam berkontrak, sedangkan dalam adat dikenal yang namanya asas terang, tunai, riil, dalam hukum Islam juga mengenal beberapa asas dalam berkontrak atau melakukan akad yaitu:

1. Asas keadilan
2. Asas persamaan
3. Asas kebebasan



4. Kerelaan
5. Kebenaran
6. Tertulis

Sedangkan dalam kompilasi hukum ekonomi syariah juga tertulis hal yang berkaitan dengan kontrak

1. Dua belah pihak harus sukarela
2. Menepati janji
3. Hati-hati
4. Tidak mengalami perubahan
5. Menguntungkan para pihak
6. Setara antara pihak
7. Berkemampuan
8. Terbuka
9. Memudahkan
10. Maksud baik
11. Sebab yang halal
12. Kebebasan dalam berkontrak
13. Dicatat

Analisis terhadap penerapan akad murabahah kontemporer pada bank syariah Mandiri *branch office* Barabai, penulis akan berfokus kepada asas kebebasan dalam membuat kontrak antara pihak-pihak, perlu dikaji karena nasabah dan bank syariah diperbolehkan melakukan kontrak apa saja selama

masih dalam prinsip syariah dan begitu pula dengan kontrak murabahah kontemporer yang diterapkan bank syariah Mandiri *branch office* Barabai,<sup>18</sup> apabila kita perhatikan dalam akad murabahah sebelumnya, akad tersebut telah sesuai dengan standar akad yang berlaku.

Akan tetapi peneliti berkesimpulan bahwa penerapan akad murabahah oleh bank syariah Mandiri *branch office* Barabai belum dapat secara sempurna (sesuai akad klasik), seharusnya pihak bank membelikan barang seperti spesifikasi dalam akad itu adalah opsi pertama, melakukan penandatanganan akad wakalah dan meminta nasabah membeli-setelah itu baru dilakukan akad jual beli objek akad ini adalah opsi selanjutnya, opsi ketiga adalah pemisahan waktu antara penandatanganan akad wakalah dengan akad murabahah agar tidak ada terjadi percampuran dua akad menjadi dan hal itu harus dipastikan terlebih dahulu tujuan pembiayaan tersebut dengan jelas serta terperinci dan untuk nasabah atau calon nasabah juga haruslah mengerti apa itu pembiayaan murabahah, dalam pembiayaan ini memang SLA (standar layanan aplikasi) yang digunakan tidak bisa dibandingkan dengan SLA pada bank konvensional yang bisa sangat singkat, selama ini banyak yang beranggapan bahwa hal itu sama dengan pinjaman uang dari bank konvensional, dan memanglah pembiayaan di bank syariah memerlukan sedikit waktu yang lebih lama dari waktu kredit di bank konvensional,<sup>19</sup> karena

---

<sup>18</sup>Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak* (Jakarta: PT Raja Grafindo persada, 2014) h. 4

<sup>19</sup>Wawancara dengan Tajuddin Noor, *Branch Manager* Bank Syariah Mandiri *Branch Office* Barabai

bank syariah Mandiri *branch office* Barabai menggunakan prinsip kehati-hatian dalam pemberian pembiayaan.

Dewasa ini para praktisi bank syariah dalam menjalankan aspek bisnis mereka agar mengalami pertumbuhan yang pesat, maju dan berkelanjutan, baik itu dalam produk pendanaan seperti tabungan, giro atau deposito maupun juga dalam produk-produk pembiayaan tentunya selalu berasaskan kepada yang namanya aturan atau biasa disebut dengan akad, akad merupakan nama lain dari kontrak, yakni perjanjian antara nasabah pembiayaan ataupun juga nasabah dana dengan pihak bank syariah.

Beragam akad yang digunakan pada bank syariah Mandiri, mulai dari mudharabah yang dipakai dalam pendanaan, seperti tabungan dan deposito, ijarah/ujrah yang digunakan dalam pembiayaan talangan umrah dan akad murabahah yang dipakai bank syariah dalam akad pembiayaan, serta ada yang namanya akad wakalah yang digunakan sebagai akad tambahan dalam pembiayaan.

Sebelumnya dijelaskan bahwa melalui lahirnya perbankan syariah membawa dampak positif pada masyarakat yang menginginkan transaksinya bebas dari riba, ketidakjelasan. Untuk alasan inilah mengapa lahir bank syariah, lebih dalam dari kelahirannya sudah dengan alasan yang berdasarkan prinsip-prinsip syariah maka tentu dalam penggunaan akad didalam produk-produknya ada alasan-alasan yang mendasari kenapa dan mengapa produk tersebut diluncurkan kepada masyarakat (selain dari aspek sebagai saingan terhadap produk perbankan konvensional).

Pembiayaan pada bank syariah Mandiri *branch office* Barabai yang menggunakan akad murabahah kontemporer adalah produk mitraguna (BO2) dari konsumen, produk konsumen tersebut maksudnya ialah pembiayaan pensiun, prapensiun, implan pegawai, pembiayaan mobil, cicil emas, pembiayaan rumah (griya) (sebagian dari pembiayaan ini bisa dikatakan mendominasi dari pembiayaan yang lain, selain dari produk konsumen,<sup>20</sup> masih ada produk lain yang menggunakan akad murabahah, yaitu produk pembiayaan mikro yang mana peruntukannya berdasarkan beberapa kriteria atau segmen yaitu usaha ponsel, rumah sewa, rumah makan, bengkel, pembiayaan komersil untuk pembangunan gedung (pembelian bahan-bahan bangunan)<sup>21</sup>.

Menurut Tajuddin noor produk pada bank syariah Mandiri bisa bersaing dengan produk bank lain, seperti produk konsumen pensiunan yang memakai *price* lebih murah dengan bank lain, yang mana bank lain masih ada yang memakai *price* antara 14-21%, dan kemungkinan dari *price* BSM untuk pembiayaan pensiun juga masih dapat diturunkan untuk nasabah dengan ketentuan tertentu (misal ada permintaan langsung dari nasabah dan lainnya), produk konsumen tersebut mendominasi karena berdasarkan fokus dari BSM saat ini bukan lagi kepada pembiayaan yang bersifat komersil, bisnis banking, dan sekarang lebih memfokuskan kepada hal yang bersifat retail karena memang

---

<sup>20</sup>Wawancara dengan Annisa, *Customer Service* Bank Syariah Mandiri *Branch Office* Barabai

<sup>21</sup>Wawancara dengan Rumadi, *Analyst Micro* Bank Syariah Mandiri *Branch Office* Barabai

pembiayaan itu yang paling aman dalam hal pembayaran angsuran karena bersifat *payroll* (pembayaran melalui potongan tiap bulan gaji).

Akad murabahah kontemporer di bank syariah Mandiri dalam hal konsep fatwa dan SPOB (Standar Prosedur Operasional Bisnis) telah sesuai dengan syariah, serta untuk PTO (Prosedur Teknis Operasional) juga sesuai syariah. Karena dalam pembiayaan murabahah ini ada rukun-rukun yang harus dilengkapi seperti penjual, pembeli, barang, akad, dan ada wakalahnya. Pensyaratan adanya akad wakalah karena bank Syariah Mandiri mensyaratkan adanya RAB (Rencana Anggaran Belanja) yang digunakan nasabah dan ketika akad nasabah harus menyediakan PO (*purchase order*) dan kenapa mesti ditambah dengan akad wakalah agar nasabah dapat mewakilkan kepada nasabah dalam hal pembelian, namun bank syariah Mandiri tidak 100% lepas tangan dalam hal mewakilkan kepada nasabah.<sup>22</sup>

Alasan-alasan praktisi perbankan syariah dalam menggunkan penambahan akad wakalah pada akad murabahah merupakan hal yang membantu praktisi perbankan syariah, pembiayaan yang ada pada bank syariah Mandiri *branch office* Barabai menggunakan akad murabahah dan pemakaian akad wakalah didalamnya adalah dikarenakan dasar hukum fatwa dari DSN-MUI tentang murabahah serta dengan alasan sebagai adanya akad wakalah ini maka membantu masyarakat agar tidak terus menerus bertransaksi dengan bank konvensional<sup>23</sup>. Menurut penulis hal

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Tajuddinor, *Branch Manager* Bank syariah Mandiri *Branch office* Barabai

ini apabila ditarik benang merahnya maka akan bisa dikaitkan kepada kaidah fiqih yaitu meringankan bukan mempersulit.

