

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN
AKAD PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DI PERBANKAN SYARIAH
(Studi Kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya)**

Oleh : Setiya Afandi, S.E., M.H

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, menganalisis akad pembiayaan murābahah PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, dilihat dari perspektif hukum Islam. Penelitian ini adalah penelitian lapangan (field research), yakni di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat. Adapun data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi. Sedangkan teknik analisa data dilakukan seperti editing, pengorganisasian data, analisa data, reduksi data, display data dan kesimpulan. Kemudian dalam menganalisis data dilakukan analisis deskriptif dengan pola induktif berdasarkan ketentuan normatif yang berlaku yaitu hukum islam (fiqih), peraturan perundang-undangan yang berlaku, fatwa-fatwa dari Dewan Syariah Nasional dan peraturan regulasi dari Bank Indonesia. Kesimpulan dari penelitian ini adalah praktik akad pembiayaan murābahah pembiayaan arung mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat yaitu Bank tidak pernah menyediakan barang dagangannya, saat akad murābahah berlangsung nasabah menandatangani akad wakalah serta menandatangani TATUNA (tanda terima uang tunai) dan promes.

Kata Kunci : Murābahah, Akad, Bank Syariah Mandiri, Fatwa

Pendahuluan

Sejarah perkembangan Bank Syariah di Indonesia diilhami perkembangan Bank Syariah atau Bank Islam diluar negeri yang diawali dengan berdirinya Bank Mit Ghamr pada tahun 1963 di Mesir. Pendirian Bank Syariah berawal dari lokakarya "Bunga Bank dan Perbankan " ditahun 1990 dan dilanjutkan dengan MUNAS MUI maka lahirlah Bank Syariah pertama dengan nama PT. Bank Muamalat Indonesia.

Kemudian dilatarbelakangi krisis ekonomi dan moneter pada tahun 1998 dan keluarnya UU Nomor 10 Tahun 1998 maka perbankan syariah mulai mengalami perkembangan dengan berdirinya Bank-

bank serta bank-bank syariah dan Unit Usaha Syariah (UUS) lainnya pada tahun berikutnya selanjutnya diperkuat dengan UU Nomor 21 tentang Perbankan Syariah pada tahun 2008.

Dalam perkembangannya berdasarkan data statistik perbankan syariah Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia pada awal tahun 2014, komposisi penyaluran dana yang dilakukan oleh bank syariah adalah sebagai berikut :

Tabel 1.
Statistik Perbankan Syariah tahun 2016

Jenis penyaluran dana	Desember 2013		Januari 2014	
	Rp Juta	%	Rp Juta	%
<i>Mudharābah</i>	106,851	2,41	122,467	2,44
<i>Musyārahah</i>	426,528	9,62	567,658	11,34
<i>Murābahah</i>	3,546,361	79,99	3,965,543	79,23
<i>Sālam</i>	26	0,00	16	0,00
<i>Istishnā</i>	17,614	0,39	12,881	0,25
<i>Ijārah</i>	8,318	0,18	5,179	1,03
<i>Qārd</i>	93,325	2,10	97,709	1,95
<i>Multijasa</i>	234,469	5,28	233,456	4,66
	4,433,492		5,004,909	

Sumber: Statistik Perbankan Syariah, Direktorat Perbankan Syariah Bank Indonesia (2016)

Dari data tersebut jelas bahwa jual beli *murābahah* menunjukkan posisi lebih dari 50%. Hal yang kurang lebih sama juga dialami oleh perbankan Islam di negara-negara lain. Pada awal perkembangannya yaitu pada tahun 1984 misalnya, di Pakistan porsi *murābahah* berjumlah 80%, sedangkan Bank Islam Dubai pada tahun 1989, porsi *murābahah* mencapai 82%, dan Bank Pembangunan Islam (IDB) sebesar 73%.¹

Beberapa alasan transaksi jual beli *murābahah* mendominasi penyaluran dana bank syariah antara lain mudah diimplementasikan, pendapatan bank dapat diprediksi, tidak perlu

¹ Bank Indonesia "Statistik perbankan syariah, "<http://www.bi.go.id>. (diakses tanggal 7 januari 2018 jam 21.32 WIB).

mengenal nasabah secara mendalam, menganalogikan *murābahah* dengan pembiayaan konsumtif.²

Adapun menurut Abdullah Saeed, alasan mengapa transaksi *murābahah* begitu dominan dalam pelaksanaan investasi perbankan syariah, yaitu sebagai berikut:

1. *Murābahah* tidak mengizinkan bank syariah untuk turut campur dalam manajemen bisnis karena bank bukanlah partner dengan klien tetapi hubungan mereka adalah hubungan kreditur dan debitur.
2. *Murābahah* menghindari ketidakpastian yang dilekatkan dengan perolehan usaha berdasarkan sistem PLS (*Profit and Loss Sharing*).
3. *Mark-up* (keuntungan atau *margin*) dalam *murābahah* dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam.
4. *Murābahah* adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek jika dibandingkan dengan sistem *Profit and Loss Sharing* (PLS).³

Dengan perihal tersebut serta fenomena diatas, maka peneliti sangat tertarik untuk melakukan penelitian dengan tema tersebut diatas. Kajian penelitian ini adalah sebuah penelitian dalam Perspektif Hukum Islam terhadap Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murābahah* di Perbankan Syariah dengan alasan yaitu kondisi masyarakat yang heterogen, dan dengan tingkat pemahaman masyarakat yang masih awam tentang perbankan syariah.

Pengaturan Pelaksanaan Akad Pembiayaan *Murābahah* pada Perbankan Syariah.

Secara estimologi, perjanjian dalam Bahasa Arab yang diistilahkan dengan *mu'ahadah ittifa'* atau akad. Istilah yang berkaitan dengan perjanjian dalam Al Qur'an setidaknya dikenal ada dua

² Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, (Yogyakarta : VII Press, 2005), h.11.

³ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah kritik atas interpretasi Bunga Bank kaum Neo-Revivalis*, terjemahan Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2008, h. 121.

macam⁴, yaitu kata akad (*al-'aqadu*) dan kata 'ahd (*al-'ahdu*). Al Qur'an memakai kata pertama dalam arti perikatan atau perjanjian⁵, sedangkan kata yang kedua dalam Al Qur'an berarti masa, pesan, penyempurnaan dan janji atau perjanjian⁶. Dengan demikian istilah akad dapat disamakan dengan istilah perikatan atau *verbinten*, sedangkan kata *Al'ahdu* sama dengan istilah perjanjian atau *overeenkomst*⁷.

A. Wangsawidjaya. Z mendefinisikan akad sebagai hubungan *ijab* dan *qabul* sesuai kehendak syariah yang menetapkan adanya pengaruh (akibat) hukum pada objek perikatan,⁸ sedangkan Dewan Syariah Nasional dalam fatwanya No. 45/DSN-MUI/II/2005 mengartikan akad sebagai transaksi atau perjanjian *syari'* yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) menyebutkan "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".

