

MANAJEMEN PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH

Widyarini, Irhamna Utamy

Widyarini@uin-suka.ac.id, irhamnautamy95@gmail.com

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Abstrak: Penelitian ini mengkaji tentang penerapan akad Murabahah dan Wakalah pada pembiayaan Murabahah yang banyak dilakukan oleh BPRS. Penelitian bertujuan untuk mengevaluasi pelaksanaan pembiayaan Murabahah bil Wakalah, terutama dari sudut kesesuaian dengan fiqih. Obyek penelitian adalah dua BPRS yang berlokasi di Yogyakarta. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa kedua BPRS belum melaksanakan pembiayaan Murabahah yang sesuai dengan kaidah Fikih. Akad Wakalah dan Pembiayaan Murabahah dilakukan pada waktu yang sama, sehingga BPRS melakukan penjualan sebelum barang menjadi miliknya. Praktik ini memberikan kesan bahwa tidak ada perbedaan antara kredit di BPR konvensional dengan pembiayaan Murabahah BPRS. Adanya jaminan atas pembiayaan Murabahah menunjukkan adanya pelanggaran terhadap Fatwa MUI. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan pembiayaan Murabahah pada kedua BPRS tersebut telah melanggar prinsip syariah sehingga fasid dan batal. Kedua BPRS disarankan untuk menggunakan akad Ijarah Muntahiya Bitamlik sebagai pengganti akad Murabahah, bila keadaannya seperti kasus yang diteliti.

Kata Kunci: *Akad, Pembiayaan, Murabahah, Ijarah Muntahiya Bitamlik, Wakalah.*

Abstract: This study examines the application of Murabahah and Wakalah contracts in Murabahah financing which are mostly carried out by BPRS. The research aims to evaluate the implementation of Murabahah bil Wakalah financing, especially from the point of view of conformity with fiqh. The research objects are two BPRS located in Yogyakarta. The results of this study indicate that the two BPRS have not implemented Murabahah financing in accordance with Fiqh principles. Wakalah contracts and Murabahah Financing are executed at the same time, so that the SRB makes sales before the goods become their property. This practice gives the impression that there is no difference between conventional BPR loans and BPRS Murabahah financing. The existence of guarantees for Murabahah financing indicates a violation of the MUI Fatwa. This study concludes that the implementation of Murabahah financing in the two BPRS has violated sharia principles so that it is fasid and cancelled. The two BPRS are advised to use the Ijarah Muntakiya

Bitamlik contract as a substitute for the Murabahah contract, if the situation is like the case under study.

Keywords: *Akad, Financing, Murabahah, Ijarah Muntakiya Bitamlik, Wakalah.*

A. Pendahuluan

Berbeda dengan bank konvensional, bank syariah menjalankan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah, baik dalam kegiatan penghimpunan maupun penyaluran dana. Salah satu ciri utama operasi bank syariah adalah tidak adanya bunga dan diperkenalkannya bank untuk melakukan perdagangan dengan jalan memberikan pembiayaan dengan menggunakan akad Murabahah¹. Bank syariah disambut sangat baik oleh masyarakat, mengingat Total Aset baru bernilai Rp. 477.327 milyar pada akhir tahun 2018 meningkat menjadi Rp. 524.564 milyar di akhir tahun 2019 serta Rp. 593.948 milyar di akhir tahun 2020². Sebuah peningkatan kegiatan yang sangat bagus. BPRS, sebagai salah satu komponen bank syariah yang paling kecil, juga mengalami perkembangan yang sangat menyenangkan. Jumlah kantor BPRS pada akhir tahun 2018 adalah 495 unit, meningkat tajam menjadi 639 unit pada Juni 2021³. Gambaran ini menunjukkan bahwa masyarakat sangat mengapresiasi kegiatan bank syariah sampai di tingkat pedesaan.