Rumadi menambahkan, karena memang selain sudah difatwakan oleh dsn mui demikian, kantor pusat mandiri syariah juga telah menginstruksikan agar menggunakan akad murabahah kontemporer, serta pemakaian akad murabahah kontemporer ini memudahkan praktisi, karena tidak perlu menyediakan barang terlebih dahulu yang bisa berakibat tidak terjual, dengan hanya bekerja sama dengan *suplier* saja untuk konteks masa sekarang.<sup>24</sup>

Penerapan akad murabahah kontemporer bank syariah Mandiri apabila dianalisis melalui maqasyid syariah maka termasuk pada bentuk *hifz al-mal* (memelihara harta), *pertama* dalam peringkat dharuriyyat bank syariah Mandiri menyediakan fasilitas bagi umat untuk berakatifitas ekonomi yang terhindar dari riba, gharar, maysir dan cara-cara tidak sah lainnya, *kedua* untuk peringkat hajjiyat menyediakan fasilitas pembiayaan dengan akad jual beli dan untuk peringkat *ketiga* yaitu tahsiniyat, bank syariah mandiri telah berupaya menghindarkan diri dari penipuan dan telah melaksanakan etika bisnis yang benar, hal ini terlihat pada kontrak yang telah memuat penjelasan-penjelasan yang diperlukan nasabah seperti harga beli, harga jual, keuntungan dan lain-lain.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Wawancara dengan Tajuddinor, *Branch Manager* Bank syariah Mandiri *Branch office* Barabai

<sup>24</sup> Wawancara dengan Rumadi, *analyts micro* Bank syariah Mandiri *Branch office* Barabai

<sup>25</sup> Moh Mufid, *ushul fiqih ekonomi dan keuangan kontemporer dari teori ke aplikasi* hal. 174-175

Akad murabahah kontemporer pada bank syariah Mandiri merupakan suatu masalah untuk kebaikan bersama, karena dengan era perkembangan zaman seperti sekarang, waktu dan teknologi yang cepat, maka akad murabahah kontemporer ini dikategorikan pada masalah mursalah hajiyyah yang mana merupakan sebuah jalan keluar bagi masyarakat yang ingin transaksi keuangannya terbebas dari unsur-unsur riba, gharar maupun maysir, akad ini dapat juga dikatakan merupakan pilihan untuk masyarakat muslim agar bisa memilih apakah ingin bertransaksi dengan bank konvensional ataukah bertransaksi pada bank syariah, hal ini merupakan bentuk dari masalah tahsiniyyah.<sup>26</sup>

Penerapannya dengan menggunakan akad murabahah sesuai dengan fatwa DSN-MUI yang didalamnya ada penambahan akad wakalah, hal ini bisa dikatakan sebagai istinbath hukum, agar menolong masyarakat. Adanya penambahan dalam murabahah ini digunakan akad wakalah adalah merupakan suatu maslahat mursalah, karena manfaatnya bisa agar menghindarkan masyarakat agar tidak bertransaksi keuangan mereka dengan bank konvensional.

Adanya akad wakalah ini bisa dikaitkan kepada saduz zarai, penambahan akad wakalah ini adalah hasil dari konsensus para ulama dan pemikir-pemikir ekonomi Islam, karena memang masyarakat yang terbiasa dengan transaksi yang cepat dengan perbankan konvensional, namun dengan penambahan akad wakalah bukanlah sesuatu yang fasid namun lebih dikatakan kepada shahih.

---

<sup>26</sup> *Ibid* .,h. 121

## **Penggunaan Murabahah Sebagai Bentuk Pembiayaan Di Bank Syariah Dan Manfaatnya Dalam Kehidupan Masyarakat**

### **A. Konsep umum pembiayaan**

Bank syariah merupakan sebuah lembaga yang sebagai penengah antara kreditur dan debitur, yaitu melalui jalan berupa pembiayaan, pendanaan, jasa. Penyaluran pembiayaan pada bank syariah merupakan salah satu kegiatan bisnis yang paling dominan, pembiayaan adalah usaha bisnis dari bank syariah dalam memberi uang atau tagihan maupun benda dan yang disamakan dengan itu, dengan atas disetujui sebelumnya dan dikemudian hari nantinya menjadi kewajiban debitur agar bisa dapat mengembalikan dana tersebut berdasarkan masa yang tertentu dan mendapat imbalan atau bagi hasil.<sup>27</sup> Pembiayaan bank syariah pada dasarnya adalah kesepakatan bersama antara bank dengan nasabah yang membutuhkan dana untuk membeli komoditas atau kegiatan tertentu.

Berdasarkan undang-undang no 21 tahun 2008 tentang perbankan syariah, pembiayaan adalah ketersediaan dana dengan berupa seperti dibawah ini:

1. *Profit and loss sharing*
2. prinsip sewa (ijarah, IMBT)
3. prinsip jual beli (murabahah, salam, istishna)
4. prinsip pinjam meminjam piutang (qard)
5. prinsip sewa (ijarah untuk transaksi multijasa)

---

<sup>27</sup> Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya* (Jakarta PT RajaGrafindo, 2004), h. 92



## B. Prinsip pemberian pembiayaan

Bisnis pada bank syariah adalah satu komponen yang penting, karena dalam pemberian pembiayaan bank syariah harus tetap menjaga beberapa hal agar risiko-risiko seperti kegagalan bayar dapat diantisipasi terlebih dahulu, prinsip tersebut meliputi:

### 1. Prinsip Evaluasi pembiayaan

Satu cara yang dilakukan bank syariah agar dapat memastikan pembiayaan yang disalurkan kepada nasabah dapat membuahkan hasil dan dapat dikembalikan lagi oleh nasabah sesuai jangka waktu.<sup>28</sup> Prinsip yang dipakai dalam hal ini adalah prinsip 5C, yaitu:

- a. *Character*; penilaian sifat-sifat nasabah (jujur). Penilaian karakter ini dilakukan melalui;
  - . BI Checking, informasi debitur, nilai *flapond*, kolektabilitas, nilai agunan
  - . *Trade checking*/ Informasi kredit data nasabah.<sup>29</sup>
- b. *Capacity*; penilaian kemampuan usaha nasabah agar dapat mengembalikan dana bank syariah, penilaian ini dilakukan dengan cara;
  - historis: kinerja dimasa lalu

---

<sup>28</sup> Ikatan bankir indonesia, *Memahami Bisnis Bank Syariah* (Jakarta: kompos Gramedia, 2014), h. 203