Pengertian akad juga dapat dijumpai dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia (PBI) No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah. Pada ketentuan Pasal 1 angka (7) dikemukakan bahwa "Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah".

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa akad adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban berprestasi pada salah satu pihak dan hak bagi pihak lain atas prestasi tersebut secara timbal

⁴ Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, (Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti), h. 247.

⁵ Lihat Al-Qur'an surat Al-Maidah ayat 1.

⁶ Lihat Al-Qur'an surat An Nahl ayat 91 dan Al Isra' ayat 34

⁷ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: UII Press, 2012) mengutip dari buku karangan Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta : Gajah Mada University press), h. 49.

⁸ A. Wangsawidjaya.Z, *Pembiayaan Bank syariah*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h.129.

balik. Perbankan syariah sebagai lembaga intermediasi keuangan dengan kegiatan utamanya menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk pembiayaan senantiasa mendasarkan pada perjanjian (kontrak), sehingga hukum perjanjian Islam yang rukun dan syaratnya telah diatur dalam Al Qur'an, Hadits, *ijmā'* dan *qiyās* menjadi relevan dan penting dalam operasional perbankan syariah.

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUH Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas, dan asas itikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan riil, dalam hukum Islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian yaitu sebagai berikut⁹:

1. *Al-Hurriyāh* (kebebasan)

Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian Islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat suatu perjanjian atau akad (*freedom of making contract*). Bebas dalam menentukan obyek akad dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana cara menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi di kemudian hari.

2. *Al-Musāwah* (persamaan atau kesetaraan)

Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan (*bargaining position*) yang sama, sehingga dalam menentukan *term and condition* dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan dan kedudukan yang seimbang.

3. *Al-'Adālah* (keadilan)

Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menuntut para pihak untuk melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya. Akad harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.

4. *Al-Ridhā* (kerelaan)

Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan. *Ash-Shīdiq* (kebenaran atau kejujuran). Agama Islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya kebohongan dan

⁹ Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2001), h. 248.

penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. Akad yang di dalamnya mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut.

5. *Al-Kitābah* (tertulis)

Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika di kemudian hari terjadi sengketa. Al Qur'an surat Al Baqarah ayat 282-283 mengisyaratkan agar akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak, bahkan dalam pembuatan akad hendaknya juga disertai dengan adanya saksi-saksi (*syahadah*), *rahn* (gadai, untuk kasus tertentu) dan prinsip tanggung jawab individu.

Ketentuan *murābahah* dalam praktik perbankan syariah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* sebagai berikut :

1. Ketentuan umum *murābahah*:

- a) *Ba'i* dan *musytari* harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- b) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- c) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, *musytari* tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

2. Penundaan pembayaran dalam *murābahah* :

- a) *Musytari* yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.
- b) Jika *musytari* menunda-nunda pembayaran dengan sengaja atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

3. Bangkrut dalam *murābahah*.

Apabila *musytari* telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan hutangnya, *ba'i* harus menunda tagihan hutang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan.

Berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional No. 17/DSN-MUI/IX/2000, bahwa seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis terkadang menunda-nunda kewajiban pembayaran, baik

dalam akad jual beli maupun akad yang lain pada waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan di antara kedua belah pihak. Di dalam fatwa tersebut terdapat sanksi yaitu sanksi yang dikenakan Lembaga Keuangan Syariah kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan sengaja. Nasabah yang tidak atau belum mampu membayar disebabkan di luar kemampuan nasabah (*force majeure*) tidak boleh dikenakan sanksi. Bagi nasabah yang mampu namun menunda-nunda pembayaran dan atau tidak mempunyai kemauan dan *itikad* baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi. Sanksi berdasarkan pada prinsip *ta'zir* yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani. Untuk selanjutnya dana yang berasal dari denda dipergunakan untuk dana sosial dan bukan sebagai pendapatan dari Lembaga Keuangan Syariah.

Pandangan Hukum Islam terhadap Pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya.

Berikut adalah contoh studi kasus pembiayaan Warung Mikro di PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat yaitu, sebagai contoh Bapak Budiyono mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya melalui *Micro Financing sales* yaitu dengan plafond pembiayaan sebesar Rp. 200 juta dengan jangka waktu 48 bulan atau selama 4 tahun pembiayaan tersebut sampai dengan lunas. Bapak Budiyono mengajukan pembiayaan dengan tujuan untuk merenovasi usaha kontrakannya tersebut.

Setelah Bapak Budiyono melengkapi persyaratan proses pembiayaan tersebut sesuai dengan yang telah ditentukan oleh Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat maka proses selanjutnya adalah *Micro Financing sales* menyerahkan data-data tersebut kepada stat *Micro Financing Analys* untuk tahapan selanjutnya yaitu proses analisa kelayakan pembiayaan yang dilakukan oleh *Micro Financing Analys*. Setelah lakukan analisa ternyata semua persyaratan terpenuhi dalam Aspek 5C (*Character, Capacity, Collateral, Capital, Condition*) maka tahap selanjutnya adalah proses komite pembiayaan dimana *Micro financing Analys* bersama *Micro Banking Manager* mengajukan Komite pembiayaan kepada *One*

Up Level yaitu kepada *Area Micro Banking Manager* untuk dilakukan Komite dan *Approval* persetujuan pembiayaan.

Dan setelah proses *Approval* tersebut maka data kemudian diserahkan kepada *Micro Admin* untuk dilakukan proses akada pembiayaan serta proses pencairan pembiayaan. Contoh rinci data pengajuan Bapak Budiyo adalah sebagai berikut :

Data nasabah

Nama : Budiyo

Alamat : Kp. Pangkalan No. 88 RT.001 RW.006 Kel. Semanan Kec. Kalideres, Jakarta Barat, Jakarta.

a. Aspek permasalahan :

- 1) Pemohon mengajukan pembiayaan untuk multiguna renovasi kontrakan.
- 2) Kebutuhan sebesar Rp. 250.000.000.
- 3) Pemohon pengajuan pembiayaan sebesar Rp. 200.000.000 dengan jangka waktu 48 bulan.

b. Aspek data pemohon

- 1) Calon nasabah saat ini berusia 53 tahun yang memiliki usaha kontrakan yang telah berjalan selama 10 tahun memiliki 44 unit kontrakan.
- 2) Sewa kontrakan perbulan @unit sebesar Rp. 700.000.
- 3) Usaha yang bersangkutan terletak di Jl. Kramat RT. 001 RW. 006 Kel. Semanan Kec. Kalideres Jakarta Barat.
- 4) Pemohon mengajukan pembiayaan untuk multiguna renovasi kontrakan.
- 5) Adapun plafond pengajuan yang bersangkutan sebesar Rp.200.000.000 dengan jangka waktu 48bulan dan besarnya angsuran Rp 5.668.056,16,-/bulan.

