

## **Analisis Konsep Penerapan Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah**

**Yuli Dwi Yusran Anugrah<sup>1</sup> Mahfuddhotul Laila<sup>2</sup>**

<sup>1</sup>Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Syarifuddin, Jl. Pondok Pesantren Kiai Syarifuddin Lumajang 67358, Indonesia

<sup>2</sup>Program Studi Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, Institut Agama Islam Syarifuddin, Jl. Pondok Pesantren Kiai Syarifuddin Lumajang 67358, Indonesia

E-mail: <sup>1</sup>anggara.yusrani@gmail.com <sup>2</sup>mahfuddhotullalila06@gmail.com

### **Abstrak:**

Artikel ini menganalisis dan konsep-konsep pembiayaan murabahah, hal ini dilakukan karena masih adanya penyimpangan penerapan pembiayaan murabahah yaitu perbedaan antara aturan yang mendasari pembiayaan murabahah dengan praktik yang ada dilapangan. Dalam artikel ini membandingkan antara aturan yang ada dengan situasi praktik langsung dilapangan dengan melibatkan beberapa informan (praktisi dan nasabah yang bersangkutan) serta dengan dukungan beberapa literatur pendukung lainnya. Hasil penelitian ini menyebutkan, penerapan *murabahah* dalam praktik perbankan syariah dibagi menjadi tiga kategori: Tipe pertama konsisten terhadap *fiqh muamalah*. Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier* dan Tipe Ketiga Bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Pelayanan pembiayaan murabahah pada tipe 2 dan 3 masih perlu ditinjau dan di evaluasi ulang karena meskipun pembiayaan tersebut di anggap sah menurut hukum KUHP, tetapi masih belum sah secara hukum islam karena masih tidak terpenuhinya rukun jual beli yaitu atas kepemilikan objek murabahah tersebut. Untuk itu peneliti melakukan pengembangan konsep yang ada yaitu dengan system kerjasama antara bank dan supliyer, seperti yang tergambar pada konsep 4.

**Kata Kunci:** *Bank Syariah, Murabahah, Konsep Murabahah, Pengembangan Konsep*

### **1. PENDAHULUAN**

Disahkannya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 memberikan

peluang bagi perbankan terutama bank-bank konvensional untuk melakukan *dual banking system* (Bank

Konvensional mendirikan divisi syariah), sistem operasionalnya dengan membuka unit usaha syariah (UUS) bahkan mendirikan sendiri badan usaha syariah (BUS). Tidak hanya itu, dengan dikeluarkannya undang-undang ini telah membuka kesempatan lebih luas bagi bank syariah, baik yang UUS maupun BUS untuk berkembang, bahkan dalam hal pengembangan inovasi produk-produknya (Sula, 2010).<sup>1</sup>

Berdasarkan perkembangan peraturan perbankan, Bank Indonesia menerbitkan undang-undang yang lebih spesifik yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008 yang menjelaskan tentang perbankan syariah. Dengan adanya peraturan Undang-undang ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasional serta memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan perbankan yang sesuai dengan syariat Islam.<sup>2</sup>

Dalam kurun waktu 25 tahun terakhir ini perbankan syari'ah secara keseluruhan terdiri dari Bank Umum Syari'ah (BUS), Unit Usaha Syari'ah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Atik Emilia Sula. "Reformasi Akad Pembiayaan Murabahah dengan Sistem Musyarakah sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah". Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto 2010.

<sup>2</sup> Undang-Undang Perbankan, UU no.21/2008 tentang perbankan Syariah

<sup>3</sup> Data Statistik Perkembangan Bank Syariah tahun 2016. 2017.

Tabel 1.1. Berikut daftar data perkembangan Bank Syariah di Indonesia, Desember 2016.

Perbankan Syariah	KPO / KC	KCP / UPS	KK
Bank Umum Syariah	473	1207	189
Unit Usaha Syariah	149	135	48
Bank Pembiayaan Rakyat Syariah	95	-	192
<b>Jumlah</b>	<b>717</b>	<b>1342</b>	<b>429</b>

Sumber: Data Statistik OJK, Perbankan Syariah, Desember 2016

Terdapat beberapa jenis pembiayaan yang ditawarkan oleh bank syariah, salah satunya pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* sendiri merupakan transaksi yang banyak dipilih sebagai skema penyaluran dana dari bank syariah. *Murabahah* adalah pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dengan pihak bank selaku penjual dan nasabah sebagai pembeli. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran ataupun ditangguhkan sesuai dengan kesepakatan bersama.