<sup>29</sup>*Ibid.*, h. 204

- *financial*; kemampuan usaha dalam mengembalikan dana pembiayaan
  - *yuridis*; melihat secara badan hukum yang berwenang menjadi wakil calon nasabah pembiayaan dalam melakukan penandatanganan perjanjian pembiayaan dengan bank
  - *manajerial*; menilai nasabah apakah mumpuni dalam manajemen usaha
  - *Teknis*; yaitu menilai calon nasabah berhubungan cara-cara mengolah, SDM, bahan baku, administrasi, keuangan dll
- c. *Capital*; menilai tingkat ekonomi calon nasabah pembiayaan dengan menyeluruh termasuk aliran arus kas, hal ini dilakukan agar kemampuan modal nasabah dalam proyek yang bersangkutan.<sup>30</sup>
- d. *Conditional of economic*; menilai kondisi pasar usaha nasabah agar masa depan pemasaran dari hasil usaha nasabah yang diberi pembiayaan, cara-cara dalam analisis ini adalah
- Peraturan penguasa
  - kondisi *micro* dan *macro* ekonomi
  - Kondisi politik dan keamanan
  - situasi yang mampu mempengaruhi pemasaran<sup>31</sup>
- e. *Collateral*. Penilaian apa yang dijaminan nasabah, hal ini perlu agar diketahui besar nilai agunan relevan dengan jumlah pembiayaan,

---

<sup>30</sup>*Ibid*

<sup>31</sup>*Ibid* h. 205

agunan diberi oleh nasabah agar dipertimbangkan apakah dapat untuk pelunasan utang jika nanti tidak dapat memenuhi kewajiban.<sup>32</sup>

## 2. Prinsip empat mata

Hal ini diharapkan dalam putusan untuk memberi pembiayaan dilakukan oleh dua pihak atau lebih, yaitu pejabat dari bisnis dan unit risiko pembiayaan agar nantinya pemberian pembiayaan kepada nasabah benar berdasarkan objektif jaminan agar kualitas pembiayaan terjaga awal akhir.

## 3. Prinsip *one obligor*

Hal ini berdasarkan pada pemikiran bahwa suatu perusahaan pasti bergabung dalam kelompok usaha, risiko yang didapat perusahaan dipengaruhi risiko grup secara keseluruhan dan sebaliknya, karenanya pemberian pembiayaan kepada nasabah pembiayaan dalam satu grup wajib dibicarakan matang-matang agar mengetahui keseluruhan risiko pembiayaan.

Prinsip ini bertujuan adalah supaya pembiayaan yang diberi tidak melampaui batas pemberian pembiayaan. Selain itu diterapkannya hal ini menerapkan juga mitigasi *account* atas nasabah pembiayaan dalam suatu grup nasabah pembiayaan.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup>*Ibid*

<sup>33</sup> *Ibid.*, h. 206

#### 4. Prinsip konsolidasi eksposur

Bank perlu memastikan bahwa proses pemberian fasilitas pembiayaan juga mengingat kondisi nasabah secara personal, prinsip konsolidasi eksposur merupakan pendekatan untuk mengetahui jumlah semua pembiayaan yang didapat nasabah dengan menjumlahkan pembiayaan yang telah ada sebelumnya dan yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah pembiayaan.<sup>34</sup>

#### 5. Kepatuhan kepada regulasi

Setiap pemberian pembiayaan semuanya mestilah mengacu kepada peraturan, dalam proses serta keputusan oleh bank semua mengarah pada SOP (*standard operating procedure*), kebijakan pembiayaan yang secara internal diberlakukan. Begitu juga mesti mengikuti peraturan eksternal yang ditetapkan pembuat peraturan.<sup>35</sup>

#### 6. Prinsip pemantauan pembiayaan

Bagian yang harus dilakukan setelah pemberian pembiayaan adalah pemantauan secara berkelanjutan, pemantauan dilakukan kepada usaha nasabah dan sebagainya, dengan dilakukan pemantauan yang aktif dan teratur maka bank akan dapat mengetahui apabila nantinya ada indikasi penurunan kualitas

---

<sup>34</sup>*Ibid*

<sup>35</sup>*Ibid*

pembiayaan, agar nantinya mitigasi risikonya dapat dilakukan dengan baik dan benar.<sup>36</sup>

### **C. Risiko pemberian pembiayaan**

Setiap pembiayaan yang diberikan didalamnya selalu ada yang namanya risiko, walau kualitas risikonya masing-masing berbeda. Informasi risiko pembiayaan diperoleh dari berbagai segi penyusunan rencana pembiayaan, diharapkan dengan hal ini nantinya pembiayaan akan diberikan kepada nasabah yang tepat. Semakin tinggi risiko pembiayaan maka semakin tinggi margin yang menjadi beban nasabah.

Risiko pembiayaan mesti harus dipahami sebelum pembiayaan diberikan kepada nasabah, karena bisa saja risiko ini menjadi kendala untuk proses pemberian pembiayaan nantinya, risiko-risiko tersebut adalah:<sup>37</sup>

#### **a. Risiko dari sifat usaha**

Usaha yang dijalankan masyarakat sekarang dan sifatnya juga beda, dari jenis, sifat usaha itu maka akan dapat diketahui bentuk risiko (tinggi, rendah). Sebagai contoh pemberian pembiayaan diberi kepada pedagang-rumah makan, maka risiko kemungkinannya adalah berkurang jumlah pengunjung yang berakibat omzet pedagang turun.

---

<sup>36</sup>*Ibid*

<sup>37</sup>Azharsyah Ibrahim, Fitria, *Implikasi Penetapan Margin*, h 173-174

b. Risiko kondisi alam

Hal ini hubungannya dengan encana alam yang ada pada tempat usaha tertentu, seperti usaha perkebunan didekat sungai yang sering banjir, risiko ini bisa terjadi karena kesalahan penempatan lokasi tempat usaha.

c. Risiko politik

Banyak usaha pemberian pembiayaan mengalami kegagalan karena adanya kebijakan politik yang tidak jelas, karena stabilitasi politik didaerah/ negara menjadi satu faktor penting dalam keberhasilan usaha.

d. Risiko *uncertainty*

Spekulasi yang timbul karena suatu ketidakpastian, dan usaha yang hanya berupa dugaan akan membawa risiko tinggi karena segala sesuatunya tidak dapat diperhitungkan sebelumnya dengan baik. Risiko-risiko diatas biasanya dapat dirasakan tetapi sulit untuk dihitung besar dan kapan risiko tersebut datang juga tidak diketahui.

e. Inflasi

Risiko yang tidak jelas lainnya adalah risiko inflasi, walau pokok pembiayaan dan margin telah dibayarkan oleh nasabah pada masa inflasi yang tinggi, bank juga tetap mengalami penurunan akan kemampuan daya beli rupiah yang dipinjamkan kepada nasabah. Karena inflasi maka bank akan mengalami laba yang *over stated* dan berakibat pembayaran pajak dan pembagian laba yang tinggi.

f. Persaingan

Setiap usaha/ produk yang diluncurkan oleh bank tentu akan mendapat persaingan dari kawan dan lawan bisnisnya. Agar dapat mengalahkan pesaing diharuskan sistem kerja yang tepat termasuk pencairan pembiayaan, seperti SLA (standar layanan aplikasi)/ lama waktu proses pembiayaan sampai kepada pencairan.