c. Aspek pendapatan

Pemohon memiliki usaha kontrakan sebanyak @44 unit dengan sewa /unit Rp. 700.000 dengan pendapatan sebesar Rp. 30.800.000/bulan (kontrakan terisi penuh)

DSR total :

$$\text{Cicilan per bulan} = \frac{5.668.056,16}{30.800.000} \times 100\% = 28,63\%$$

d. Aspek agunan

- 1) Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 10377/Semanan/2010 dengan luas tanah 447m²,

luas bangunan 447m^2 yang terletak di Jl. Kramat Rukun Tetangga 013 Rukun Warga 006 Kelurahan Semanan Kec. Kalideres Jakarta Barat, dengan luas tanah dan bangunan $447\text{m}^2/447\text{m}^2$ atas nama Budiyono (nasabah)

2) *Collateral coverage ratio* = $161\% > 100\%$

e. Hasil analisa

Nasabah layak mendapatkan pembiayaan senilai Rp. 200.000.000 .

f. Surat penawaran pemberian pembiayaan mikro (SP3)

1) Struktur pembiayaan

- | | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| a) Jenis pembiayaan | : <i>Murābahah</i> |
| b) Limit pembiayaan bank | : Rp. 200.000.000 |
| c) Tujuan pembiayaan | : Renovasi rumah kontrakan |
| d) Jangka waktu | : 48 (empat puluh delapan) bulan |
| e) Harga pokok | : 250.000.000 |
| f) Margin | : Rp. 72.066.695,73 |
| g) Harga jual bank | : Rp. 322.066.695,73 |
| h) Angsuran pendahuluan | : Rp. 50.000.000 |
| l) Pembayaran yang diangsur | : Rp.275.066.695,73 |
| K) Angsuran | : Rp. 5.668.056,16 |
| l) Cara pencairan | : ke rekening nasabah |
| 2) Cara pembayaran | : Angsuran perbulan pada tanggal 25 |

g. Biaya – biaya :

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| - Biaya keterlambatan | : $0,000695 \times \text{tunggakan}$ |
| angsuran x hari keterlambatan | |
| - Biaya administrasi | : Rp. 2.000.000 |
| - Biaya asuransi jiwa dan wanprestasi | : Rp. 4.480.000 |
| - Biaya notaris | : Rp. 2.500.000 |
| - Biaya asuransi kebakaran | : Rp. 265.000 |
| - Biaya materai | : <u>Rp. 72.000</u> |
| Total biaya | : Rp. 9.317.000 |
| - Blokir 1x angsuran | : Rp. 5.668.056,16 |

h. Jaminan

Sebidang tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik (SHM) No. 10377/Semanan/2010 dengan luas tanah 447m^2 , luas bangunan 447m^2 yang terletak di Jl. Kramat Rukun Tetangga 013 Rukun Warga 006 Kelurahan Semanan

Kecamatan Kalideres Jakarta Barat 1850 yang terdaftar atas nama Budiyo.

i. Simulasi Skala Angsuran

Nama Nasabah	: Budiyo
Nomor CF / Rekening	: 80381989/7098790138
Jenis pembiayaan	: <i>Al Murābahah WM</i>
Limit pembiayaan	: Rp. 200.000.000
Margin keuntungan	: Rp. 72.066.695,73
Total murabahah	: Rp. 272.066.695,73
Margin saat akad	: 16.00%
Margin setelah diskon	: 0.00%
Angsuran per bulan	: Rp. 5.668.056,16
Jangka waktu (bl)	: 48
Grace period (bl)	: 0
Tgl. Pencairan	: 25 mei 2016
Tgl awal angsuran	: 25 juni 2016
Tgl akhir angsuran	: 25 mei 2020
Marketing	: Ruslan

j. Penetapan Harga Barang

Dalam pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, bank bertindak sebagai penyedia dana dalam kegiatan transaksi *murābahah* dengan nasabah. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat tidak menyediakan barang-barang yang dibutuhkan nasabah. Pada saat nasabah mengajukan pembiayaan ke Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, nasabah wajib memenuhi segala persyaratannya, salah satunya yaitu melengkapi Rencana Anggaran Belanja/RAB. Hal tersebut sesuai contoh kasus pengajuan pembiayaan dari Bapak Budiyo dengan tujuan untuk merenovasi rumahnya.¹⁰

Pada Saat akad pembiayaan, selain nasabah menandatangani akad *Murābahah*, nasabah menandatangani akad *Wākalah* yang berfungsi setelah Bank Syariah Mandiri mengkreditkan pencairan plafond pengajuan nasabah tersebut maka nasabah membeli sendiri barang-barang yang dibutuhkan sesuai dengan Rencana Anggaran Belanja/RAB tersebut.

¹⁰ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2018.

Menurut para *fuhaha*, *wakalah* berarti: "pemberian kewenangan atau kuasa kepada pihak lain tentang apa yang harus dilakukannya dan ia (penerima kuasan) secara syari' menjadi pengganti pemberi kuasan selama batas waktu yang ditentukan."¹¹

Dalam kehidupan sehari-hari Nabi Muhammad SAW pernah mewakilkan kepada para sahabat untuk berbagai urusan. Diantaranya untuk membayarkan utangnya, menetapkan hukuman-hukuman dan melaksanakannya, dan lain-lain. Para ulama pun telah sepakat (*ijma'*) atas diperbolehkannya *wakalah* karena kebutuhan umat terhadapnya. *Wakalah* termasuk jenis *ta'awun* atau tolong-menolong atas dasar kebaikan dan takwa.¹² Sesuai analisa penulis dan temuan beberapa literatur para ulama dan pendapat para cendekia muslim masih banyak yang berbeda pendapat untuk *wakalah* diperbankan syariah khususnya dalam pembiayaan *murabahah*.

Sebelum akad pembiayaan *murabahah*, nasabah akan diberikan surat pemberitahuan persetujuan pembiayaan atau SP3 dari Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat yang didalamnya tercantum harga pokok, jumlah keuntungan bank dan harga jual bank, maka tersebutlah penetapan harga jual sudah ditentukan dan nasabah menandatangani akad *murabahah* sekaligus *wakalah* untuk membeli barang kebutuhannya tersebut sendiri, pada saat akad *murabahah* ditersebut juga ditandatangani Tatuna atau tanda terima uang tunai serta *promes* angsuran. Sehingga dapat disimpulkan Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat tidak menerapkan akad pembiayaan *Murabahah* secara murni namun lebih tepat dikatakan sebagai lembaga pembiayaan atau *financing institution*. Dan hal tersebut belum sesuai seutuhnya secara perspektif hukum islam berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yaitu salah satunya barang harus sudah menjadi milik bank syariah sebelum dijual kepada nasabah.

k. Uang muka atau *Urbun*

Di dalam aturan Bank Syariah Mandiri khususnya dalam produk warung mikro istilah uang muka atau *urbun* hanya

¹¹ Gemala Dewi at.al., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, (Jakarta: kencana Prenada Media Group, 2005), h. 145.