Para ekonom-ekonom Islam dan ahli-ahli Fiqh, menganggap *Murabahah* sebagai bagian dalam jual beli. maka, secara umum kaidah

<http://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Desember-2016.aspx>

yang digunakan adalah jual beli. Sebagai akad jual beli maka *murabahah* memiliki rukun dan syarat jual beli diantaranya; Rukun jual beli *murabahah* ada tiga, yaitu akad (*ijab qabul*), orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli) dan *ma'kud alaih* (obyek akad) ( Hendi Suhendi. 2002, dalam Rahmatuloh Pajar, 2015).<sup>4</sup> Sedangkan syarat yang harus dipenuhi pada barang yang akan diperjualbelikan sesuai dengan fatwa DSN nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 ada empat syarat diantaranya; 1) barang harus ada 2) barangnya berupa harta yang jelas harganya 3) barang dimiliki sendiri dan 4) barang diserahkan pada waktu akad.<sup>5</sup>

Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan (2015) mengungkapkan bahwa ada perbedaan antara Murabahah dalam fiqh klasik dan dalam praktek perbankan. Murabahah dalam fiqh klasik menyebutkan transaksi murabahah dilakukan secara tunai, sedangkan dalam praktek perbankan nasabah bisa melakukan dengan cara cicilan. Perbedaan kedua, dalam fiqh klasik mengemukakan penjual membeli barang langsung kepada produsen yang kemudian dijual lagi kepada pembeli akhir. Sedangkan dalam praktek perbankan syariah Bank selaku sebagai penjual mewakilkan kepada pembeli

<sup>4</sup> Pajar Rahmatuloh, “*Akad Murabahah dan Implementasinya pada Syariah Dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama.*” Scientika Vol. 1 No. 2 2015

<sup>5</sup> Dewan Syari’ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* [https://drive.google.com/file/d/1EFophPK\\_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view](https://drive.google.com/file/d/1EFophPK_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view)

(nasabah) untuk membeli barang sendiri kepada produsen, kemudian melakukan akad antara bank dan nasabah pada saat belum jelas kepemilikannya. Artikel online ([Pengusahamuslim.com](http://Pengusahamuslim.com)) juga menjelaskan bahwa tidak semua kegiatan yang ada di bank syariah telah sesuai atau bertentangan dengan fatwa DSN MUI.

Dari beberapa perbedaan diatas antara fiqh muamalah murabahah dan praktek yang ada dalam perbankan syariah, peneliti melakukan analisis terhadap konsep pembiayaan murabahah pada perbankan syariah. Tujuan dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam memberi alternatif solusi terkait dengan pembiayaan *murabahah*.

## 2. LANDASAN TEORI

### Pengertian Bank Syariah

“Bank syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam atau bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan-ketentuan Al-Qur'an dan Al-Hadist” (Syafi'i Antonio, dalam Hanum: 2014)<sup>6</sup>

Dalam undang-undang nomor 21 tahun 2008 pasal 1 pengertian perbankan syariah adalah:<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Zulia Hanum, “*Analisis Penerapan Transaksi Murabahah pada PT. Bank Pembangunan Rakyat (BPR) Syariah Gebu Priman Medan*”. Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan. ISSN 1693-7600,Vol 14 no 01

<sup>7</sup>Undang-Undang Perbankan, UU no.21/2008 tentang *perbankan Syariah*

*"Perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya".*

Perbankan Syariah merupakan Bank yang menjalankan kegiatan operasionalnya dengan prinsip bagi hasil, berfungsi sebagai lembaga intermediasi yaitu, menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan dana tersebut (Sari)<sup>8</sup>.

Akuntansi syariah merupakan serangkaian proses akuntansi atas transaksi-transaksi yang sesuai dengan aturan-aturan yang telah ditetapkan Allah SWT. Menurut Ali (2008), perbankan islam atau yang lebih sering disebut dengan perbankan syariah merupakan sistem perbankan yang dalam pelaksanaan operasionalnya tidak menggunakan sistem bunga (*riba*), spekulasi (*maisir*), dan ketidakpastian atau ketidakjelasan (*gharar*). Perbankan syariah tidak mengenakan konsep bunga dalam operasionalnya, namun bukan berarti ia tidak mengenakan beban pada mereka yang menikmati jasanya. Konsep beban ini merupakan salah satu aktivitas