#### **D. Jenis pembiayaan**

Bank mengelompokkan pembiayaan yang ada menjadi beberapa macam, pertama berdasarkan jumlah waktu, kedua sifat penggunaan, ketiga keperluan, keempat berdasarkan sifat penarikan dan kelima berdasarkan bentuk pelunasan.

a. Berdasarkan tujuan pembiayaan maka dibedakan menjadi;

1. Pembiayaan konsumtif

Peruntukan nasabah dalam pembelian barang konsumtif, seperti rumah tinggal, alat transportasi pribadi, multiguna, kartu pembiayaan. Pembayaran berasal dari pendapatan tetap atau sumber pendapatan lainnya, bukan dari objek yang dibiayai.<sup>38</sup>

2. Pembiayaan komersial

Pemberian pembiayaan untuk membiayai kegiatan usaha tertentu dengan cara bayar didapat dari usaha tersebut, pembiayaan komersial

---

<sup>38</sup> Ikatan bankir indonesia, *Op Cit.*, h, 207-208

ini adalah pembiayaan mikro, pembiayaan usaha kecil, usaha menengah, pembiayaan korporasi.

Besar atau kecilnya pemberian pembiayaan komersial ini ditentukan dari kebikan internal dari pihak bank itu sendiri.<sup>39</sup>

b. Berdasarkan keperluan

Pembiayaan ini dikelompokkan menjadi berbagai macam, yaitu seperti dibawah ini:

1. Modal kerja; pemberian ini diberikan untuk pembelian bahan usaha, bahan produksi, pemasaran dan operasional lainnya atau menambah modal kerja nasabah.
2. Investasi; fasilitas ini diperuntukan untuk keperluan memperoleh barang modal dan jasa yang diperlukan untuk perbaikan, modernisasi, maupun perluasan baik jangka menengah maupun jangka panjang.
3. Pembiayaan proyek; digunakan untuk membiayai penanaman aset maupun modal kerja proyek belum pernah dilakukan.<sup>40</sup>

c. Berdasarkan penarikan

1. Semuanya; pemberian fasilitas dengan cara penarikan skala besar sesuai *limit plafond* pembiayaan, caranya bisa dengan tarik tunai atau pemindah bukuan.

---

<sup>39</sup> *Ibid.*,h.208

<sup>40</sup> *Ibid.*,h. 208-209



2. Teratur; pemberian pembiayaan melalui cara penarikan yang akan dilaksanakan sesuai penjadwalan bank, berdasarkan tingkat kemajuan usaha maupun keperluan konsumen
  3. Sesuai kebutuhan; penarikan yang bisa dilakukan berdasarkan keinginan nasabah sendiri<sup>41</sup>, hal seperti ini biasanya dilakukan bertahap oleh nasabah dan banyak diantaranya digunakan sebagai modal usaha.
- d. Berdasarkan cara-cara dilakukannya pembiayaan
- Berdasarkan metode ini, maka dibedakan menjadi;
1. Bilateral; pemberian fasilitas pembiayaan untuk oleh satu bank
  2. Sindikasi; fasilitas pembiayaan yang diberi lebih dari satu lembaga keuangan biasanya membiayai proyek, pembiayaan seperti ini memiliki ciri sebagai berikut;
    - *Plafond* dalam jumlah besar
    - Dalam jangka menengah dan panjang
    - Tanggung jawab peserta bukan tanggung jawab renteng, masing-masing bertanggung jawab akan komitmennya sendiri
    - Satu dari bank pemberi pembiayaan adalah petugas administrasi dan sebagainya dari pembiayaan.<sup>42</sup>
- e. Jenis pembiayaan berdasarkan jangka waktu

---

<sup>41</sup>*Ibid.*,h. 209

<sup>42</sup>*Ibid.* ,h. 209-210

1. Jangka sebentar; tenor ini relatif singkat dari satu sampai tiga tahun, biasanya pembelian konsumtif berupa kendaraan
  2. Jangka lama; pembiayaan berjangka waktu yang diatas tiga tahun, misal untuk pembangunan jalan tol dan lain-lain.<sup>43</sup>
- f. Berdasarkan sifat penarikan
1. Pembiayaan sekaligus; pembiayaan yang langsung dipakai nasabah dan secara efektif merupakan utang nasabah atas bank
  2. Tidak langsung; pembiayaan tidak secara langsung dipakai nasabah, dan belum efektif menjadi beban kepada bank, contoh pembiayaan ini adalah bank garansi dan *letter of credit*
- g. Berdasarkan sifat pelunasan
- Jenis pembiayaan ini dibedakan menjadi beberapa macam yaitu;
1. Angsuran; fasilitas pembiayaan yang pembayarannya diangsur oleh nasabah setiap bulannya sesuai dengan jadwal dari bank sampai dengan lunas
  2. Sekaligus saat jatuh tempo; pembayaran pokok pembiayaan yang dilakukan sekaligus saat sampai tempo yang dijadwalkan oleh bank
- h. Jenis pembiayaan berdasarkan Valuta
- Pembiayaan ini bisa berjenis valuta rupiah bisa juga berupa valuta asing yang diberikan sesuai permintaan nasabah, penggunaan valuta US Dollar ekspor-impor merupakan contoh pembiayaan ini.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> *Ibid* .,h. 210

- i. Pembiayaan berdasarkan lokasi bank
  - 1. *Onshore*; pembiayaan yang diberikan hanya untuk nasabah yang berada dalam negeri dengan valuta asing tertentu dan dilakukan pada cabang didalam negeri tertentu.
  - 2. *Offshore*; pembiayaan ini adalah lawan dari jenis pembiayaan sebelumnya dan yang membedakan adalah pihak bank yang melaksanakan pemberian fasilitasnya yang berada diluar negeri.

- j. Pembiayaan berdasarkan akad yang digunakan

Sebuah pembiayaan pada bank syariah mesti berdasarkan suatu akad, akad pembiayaan adalah satu perikatan janji antara bank dengan nasabah, jenis pembiayaan ini dibedakan menjadi;

- 1. Akad jual beli; akad yang digunakan biasanya murabahah, salam, istishna. Namun murabahah adalah yang paling dominan dalam bisnis bank syariah, karena memang akad tersebut adalah akad yang simpel.
- 2. Akad kerjasama; akad ini berdasarkan perjanjian agar salah satu pihak menanamkan modalnya atau masing-masing dari pihak berkontribusi dalam modal, pembagian keuntungan berdasarkan bagi hasil dengan nisbah yang disepakati, akad jenis ini adalah mudharabah dan musyarakah
- 3. Akad sewa dan sewa beli; ada dua akad dalam fasilitas pembiayaan ini yang pertama adalah akad ijarah (sewa atau *fee*) dan ijarah muntahiya bittamlik (IMBT-sewa beli)
- 4. Akad pinjaman; fasilitas pembiayaan ini menggunakan akad qard

Hadirnya bank syariah menjadi sebuah jawaban dari keresahan masyarakat lebih khusus umat muslim yang ingin transaksi lebih Islami, maka demikian juga dengan adanya murabahah, masyarakat yang bertransaksi dalam hal pembiayaan (atau yang disebut dengan kredit pada bank konvensional) akan lebih tenang psikologisnya karena dalam murabahah ada kejelasan seperti, jelasnya harga, keuntungan dan terlepas dari semua itu murabahah adalah merupakan bentuk jual beli yang dibenarkan oleh tuntunan syariah.