¹² Gemala Dewi at.al., *Hukum Perikatan Islam di Indonesia*, ..., h. 146.

dijabarkan dalam perhitungan analisa keuangan atau lebih dikenal dengan istilah *Self Financing*. Dalam perhitungan analisa keuangan seorang nasabah wajib minimal 15 % untuk perhitungan *self financing*. Sesuai fakta memang Bank Syariah Mandiri tidak menyediakan barang namun pembiayaan sehingga untuk memudahkan perhitungan dilakukanlah kebijakan adanya *self financing* tersebut atau yang disamakan dengan istilah uang muka atau *urbūn*.¹³

Fatwa ulama yang menyatakan kebolehan uang muka adalah salah satunya fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Syariah Nasional atau fatwa DSN No 13/DSN-MUI/IV/2000 tentang uang muka dalam *murābahah*. Fatwa tersebut menetapkan bahwa :

- 1) Dalam akad pembiayaan *murābahah*, lembaga keuangan syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
- 2) Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
- 3) Jika nasabah membatalkan akad *murābahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada lembaga keuangan syariah dari uang muka tersebut.
- 4) Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, lembaga keuangan syariah dapat meminta tambahan kepada nasabah.
- 5) Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, lembaga keuangan harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.

Fatwa tersebut dikeluarkan bertujuan untuk menunjukkan keseriusan nasabah dalam permintaan pembiayaan *murābahah* dari lembaga keuangan (LKS), lembaga keuangan syariah dapat meminta uang muka dan tidak akan ada pihak yang dirugikan serta sesuai dengan prinsip Islam.

Namun sesuai penelitian oleh penulis bahwa lembaga keuangan syariah saat ini, studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat belum dapat menjalankan fatwa tersebut dengan baik atau *kafah*, karena bank syariah tidak menyediakan barang namun pembiayaan dengan akad *murābahah* disertai *wākalah* dimana nasabah membeli sendiri kebutuhan barang-barang tersebut dan bank syariah tidak pernah senyatanya

¹³ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2018.

meminta uang muka dan tanpa melihat kondisi barang yang dibeli setelah itu ataupun meminta bukti kwintasi pembelian barang tersebut, sehingga baik dari sisi hukum islam belum dapat terpenuhi sekaligus dapat membahayakan kondisi perbankan syariah itu sendiri karena dapat terjadi *sidestreaming* pembiayaan atau penggunaan dana yang tidak sesuai perjanjian diawal.

j. Penetapan Margin Keuntungan

Dalam studi kasus ini yaitu dalam pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, dimana penetapan margin dilakukan oleh *Micro Banking Group* bersama komite *Working Group ALMA (Asset Liability Managemnet)* seperti *Accounting Group, Retail Risk Group* dengan pertimbangan *Risk and Profit* yang menjadi pertimbangan Bank Syariah Mandiri. Khususnya kantor Cabang Bank Syariah Mandiri Kedoya Jakarta Barat dalam menjalankan bisnis serta penetapan marginnya sudah sesuai *Standar Operasional Prosedur/ SOP* warung mikro.¹⁴

Pembiayaan warung mikro dalam penetapan margin menggunakan prinsip persentase, hal tersebut sama dengan yang dilakukan oleh perbankan konvensional yaitu menggunakan sistem persentase yaitu menggunakan sistem *tiering* yaitu untuk Limit > Rp. 10 jt s/d Rp. 50 jt menggunakan margin sebesar 32% eff p.a, Limit > Rp. 50 jt s/d Rp. 100 jt menggunakan margin sebesar 28% eff p.a, serta Limit > Rp. 100 jt s/d Rp.200 jutamenggunakan margin sebesar 22% eff p.a.

Antara kredit dan margin keuntungan jelaslah berbeda. Kalau kredit adalah suatu pemberian uang atau barang kepada pihak lain yang membutuhkan dan mengharapkan imbalan berupa bunga atas kredit tersebut, bisa juga pemberian prestise kepada seseorang yang mengaharapkan pengembalian prestise tersebut disertai dengan keuntungan lainnya. Sedangkan margin keuntungan adalah rasio profitabilitas yang mengukur efektifitas manajemen secara keseluruhan yang ditunjukkan oleh besar

¹⁴ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

kecilnya keuntungan yang diperoleh dalam hubungannya dengan penjualan dan investasi.¹⁵

Bank Syariah menetapkan margin keuntungan terhadap produk-produk pembiayaan berbasis *Natural Certainty Contract* (NCC), yakni akad bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*), seperti pembayaran *murābahah, ijārah, ijārah muntāhiya bit tamlīk, sālām* dan *istishnā*.¹⁶

Secara teknis, yang dimaksud margin keuntungan adalah persentase tertentu yang ditetapkan per perhitungan margin keuntungan secara harian maka jumlah hari dalam setahun ditetapkan 360 hari. Perhitungan margin keuntungan secara bulanan, maka setahun ditetapkan 12 bulan tahun. Ada tiga variabel yang signifikan mempengaruhi penentuan margin *murābahah*, yaitu : *Biaya Overhead, Cost Of Loanable fund dan profit target*.¹⁷

Sesuai informasi yang didapatkan oleh peneliti pada saat wawancara terhadap *Branch Manager* Bank Syariah mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat bahwa hal tersebut bertujuan untuk memudahkan dalam perhitungan angsuran serta fleksibilitas kinerja perbankan dalam hal ini adalah perbankan syariah. Contoh diatas seperti pada kasus nasabah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat atas nama Bapak Budiyo dengan menggunakan margin *Special Rate Promo 16 % Eff p.a.*

Namun apabila diamati secara seksama pada saat penelitian di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat bahwa untuk penetapan proses margin dan tingkat pengetahuan masyarakat tentang margin dalam bentuk persentase di Bank Syariah diperoleh fakta bahwa Bank Syariah secara teknis operasional dan praktiknya masih sangat mirip dan menduplikasi pinjaman kredit seperti yang dilakukan oleh mayoritas perbankan konvensional dengan bunga. Dan hal tersebut belum sesuai seutuhnya secara perspektif hukum Islam.

¹⁵ Muhammad, *Teknik perhitungan bagi hasil dan pricing di Bank Syariah*, (Yogyakarta : UII Press, 2004), hlm. 176.

¹⁶ Muhammad, *Teknik perhitungan bagi hasil dan pricing di Bank Syariah*, ..., h. 177.