bisnis yang dilakukan perbankan syariah.<sup>9</sup>

### Pengertian Murabahah

Al-Qur'an, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang *murabahah*, meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula dalam hadis, tampaknya tidak ada hadis yang memiliki rujukan langsung kepada *murabahah*. Namun *murabahah* ini, meski sedikit ada pembahasan jual beli dalam kitab-kitab fiqh. Aturan yang mendasari transaksi murabahah yaitu Standart Nasional Majelis Ulama Indonesia (SN MUI) dan PSAK 102. Menurut Adiwarman Karim (2008), "*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli"<sup>10</sup>. *Murabahah* menurut Latif (2016) adalah menjual barang dengan harga modal (biaya perolehan) dan ditambah keuntungan, yang diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).

Dalam Undang- Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 19 ayat (1 ) huruf d yang dimaksud dengan<sup>11</sup>

*"Akad murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan*

<sup>9</sup> Zainuddin Ali, "Hukum Perbankan Syariah," Sinar Grafika, Jakarta.

<sup>10</sup> Karim Adiwarman, "Ekonomi Makro Islam," Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada

<sup>11</sup> Undang-Undang Perbankan, UU no.21/2008 tentang perbankan Syariah

<sup>8</sup> Winda Citra Sari, "Upaya yang Harus Dilakukan Perbankan Syariah Dalam Menjaga Kredibilitas dan Kepercayaan Publik Terkait Produk Pembiayaan Murabahah, Musyarakah dan Mudharabah"

*menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.”*

Murabahah merupakan salah satu bentuk jual beli yang bersifat amanah. *Bai' al- murabahah* menurut para ulama fiqh adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam *bai' al-murabahah*, penjual menyebutkan dengan jelas harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atas keuntungan (laba) dalam jumlah tertentu (Wahbah az-Zuhaili dalam Rahmawati 2007).<sup>12</sup>

*Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102).<sup>13</sup>

### Fatwa DSN Tentang Transaksi

### Murabahah dan Aturan PSAK 102

#### A. Fatwa DSN Tentang Transaksi Murabahah

Ada beberapa landasan yang mendasari pembiayaan *murabahah* dalam perbankan syariah. Berikut landasan-landasan fatwa DSN tentang transaksi *Murabahah*.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Anita Rahmawaty , “*Ekonomi Syari’ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari’ah di Indonesia*”. *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. I, No. 2, Desember 2007

<sup>13</sup> Penerapan PSAK 102 untuk Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo, diakses tanggal 6 Maret 2019 <http://eprints.ung.ac.id/4932/9/2013-1-62201-921409015-bab4-26072013030245.pdf>

<sup>14</sup> DSN-MUI Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia

1. Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah: Ketentuan Umum Murabahah*
2. Fatwa DSN MUI No. 13/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
3. Fatwa DSN MUI No. 16/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Diskon dalam *Murabahah*.
4. Fatwa DSN MUI No. 17/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Sanksi atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran dalam *Murabahah*.
5. Fatwa DSN MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 Tentang Potongan Pelunasan dalam *Murabahah*
6. Fatwa DSN MUI No. 46/DSN-MUI/III/2005 Tentang Potongan Tagihan dalam *Murabahah*.
7. Fatwa DSN MUI No. 47/DSN-MUI/III/2005 Tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar.
8. Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/III/2005 Tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*
9. Fatwa DSN MUI No. 48/DSN-MUI/III/2005 Tentang Konversi Akad *Murabahah*

#### B. Standart Akuntansi Keuangan Transaksi Murabahah (PSAK 102)

---

<https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah>

Standart akuntansi keuangan *Murabahah* yang digunakan adalah PSAK 102:<sup>15</sup>

*Murabahah* diartikan sebagai transaksi dengan akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Pembayaran transaksi murabahah bisa dilakukan dengan cara tunai dan dicilan.

*Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam *murabahah* pesanan mengikat berarti pembeli tidak dapat membatalkan pesanannya. Jika asset *murabahah* yang telah dibeli oleh penjual mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli, maka penurunan nilai tersebut menjadi tanggungan penjual dan akan mengurangi nilai akad.