## **B. ANALISIS TRANSFORMASI AKAD MURABAHAH KLASIK KE AKAD MURABAHAH KONTEMPORER**

Syarat-syarat pokok murabahah, yakni antara lain:

- a. Murabahah adalah bentuk jual beli yang mana penjual memberitahukan dengan secara jelas akan biaya mendapatkan barang yang akan dijual dan berapa besar keuntungan yang didupatkannya ketika menjual pada pembeli
- b. Keuntungan dalam murabahah harus berdasarkan kesepakatan bersama, baik dalam bentuk pembayaran sekaligus atau persentase tertentu dari biaya
- c. Biaya yang dikeluarkan penjual untuk mendapat barang yang menjadi objek, dimuat kedalam biaya perolehan barang untuk menemukan harga selesih dan jumlah keuntungan

- d. Murabahah menjadi sah apabila biaya-biaya untuk mendapat barang dapat dijelaskan dengan detail, jika tidak maka barang tidak dapat dijual dengan cara murabahah.<sup>45</sup>

Syarat minimum mengenai akad murabahah menurut fikih dapat dirangkum seperti pada tabel berikut ini

**Tabel 4.3**  
**Persyaratan Minimum Akad Murabahah Menurut Fiqih**

NO	KATEGORI	PERSYARATAN
1	Persyaratan dalam akad	
1.1	Syarat	memakai nama 'murabahah'
1.2	Syarat	hari dan tanggal akad dilakukan mesti dikatakan
1.3	Syarat	Para mitra akad dan atau yang mewakilinya
1.4	Rukun	Bank syariah selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli.
1.5	Rukun	Harga beli, harga jual dan tingkat keuntungan diketahui bersama
1.6	Rukun	Spesifikasi barang yang akan dibeli oleh nasabah diketahui
1.7	Syarat	tenor dan teknis bayar ditetapkan
1.8	Syarat	waktu pengiriman barang yang dibeli harus jelas
1.9	Syarat	Nasabah adalah pihak yang punya kewajiban

<sup>45</sup>Ascarya, *Op Cit*, h. 81-82

		utang apabila pembayaran mengangsur
1.10	Kesepakatan	hukuman untuk nasabah apabila telat bayar.
1.11	Kesepakatan	Aktifitas apabila <i>force majeure</i> .
1.12	Kesepakatan	Agunan
1.13	Kesepakatan	Menetapkan sanksi-sanksi apabila diperlukan
1.14	Kesepakatan	Badan Arbitrase Syariah untuk penyelesaian apabila ada perselisihan
2	Persyaratan Transfer Dana	
2.1	Syarat turunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dilakukan bank dengan pihak ketiga</li> <li>- Alternatif kedua: auto debet</li> </ul>
2.2	Syarat turunan	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tanda terima uang oleh nasabah adalah tanda terima barang</li> <li>- Alternatif kedua: menerima tanda terima uang sambil menyerahkan surat kuasa mendebet rekeningnya kepada bank</li> </ul>
3	Persyaratan Perhitungan keuntungan	
3.1	Kesepakatan	Menggunakan biaya transaksi riil atau <i>real cost</i> yang ditetapkan ALCO masing-masing

Sumber: Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah: Konsep dan Praktek di Beberapa Negara*

Bentuk-bentuk murabahah atau perubahahan bentuk akad murabahah dari klasik kepada bentuk akad murabahah kontemporer akan penulis jabarkan sebagai berikut, yaitu: murabahah sederhana/ klasik dan murabahah kepada pemesan pembelian/ kontemporer.

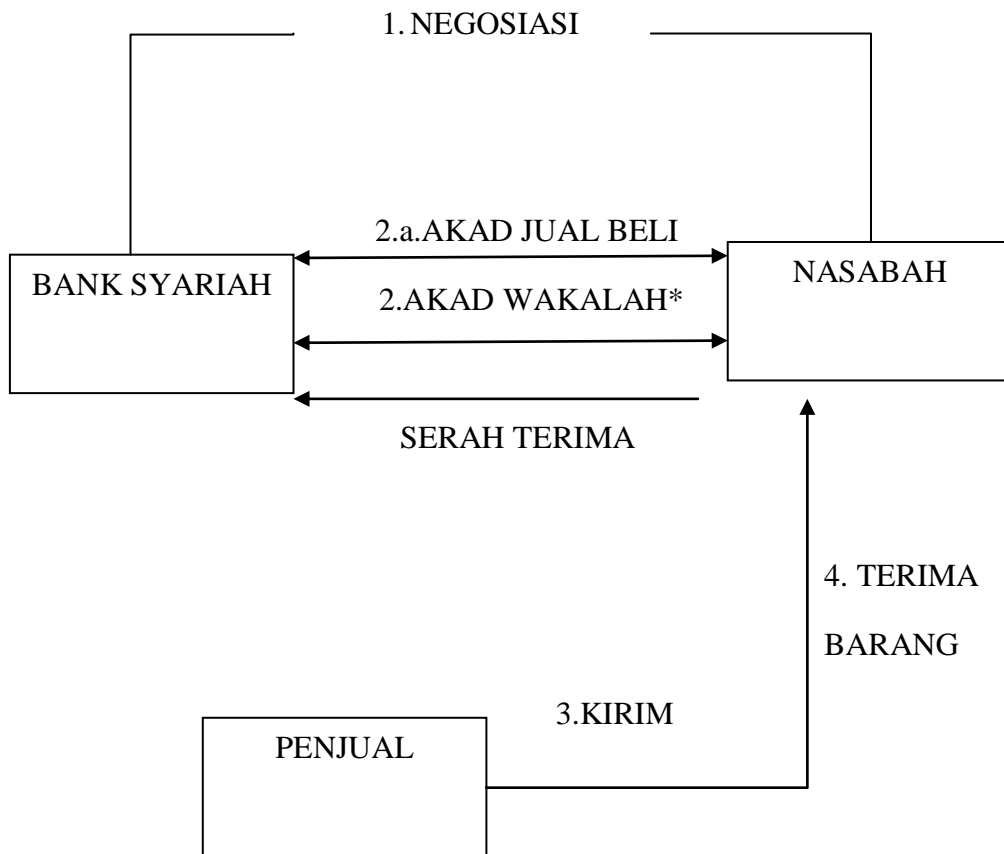
Murabahah sederhana/ klasik yakni murabahah yang mana bila penjual menjual dagangannya kepada pembeli dengan harga sesuai harga waktu ia mendapatkan barang dengan ditambah selisih keuntungan yang diinginkan. Murabahah jenis ini hanya melibatkan dua pihak (murabahah sederhana ini dipraktekkan tanpa melibatkan pihak ketiga), serta komoditas atau barang telah dibawah kuasa penuh penjual.

Murabahah kepada pemesan pembelian/ kontemporer, bentuk murabahah ini adalah suatu bentuk dari murabahah yang baru namun tidak sepenuhnya berubah akan tetapi hanya pada bagian tertentu didalamnya yang baru dalam akad tersebut agar dapat relevan dengan kondisi zaman, masyarakat dan aplikatif dengan bank syariah yang mana melibatkan tiga pihak yaitu: bank syariah, nasabah, pemasok.<sup>46</sup> Murabahah yang seperti ini melibatkan pembeli sebagai perantara karena kemampuan yang dimilikinya atau karena kebutuhan pemesan akan produk pembiayaan atau menjadikan pembeli wakil si penjual dengan cacatan masih atas nama penjual untuk membeli barang kepada pemasok. Pada bentuk murabahah ini terdapat penambahan akad wakalah (kuasa bank syariah kepada nasabah) untuk melakukan pembelian komoditas kepada pihak ketiga. Apabila digambarkan mengenai murabahah wil wakalah ini, maka akan kita lihat seperti gambar berikut ini:

---

<sup>46</sup>Ascarya

**TABEL 4.4**  
**murabahah wil wakalah**



\*)  
 Bank menjadikan nasabah sebagai wakil agar bisa membeli objek akad murabahah memakai nama bank, terlebih dahulu melakukan konfirmasi membeli