¹⁷ Muhammad, *Teknik perhitungan bagi hasil dan pricing di Bank Syariah*, ..., h. 178.

k. Perhitungan Pelunasan

Sesuai studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dalam hal ini pembiayaan warung mikro penulis memperoleh fakta sesuai dengan informasi yang didapatkan dari *Branch Manager* serta staff Operasional bahwa sesuai dengan *Standar Operasional Prosedur / SOP* Warung Mikro apabila nasabah dalam hal ini sebagai contoh adalah Bapak Budiyo dipertengahan pembiayaannya akan melakukan pelunasan pembiayaan sebagai contoh pelunasan pada tahun pertama dengan jangka waktu pembiayaannya tersebut adalah 48 bulan maka dapat diilustrasikan bahwa Bapak Budiyo akan membayar sisa pokok ditambah 2 kali margin diawal yaitu margin bulan berjalan dan total margin bulan berikutnya.¹⁸ Untuk perhitungannya adalah sebagai berikut :

Total pelunasan : Sisa *Oustanding* bulan ke 12 + (2 bulan *margin* berjalan) atau Rp. 165,563,642.71: Rp. 161,221,117.69 + (*margin* bulan 12 = Rp.2,195,910.12 + (*margin* bulan 13 = Rp. 2,146,614.90).

Mengenai hal tersebut Bank Syariah Mandiri mengeluarkan Surat Edaran No. 18/1470-3/MBG, tanggal 26 Mei 2016 perihal Penjelasan terkait SE No. 17/022/PEM, tanggal 27 Maret 2015 yaitu : " Apabila ada pelunasan sebelum jatuh tempo angsuran (dengan catatan tidak ada tunggakan angsuran), maka jumlah kewajiban margin yang harus dibayar nasabah adalah sejumlah angsuran margin yang jatuh tempo pada periode ke – n ditambah margin minimal periode n+2.

Ketentuan tersebut diberlakukan pada nasabah yang melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo dan melakukan *top up* pembiayaan serta tetap menjadi nasabah Bank Syariah Mandiri, namun untuk nasabah pembiayaan Bank Syariah Mandiri yang melakukan pelunasan pembiayaan bukan untuk *top up* maka ketentuan tersebut tidak diberlakukan.¹⁹

¹⁸ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

¹⁹ Surat Edaran Bank Syariah Mandiri No. 18/1470-3/MBG, tanggal 26 Mei 2016.

Hal tersebut sesuai dengan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 yaitu :²⁰

- 1) Jika nasabah dalam transaksi *murābahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga Keuangan Syariah boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
 - 2) Besar potongan sebagaimana dimaksud diatas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah.
- I. Agunan Pembiayaan

Seperti pada studi kasus di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat untuk jenis pembiayaan warung mikro, setiap nasabah dengan pengajuan plafond pembiayaan berapapun nominalnya wajib menyerahkan agunan pembiayaan sebagai salah satu syarat mutlak yang harus dipenuhi dan termasuk salah satu ke dalam unsur atau aspek dalam analisa pembiayaan yaitu aspek 5C, dalam hal ini adalah *Collateral* atau agunan.²¹

Untuk jenis agunan di Bank Syariah Mandiri dalam pembiayaan warung mikro maka yang dapat diterima sebagai agunan, syarat penilaian agunan serta syarat pengikatan agunan dapat dilihat sesuai tabel 18. dan tabel 19.

Di dalam Undang-undang No. 21 tahun 2008 tentang perbankan Syariah digunakan istilah agunan untuk memaknai suatu jaminan, yaitu "*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada Bank Syariah dan/atau Unit usaha syariah, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas*"

Di dalam undang-undang perbankan syariah telah diatur mengenai ketentuan jaminan yang diterapkan perbankan syariah dalam transaksi pembiayaan antara bank dengan nasabahnya. Pasal 1 angka 26 mendefinisikan jaminan (agunan), yaitu "*Agunan adalah jaminan tambahan, baik berupa benda bergerak maupun*

²⁰ Majelis Ulama Indonesia, Dewan Syariah Nasional, Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 "*Tentang Potongan Pelunasan dalam Murabahah*".

²¹ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

benda tidak bergerak yang diserahkan oleh pemilik agunan kepada bank syariah dan/atau UUS, guna menjamin pelunasan kewajiban nasabah penerima fasilitas”.

Salah satu syarat dari beberapa persyaratan harus dipenuhi oleh calon *musytari* dalam pembiayaan *murābahah* adalah adanya jaminan/agunan (*dhommān*). Jaminan disini dapat berupa benda bergerak dalam pengikatannya menggunakan *fiducia*, sedangkan untuk benda tetap dalam hal pengikatannya menggunakan hak tanggungan.

Dalam tataran praktisnya, jaminan yang diminta oleh pihak *Bai'*(Bank) dalam pembiayaan *murābahah* adalah berupa benda tetap (hak atas tanah), hal ini karena untuk mempermudah proses eksekusi dan lelang atas benda jaminan ketika terjadi kerugian dan pembiayaan macet (*non performing loan*).²²

Sesuai dengan wawancara dengan *Branch Manager* Bank Syariah mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat bahwasanya keberadaan jaminan dalam pembiayaan adalah hal yang mutlak harus ada (syarat wajib) dan harus disediakan oleh *musytari*/nasabah. Menurut pihak *Bai'*, dalam praktiknya keberadaan jaminan merupakan hal yang sentral dalam pembiayaan, dalam artian bahwa jaminan harus mutlak ada dan nilainya harus mencukupi (melebihi, minimal harus sama) untuk menutup nilai biayayang dikeluarkan oleh bank selaku *Bai'*.²³ Praktik perbankan syariah dalam hal jaminan secara perspektif hukum islam dapat dibenarkan.

m. Denda atau *Ta'wid*

Sesuai kebijakan dari Bank Syariah Mandiri bahwasanya untuk semua pembiayaan di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dalam hal ini khususnya pembiayaan warung mikro apabila nasabah terlambat baik sengaja atau tidak disengaja akan dikenakan denda atau *ta'wid* dari keterlambatan dengan rumus $0,000695 * \text{Tunggakan Angsuran} * \text{Hari Keterlambatan}$.

Hal tersebut juga tertuang dalam Surat Edaran Pembiayaan No. 17/031/PEM, tanggal 12 juni 2015 yaitu Penetapan Prioritas

²² Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah, ...*, h. 75.

