

## PRINSIP KEMANFAATAN PADA AKTA PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK SYARIAH

**Kusuma Astuti Agusyanti, Fendi Setyawan, Rahmadi Indra Tektona**

Fakultas Hukum Universitas Jember, Jawa Timur, Indonesia

Email: kusumaastutiagusyanti@yahoo.com, fendisetawan.fh@unej.ac.id,  
rahmadiindra@unej.ac.id

### Abstrak

Permasalahan dan tujuan penelitian yang diambil antara lain mengkaji dan menganalisa akta pembiayaan murabahah pada bank syariah sesuai dengan prinsip kemanfaatan, mengkaji dan menganalisa pelaksanaan system akad murabahah berdasarkan prinsip kemanfaatan bank syariah dan mengkaji dan menganalisa pengaturan kedepan prinsip kemanfaatan akta pembiayaan murabahah pada bank syariah. Metode penelitan yang digunakan yakni yuridis normatif (legal research) sering juga disebut sebagai pendekatan kepustakaan (doktrin). Pendekatan kepustakaan juga berarti dengan mempelajari buku-buku, jurnal-jurnal, dan dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan penelitian ini. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitan ini yaitu pendekatan konseptual (conceptual approach), pendekatan perundang-undangan (statute approach), pendekatan perbandingan. Hasil penelitian menyimpulkan Pertama, bahwa murabahah adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh Bank Syariah. Dalam perbankan syariah, produk ini diartikan sebagai akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapat keuntungan. Kedua, Pelaksanaan pada lembaga keuangan syariah bank dan non bank dalam mengajukan pembiayaan murabahah, calon nasabah terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan mengisi formulir yang telah disediakan bank, analisi akan menganalisa nasabah hingga disetujui oleh penyedia pembiayaan dan kepala pemimpin cabang. Ketiga, Bahwa Pengaturan konsep kedepan prinsip kemanfaatan akta pembiayaan murabahah pada bank syariah adalah pada sistem bagi hasilnya, sehingga tidak salah masyarakat menyebut bank syariah dengan bank bagi hasil, akan tetapi pada kenyataan pembiayaan diperbankan syariah tidak didominasi dengan pembiayaan mudharabah dengan konsep bagi hasilnya, akan tetapi lebih didominasi oelh pembiayaan murabahah.

**Kata Kunci:** Akta Pembiayaan; Murabahah; Bank Syariah.

### Abstract

*The problems and research objectives taken include reviewing and analyzing the deed of murabaha financing in Islamic banks in accordance with the principle of expediency, reviewing and analyzing the implementation of the murabahah contract system based on the principle of benefit of Islamic banks and reviewing and analyzing future arrangements on the principle of the benefit of deed of murabahah financing in Islamic banks. The research method used is normative juridical (legal research) which is often referred to as the library (doctrine) approach. The library approach also means studying books, journals, and other documents needed by this research. The problem approach used in this research is the conceptual approach, the statutory approach, the comparative approach. The research results conclude first, that murabaha is one of the products developed by Islamic banks. In*

<b>How to cite:</b>	Kusuma Astuti Agusyanti, Fendi Setyawan, Rahmadi Indra Tektona (2023) Prinsip Kemanfaatan Pada Akta Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah, <i>Volume 5 Issue 2 July 2023</i>
<b>E-ISSN:</b>	2775-0833
<b>Published by:</b>	<a href="#">Politkenik Siber Cerdika Internasional</a>

*Islamic banking, this product is defined as a sale and purchase agreement between the bank as the provider of goods and the customer ordering to buy goods. From these transactions the bank gets a profit. Second, the implementation of bank and non-bank Islamic financial institutions in applying for murabahah financing, the prospective customer must first fulfill the requirements and fill out the form provided by the bank, the analysis will analyze the customer until it is approved by the financing provider and the branch head. Third, that the regulation of the future concept of the benefit principle of the deed of murabahah financing in Islamic banks is on a profit-sharing system, so that it is not wrong for people to call Islamic banks profit-sharing banks, but in reality Islamic banking financing is not dominated by mudharabah financing with the concept of profit-sharing, it will but more dominated by murabaha financing.*

**Keywords:** Deed of Financing; Murabahah; Sharia Bank.

## **Pendahuluan**

Ajaran Islam mencakup segala aspek kehidupan termasuk di dalamnya adalah aspek muamalah. Muamalah merupakan istilah umum yang memberi makna dalam berbagai aktivitas, termasuk didalamnya mengenai kegiatan perniagaan, transaksi keuangan, perdagangan dan yang paling sering manusia lakukan adalah kegiatan jual-beli (Fitri, 2022). Kegiatan jual-beli yang sering dilakukan merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan hidup manusia (Melina, 2020). Dalam kegiatan jual-beli tentu harus dilakukan dengan akad yang jelas, sebab apabila akad yang dilakukan tidak tepat maka jual beli yang terjadi tidak sah secara prinsip syariah (Nasution, 2021). Tujuan jual-beli yaitu untuk menjauhkan manusia dari praktik riba, karena riba merupakan hal yang dibenci oleh Allah SWT dan harus dijuhi, sebab pelaku riba akan mendapatkan dosa besar (Fakhriza, 2021).