## PENJELASAN

1. Nasabah dengan bank syariah melakukan negosiasi untuk suatu pembelian barang dengan sebelumnya telah menyebutkan spesifikasi objek
2. A. Bank melaksanakan akad jual beli murabahah dengan nasabah, dimana nantinya nasabah bertindak untuk pembelian barang dengan bank sebagai penjual  
A. Bank syariah menjadikan nasabah sebagai wakilnya supaya bisa membeli objek akad murabahah memakai nama bank dengan terlebih dahulu melakukan konfirmasi kepada pemilik barang, dengan ini agar kepemilikan sah menjadi milik bank
3. Nasabah datang ke penyedia barang dengan atas nama bank, lalu kemudian bertransaksi jual beli. Secara hakikat barang tersebut menjadi hak milik bank, bukan milik nasabah.
4. Nasabah memperoleh objek akad dari penjual dan menerima surat-surat bukti kepemilikan barang
5. Nasabah memberikan bukti pembelian dan surat-surat kepemilikan barang kepada bank dan melakukan pembayaran baik secara cicilan maupun dengan cara *lump sum*.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup>Roifatus Syauqoti, Mohammad Ghozali, *Aplikasi Akad Murabahah Pada Lembaga Keuangan Syariah* (Jurnal Masharif al-Syariah: Jurnal Ekonomi dan Perbankan Syariah, 2018), vol.3

Awalnya murabahah tidak ada kaitannya dengan pembiayaan. Namun dewasa ini satu dari bentuk jual beli ini telah dipakai oleh bank syariah untuk aspek bisnisnya dengan memasukkan konsep lain didalamnya sehingga menjadi sebuah bentuk produk pembiayaan. Untuk hal ini bank syariah menjadi pemilik dana akan membeli objek akad sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan nasabah yang memerlukan pembiayaan, kemudian menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan menambah keuntungan tetap dan diberitahukan. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan dana dari bank syariah secara tunai atau cicilan.

Ada dua hal yang harus diperhatikan dalam bentuk pembiayaan murabahah ini, yaitu :

1. Perlu diingat bahwa murabahah tidak sepenuhnya sebagai bentuk pembiayaan, namun hanya cara/ jalan keluar agar menghindari “bunga” dari perbankan konvensional dan bukan merupakan elemen yang pas untuk menjalankan tujuan nyata ekonomi Islam. Elemen ini cuma dipakai sebagai langkah perpindahan yang diambil dalam proses mengislamkan ekonomi, dan pemakaiannya memiliki batas saat mudharabah dan musyarakah tidak/ belum dapat diterapkan.
2. Tidak hanya opsi tidak menggunakan “bunga” namun “keuntungan”, tetapi juga sebagai bentuk yang benar oleh ulama syariah dengan syarat tertentu.

Agar lebih memahami dua hal diatas maka penulis memberikan gambaran antara perbedaan bunga dengan margin keuntungan, pada satu kasus mengenai harga kendaraan adalah 10juta rupiah, apabila Pembelian dengan cara syariah adalah disebutkan harga asal kendraan yaitu 10 juta rupiah,harga jualnya menjadi 12 juta dengan sistem pembayaran diangsur selaman 12 bulan jadi jumlah pembayaran perbulannya adalah 1 juta dan didalam transaksi ini disebutkan bahwa akad yang dipakai adalah jual beli, sedangkan pembelian dengan sistem bunga adalah sebagai berikut harga asal barang adalah 10 juta dengan angsuran 12 kali dengan bungan 20% setahun, jadi harga perbulan adalah 1 juta, sekilas memang tidak ada perbedaan antara dua cara sebelumnya, namun pada cara pertama transaksi yang digunakan sudah jelas bahwa jual beli, harga penjualan sudah ditetapkan diawal yaitu 12 juta serta keuntungan juga diketahui jumlahnya yaitu 2 juta, semisal ditransaksi ini nantinya terjadi kemacetan pembayaran menjadi 15 bulan, maka harga penjualan juga tidak berubah, sedangkan cara pembayaran kedua terdapat adanya ketidakpastian harga dan apabila semisal terjadi keterlambatan pembayaran menjadi 15 bulan maka harga penjualan juga berubah menjadi 12,5 juta karena perhitungan bunga yang berubah yaitu  $25\%/15$  bulan, disitulah gambaran mengenai perbedaan margin dengan bunga.

ciri yang mendasar dari pembiayaan ini yang paling utama adalah bahwa barang harus ada dan sudah dalam dibawah pengawasan bank syariah selama transaksi murabahah dengan nasabah belum selesai, ciri lainnya adalah sebagai berikut:

- Bukan pembiayaan yang berbasis bunga.
- Harus memenuhi syarat-syarat dalam jual beli, karena murabahah adalah salah satu bentuknya .
- Hanya apabila nasabah memerlukan komoditas maka murabahah baru bisa dipergunakan. Sebagaimana komoditas menurut kamus besar bahasa Indonesia adalah barang yang diniagakan dan yang di maksud komoditas disini adalah barang yang akan dibeli oleh nasabah melalui pembiayaan murabahah
- Komoditas sudah dimiliki sebelum dijual
- Komoditas dalam penguasaan penuh penjual
- Cara bermurabahah yang dibenarkan agama adalah pemberi fasilitas mendapatkan objek dan menyimpannya dalam kuasanya atau membeli barang via orang ketiga sebagai wakil sebelum menjual, akan tetapi dapat juga pemberi pembiayaan mewakilkan kepada pembeli untuk membeli barang .
- Jual beli murabahah tidak dapat terjadi apabila barang belum dikuasai penjual, akan tetapi dapat berikrar untuk menjual walau belum ada barang dalam kuasanya.

## **1. PROSEDUR TRANSFORMASI AKAD MURABAHAH KLASIK KE AKAD MURABAHAH KONTEMPORER**

Perubahan akad muamalah dalam era perkembangan perbankan syariah didasarkan pada prinsip-prinsip sebagai berikut:

1. Tetap menjaga keharaman riba (bunga) kepada semua bentuk aktifitas ekonomi. Sebagai alternatif terhadap bunga, sistem jual beli yang direpresentasikan dalam murabahah diyakini lebih Islami dan mudah-mudahan lebih mendatangkan keberkahan.
2. Bisnis yang dijalankan bank syariah serta segala aktivitas perdagangan produknya berlandaskan untuk mendapat *profit* yang dibenarkan agama.
3. Memberikan zakat, dan atas dasar prinsip-prinsip tersebut maka bank syariah menjalankan aktifitas dan bisnisnya melalui perubahan perjanjian muamalah klasik ke dalam bentuk perjanjian yang relevan dalam dunia perbankan.<sup>48</sup>

Cara-cara yang dilakukan dalam melakukan transformasi akad agar sesuai dengan perbankan syariah secara umum adalah seperti berikut:

1. Melakukan perubahan akad atau perjanjian muamalah klasik ke akad kontemporer dengan cara yang dibatasi, transformasi dilakukan pada akad hanya sekedar membuat akad tersebut *applicable* dengan dunia perbankan syariah, untuk transformasi akad ini tidaklah merubah nama terdahulu dari akad tersebut, tetapi hanya saja dalam tata cara penggunaan yang dilakukan/ ditambah sedikit transformasi yang diperlukan agar bisa dipakai bank syariah tetapi masih dalam prinsip yang sesuai syariah.
2. Transformasi terhadap akad yang lama/ klasik dengan cara membentuk suatu akad baru dan sama sekali tidak sama dengan akad yang lama/

---

<sup>48</sup>Nawawi Ismail, *fikih muamalah klasik dan kontemporer; hukum perjanjian ekonomi, bisnis dan sosial* (Bogor ghalia indonesia 2012) h. 143

sebelumnya, dengan cara ini nama akad yang baru juga akan berbeda dengan akad-akad muamalah klasik dan ada kemungkinan nama-nama akad yang baru tidak dikenal sebelumnya, akad macam ini baru dikenal semenjak munculnya bank-bank syariah.