²³ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

Pendebetan dan Pengenaan Biaya Administrasi Keterlambatan Kewajiban Pembiayaan.²⁴

Sesuai informasi yang diperoleh peneliti dari *Branch Manager* bahwasanya tujuan denda atau biaya administrasi tersebut tidaklain adalah untuk mendisiplinkan nasabah dalam pembayaran angsuran atau pembayaran kewajibannya terhadap pihak bank. Kemudian atas hasil denda atau *ta'wid* tersebut akan dimasukkan kedalam catatan akuntansi tersendiri sebagai pendapatan non *halal* dan digunakan sebagai dana zakat karena Bank Syariah Mandiri memiliki lembaga dana zakat yang didirikan dengan tujuan untuk disalurkan kembali kepada para nasabah dan masyarakat sesuai program Laznas dari Bank Syariah Mandiri.²⁵

Pada awalnya, solusi yang diterapkan oleh bank islam adalah dengan menaikan margin laba (*profit margin*) untuk menutupi kerugian akibat penundaan kewajiban sebagai nasabah. Maka apada tahun 1985 Syekh Mustafa Zarqa mengajukan solusi *ta'widh* dalam tulisannya yang dimuat oleh *Journal Islamic Economic*, edisi.ii, th.1985 yang diterbitkan oleh pusat penelitian ekonomi islam, Universitas King Abdul Aziz, Jeddah, Arab Saudi.²⁶

Ta'wid adalah kompensasi, denda yang dikenakan karena pelanggaran kesepakatan. Pelanggaran kesepakatan yang dimaksud adalah bahwa salah satu pihak dengan sengaja tidak memenuhi kewajibannya yang telah diperjanjikan sehingga menimbulkan kerugian terhadap pihak lawannya.²⁷

Ta'wid dimaksud berbeda dengan *penalty* yang dianggap sama dengan riba oleh para seluruh ulama. Dimana besar nominal *Ta'wid* tidak ditentukan dari semula akan tetapi ditetapkan berdasarkan kerugian rill diderita oleh pihak bank sedangkan besar

²⁴ Surat Edaran Pembiayaan, Bank Syariah Mandiri, No.17/031/PEM, tanggal 12 juni 2015.

²⁵ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

²⁶ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer* (Bogor: Berkat Mulia Insani, 2015), h. 428.

²⁷ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah, ...*, h. 20.

nominal *ta'wid* ditetapkan semenjak transaksi dibuat berdasarkan perhitungan waktu.²⁸

Islam memperbolehkan penerapan *ta'wid*, Allah *berfirman* "...maka, barangsiapa melakukan aniaya (kerugian) kepadamu, balaslah ia seimbang dengan kerugian yang telah ia timpakan kepadamu. Bertaqwalah kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah beserta orang-orang yang bertwaqwa . (Al. Baqarah ayat 194).

Pengertian *Ta'wid* menurut ulama komtemporer berbeda-beda. Menurut wahbah al-Zuhaily menyatakan bahwa *ta'wid* adalah menutup kerugian yang terjadi akibat pelanggaran atau kekeliruan. *Ta'wid* yang dimaksud untuk menutup kerugian yang dialami dapat berupa benda atau dapat berupa uang tunai.²⁹

Rasulullah SAW menjelaskan bahwa boleh menjatuhkan sanksi hukuman kepada orang yang mampu membayar utangnya namun sengaja menunda-nunda. Dan sebagian para ulama³⁰ membolehkan sanksi dalam bentuk denda sejumlah uang.

Dalil ini tidak kuat karena tidak ada seorangpun ulama sebelumnya yang menafsirkan sanksi yang dimaksud dalam hadis tersebut dengan sanksi dalam bentuk denda sejumlah uang.³¹

Permasalahan penunda-nundaan pembayaran utang jatuh tempo bukanlah suatu hal yang baru, akan tetapi telah terjadi sejak masa Rasulullah SAW tidak membolehkan menjatuhkan sanksi terhadap orang yang mampu yang menunda-nunda utang kecuali dalam bentuk pencemaran nama baik dan hukuman yang membuat jera yaitu kurungan. Dan juga tidak seorang pun ulama sebelumnya yang menafsirkan makna sanksi pada hadis diatas dengan hukuman dalam bentuk pembayaran *ta'widh*. Dengan demikian jelaslah bahwa menarik *ta'widh* (ganti-rugi) dari pihak debitur mampu yang menunda-nunda kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo hukumnya sama dengan riba. Dan

²⁸ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer, ...*, h. 428. Mengutip dari Al Qarh Daghi, *Buhuts Fi Fiqhil Bunuk Al Islamiyah*, h. 84-137.

²⁹ Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah,...*, h. 20.

³⁰ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer...*, h. 429, Mengutip dari Syaikh Bin Mani', *Mathalul Gahniyy*, h. 21.

³¹ Erwandi Tarmizi, *Harta Haram Muamalat Kontemporer...*, h. 429, Mengutip karya lyadh Al Anzy, *Asy Syurut At Ta'widiyyah*, jilid I, h. 245.

tentunya hal tersebut belum sesuai dengan perspektif hukum Islam.

n. Biaya Administrasi

Di dalam setiap produk pembiayaan dari Bank Syariah Mandiri, dalam hal ini adalah pembiayaan warung mikro maka apabila nasabah sudah disetujui oleh komite pembiayaan dan kemudian nasabah telah setuju terhadap semua syarat-syarat yang tertuang dalam Surat Penegasan Persetujuan Pembiayaan/SP₃ maka nasabah wajib membayar semua biaya administrasi yang timbul.

Sesuai informasi dari *Branch Manager* serta *Staff Operasional* bahwa biaya-biaya administrasi tersebut meliputi Biaya Pembukaan Rekening Tabungan minimal Rp. 100,000,-, Biaya Administrasi dari plafond sebesar 1 %, Biaya Notaris sesuai tarif, Biaya Asuransi seperti Asuransi Jiwa maupun Asuransi Kerugian yang melibatkan agunan adalah sesuai tarif premi dari asuransi, Biaya Materai serta biaya Blokir 1 (satu) kali angsuran.

Semua biaya-biaya tersebut wajib dibayar sebelum akad pembiayaan, sehingga apabila nasabah telah melakukan pembayaran total biaya-biaya tersebut maka selanjutnya akad pembiayaan dan bank akan melakukan pencairan pembiayaan atau pengkreditan sejumlah dana sesuai plafond persetujuan ke rekening nasabah. Dan selanjutnya nasabah dapat segera membeli kebutuhan sesuai Rencana Anggaran Belanja yang telah diajukan.

³²

Dalam sistem ekonomi islam tidak mengenal uang administrasi yang tidak jelas (*riil*) peruntukannya, Uang administrasi yang dibolehkan adalah uang yang memang dipakai untuk kepentingan administrasi bukan untuk mencari keuntungan, sehingga besarnya harus disesuaikan dengan biaya administrasi seperti pengadaan kertas, dan sarana-sarana lain yang dibutuhkan di dalam pencatatan hutang. Para ulama sepakat bahwa pinjaman merupakan perbuatan yang dibenarkan. Hal ini didasari oleh tabiat manusia yang tidak bisa hidup tanpa bantuan saudaranya. Tidak ada seorang pun yang memiliki segala barang yang ia butuhkan. Oleh karena itu pinjam-meminjam sudah menjadi suatu bagian

³² Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, *Branch Manager* BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

dari kehidupan di dunia ini. Islam adalah agama yang sangat memperhatikan segenap kebutuhan umatnya.³³ Akan tetapi pinjam meminjam harus dilakukan dengan cara yang benar.