Sekitar tahun 1950an, sudah banyak peneliti muslim dan sarjana moneter Islam yang membutuhkan kehadiran bank yang terbebas dari pendapatan riba (Rahmadi Usman, 2022). Karena ekonomi Islam di Indonesia saat ini telah berkembang pesat. Masalah keuangan Islam dalam pandangan peraturan Islam dipandang sebagai jawaban karena memiliki kekuatan untuk membuat keamanan moneter (Al Arif & Amalia, 2016) (Indah Parmitasari, 2020). Hal ini menjadi daya tarik untuk mengetahui modal utama yang dilakukan oleh bank kebanyakan berasal dari riba, padahal riba merupakan suatu yang dilarang oleh syariah Islam (Hana, 2018).

Lembaga keuangan memberikan kemudahan akses bagi nasabahnya dalam mendapatkan pinjaman uang untuk kebutuhan usaha dan kebutuhan barang pribadi yang kemudian nasabah membayar angsuran beserta bunga yang ditetapkan (Ismanto, Widiastuti, Muharam, Pangestuti, & Rofiq, 2019). Hal ini tentu tidak sepadan dengan pandangan Islam, karena merupakan riba dan riba adalah perbuatan yang dibenci Allah SWT dan harus dihindari. Peningkatan ini ditandai dengan berkembangnya lembaga keuangan mikro syariah, misalnya KSM-BMT, pesantren, koperasi multi usaha, dana cadangan dan koperasi kredit dalam kegiatannya menggunakan standar syariah (Mahfudz Junaedi, 2005).

Kehadiran perbankan syariah dipandang sebagai bekal untuk mencatat kesulitan yang terjadi di perbankan standar (Pratama, 2020). Kehadiran perbankan syariah di

Indonesia dimulai pada tahun 1990-an, berdirinya perbankan syariah di tengah-tengah perbankan adat membawa kemajuan tersendiri bagi dunia moneter di Indonesia(Darmalaksana, 2022). Kehadiran bank syariah dipelopori oleh Bank Muamalat Indonesia pada tahun 1992. Sejak saat itu, pedoman yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas bank syariah telah dimulai.

Perbankan syariah adalah bank yang menyelesaikan kegiatan usahanya sesuai dengan standar syariah, serta sebagai landasan moneter yang mengumpulkan dan menyebarluaskan aset kepada masyarakat umum dengan kerangka, teknik, dan komponen untuk menjalankan bisnisnya sesuai dengan peraturan Islam, khususnya Al-Qur'an dan As-Sunnah. Terkait dengan perbankan syariah, mengingat Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah Bab I Ketentuan Umum Pasal 1 angka 7 ditegaskan bahwa Bank Syariah adalah bank yang dalam menjalankan usahanya bertumpu pada Prinsip Syariah(Utama, 2020). Salah satu upaya untuk memahami standar aspek keuangan Islam dalam latihan daerah asli adalah dengan mengatur organisasi keuangan sesuai dengan peraturan Islam(Handayana, Yusefri, & Khudori, 2022). Dari berbagai jenis lembaga moneter, perbankan adalah area yang paling berpengaruh pada pergerakan keuangan budaya masa kini(Setiani, Nivanty, Lutfiah, & Rahmawati, 2020) (Syukri Iska, 2012).

. Akuntan publik adalah otoritas publik yang memiliki kewajiban dan komitmen untuk menawarkan jenis bantuan dan diskusi yang sah kepada individu yang kurang beruntung(Ningsih, 2022) Keberadaan akuntan publik di perbankan syariah sangat penting, mengingat tugas pokok akuntan publik adalah membuat akta yang bonafit yang diperlukan sebagai bukti peristiwa yang halal(Sihite, Sianturi, & Yanny, 2023). Sebagai pejabat publik yang melakukan perbuatan yang benar, akuntan publik diharapkan memiliki akhlak yang baik, bebas bekerja, berkata jujur, tidak berprasangka (adl) dan dibebani tanggung jawab. Selanjutnya, mereka diharapkan memiliki kemampuan atau dominasi di bidang regulasi yang menjadi keahliannya (Adil, 2011).

Perkembangan dunia hukum yang semakin berkembang seiring dengan berdirinya berbagai bank syariah, diharapkan akuntan publik dapat membuat akta notaris yang biasa dibuat antara bank syariah dengan kliennya(Purgito, 2021). Akta notaris di bidang perbankan syariah yang berkaitan dengan akad merupakan kesepakatan yang tersusun antara bank syariah atau unit khusus syariah dan berbagai perkumpulan yang memuat keistimewaan dan komitmen masing-masing pihak(Nurnasrina & Putra, 2018). Kebebasan dan komitmen yang disepakati dalam pertemuan seperti yang digambarkan dalam akta notaris adalah sesuai standar syariah. Akad memiliki kepentingan yang sama sebagai suatu pengaturan, khususnya pengertian perkumpulan untuk melakukan atau berpotensi untuk tidak melakukan kegiatan tertentu yang sah (Kitab Hukum Perdata). Sampai saat ini belum ada pedoman khusus mengenai jenis akta syariah. Pada akhirnya, perjanjian yang dibuat antara Bank dengan Nasabah sebenarnya mengacu pada peraturan positif, serta kontrak pendanaan notaris (Haryono, dkk. 2020).