Apabila diperhatikan dua macam metode transformasi akad diatas maka penulis menarik kesimpulan bahwa akad murabahah menggunakan metode yang pertama, dikarenakan dalam hal ini akad murabahah kontemporer namanya tidak berbeda dengan nama akad murabahah yang klasik dan serta telah diketahui dari dahulu namun hanya konsep awalnya murabahah ini adalah jual beli amanah (penjualan sebuah komoditas dengan harga asal dan didalamnya terdapat keuntungan yang disepakati) yang mana hanya ada dua pihak yakni pemilik dan pembeli; sejalan dengan waktu maka akad murabahah ini dirubah menjadi perjanjian tiga pihak antara bank syariah, nasabah dan pemasok. Apabila dilihat dari sudut pandang nasabah maka bank adalah penyedia komoditas, namun yang terjadi adalah sebaliknya bank syariah hanya memberikan aliran dana langsung kepada nasabah.

Hal-hal administratif akad murabahah mensyaratkan ada agunan yang diberi oleh konsumen, hal demikian ini tidak pada akad murabahah klasik, dikarenakan saat itu bentuk murabahah dilakukan dengan tunai. Transformasi akad ini, baik modifikasi sebagian atau perubahahan akad klasik maupun penciptaan akad yang baru, para ulama dan praktisi perbankan syariah selalu memegang prinsip, yaitu:

- Produk baru yang dibuat tidak boleh diambil diluar akad muamalah
- sejalan dengan transaksi riil
- Keperluan umat dapat dipenuhi dengan baik
- Dapat seiring dan mengikuti perkembangan teknologi.<sup>49</sup>

Setelah menganalisis data-data sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa transformasi akad murabahah klasik yang dulu diterapkan sejak zaman Rasulullah Saw kepada akad murabahah kontemporer yang diterapkan bank syariah dimasa kini adalah suatu keniscayaan dan keharusan, dikarenakan sebab bergesekan langsung dengan transformasi arus zaman, kondisi, dan budaya masyarakat.

Murabahah bukannya tanpa risiko, meski yang banyak diminati. Beberapa risikonya adalah sebagai berikut:

- a. Nasabah yang lalai dalam pembayaran angsuran/ nasabah sengaja tidak membayar tagihan
- b. Harga barang fluktuatif, hal ini terjadi jika harga suatu barang di pasar meningkat setelah barang dibeli, maka bank tidak dapat lagi mengganti harga barang
- c. Nasabah tidak jadi; bisa saja barang yang dikirim ke tempat nasaah ditolak karena bergam sebab, misal rusak, cacat, tidak sesuai dengan kesepakatan.

Jika bank telah menandatangani akad jual beli dengan penyuplai, maka

---

<sup>49</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Mudharabah di Bank Syariah* (Rajawali Pers: Jakarta, 2008), h. 93

barang menjadi kepunyaan bank, yang artinya bank memiliki risiko untuk dapat menjual kepada pihak lain kembali menjadi kecil

- d. Barang dijual, karena skim murabahah ini bersifat jual beli dengan utang maka setelah penandatanganan akad, barang sah menjadi milik nasabah, hal ini membuka celah nasabah untuk menjual kembali barang tersebut, jika hal ini terjadi maka risiko untuk kelalaian pembayaran menjadi besar.<sup>50</sup>

## **2. INDIKATOR KEHARUSAN ADANYA TRANSFORMASI PADA AKAD MURABAHAH**

Kaidah-kaidah muamalah klasik bukan dapat diterapkan semuanya kedalam bentuk aktifitas keuangan syariah yang pada era sekarang ini, alasan-alasan seperti transformasi ekonomi dan sosial masyarakat. Kaidah fiqih yang telah kita ketahui sebelumnya yaitu:

Memelihara warisan intelektual terdahulu yang masih sesuai dan membiarkan terus praktik yang ada pada zaman modern, selama tidak ada dalil pengharamannya. Kesimpulan dari kaidah tersebut ialah transaksi ekonomi pada masa klasik selama masih relevan atau bisa dipakai dan cocok dengan kondisi sosio-ekonomi masyarakat masa sekarang tetaplah mesti dikerjakan seperti keadaan dimasa klasik. Transformasi sosial dan pengaruhnya pada masalah muamalah ini dikemukakan oleh Ibnu Qayyim al-Jauziyyah dengan merumuskan

---

<sup>50</sup>Abd Shomad, *Op Cit*, 173-174



kaidah yang cocok yaitu “Berubah dan berbedanya fatwa sesuai dengan transformasi zaman, tempat, kondisi, sosial, niat dan adat kebiasaan.”<sup>51</sup>

Kaidah fikih tersebut merupakan pijakan teori yang vital untuk dapat dilakukannya mengaktualkan kembali fikih muamalah dan merubah akad terdahulu ke akad masa kini, adanya indikasi bahwa fikih itu bersifat *mobile* dalam hal menjawab persoalan baru ekonomi Islam yang tidak ditemukan pada masa dahulu. Hal-hal yang harus diperhatikan untuk menjadi landasan dalam menilai telah adanya transformasi pada akad klasik, yaitu tempat, zaman, kondisi sosial, niat dan kebiasaan. Hal-hal ini menjadi amat penting bagi para pemikir untuk menetapkan suatu hukum dalam muamalah agar yang namanya maqashid syariah tercapai.

Transformasi serta perkembangan mengharuskan adanya transformasi dalam akad murabahah klasik dan para pemikir Islam harus berijtihad secara menyeluruh dan kontekstual sesuai keadaan sekarang dengan melihat rumitnya permasalahan dan isu-isu terkini agar perumusan sistem murabahah dapat menjadi masalah bagi umat, lebih memudahkan kepada masing-masing pihak dan menghindarkan kesulitan.

Perlunya transformasi akad murabahah klasik menjadi akad murabahah kontemporer karena sebagai pemenuhan kebutuhan masyarakat agar sesuai dengan kondisi sekarang, agar tidak bertransaksi terus-menerus dengan bank konvensional, karena perkembangan zaman pulalah, maka aspek bisnis perbankan

---

<sup>51</sup>Agustianto, *Rekatualisasi Dan Kontekstualisasi Fikih Muamalah Ke Indonesiaan* (Ciputat Iqtishad Publishing, 2014) h. 19

terus berkembang dan harus bisa sejalan dengan kemajuan zaman, serta memenuhi kebutuhan maupun keinginan masyarakat, demikian pula aspek bisnis perbankan syariah yang selain harus bisa memenuhi kebutuhan serta keinginan nasabah tentunya harus tetap berada pada prinsip syariah, begitu pun akad murabahah kontemporer yang mana bank syariah Mandiri *branch office* Barabai praktekkan pada pembiayaan mereka.<sup>52</sup>

### **C. SOLUSI TERHADAP PERMASALAHAN PADA APLIKASI AKAD MURABAHAH KONTEMPORER**

Hadirnya perbankan syariah ditengah masyarakat memang menjadi jawaban akan keresahan umat Islam yang menginginkan transaksi perbankan mereka menjadi jauh dari bentuk riba, ketidakjelasan, dan perjudian. Baik untuk pembiayaan yang menggunakan akad murabahah sebagai bentuk lawan dari kredit dibank konvensional maupun juga produk pendanaan yang biasanya menggunakan akad wadiah serta mudharabah, selain itu juga ada bentuk layanan jasa bank syariah.