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada pembeli, tetapi pembayaran dilakukan secara angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.<sup>16</sup>

Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun

jika akad tersebut telah disepakati, maka hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan.<sup>17</sup>

Harga yang disepakati dalam *murabahah* adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad *murabahah*, maka diskon itu merupakan hak pembeli.<sup>18</sup>

Penjual dapat meminta pembeli menyediakan agunan atas piutang *murabahah*. Penjual dapat meminta uang muka kepada pembeli sebagai bukti komitmen pembelian sebelum akad disepakati. Uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*, jika akad *murabahah* disepakati. Jika akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada pembeli setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh penjual.<sup>19</sup>

Jika pembeli tidak dapat menyelesaikan piutang *murabahah* sesuai dengan yang diperjanjikan, maka penjual dapat mengenakan denda kecuali jika dapat dibuktikan bahwa pembeli tidak atau belum mampu melunasi disebabkan oleh *force majeur*. Denda tersebut didasarkan pada pendekatan *ta'zir* yaitu untuk membuat pembeli lebih disiplin terhadap kewajibannya. Besarnya denda sesuai dengan yang diperjanjikan dalam akad dan dana yang berasal dari denda

---

<sup>17</sup> (PSAK) 102. op. cit

<sup>18</sup> Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) 102. “*Akuntansi Murabahah*.” Ikatan Akuntansi Indonesia

<sup>19</sup> (PSAK) 102. op. cit

<sup>15</sup> Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) 102. “*Akuntansi Murabahah*.” Ikatan Akuntansi Indonesia

<sup>16</sup> (PSAK) 102. op. cit

diperuntukkan sebagai dana kebaikan.<sup>20</sup>

Penjual boleh memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *murabahah* jika pembeli: (a) melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu; atau (b) melakukan pelunasan pembayaran lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.<sup>21</sup>

Penjual boleh memberikan potongan dari total piutang *murabahah* yang belum dilunasi jika pembeli: (a) melakukan pembayaran cicilan tepat waktu; dan atau (b) mengalami penurunan kemampuan pembayaran.<sup>22</sup>

### Konsep Pembiayaan *Murabahah*

Para ekonom-ekonom Islam dan ahli-ahli Fiqh, menganggap *Murabahah* sebagai bagian dalam jual beli. maka, secara umum kaidah yang digunakan adalah jual beli. Sebagai akad jual beli maka *murabahah* memiliki rukun dan syarat jual beli, diantaranya; Rukun jual beli *murabahah* ada tiga, yaitu orang-orang yang berakad (penjual dan pembeli), akad (*ijab qabul*), dan *ma'kud alaih* (obyek akad) ( Hendi Suhendi. 2002, dalam Rahmatuloh Pajar, 2015).<sup>23</sup> Sedangkan syarat yang harus dipenuhi pada barang yang akan diperjualbelikan sesuai dengan fatwa DSN nomor 4/DSN-MUI/IV/2000 ada empat syarat

<sup>20</sup> (PSAK) 102. op. cit

<sup>21</sup> (PSAK) 102. op. cit

<sup>22</sup> Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) 102. “*Akuntansi Murabahah.*” Ikatan Akuntansi Indonesia

<sup>23</sup> Pajar Rahmatuloh, “*Akad Murabahah dan Implementasinya pada Syariah Dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama.*” Scientika Vol. 1 No. 2 2015

diantaranya; 1) barang harus ada 2) barangnya berupa harta yang jelas harganya 3) barang dimiliki sendiri dan 4) barang diserahkan pada waktu akad.<sup>24</sup>

Adapun mekanisme pembiayaan *murabahah* bank syariah adalah sebagai berikut

1. Nasabah mengajukan permohonan pembelian barang kepada bank.
2. Bank mempelajari permohonan nasabah. Apabila diterima, maka bank membeli barang/ aset sesuai spesifikasi pesanan nasabah secara sah dari penjual pertama.
3. Bank menawarkan barang dengan spesifikasi yang diminta dan nasabah harus membelinya sesuai perjanjian yang telah disepakati.
4. Bank dan nasabah melakukan transaksi jual beli *murabahah* meliputi negosiasi harga, sistem dan jangka waktu pembayaran, ijab dan kabul, serah terima barang.
5. Nasabah membayar kewajibannya kepada bank, baik secara angsur atau sekaligus dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama.



<sup>24</sup> Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* [https://drive.google.com/file/d/1EFophPK\\_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view](https://drive.google.com/file/d/1EFophPK_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view)

### 3. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian ini difokuskan pada lembaga perbankan syariah, unit penelitian ini yaitu pada Bank Syariah Mandiri cabang Jember. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dengan teknik pengumpulan data triangulasi, yaitu dengan cara melakukan gabungan dari teknik wawancara, dokumentasi dan studi pustaka.