Akuntan publik dalam membuat akta harus berpedoman pada Pasal 38 UUJN sehingga akta yang dibuat oleh akuntan publik bergantung pada pengaturan hukum dan

tidak menyimpang dari pengaturan UUJN, yang dalam UUJN telah mengatur struktur dan penyusunan akta yang dibuat oleh pejabat yang sah. OJK juga telah memberikan prinsip item untuk beberapa item pendanaan syariah di tahun 2016, khususnya musyarakah, musyarakah mutanaqisah, dan murabahah. Jadi akuntan publik dalam menjalankan akta pengaturan pendukungnya mengacu pada norma barang tersebut, sedangkan belum memenuhi pengaturan pembuatan akta yang terdapat dalam UUJN dan KUHPerdara.

Jenis akta notaris akad syariah yang disebut akta sejati harus memenuhi pengaturan peraturan dan pedoman yang bersangkutan, oleh karena itu pejabat hukum dalam merencanakan jenis akta akad syariah harus fokus pada pengaturan Undang-Undang Jabatan Notaris. Lambat laun, kesepakatan yang dibuat antara bank dengan klien sebenarnya mengacu pada peraturan positif, serta kontrak pendanaan notaris (Adil, 2011). Pejabat hukum memprioritaskan keterampilan untuk mengejar pengaturan bisnis yang berbeda di yayasan keuangan Islam.

Salah satu unsur dari yayasan moneter syariah adalah menghimpun subsidi masyarakat yang kemudian diarahkan kembali ke daerah, melalui sistem pendukung, untuk pembiayaan yang bermanfaat dan destruktif, sesuai dengan nama syariah yang dimilikinya, instrumen penghimpunan aset dan penunjangnya adalah diselesaikan sesuai dengan standar syariah. Salah satu akad yang digunakan dalam penunjang syariah adalah murabahah, yaitu: “perjanjian penawaran dan perolehan barang dagangan dengan menyatakan harga dan manfaat pengadaan yang diselesaikan oleh penjual dan pembeli” (Alma dan Donni, 2013).

Dalam pembiayaan murabahah, manfaat yang diperoleh oleh yayasan moneter syariah diketahui oleh klien, dan klien melakukan angsuran dalam porsi sesuai biaya dan waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Melalui akad murabahah, klien dapat memenuhi kebutuhan mereka untuk mendapatkan produk yang mereka butuhkan tanpa memberikan uang terlebih dahulu. Murabahah harus dimungkinkan dalam dua cara, khususnya pembelian dengan perintah dan tanpa perintah. Beberapa hasil tinjauan menunjukkan bahwa sebagian besar bank syariah menerapkan murabahah sebagai strategi pendukung utama (Hakim dan Amelia, 2017).

Berdasarkan pemahaman di atas, dapat dipahami bahwa pendukung murabahah adalah kesepakatan untuk transaksi dan perolehan barang dagangan untuk produk tertentu, di mana penjual membuat referensi harga produk kepada pembeli sesuai dengan ketentuan. dari keuntungan yang disepakati. Berkaitan dengan penggambaran pondasi diatas, penulis mencoba untuk mengkaji lebih lanjut yang tercatat sebagai hard copy sebuah postulat dengan judul “Prinsip Kemanfaatan Dalam Akta Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah”.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian ini digunakan untuk melaksanakan sebuah penelitian terhadap pelaksanaan studi atas permasalahan dalam isu hukum yang diangkat dalam penelitian ini. Metode penelitian ini sebagai proses guna memperoleh aturan hukum, prinsip kepastian

dan doktrin hukum yang difungsikan nantinya untuk menjawab pertanyaan atas isu hukum yang diteliti (A'an Efendi dkk, 2019).

Tipe penelitian yang digunakan ialah yuridis normatif sering juga disebut sebagai pendekatan kepustakaan (doktrin), dimana penulis menganalisis teori-teori, konsep-konsep, dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tulisan ini. Pendekatan kepustakaan juga berarti dengan mempelajari buku-buku, jurnal-jurnal, dan dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan penelitian ini.

Menurut pendapat Mukti Fajar dan Yulianto Ahmad penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang meletakkan hukum sebagai bagian dari sistem norma. mengenai sistem norma yang dimaksud berupa asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perjanjian dan doktrin atau ajaran (Mukti Fajar, 2010). Hal yang menjadi objek kajian penelitian hukum normatif ini adalah norma hukum yang berupa undang-undang, peraturan pemerintah dan lain sebagainya.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini yaitu pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan perbandingan.

## Hasil dan Pembahasan

### Prinsip Kemanfaatan Akad Pembiayaan Murabahah Pada Bank Syariah

Murabahah tidak memungkinkan bank – bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukan mitra nasabah karena hubungan mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur. Akad murabahah merupakan natural certainty contract, yaitu suatu jenis kontrak transaksi dalam bisnis yang memiliki kepastian keuntungan dan pendapatan baik segi jumlah maupun dari segi penyerahannya. Pada pasal 19 ayat (1) huruf d Undang – undang Nomor 21 Tahun 2008 menjelaskan bahwa: “yang dimaksud dengan akad murabahah adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkan dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang di sepakati” (Mardani, 2012).

Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang sudah disepakati. Karakteristik murabahah yaitu bahwa penjual harus memberi tahu pembeli mengenai harga pembelian produk dengan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Dalam daftar istilah buku himpunan Fatwa DSN (Dewan Syariah Nasional) dijelaskan bahwa yang dimaksud murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membeli dengan harga yang lebih sebagai laba. Dasar penggunaan perjanjian murabahah tersebut adalah melandaskan pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah (Zulfikri, 2019).

Pada awalnya, Murabahah tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ahli dan ulama perbankan syariah memadukan konsep Murabahah dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad Murabahah. Secara konsep terdapat perbedaan yang jelas antara pembiayaan berbasis murabahah yang ditetapkan oleh Bank Syariah dan kredit yang dijalankan oleh bank konvensional. Porsi pembiayaan

dengan akad Murabahah saat ini berkontribusi paling besar dari total pembiayaan perbankan syariah Indonesia yaitu sekitar 60%.

### **1. Implementasi akad murabahah pada pembiayaan dalam bank syariah**

Akad murabahah adalah akad jual – beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan margin (keuntungan) yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli (bank dan nasabah). Sedangkan pembiayaan murabahah yaitu suatu perjanjian dimana bank membiayai barang yang diperlukan nasabah dengan sistem pembayaran ditangguhkan. Akad murabahah pada pembiayaan tidak cocok untuk pembiayaan modal kerja yang diberikan langsung dalam bentuk uang. Barang yang dibolehkan sebagai objek murabahah yaitu rumah, kendaraan bermotor atau alat transportasi, pembelian alat – alat industry, pembelian pabrik, gudang, pembelian asset yang tidak bertentangan dengan syariat islam.

Jangka waktu pembiayaan murabahah, dapat diberikan dalam jangka pendek, menengah dan panjang sesuai dengan kemampuan pembayaran oleh nasabah dan jumlah pembayaran yang diberikan oleh bank syariah. Denda atau tunggakan nasabah (bila ada), diperkenankan dalam aturan perbankan syariah dengan tujuan untuk mendidik nasabah agar disiplin dalam melakukan angsuran atas piutang murabahah. Murabahah pada umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang – barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Di Indonesia, aplikasi jual beli murabahah pada perbankan syariah didasarkan pada Keputusan Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) dan peraturan Bank Indonesia (PBI). Menurut keputusan Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2004 ketentuan murabahah pada perbankan syariah.

### **2. Prinsip – prinsip pembiayaan islam dalam murabahah**

Perbedaan pokok antara bank konvensional dengan bank syariah terletak pada landasan falsafah yang dianutnya. Bank syariah tidak melaksanakan sistem bunga dalam seluruh aktivitasnya, sedangkan bank konvensional sebaliknya. Hal ini memiliki implikasi yang sangat dalam dan sangat berpengaruh pada aspek operasional dan produk yang dikembangkan oleh bank islam.

Pelaksanaan prinsip syariah dalam akad murabahah sudah sesuai dengan Fatwa MUI, walaupun harga jual objek akad merupakan harga beli ditambah keuntungan (ribhun) biasanya lebih mahal dari pemberian kredit kepemilikan pada bank konvensional tetapi pada murabahah nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakan bunga dalam murabahah ini sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga pasar. Sementara pada murabahah yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, nasabah sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan.

## **Pelaksanaan Sistem Akad Murabahah Berdasarkan Prinsip Kemanfaatan Bank Syariah**

Sejak awal kehadiran dalam fiqh, pembiayaan murabahah ini tampaknya telah digunakan murni untuk tujuan dagang. Bank syariah umumnya mengadopsi konsep murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Dalam praktiknya pada perbankan syariah, menerapkan pembiayaan murabahah yang bersifat mengikat. Pelaksanaan pembiayaan murabahah, perbankan syariah menjual barang dengan menegaskan harga perolehan barang kepada nasabah secara jujur dan nasabah membayar dengan harga yang lebih sebagai keuntungan (margin) bagi bank selaku penjual sesuai dengan kesepakatan antara pihak Bank dan nasabah. Pembayaran wajib dilakukan oleh nasabah secara tangguhan atau cicilan.

Mengenai objek murabahah tersebut juga harus tertentu, jelas dan merupakan milik yang penuh dari bank misalnya saja objek murabahahnya adalah rumah dalam pelaksanaannya pembelian objek murabahah tersebut dilakukan sendiri atau sebagai wakil dari pihak bank dengan akad wakalah atau perwakilan. Setelah akad wakalah dimana pembeli murabahah tersebut bertindak untuk dan atas nama bank untuk melakukan pembelian objek murabahah tersebut. Hal ini dimungkinkkan dan tidak menyalahi syariah Islam karena dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. sebagai landasan syariah transaksi murabahah adalah sebagai berikut: (Suci, 2018) pada bagian pertama angka (9) disebutkan bahwa jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank.