Oleh karena perihal diatas, maka uang administrasi tidak boleh ditentukan berdasarkan besarnya jumlah pinjaman, apalagi ditarik setiap bulan. Ini sama dengan bunga dari pinjaman alias riba. Walaupun diganti namanya dengan uang administrasi, tetapi pada hakekatnya adalah bunga dari pinjaman. Dalam hal biaya administrasi secara praktik PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya saat ini masih belum sepenuhnya sesuai ketentuan dalam perspektif hukum islam, karena masih terdapat unsur *gharar* didalamnya.

o. Akad Formal Pembiayaan *Murābahah* dan Substansinya

Murabahah didefinisikan oleh para *Fuahaqa* sebagai penjualan barang seharga biaya atau harga pokok (*cost*) barang tersebut ditambah *mark up* atau margin keuntungan yang disepakati. Karakteristik *murābahah* adalah bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya (*cost*) tersebut.³⁴ Atau dalam buku karangan Muhammad, *Murābahah* adalah akad jual beli dengan barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati, kemudian berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu harga jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.³⁵

Dalam beberapa kita fiqih, *murābahah* merupakan salah satu dari bentuk jual beli yang bersifat amanah. Jual beli ini berbeda dengan jual beli *musāwwamah* (tawar menawar). *Murābahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan penjual pun terlaksana antara penjual, sedangkan

³³ <http://beiperbankan.blogspot.co.id/2012/06/uang-administrasi-halal-atau-haram.html> mengutip Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Gema Insani, 2001)

³⁴ Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, ..., h. 13.

³⁵ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, (Yogyakarta : Ull pres, 2008), h. 57.

musāwwamah adalah transaksi yang terlaksana antara penjual dengan pembeli dengan suatu harga tanpa melihat harga asli barang.³⁶

Bank Syariah Mandiri kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dalam hal ini studi kasus dalam pembiayaan warung mikro dalam penyaluran pembiayaannya tidak pernah menyediakan barang baik barang secara pesanan maupun barang yang sudah menjadi persediaan. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat adalah sebagai lembaga intermediasi antara pemilik modal yaitu para penabung dan menyalurkan kembali kepada para nasabah yang membutuhkan pembiayaan.

Pada pelaksanaannya bahwa *murābahah* yang ada di perbankan syariah saat ini adalah tidak berbeda dengan pembiayaan konsumen (*consumer financing*) yang diberikan dalam bentuk uang, bahkan dalam melakukan perhitungan keuntungan, lebih mahal dibandingkan bunga perbankan konvensional. Suatu akad yang baik adalah akad yang substansinya (pelaksanaannya) sesuai dengan isi akad tersebut dan Perbankan syariah dalam menjalankan kegiatan usahanya wajib memenuhi asas-asas yang sesuai dengan prinsip syariah.³⁷

Suatu transaksi bank syariah dikatakan sesuai dengan prinsip syariah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut :

- 1) Transaksi tidak mengandung unsur kezaliman.
- 2) Bukan riba
- 3) Tidak membahayakan pihak sendiri atau pihak lain .
- 4) Tidak ada penipuan (*gharar*)
- 5) Tidak mengandung materi-materi yang diharamkan, dan
- 6) Tidak mengandung unsur judi (*maisir*)

Perihal banyaknya bank syariah dan salah satunya adalah Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dalam melakukan transaksi *murābahahnya* yaitu dengan menyerahkan uang kepada nasabah (bukan barang) dengan alasan bahwa memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barangnya sendiri, dan hal tersebut yang menjadi alasan masyarakat yang

³⁶ Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah, ...*, h. 14.

³⁷ A. Wangsawidjaya. Z, *Pembiayaan Bank syariah*, (Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2012), h. 134.

mengatakan bahwa bank syariah tidak ada bedanya dengan bank konvensional.

Dalam transaksi *murābahah* yang diperjualbelikan adalah barang, sehingga barang yang harus diperjualbelikan harus memenuhi empat syarat yaitu :

- 1) Barangnya harus ada.
- 2) Barangnya berupa harta yang jelas.
- 3) Barang yang dimiliki sendiri, artinya terjaga.
- 4) Barang itu dapat diserahkan sewaktu akad.

Dalam transaksi *murābahah* yang diperjualbelikan adalah barang, maka bank syariah harus membeli barang atas nama sendiri secara sah sehingga mengetahui dengan jelas dan tepat harga perolehan barang yang diperjualbelikan. Dalam buku Wiroso pada saat melakukan jual beli *murābahah*, bank syariah sebagai penjual harus memberitahukan secara jujur kepada pembeli (nasabah) harga perolehan barang yaitu harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan.³⁸ Hal tersebut jelas dan tegas tercantum dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000 tentang *Murābahah*, ketentuan pertama butir 5 dan 6 yaitu :

- 1) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- 2) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat melalui program pembiayaan warung mikro dapat diketahui bahwa Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga.³⁹ Sering terjadi kesalahan dalam praktik *murābahah* tahap tersebut, dimana pihak bank menjual barang kepada nasabah tanpa terlebih dahulu menerima barang tersebut. Akad jual-beli

³⁸ Wiroso, *Jual Beli Murābahah, ...*, h. 64.

³⁹ Wawancara pribadi dengan Retnadi Irawan, Branch Manager BSM Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat, Jakarta 18 Maret 2016.

murābahah ini *fasid* (rusak) dan haram, karena terdapat larangan Rasulullah SAW menjual barang sebelum diterima.

Oleh karena itu sebaiknya menurut penulis, praktik yang dilakukan Bank Syariah Mandiri secara umum dan secara khusus pada kantor Bank Syariah Mandiri Cabang Kedoya Jakarta Barat selama ini telah keluar dari prespektif hukum islam atau dengan kata lain telah melanggar norma-norma hukum syariah, sebaiknya Bank Syariah Mandiri membuat kebijakan sesuai ketentuan *syara'* yaitu praktik *murābahah* sesuai tuntunan hukum islam sehingga dihindarkan dari yang bersifat riba maupun kecenderungan yang mendekati riba.