Teknik dokumentasi disini dilakukan untuk mendapatkan berbagai bahan tentang kebijakan, peraturan, dan literatur lain terkait dengan pembiayaan murabahah.

Teknik studi pustaka disini digunakan untuk menelusuri berbagai literatur-literatur, penelitian-penelitian terdahulu, dan hasil penelitian terkait dengan pembiayaan murabahah.

Teknik wawancara disini dilakukan untuk memperoleh informasi dari informan-informan yang berkepentingan didalam transaksi pembiayaan murabahah, informan disini dari praktisi dan nasabah.

### 4. PEMBAHASAN

#### Konsep dan Penerapan Pembiayaan Murabahah.

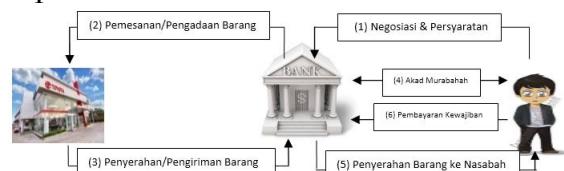
Seperti yang telah kita ketahui secara umum bahwa dalam melakukan transaksi jual beli dalam syariah islam harus ada rukun dan syarat dalam transaksi tersebut.

Pembiayaan murabahah berlandasan pada fatwa DSN-MUI,

UU, dan PSAK. Peraturan peraturan tersebut yang mendasari pembiayaan murabahah, pada perbankan syariah dalam praktiknya belum ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah dimungkinkan beberapa faktor yang melatar belakanginya.

Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah, yang dibagi menjadi tiga kategori besar (Rahmatuloh Pajar, 2015), yaitu:<sup>25</sup>

1). Tipe Pertama penerapan murabahah dengan tipe konsisten terhadap *fiqh muamalah*. Tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.<sup>26</sup>



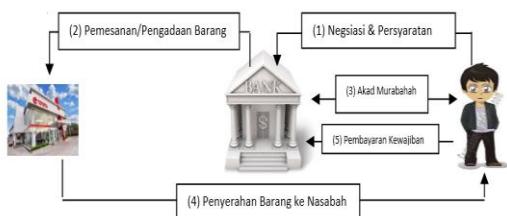
Skema: Konsep Tipe Pertama

2). Tipe Kedua hampir mirip dengan tipe yang pertama, tapi

<sup>25</sup> Pajar Rahmatuloh, “*Akad Murabahah dan Implementasinya pada Syariah Dibungkukan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama*.”. Scientika Vol. 1 No. 2 2015.

<sup>26</sup> Pajar Rahmatuloh *op. cit*

perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier*. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian *murabahah* dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu.<sup>27</sup>



Skema Konsep Tipe 2

- 3). Tipe ketiga, Bank melakukan perjanjian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangi tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe ini yang sering diterapkan oleh LKS. Tipe ketiga ini bisa menyalahi ketentuan syariah jika bank mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli *murabahah* telah dilakukan

<sup>27</sup> Pajar Rahmatuloh *op. cit*

sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>28</sup>



Skema Konsep Tipe 3

### Beberapa Hal yang Menjadi Perhatian Bank Syariah Terkait dengan Murabahah

Menurut Rahmatullah, Pajar (2015) menyebutkan ada tiga tipe yang sering dilakukan oleh perbankan syariah dalam pemberian Murabaha. Dari ketiga konsep tersebut masih mempunyai banyak kelemahan pada tiap-tiap konsep tersebut. Diantanya:

Pada konsep tipe 1, setelah melakukan wawancara terhadap pelaku pemberian murabahah di salah satu lembaga keuangan syariah (MR. F) mengungkapkan :

*Ane: anda selaku pelaku di perbankan syariah apakah dalam penerapan proses pemberian murabahah tersebut dengan konsep tipe 1 yang sesuai dengan fiqh muamalah.?*

*Mr. F: Tidak di tempat saya bekerja saya pelaksanaan pemberian murabahah dilakukan dengan wakalah-wal murabahah.*

*Ane: Kenapa seperti itu? Kenapa tidak pakai sesuai dengan konsep yang sudah ditentukan berdasarkan Fatwa DSN-MUI tersebut?*

*Mr. F : Kita tidak mau ribet dengan hal tersebut, ambil yang simple saja.*

<sup>28</sup> Pajar Rahmatuloh *op. cit*

Hal ini juga didukung dengan hasil penelitian di BSM Gorontalo ([eprints.ung.ac.id](http://eprints.ung.ac.id)) , Dalam penelitiannya ia melakukan wawancara kepada nasabah BSM Cabang Gorontalo yang melakukan pembiayaan *murabahah* melalui media handphone via SMS, seberti dibawah ini.<sup>29</sup>

P: Assalaamu'alaikum. Ustad mf mengganggu. Ustad pada saat ustad melakukan pembiayaan murabahah di BSM akadnya itu akad murabahah atau wakalah??  
Syukran ustad

N: Murabahah

P: Tapi yang BSM kasih dalam bentuk uang ustaz?? Atau??