Maka pelaksanaan prinsip syariah dalam akad murabahah pada Bank syariah telah sesuai dengan Undang – undangan Perbankan syariah dan Fatwa DSN-MUI. Dalam pembiayaan murabahah nasabah diuntungkan dalam hal tidak dikenakannya bunga dalam murabahah ini sehingga nasabah tidak akan rugi apabila ada kenaikan dan penurunan suku bunga pasar. Sementara pada murabahah yang dipergunakan adalah harga jual yang tidak akan berubah selama masa akad. Dengan demikian, nasabah sejak awal sudah mengetahui jumlah cicilan yang akan dibayarkan selama masa akad dan tidak akan mengalami kenaikan ataupun penurunan. Selain harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Praktik 1320 KUHPerdota.

### **1. Prinsip – prinsip dalam pembiayaan murabahah**

Menurut Undang – undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, dalam Pasal 1 ayat 12 dijelaskan bahwa prinsip syariah adalah prinsip hukum Islam dalam kegiatan perbankan berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh lembaga yang memiliki kewenangan dalam penetapan fatwa bidang syariah. Mengenai prinsip-prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor : 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, memutuskan bahwa:

- a. Ketentuan umum murabahah dalam Bank Syariah:
  - 1) Bank dan Nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
  - 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - 4) Bank yang membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, isalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
  - 6) 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.
  - 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan secara prinsip, menjadi milik bank.
- b. Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:
- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima sesuai dengan janji tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - 4) Dalam jual beli ini bank diperbolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - 5) Jika nasabah kemudian meolah membeli barang tersebut, biaya riil bank harus di bayar dari uang muka tersebut.
  - 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, maka bank dapat meminta kembali sisa kerugian kepada nasabah.
  - 7) Jika uang muka memakai kontrak “urbun” sebagai alternative dari uang muka, maka:
    - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harganya.
    - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut, dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
- c. Jaminan dalam Murabahah:
- 1) Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
  - 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

- d. Utang dalam murabahah:
- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
  - 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
  - 3) Jika penjualannya barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utang sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
- e. Penundaan pembayaran dalam murabahah:
- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
  - 2) Jika nasabah menunda – nunda pembayaran dengan sengaja atau salah satu pihak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- f. Bangkrut dalam murabahah, jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan

## **2. Mekanisme pelaksanaan pembiayaan murabahah berdasarkan prinsip syariah di Bank Syariah**

Mekanisme pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pengadaan barang, modal kerja pembangunan rumah, dan lain – lain. Berikut ini beberapa contoh aplikasi mekanisme pembiayaan murabahah dalam perbankan syariah.

Pertama, dalam kasus harga kulkas Rp. 4.000.000 dan pihak bank ingin mendapatkan keuntungan sebesar Rp. 800.000. jika pembayaran angsuran selama dua tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp. 200.000/bulan. Kedua, transaksi sama dengan consumer finance (pembiayaan konsumen) dalam bank konvensional yang mengandung unsure riba. Transaksi dalam consumer finance (pembiayaan konsumen) menggunakan pinjam meminjam uang, sedangkan dalam murabahah menggunakan transaksi jual beli. Ketiga, renovasi rumah (pengadaan material renovasi rumah). Pengadaan material renovasi dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah. Barang – barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk renovasi rumah, seperti batu bata, genteng, cat, kayu dan lain-lain.

Secara umum prosedur pemberian pembiayaan ada beberapa tahapan sebagai berikut: (Kasmir, 2013)

- a. Pengajuan berkas - berkas
- b. Penyelidikan berkas pinjaman
- c. Wawancara I
- d. On The Spot

- e. Wawancara II
- f. Keputusan pembiayaan
- g. Pendatanganan akad pembiayaan atau perjanjian lainnya
- h. Realisasi pembiayaan
- i. Penyaluran atau penarikan dana

### 3. Proses pembiayaan murabahah

Proses pembiayaan murabahah melalui beberapa langkah tahapan, yang terpenting antara lain:

- a. Pengajuan permohonan oleh nasabah kepada bank untuk memperoleh fasilitas pembiayaan murabahah. Dalam permohonan tersebut harus ditegaskan oleh nasabah barang apa yang dipesan dengan atau tanpa harus menyebutkan spesifikasinya karena masih harus dirundingkan dengan bank sebelum bank memberikan persetujuan atas permohonan itu dengan mengeluarkan Surat Keputusan Persetujuan Fasilitas.
- b. Sebelum akad murabahah ditandatangani oleh bank dan nasabah, kedua belah pihak harus menyepakati mengenai:
  - (a) Spesifikasi barang secara perinci,
  - (b) Harga beli barang oleh bank dari pemasok yang nantinya harus dibayar oleh nasabah sebagai harga beli nasabah kepada bank ditambah margin/mark-up,
  - (c) Jumlah margin/mark-up yang ditambahkan di atas harga beli barang oleh bank yang merupakan keuntungan bagi bank,
  - (d) Jangka waktu pelunasan seluruh harga barang (yaitu harga pembelian bank ditambah margin) yang diwajibkan dipenuhi oleh nasabah kepada bank,
  - (e) Jadwal cicilan oleh nasabah atas harga barang yang dibeli dari bank,
  - (f) Jumlah cicilan untuk setiap tahap pelunasan,
  - (g) Saat penyerahan barang secara fisik oleh Bank kepada nasabah,
  - (h) Dan hal – hal lain yang merupakan persyaratan bank yang ditentukan secara kasus per kasus (case by case).
- c. Apabila telah terjadi kesepakatan antara bank dan nasabah mengenai segala sesuatu yang menyangkut fasilitas murabahah yang akan diberikan oleh bank kepada nasabah, bank mengeluarkan surat keputusan persetujuan fasilitas murabahah yang dikirimkan kepada nasabah. Bila terdapat perbedaan dengan apa yang telah disepakatinya, nasabah dapat mengajukan keberatan dan kembali memasuki perundingan sesuai dengan ketentuan hukum perjanjian menurut KUHPerdara. Kesepakatan Bank dan nasabah merupakan salah satu faktor yang sangat menentukan bagi sahnya perjanjian atau akad murabahah. Jika terjadi sengketa antara bank dan nasabah maka diajukan untuk diperiksa oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama atau Majelis Arbiter Badan Syariah Nasional dan menilai bahwa akad murabahah tersebut tidak didasarkan atas kesepakatan yang murni, misalnya telah terjadi apa yang di hukum perjanjian disebut “ penyalahgunaan keadaan “ atau

“misurk van omstandeheden “, maka akad murabahah tadi dapat dinyatakan batal demi hukum oleh Majelis Hakim/Arbiter.

- d. Dibuat akad murabahah antara bank dan nasabah. Akad murabahah tersebut dapat dibuat di bawah tangan atau dalam bentuk akta yang dibuat oleh notaries.
- e. Bersamaan atau setelah ditandatanganinya akad murabahah, dapat pula dibuat dan ditandatangani perjanjian pemberian kuasa antara bank dan nasabah yang berisi pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang/barang – barang tertentu yang diinginkan oleh nasabah terkait dengan permohonan fasilitas murabahah tersebut.
- f. Apabila bank syariah tidak bersedia atau bermaksud memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli barang sendiri barang yang diperlukannya, maka bank syariah dapat memberi kuasa tersebut kepada pihak ketiga.
- g. Berdasarkan kuasa bank kepada nasabah, nasabah untuk dan atas nama bank memesan barang yang diinginkan dari pemasok. Bila tidak melalui mekanisme pemberian kuasa oleh bank kepada nasabah untuk membeli barang dari pemasok, maka bank langsung membeli barang tersebut secara langsung dari pemasok. Apabila bank yang langsung membeli barang dari pemasok, harus dipastikan itu benar – benar sesuai dengan spesifikasi barang yang sebelumnya telah disepakati oleh bank dan nasabah.
- h. Nasabah memberitahukan kepada bank bahwa nasabah telah membeli barang nasabah telah membeli barang dengan menyebutkan spesifikasinya dan harga belinya. Sudah barang tentu harga nasabah tidak boleh lebih tinggi dari harga yang disepakati antara bank dan nasabah. Bila keadaan terpaksa menyebabkan nasabah tidak dapat memperoleh barang yang diinginkan dengan harga yang sudah disepakati dan karena itu terpaksa membeli dengan harga lebih tinggi daripada yang sudah disepakati, maka nasabah harus menyatakan dengan tegas bahwa nasabah bersedia untuk membeli barang tersebut dengan harga yang terjadi.
- i. Bila harga barang tersebut sudah saatnya dibayar kepada pemasok nasabah memberitahukan kepada bank untuk membayar harga barang tersebut langsung kepada pemasok barang.
- j. Tahap terakhir adalah dilaksanakannya jual-beli barang tersebut dari bank kepada nasabah dan terjadinya peralihan hak kepemilikan atas barang itu dari bank kepada nasabah. Peralihan kepemilikan tersebut harus dilakukan berdasarkan peraturan perundang – undangan yang mengatur mengenai peralihan kepemilikan untuk barang tersebut

### **Konsep Pengaturan Kedepan Prinsip Kemanfaatan Akta Pembiayaan Pada Bank Syariah**

Di Indonesia aplikasi jual beli murabahah pada perbankan syariah ini didasarkan pada Keputusan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Majelis Ulama Indonesia (MUI) yaitu Fatwa DSN Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang ketentuan murabahah pada

perbankan syariah dan Peraturan Bank Indonesia (PBI) yaitu PBI Nomor 9/19/PBI/2007 serta Surat Edaran BI Nomor 10/14/DPbs tanggal 17 Maret 2008.