Salah satu akad favorit yang digunakan dalam praktik adalah Murabahah, karena akad ini menduduki peringkat pertama dalam jumlah pembiayaan yang dikeluarkan⁴. Fakta ini sangat masuk akal, sebab akad ini adalah akad jual beli, bank syariah berperan sebagai penjual barang dan nasabah sebagai pembeli barang. Masalah pembayaran bisa dilakukan secara tunai maupun angsuran, sangat tergantung pada kesepakatan kedua belah pihak. Praktik ini sangat umum dilakukan dalam transaksi bisnis biasa.

Peran bank syariah sebagai penjual barang kebutuhan nasabah merupakan sebuah tantangan tersendiri. Bila dalam perdagangan biasa, dikenal toko atau penjual spesialis yang menjual barang tertentu dan tidak menjual barang yang lain. Seperti penjual mobil tentu tidak menjual mesin pertanian atau mesin pabrik. Hal ini sangat tidak mungkin dilakukan oleh bank syariah sebagai penjual barang kebutuhan nasabah. Bank syariah akan bertindak sebagai penjual yang bisa menjual apa saja kebutuhan nasabah. Salah satu cara yang digunakan oleh bank syariah adalah menggunakan cara pesanan, sehingga kebutuhan nasabah bisa diketahui dengan pasti oleh bank syariah dan itu bisa dipenuhinya dengan tepat. Cara lain yang biasa digunakan adalah bank syariah mewakili proses pembelian kepada nasabah dengan menggunakan akad Wakalah, sehingga bank syariah bisa memiliki barang yang diinginkan oleh nasabah.

1 UNDANG-UNDANG NO 21 TAHUN 2008, pasal 19.

2 <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Januari-2021.aspx>. Diakses 12 Nopember 2021

3 Ibid

4 Ibid

Penggunaan akad Wakalah, dalam beberapa kasus, akan mencederai kesyariahan bank syariah, terlebih bila bank syariah menyerahkan uang pembelian barang kepada nasabah. Pencatatan adanya transaksi Murabahah dilakukan pada saat bank syariah menyerahkan dana guna membeli barang akan menimbulkan kesan identik dengan kredit bank Konvensional.

Popularitas akad Murabahah ini telah menarik banyak peneliti untuk melakukan penelitian yang sesuai dengan sudut pandang atau disiplin ilmu masing – masing. Sebagian menyimpulkan bahwa praktik Murabahah di BPRS masih menyimpang dari Fatwa MUI^{5 6 7 8}, sebagian lagi menunjukkan ketaatan terhadap Fatwa MUI⁹ dan sebagian lagi berada di tengah dalam artian menjalankan Fatwa MUI secara tidak penuh¹⁰.

Berdasar logika pikir di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk mengevaluasi kesyar'ian praktik Murabahah dan memberikan saran perbaikan, agar kepercayaan masyarakat yang sudah positif tidak rusak karena praktik yang menyimpang.

B. Murabahah

Pada dasarnya akad Murabahah adalah akad jual – beli. Bentuk akad Murabahah ada dua, yaitu Murabahah sederhana dan Murabahah pemesanan. Murabahah sederhana ialah bentuk akad Murabahah ketika penjual memasarkan barangnya kepada pembeli dengan harga sesuai harga perolehan ditambah margin keuntungan yang diinginkan. Sedangkan Murabahah pemesanan melibatkan tiga pihak, yaitu pemesan, pembeli, dan penjual. Bentuk Murabahah juga melibatkan pembeli sebagai perantara karena keahliannya atau karena kebutuhan pemesan akan pembiayaan.¹¹

Aplikasi Murabahah di Perbankan Syariah sangat kecil kemungkinan adanya Murabahah sederhana, karena bank syariah pada dasarnya bukan pedagang barang, sehingga tidak memiliki barang yang diperlukan nasabah. bank baru melakukan pembelian barang setelah adanya pesanan dari nasabah. Pesanan dari nasabah ini bersifat mengikat, bahkan guna meningkatkan keyakinan pembelian, MUI menyebutkan

5 Abdullah, "Penerapan Akad Wakalah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di BPRS Madina Syariah dan Unisia Insan Indonesia" *Tesis Universitas Islam Indonesia* (2019)

6 Haryo Normala Meilano, "Implementasi Akad Wakalah dalam Pembiayaan Mrabahah di Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta," *Tesis Universitas Sebelas Maret* (2018).