Dalam melaksanakan *murābahah* yang *kafahtidaklah* mudah, diperlukan tingkat ketakwaan dan keimanan dari para pelaku transaksi *murābahah* baik bank syariah maupun para nasabah. Dalam melakukan transaksi jual-beli *murābahah* yang *kafah* sangat dituntut untuk mengutamakan aspek syariah dibandingkan kepentingan lainnya. Para pelaku harus dapat menghilangkan paradigma kredit yang dilakukan oleh bank konvensional. Para pelaku hendaknya memahami dan melaksanakan ketentuan yang ditetapkan oleh regulator baik melalui fatwa Dewan Syariah Nasional maupun peraturan Bank Indonesia.⁴⁰

Kesimpulan

PT. Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang Kedoya Jakarta Barat dalam melaksanakan pembiayaan warung mikro dengan prinsip akad *murābahah* belum sepenuhnya sesuai dengan aturan dalam perspektif hukum Islam. Berdasarkan data-data yang diperoleh di dalam penelitian ini serta hasil analisis yang dilakukan oleh peneliti maka didapatkan kesimpulan diantaranya bahwa di dalam praktiknya akad pembiayaan warung mikro di Bank Syariah Mandiri Kantor Cabang kedoya Jakarta Barat tidak pernah menyediakan barang dagangannya, pada saat akad pembiayaan *murābahah*, nasabah menandatangani akad *wākalah* dengan tujuan agar nasabah dapat membeli barang sesuai kebutuhannya dan nasabah menandatangani TATUNA (tanda terima uang tunai) serta *promes* sebagai kesanggupan pembayaran angsuran tiap bulannya sampai dengan angsuran pembiayaan tersebut lunas.

⁴⁰ Wiroso, *Jual Beli Murābahah, ...*, h. 13.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Wangsawidjaja, *Pembiayaan Bank Syariah*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama, 2012.
- Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*, Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2008.
- Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest : a study of prohibition of riba and its contemporary interpretation*, Leiden : New York : Koln : Brill, 1996.
- Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terjemahan Arif Maftuhin, Jakarta : Paramadina, 2008.
- Abu> 'Abdilla>h Muhammad Isma>'il ibn Ibra>hi>m ibn Mughirah ibn Bardazibah al-Bukha>ri, *S}ah}i>h al-Bukha>ri*, Mesir: Bahiyah, 1349.
- Abu> Da>wud Sulaima>n ibn As'as as-Sijista>ni, *Sunan Abi> Da>wud*, hadis no. 3503 Semarang: Toha Putra, t.t.
- Ahmad Azhar Basyir, *Asas-asas hukum Muamalat (Hukum Perdata Islam)*, Yogyakarta : UII Press, 2004.
- Ahmad Dahlan, *Bank Syariah "Teoritik, Praktik, Kritik"*, Yogyakarta : Penerbit Teras, Cetakan I, 2012.
- Aji Damanuri, *Metodologi Penelitian Mu'amalah*, Yogyakarta : Penerbit STAIN Po Press, 2010.
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murābahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta : UII Press, 2012.
- Dadan Muttaqien dan Fakhruddin Cikman, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah*, Ctk, Pertama, Yogyakarta : Total Media, 2008.
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit J-ART, 2004.
- Erwandi Tarmizi. MA, *Harta Haram Muamalat Kontemporer*, Bogor : PT. Berkas Mulia Insani, 2015.

- Fathurahman Djamil, *Hukum Perjanjian Syariah dalam Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, 2001.
- Hasanudin *Bentuk-bentuk Perikatan (Akad) dalam Ekonomi Syariah*, dalam Kapita Selekt Perbankan Syariah, Jakarta : Pusdiklat Mahkamah Agung RI, 2006.
- Khairuman Pasaribu, S.K.Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta, Sinar Grafik, 2004.
- Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosda Karya, 1998.
- Mariam Darus Badrul Zaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta : PT. Citra Aditrya Bakti, 1996.
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari teori ke Praktik*, Jakarta : Ctk.Pertama, Gema Insani Press, 2001.
- Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : Ull Press, 2009.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta : AMP YKPN, 2005.
- Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Pricing di Bank Syariah*, Yogyakarta : Ull Pres, 2004.
- Muhammad Syafi'I Antonio, *Islamic Banking Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani, 2001.
- M. Yazid Afandi, M.Ag, *Fiqh Muamalah dan implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta : Logung Pustaka, 2009.
- Noeng Muhadjir, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Yogyakarta : Bayu Indra Grafika, 1996.
- Qardhawi, Yusuf, *Halal Haral dalam Islam*, Wahid Ahmadi (terj), Solo : Era Intermedia, 2005.
- Rizal Yaya, Aji Erlangga Martawireja, Ahim Abdurahim, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Jakarta : Salemba Empat, 2014.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kombinasi (Mixed Methods)*, Bandung : Alfabeta, 2013.

- Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Wacana Ulama & Cendekiawan*, Jakarta : Tazkia Institut, 1999.
- S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Bandung: Transito, 1996.
- Surat Edaran Pembiayaan Bank Syariah Mandiri No. 8/48/PEM, tanggal 28 September 2006.
- Surat Edaran Operasi Bank Syariah Mandiri No. 10/036/OPS, tanggal 19 Desember 2008.
- Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Pengantar Fiqih Muamalat*, Jakarta : Ctk. Kelima, Bulan Bintang, 1997.
- Wahyu Wiryono, *Teknik & Strategi pembuatan Kontrak Murabahah*, makalah tentang pada Pelatihan Nasional Pembuatan Kontrak dalam Praktik Perbankan Syariah, Yogyakarta 20-21 Mei 2006 di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
- Wiroso, *Jual Beli Murābahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah*, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Company Profile, *PT. Bank Syariah Mandiri*, Jakarta, 2015.
- Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional untuk Lembaga Keuangan Syariah*, Edisi Pertama, diterbitkan atas kerjasama Dewan Syariah Nasional, Majelis Ulama Indonesia dan Bank Indonesia, 2001.
- Ikatan Akuntan Indonesia *Bultek 9 Penerapan Metode Anuitas Dalam Murābahah*, <http://www.iaiglobal.or.id>. artikel diakses tanggal 23 Januari 2013.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI) dengan Lembaga Sertifikasi Profesi Perbankan (LSPP), *Mengelola Bank Syariah*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Ikatan Bankir Indonesia (IBI), *Memahami Bisnis Bank Syariah*, Jakarta : PT. Gramedia Pustaka Utama, 2014.
- Majelis Ulama Indonesia, Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 84/DSN-MUI/XII/2012 tentang Metode Pengakuan Keuntungan *Tamwil Bi al-Murābahah* (Pembiayaan *Murābahah*) di Lembaga Keuangan Syariah.

Novan Bastian Dwi Ardha, "*Analisis Perlakuan Akuntansi Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syariah Cabang kota Malang*,"<http://www.jimfeb.ub.ac.id/index.php/jimfeb/search/authors/view?firstName=Novan&middleName=Bastian%20Dwi&lastName=Ardha&affiliation=&country=ID>(Di akses 21 May 2016)