### **1. Perkembangan penggunaan murabahah di Perbankan Syariah**

Dalam praktik perbankan syariah, sebagian besar kontrakk murabahah yang dilakukan adalah dengan menggunakan sistem murabahah Kepada Pemesan Pembelian (KPP). Dalam pengaplikasian pembiayaan murabahah dalam bank syariah, yait dalam pengadaan barang. Dalam hal ini, bank syariah menggunakan media akad wakalah untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier. Dengan kata lan, nasabah menjadi wakil bank untuk membeli barang. Kepemilikan barang hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank. Selanjutnya nasabah memberikan informasi kepada bank bahwa ua telah memberi barang tersebut, kemudian menawarkan barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli, sehingga barang pun beralih kepemilikan menjadi milik nasabah dengan segala resikonya. Di awal perkembangan perbankan modern Islam, bentuk transaksi keuntungan (mark-up) dikenal sebagai model keuangan bersifat sementara, dipraktekkan dengan alasan kemudahan dan kenyamanan serta menghasilkan keuntungan sementara bagi bank. Fenomena dominasi transaksi transaksi murabahah ini tidak hanya terjadi di Indonesia saja, perbankan Islam di negara – negara lain juga mengalami kondisi yang sama seperti di Pakistan porsi transaksi murabahah mencapai 80%, sedangkan Bank Islam di Dubai pada tahun 1989 mencatat porsi murabahah sebesar 82% dan Islamic Development Bank (IDB) sebesar 73%.

Dapat dikatakan pembiayaan murabahah sampai sekarang masih merupakan pembiayaan yang dominan bagi dunia perbankan syariah Indonesia, hal ini harus menjadi perhatian khusus bagi berbagai kalangan academic, praktisi, banker, yang konsen dan bergelut dengan di dunia perbankan syariah. Pembiayaan syariah cenderung memiliki risiko yang lebih kecil dan lebih mengamankan bagi para shareholder. Dengan kata lan, seharusnya operasional perbankan syariah tidak hanya bagi kepentingan shareholders, melainkan juga mempunyai tanggungjawab terhadap shareholders lainnya.

### **2. Tolak ukur kemanfaatan (Prinsip Utilitis)**

Prinsip kemanfaatan merupakan sebuah prinsip dimana kebahagiaan menjadi tujuan utamanya. Prinsip yang divetuskan oleh Jeremy Bentham menggambarkan prinsip kemanfaatan adalah prinsip untuk mencapai kebahagiaan walaupun mengorbankan kebahagiaan orang lain untuk kebahagiaan diri sendiri (Rachels, 2004). Asas Utilitas bertujuan untuk memberikan manfaat sebesar – besarnyadengan menghindari kerugian. Hal ini sesuai dengan konsep (*maqashid syariah*) yaitu mewujudkan kebaikan dan menghindari keburukan yang merupakan tuua syariah yaitu *kemaslahatan*.

Kegiatan usaha di bank syariah selalu berdasarkan akad atau perjanjian yang mendatangkan manfaat bagi kedua belah pihak. Tujuan dari melaksanakan akad adalah kemaslahatan dan saling menguntungkan bagi kedua belah pihak. Prinsip saling menguntungkan ini sesuai dengan QS. Al-Maidah ayat 2 yang menerangkan mengenai kewajiban tolong menolong dalam kebajikan dan taqwa, dan larangan untuk tolong menolong dalam dan pelanggaran itu.

### 3. Konsep pengaturan kedepan prinsip kemanfaatan akta pembiayaan murabahah

Kegiatan usaha bank syariah merupakan faktor terpenting guna menunjang eksistensi suatu lembaga keuangan. Dalam aktivitas bank syariah, juga menjalankan berbagai kegiatan usaha dalam bentuk jasa sebagaimana yang telah dijelaskan pada pembahasan rumusan masalah pertama. Islam adalah agama yang universal dan juga komprehensif, dimana sebagai agama yang universal islam merupakan rahmatan lil alamin yaitu segala sumber kehidupan yang didalamnya dimana terdapat kaidah yang mengatur hubungan manusia dengan Allah, hubungan manusia dengan manusia dan hubungan manusia dengan makhluk hidup sekitar (Antonio, 2001).

Islam sebagai agama yang komprehensif yaitu mengatur seluruh aspek kehidupan baik ibadah maupun social (muamalah). Dalam islam dikenal istilah prinsip dan variable yaitu merupakan sifat muamalah. Prinsip dan variable ini saling berkaitan dimana variable meruoakan instrmen untuk melaksanakan prinsip – prinsip tersebut. Prinsip – prinsip disini adalah bergerak pada sector ekonomi, sector administrative dan sector konstitusi.

Sector ekonomi yang diatur dalam islam diantaranya mengatur mengenai prinsip bagi hasil, pelanggaran riba, pengambilan keuntungan, pengenaan zakat, dan lain – lain. . Prinsip bagi hasil dan pelanggaran riba merupakan bagia dari konsep yang dijalankan oleh bank syariah. Bank syariah masuk di Indonesia merupakan keinginan kaum muslimin untuk menjalankan seluruh aspek kehidupan dalam bidang ekonomi berdasarkan Al-Quran dan As-Sunnah. . dimana bank konvensional yang ada dirasa beum mampu untuk menjalankan kegiatan ekonomi berdasarka Al-Quran dan As-Sunnah.