N: Ya... Uang yang mestinya selalu saya pertanggungjawabkan dengan kwitansi pembelian brg... Hx kenyataanx sy hx trima uang sj... sptx mrk dan sy jg tak mau ribet.

Pada konsep tipe ke 2, menurut Rahmatuloh, Pajar (2015) Transaksi tersebut lebih dekat dengan *murabahah* yang asli, tapi rawan dari masalah legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Kasus tersebut banyak terjadi dikarenakan, meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian *murabahah* dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada

tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening *supplier*. Dengan cara seperti ini maka ada bukti bahwa dana pernah ditransfer ke rekening nasabah. Namun dengan model *murabahah* seperti ini tetap saja berpeluang melanggar ketentuan syariah, ini dikarenakan pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Pada konsep tipe ke 3, Konsep tersebut sangat rentan terhadap penyalahgunaan dana yang diperoleh atas akad *murabahah*. Ini dikarenakan pihak LKS langsung memberikan dana tersebut kepada nasabah tanpa mengetahui secara jelas penggunaan dana tersebut, misal dalam akad dana tersebut akan digunakan untuk renovasi rumah (membeli semen) akan tetapi nasabah menyalahgunakan dana tersebut untuk membeli furniture bukan untuk membeli semen. Hal ini sering terjadi karena kurangnya evaluasi terhadap penggunaan dana tersebut. Pihak bank juga tidak akan

<sup>29</sup> Penerapan PSAK 102 untuk Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo, diakses tanggal 6 Maret 2019 <http://eprints.ung.ac.id/4932/9/2013-1-62201-921409015-bab4-26072013030245.pdf>

ambil pusing untuk hal seperti ini, pihak bank biasanya hanya mementingkan kewajiban akan angsuran nasabah tersebut terpenuhi.

Dalam memberikan layanan *murabahah* untuk tipe 2 dan 3 tersebut perlu ditinjau dan dievaluasi ulang karena walaupun *murabahah* dilakukan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak dan dianggap sah menurut hukum, tetapi transaksi tersebut secara hukum Islam masih dikatakan tidak sah karena tidak terpenuhinya salah satu rukun jual beli yaitu kepemilikan atas obyek *murabahah* (Imama, Lely Shofa). Sebagai alternatif, bank dapat melakukan sistem perwakilan pengadaan barang kepada nasabah sesuai dengan acuan yang ditetapkan oleh DSN-MUI atau mengadakan kerja sama dengan supplier barang dimaksud sehingga *murabahah* memenuhi standar, baik secara hukum maupun sosial.

Permasalahan lain yang sering terjadi biasanya tentang penundaan pembayaran *murabahah*. Seperti yang dijelaskan pada fatwa DSN-MUI mengenai hal "Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan". Berdasarkan hasil wawancara dengan informan (praktisis) Bank Syariah Mandiri, pernyataan/fatwa ini tidak sejalan dengan kenyataannya. Kenyataan yang ada di lapangan bahwa penundaan ini tetap menjadi kewajiban yang harus

dibayar oleh nasabah dan juga dikenakan denda atas penundaannya tersebut.

Permasalahan lain tentang potongan tagihan dalam *murabahah*. Seperti yang dijelaskan pada fatwa DSN-MUI mengenai hal potongan tagihan dalam *murabahah* terutama pada nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Berdasarkan hasil wawancara dengan informan (praktisis) Bank Syariah Mandiri, potongan pembayaran tagihan tersebut hampir tidak pernah ada kenyataannya.