Namun pada kenyataannya, yang menjadi permasalahan mengenai praktek dilapangan tentang murabahah dilakukan tidak sepenuhnya sesuai dengan syariah, pertama apabila kita melihat pada akad wakalah maka hal tersebut dilakukan tepat pada waktu yang sama dengan pelaksanaan penandatanganan akad murabahah, memang dalam fatwa DSN-MUI/I/IV/2004 tentang murabahah pada poin nomor 9

---

<sup>52</sup>Wawancara Tajuddin Noor. *Branch manager* Bank Syariah Mandiri Barabai

berbunyi bank diperbolehkan menunjuk nasabah sebagai wakil dengan maksud pembelian barang agar dilakukan oleh nasabah, menurut penulis hal ini sah selama penandatanganan akad wakalahnya dilakukan sebelumnya penandatanganan akad murabahah, hal ini dengan mempertimbangkan hadist yang berbunyi

وعن قال : نعى رسول الله عن بيعتين في بيعة. (روه أحمد, والنساعي)

Makna hadist diatas ialah “Tidak sah menggabungkan dua dalam satu akad”<sup>53</sup>. Pertimbangan akan hadist ini dengan alasan bahwa dengan adanya percampuran akad murabahah dengan akad wakalah maka dapat berakibat munculnya ketidakjelasan pada transaksi (bisa menjadi serupa dengan riba) bila saat menjalankan akad-akad tersebut hanya setengah-setengah, pada penjelasan selanjutnya penulis memberikan beberapa solusi agar pembiayaan murabahah pada bank mandiri syariah menjadi lebih syariah. Hal ini (penandatanganan akad wakalah) seharusnya dilaksanakan dalam waktu yang berbeda agar keabsahan akad murabahah menjadi sah sesuai syariat. Setelah mengenai akad wakalah, tentang penggunaan atau tujuan pembiayaan murabahah ini banyak diantaranya yang tidak sesuai dengan isi akad, dengan ini dapat berakibat pada batalnya akad secara hukum.

Pembiayaan pada bank syariah dalam prakteknya didominasi oleh penggunaan akad murabahah yaitu bentuk jual beli dengan keuntungan serta dengan sistem pembayaran angsuran, murabahah biasa digunakan untuk pembiayaan jangka pendek namun sekarang tidak jarang yang digunakan untuk

---

<sup>53</sup>Ibnu Hajar Al Asqalani, *Terjemah Bulughul Maram*, diterjemahkan oleh Abidin (Jakarta: Pustaka Imam Adz-Dzahabi, 2014), h. 381

pembiayaan jangka panjang, sebagai contoh pada produk bank syariah Mandiri Barabai ada produk pembiayaan pensiun yang memakai jangka waktu dari 1 – 15 Tahun.<sup>54</sup>

Seiring berkembangnya zaman serta teknologi, operasional bank-bank juga mengalami pertumbuhan dan harus siap berkompetisi baik secara internal bank syariah juga harus siap dengan bank-bank pesaing dari bank konvensional, pembiayaan murabahah yang diterapkan bank syariah juga tidak luput dari yang namanya transformasi yaitu adanya penambahan akad wakalah dalam prosesnya, ini berbeda dengan proses murabahah yang dilakukan pada masyarakat klasik.

Murabahah bil wakalah yang diterapkan bank syariah juga tidak luput dari yang namanya permasalahan, masalah dalam murabahah bil wakalah itu tidak lepas dari antara bank syariah dan masyarakat yang nantinya akan jadi nasabah, masalah tersebut adalah pertama waktu penandatanganan akad wakalah beserta akad murabahah antara bank syariah dengan nasabah dilakukan dalam waktu yang sama, hal ini menurut hadits termasuk dalam mencampur dua akad dalam satu transaksi, kedua adanya *side streaming* (perbedaan realisasi penggunaan dana pembiayaan dengan komitmen yang diakadkan dengan bank syariah), dua hal ini dapat berakibat jatuhnya rukun murabahah dan menjadikan akad murabahah tidak sah.

---

<sup>54</sup>Brosur Bank Syariah Mandiri segmen pensiun

Adanya *side streaming* (perbedaan komitmen dalam akad dengan realisasi penggunaan dana pembiayaan) maka memunculkan risiko untuk bank syariah adalah kegagalan bayar angsuran, memunculkan indikasi macet, risiko perilaku nasabah untuk membayar tidak tepat waktu. tetapi apabila untuk produk multiguna Implan dan BO2, risiko tidak ada, karena pembayaran angsuran dengan cara *payroll*, hanya saja dalam analisa peninjauan pertama nasabah dalam hal data-data harus lebih selektif, tetapi tetap akan diingatkan nasabahnya agar tetap sesuai dengan isi akad dalam hal penggunaan dananya.

Permasalahan pertama yaitu pelaksanaan untuk tanda tangan perjanjian murabahah dengan perjanjian wakalah, dan bank syariah yang mewakilkan kepada nasabah dengan memberikan dana terlebih dahulu, tindakan ini menyerupai bank konvensional yang hanya memberi dana langsung kepada nasabah, menurut penulis hal ini akan teratasi dengan solusi penandatanganan akad wakalah yang dilakukan terlebih dahulu sebelum akad murabahah (dilakukan harus dalam dua waktu yang berbeda) kemudian nasabah juga harus faham mengenai ekonomi syariah, contoh lain yang penulis temukan pada praktek murabahah adalah ada nasabah yang menghendaki sebuah komoditas dan mendatangi bank syariah, namun bank syariah belum memiliki barang namun langsung melaksanakan akad jual beli murabahah dan langsung menyerahkan dana kepada nasabah, untuk hal demikian apabila diperhatikan kepada hadist nabi Saw yang bermakna seperti ini

*“jangan engkau menjual barang yang belum engkau miliki”*(H.R. Abu Daud)

Dalam contoh kasus diatas pihak bank syariah menjual sesuatu yang fisik barang belum ada kejelasan, maka berdasarkan hadist diatas maka keuntungan yang diperoleh juga menjadi tidak halal.<sup>55</sup> Kemudian apabila ada bank konvensional yang melakukan penjualan produk yang jelas produknya misalkan mobil dan memberitahukan berapa jumlah modal mendapatkan mobil serta menjelaskan berapa keuntungan mereka, maka menurut penulis hal ini sah-sah saja meski sebenarnya mereka adalah bank konvensional.

Kedua adanya *side streaming* yang dilakukan nasabah, hal ini mengakibatkan tidak sahnya akad murabahah, solusi untuk hal ini mengawal nasabah dalam membeli barang atau praktisi perbankan syariah sendiri yang membeli barang sesuai spesifikasi agar tidak sampai terjadi *side streaming*, solusi selanjutnya edukasi kepada masyarakat yang nanti akan menjadi nasabah, edukasi tersebut berisi tentang perbedaan bank syariah dengan bank konvensional.

Pemerintah juga ikut serta membantu mengubah *mindset* masyarakat tentang bank syariah dan mendukung regulasinya, seperti mengarahkan semua bank konvensional konversi ke bank syariah, mengarahkan lembaga-lembaga pendidikan Islam bertransaksi menggunakan bank syariah, sehingga tidak ada lagi hambatan bank syariah untuk berkembang.

---

<sup>55</sup>Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, (Bogor: PT. Berkah Mulia Insani, 2012), h.356