### Kesimpulan

1. Pembiayaan murabahah pada bank syariah sesuai dengan prinsip kemanfaatan. Bahwa murabahah adalah salah satu produk yang dikembangkan oleh Bank Syariah. Produk ini didasarkan pada prinsip jual beli yang dalam istilah *fiqh* Islam disebut dengan *al-murabahah* sebagaimana diidefinisikan oleh ulama *fiqh* adalah menjual barang dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak.
2. Pelaksanaan sistem akad murabahah berdasarkan prinsip kemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan prosedur perbankan syariah. Pelaksanaan pada lembaga keuangan syariah bank dan non bank dalam mengajukan pembiayaan murabahah, calon nasabah terlebih dahuu memenuhi persyaratan dan mengisi formulir yang telah disediakan bank, analisi akan menganalisi nasabah hingga disetujui oelh penyedia pembiayaan dan kepala pemimpin cabang
3. Bahwa Pengaturan konsep kedepan prinsip kemanfaatan akta pembiayaan murabahah pada bank syariah adalah pada sistem bagi hasilnya, sehingga tidak salah masyarakat menyebut bank syariah dengan bank bagi hasil, akan tetapi pada kenyataan pembiayaan diperbankan syariah tidak didominasi dengan pembiayaan mudharabah dengan konsep bagi hasilnya, akan tetapi lebih didominasi oelh pembiayaan murabahah.

## BIBLIOGRAFI

- Al Arif, M. Nur Rianto, & Amalia, Euis. (2016). *Teori mikroekonomi: Suatu perbandingan ekonomi Islam dan ekonomi konvensional*. Prenada Media.
- Darmalaksana, Wahyudin. (2022). *Filsafat dan Politik Hukum Islam Perbankan Syariah*. Sentra Publikasi Indonesia.
- Fakhriza, Wilda. (2021). *Praktek Arisan Menurun di Kabupaten Tanah Datar Ditinjau Dalam Hukum Ekonomi Syariah*.
- Fitri, Aulia. (2022). IMPLEMENTASI PRINSIP-PRINSIP SYARIAH TERHADAP PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA BANK ACEH SYARIAH CABANG BIREUEN. *PENA ALMUSLIM*, 19(1), 10–21.
- Hana, Kharis Fadlullah. (2018). Dialektika Hukum Trading Saham Syariah di Bursa Efek Indonesia. *TAWAZUN: Journal of Sharia Economic Law*, 1(2), 148–160.
- Handayana, Putri, Yusefri, Yusefri, & Khudori, Khaerul Umam. (2022). *Preferensi Strategi Promosi Koperasi Bmt Pat Sepakat Untuk Menarik Minat Mahasiswa Menjadi Anggota*. IAIN Curup.
- Ismanto, Hadi, Widiastuti, Anna, Muharam, Harjum, Pangestuti, Irene Rini Demi, & Rofiq, Fathur. (2019). *Perbankan dan literasi keuangan*. Deepublish.
- Melina, Ficha. (2020). Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt). *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance*, 3(2), 269–280.
- Nasution, Surayya Fadhilah. (2021). Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah di Indonesia. *AT-TAWASSUTH: Jurnal Ekonomi Islam*, 6(1), 132–152.
- Ningsih, Sakut Siska. (2022). POLA KOMUNIKASI TERBUKA ORANGTUA DAN ANAK DALAM MEMOTIVASI BELAJAR ANAK DI DESA RENA JAYA KECAMATAN GIRI MULYA KABUPATEN BENGKULU UTARA. UIN Fatmawati Sukarno.
- Nurnasrina, Adiyes Putra, & Putra, P. Adiyes. (2018). Manajemen pembiayaan bank syariah. *Pekanbaru: Cahaya Pirdaus*.
- Pratama, Muhammad Diko. (2020). *Penerapan Akad Murabahah Terhadap Industri Perdagangan Di BMT Gunungjati Cirebon (Studi Kasus Arniko Kerang dan Anisa Batik)*. Perbankan Syariah IAIN Syekh Nurjati.
- Purgito, Jodi. (2021). *Peran Notaris Dalam Pelaksanaan Pemberian Kredit Sindikasi (Sindicated Loan): (Di PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Jakarta)*. Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia).
- Rachmadi Usman, S. H. (2022). *Aspek hukum perbankan syariah di Indonesia*. Sinar Grafika.
- Setiani, Dina Dwi, Nivanty, Hanien, Lutfiah, Wardah, & Rahmawati, Lilik. (2020). Fintech syariah: manfaat dan problematika penerapan pada UMKM. *Jurnal Masharif Al-Syariah: Jurnal Ekonomi Dan Perbankan Syariah*, 5(1).
- Sihite, A. M. Hatuaon, Sianturi, Maringan, & Yanny, Anda. (2023). *Bank Dan Lembaga Keuangan* (Vol. 167). Cattleya Darmaya Fortuna.
- Utama, Andrew Shandy. (2020). Perkembangan Perbankan Syariah di Indonesia. *UNES Law Review*, 2(3), 290–298.

**Copyright holder:**

Kusuma Astuti Agusyanti, Fendi Setyawan, Rahmadi Indra Tektona (2023)

**First publication right:**

[Equivalent: Journal of Social Engineering Science](#)

**This article is licensed under:**