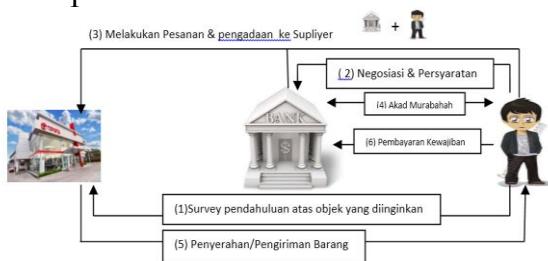
### Evaluasi Terkait Konsep Pembiayaan Murabahah

*Murabahah* sebagai salah satu bentuk jual beli amanah, terkait dengan segala aturan syariah yang berlaku pada jual dan aturan khusus yang berlaku pada *murabahah* sebagai jual beli amanah. Dalam praktik *murabahah* bank syariah, baik mengacu kepada ketetapan DSN-MUI maupun praktiknya di sektor perbankan, rukun jual beli berupa keberadaan dua pihak yang bertransaksi, obyek jual beli, harga, dan akad telah terpenuhi dan sesuai dengan tuntunan syariah. Akan tetapi, terdapat beberapa hal terkait *murabahah* yang perlu dievaluasi kembali dalam pelaksanaannya seperti obyek *murabahah*.

Seperti yang telah dijelaskan di atas, kita ketahu bahwa ada tiga tipe dalam konsep dalam pelayanan pembiayaan *murabahah*, yang paling sering dipraktekkan dalam dunia perbankan yaitu pada tipe 2 dan tipe 3. Dimana dalam

pengadaan objek (barang yang dibeli) bank mewakilkan pengadaan objek tersebut kepada nasabah dengan memberikan kesepakatan akad murabahah diawal. Hal ini menimbulkan permasalahan hukum atas objek kepemilikannya, karena objek /barang tersebut tidak diketahui kepemilikannya. Pada tipe 2 dan 3 tersebut tidak diperkenankan karena, kedua pihak melakukan jual beli barang yang tidak ada (*bai' al-ma'dum*) dan barang yang diperjualbelikan barang milik orang lain (*bai' milk al-gair/ bai' al-fudhuli*).

Pelayanan pembiayaan murabahah tersebut perlu ditinjau dan di evaluasi ulang karena meskipun pembiayaan seperti tipe 2 dan 3 tersebut di anggap sah menurut hukum KUHP, tetapi masih belum sah secara hukum islam karena masih tidak terpenuhinya rukun jual beli yaitu atas kepemilikan objek murabahah tersebut. Hal ini bisa dicegah dengan melakukan system kerjasama antara bank dan supliyer, atau melalui konsep dibawah ini:



## Penjelasan:

1. Nasabah sebelum melakukan negosiasi atas pembiayaan murabahah, nasabah tersebut melakukan survey pendahuluan atas objek yang diinginkan.

Setelah menemukan barang yang sesuai keinginan (harga dan kualitasnya) nasabah tersebut melakukan pemesanan awal atas barang tersebut dengan supliyer dengan mengatakan "saya akan ambil barang ini tetapi saya akan mengajak pihak bank, karena saya akan melakukan pembiayaan murabahah".

2. Kemudian nasabah datang ke Bank untuk pengajuan pembiayaan barang (negosiasi & persyaratan),
  3. Setelah negosiasi dan persyaratan di setujui, nasabah mengajak pihak bank ke supliyer atas barang yang diinginkan. (Hal ini dilakukan agar antara nasabah dan pihak perbankkan mengetahui harga/diskon yang diperoleh, maksud disini agar terjalin saling keterbukaan atas asal usul dan kualitas barang yang diinginkan)
  4. Setelah deal atas pengadaan barang tersebut, maka diadakan akad atas pembiayaan murabahah.
  5. Setelah barang di bayarkan oleh pihak Bank, maka barang tersebut di kirimkan kepada nasabah.
  6. Nasabah melakukan pembayaran kewajibannya ke pihak Bank (Tunai / anggunan).

Konsep ini dibuat agar terpenuhinya rukun atas pembiayaan *murabahah* dan keabsahaannya dimata hukum

KUHP maupun hukum islam. Hal ini dibuat juga untuk menghindari penyalahgunaan atas dana seperti yang dikhawatirkan pada konsep 3. Dengan konsep ini diharapkan dapat menjawab atas kekhawatiran keabsahannya dalam pelaksanaan pembiayaan murabahah dimata islam.

## 5 KESIMPULAN

Pembiayaan *murabahah* berada pada system transaksi jual-beli, Seperti yang telah kita ketahui secara umum bahwa dalam dalam melakukan transaksi jual beli dalam syariah islam harus ada rukun dan syarat dalam transaksi tersebut. Pembiayaan *murabahah* berlandasan pada fatwa DSN-MUI, UU, dan PSAK. Peraturan peraturan tersebut yang mendasari pembiayaan *murabahah*, namun pada perbankkan syariah dalam praktiknya banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan, dan belum adanya keseragaman model penerapan pembiayaan *murabahah*.

Dalam prakteknya, ada beberapa tipe penerapan *murabahah* yaitu Tipe pertama konsisten terhadap *fiqh muamalah*. Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari *supplier* kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/*supplier* - nasabah selaku pembeli akhir menerima

barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank, dan Tipe Ketiga Bank melakukan perjajian *murabahah* dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (*akad wakalah*) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya.

Namun dari ketiga konsep yang sering digunakan oleh lembaga keuangan syariah pada pembiayaan tersebut masih terjadi penyimpangan maka masih perlu ditinjau dan di evaluasi ulang karena meskipun pembiayaan tersebut di anggap sah menurut hukum KUHP, tetapi masih belum sah secara hukum islam karena masih tidak terpenuhinya rukun jual beli yaitu atas kepemilikan objek murabahah tersebut. Untuk itu peneliti melakukan pengembangan konsep yang ada yaitu dengan system kerjasama antara bank dan supliyer, seperti yang tergambar pada konsep 4.

## REFERENSI

- Adiwarman, Karim. 2008, *Ekonomi Makro Islam*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Ali, Zainuddin, 2008, *Hukum Perbankan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ariyani, Dinna. 2014. *Analisis Pengaruh Pertumbuhan Pembiayaan Murabahah, Bagi Hasil dan Pinjaman Qardh Terhadap pertumbuhan Laba bersih pada Bank Syariah periode Triwulan 2011 sampai Triwulan 2013.*
- Data Statistik Perkembangan Bank Syariah tahun 2016. 2017.

- (<http://www.ojk.go.id/id/aknal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankansyariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Desember-2016.aspx>) diakses tanggal 6 Maret 2018
- Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*  
[https://drive.google.com/file/d/1EFophPK\\_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view](https://drive.google.com/file/d/1EFophPK_Y-KBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view)
- DSN-MUI Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia  
<https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah>
- Hanum, Zulia. 2014. Analisis Penerapan Transaksi Murabahah pada PT. Bank Pembangunan Rakyat (BPR) Syariah Gebu Priman Medan. *Jurnal Ilmu Ekonomi dan Studi Pembangunan*. ISSN 1693-7600, Vol 14 no 01 Juli 2014
- Hasmitha, Dwi dan Ja'far, Hotmal. *Analisis Penerapan dan Perlakuan Akuntansi Murabahah untuk Pembiayaan Konsumtif Strudi Kasus pada PT. Muamalat Indonesia Cabang Medan*. Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara: Medan
- Penerapan PSAK 102 untuk Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo, diakses tanggal 6 Maret 2019  
<http://eprints.ung.ac.id/4932/9/2013-1-62201-921409015-bab4-26072013030245.pdf>
- Imama, Lely Shofa. *Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah*. STAIN Pamekasan
- Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) 102. 2007. *Akuntansi Murabahah*. Ikatan Akuntansi Indonesia
- Rahmatuloh, Pajar. 2015. *Akad Murabahah dan Implementasinya pada Syariah Dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Bandung. Scientika Vol. 1 No. 2 2015.
- Rahmawaty , Anita. 2007. *Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia*. *Jurnal Ekonomi Islam*. Vol. I, No. 2, Desember 2007
- Sari, Winda Citra. *Upaya yang Harus Dilakukan Perbankan Syariah Dalam Menjaga Kredibilitas dan Kepercayaan Publik Terkait Produk Pembiayaan Murabahah, Musyarakah dan Mudharabah*.
- Sula, Atik Emilia. 2010. Reformasi Akad Pembiayaan Murabahah dengan Sistem Musyarakah sebagai Inovasi Produk Perbankan Syariah. *Simposium Nasional Akuntansi XIII Purwokerto 2010*. Universitas Trunojoyo Madura.
- Undang-Undang Perbankan, UU no.21/2008 tentang tentang perbankan Syariah
- Yusuf ,Muhammad. Analisis Penerapan Pembiayaan

Murabahah Berdasarkan  
Pesanan dan Tanpa Pesanan  
Serta Kesesuaian dengan  
PSAK 102. *Accounting and  
Finance Department, Faculty of  
Economics and Communication.*  
BINUS University: Jakarta  
Barat