7 Ani Yunita, "Problematika Pertanyaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada bank syariah," *Varia Justicia*, Vol. 14, No. 1, 2018.

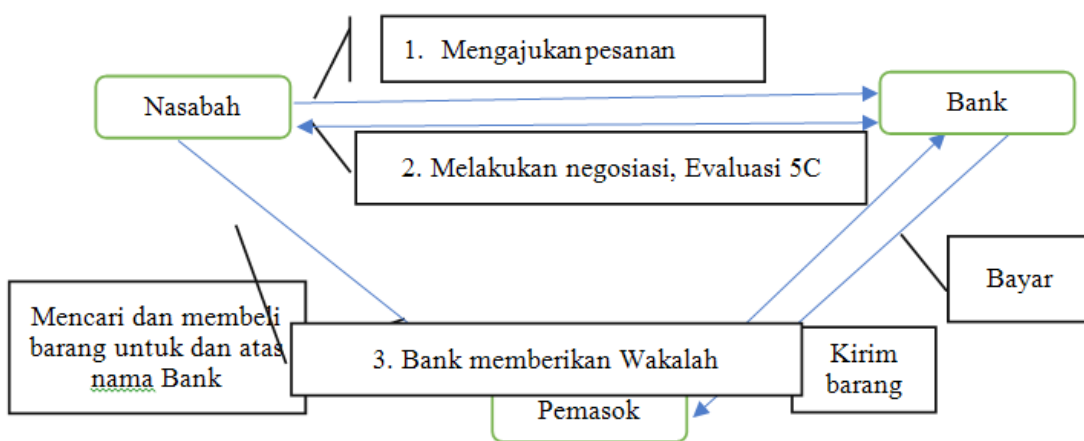
8 Yenti Afrida, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah" *JEBI (Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam)*, Vol. 1, No. 2, Desember 2016.

9 Khofsah, Shlihatin, "Implementasi pembiayaan Murabahah bil Wakalah sebagai upaya untuk meningkatkan ekonomi peternak sapi di BMT Al-Hijrah Kan Jabung" *Tesis, Universitas Islam NegeriMaulana Malik Ibrahim, Malang* (2017).

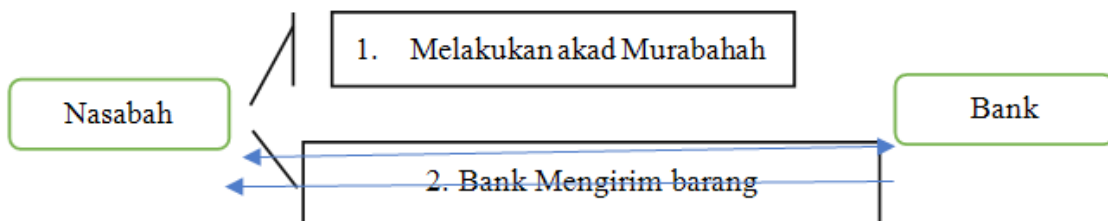
10 Armalela, Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada bank syariah Mandiri Cabang Yogyakarta," *Tesis Universitas Islam Indonesia* (2015).

11 Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Ed. 5, Cet. Ke-5 (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 90.

bahwa bank syariah boleh meminta jaminan¹² atau bahkan meminta uang muka¹³. Untuk menghindari terjadinya ketidakpuasan terhadap barang pesanan MUI memperbolehkan bank syariah menggunakan akad Wakalah¹⁴ yang diberikan kepada nasabah. Wakalah ini diberikan kepada nasabah untuk mencari barang yang paling cocok untuknya. Dengan menggunakan Wakalah, maka proses pembiayaan Murabahah menjadi lebih Panjang, karena terdiri atas dua proses. Proses pertama adalah proses pemesanan barang, pemberian Wakalah sampai dengan didapatnya barang oleh bank syariah dan proses kedua adalah proses Murabahahnya. Kedua proses ini tidak boleh digabung, karena bisa berakibat pada rusaknya persyaratan jual – beli secara Syariah. Bila digambarkan dalam bagan adalah sebagai berikut:



Gambar 1. Pemberian Wakalah dan Pembelian Barang



Gambar 2. Pelaksanaan akad Murabahah

Gambar 1. Menunjukkan proses pengajuan pesanan kebutuhan barang tertentu oleh nasabah, negosiasi antara bank dengan nasabah, pemberian Wakalah sampai dengan dikuasainya barang oleh bank. Proses ini harus dilakukan, karena akad Murabahah adalah

12 Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/V/2000 tentang Murabahah

13 Fatwa DSN-MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah

14 Fatwa DSN MUI Nomor 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah

akad jual beli, sehingga bank sebagai penjual harus menguasai barang terlebih dahulu¹⁵ sebelum adanya akad Murabahah. Konsekuensi logis dari persyaratan menguasai barang, maka bank harus mencatat barang tersebut dalam catatan asset bank (Persediaan Barang Dagangan). Dilanggar atau terlanggarnya persyaratan ini bisa berakibat pada rusaknya kesyari'an transaksi, sehingga transaksinya haram.

Proses ini menunjukkan bahwa bank yang melakukan pembayaran kepada pemasok, walaupun telah memberikan Wakalah kepada nasabah. Wakalah yang diberikan kepada nasabah adalah untuk mencari dan membeli untuk dan atas nama bank, sehingga pembayaran akan dilakukan oleh bank. Dalam beberapa kasus, bank diperbolehkan memberikan Uang Muka kepada nasabah, namun Uang muka tersebut harus dipertanggungjawabkan secara terpisah oleh nasabah, sehingga bila ada kelebihan harus dikembalikan ke bank atau ada kekurangan harus ditambahi oleh bank.

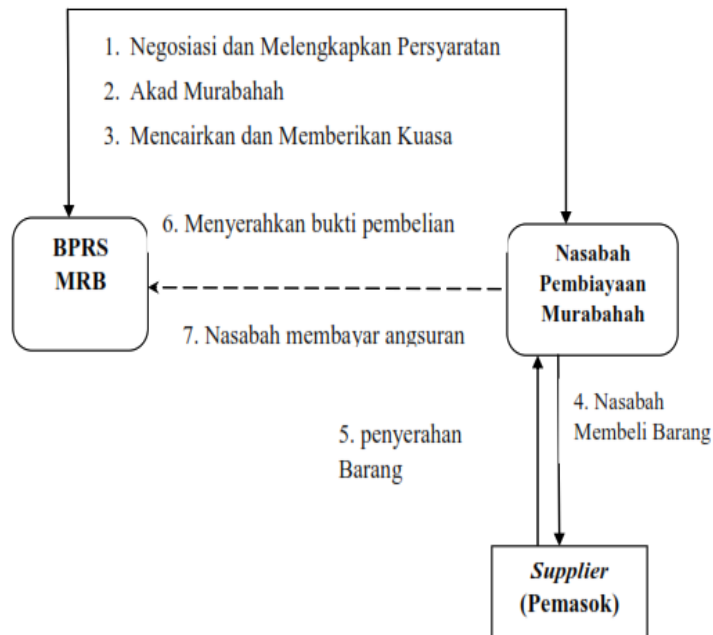
Gambar 2. Menunjukkan proses Murabahah (jual – beli) yang sebenarnya. Dengan adanya akad Murabahah ini, maka bank akan mencatat adanya penambahan Penjualan, Piutang Dagang dan berkurangnya Persediaan Barang Dagangan. Pada saat ini bank sudah bisa mengakui adanya laba jual beli sesuai dengan metode pengakuan laba yang digunakan. Bila pada saat proses pemesanan barang, nasabah diminta menyerahkan jaminan oleh bank, maka pada saat ini jaminan tersebut harus dikembalikan ke nasabah.

C. Praktik Pelaksanaan Akad Murabahah di BPRS MRB dan BPRS CH.

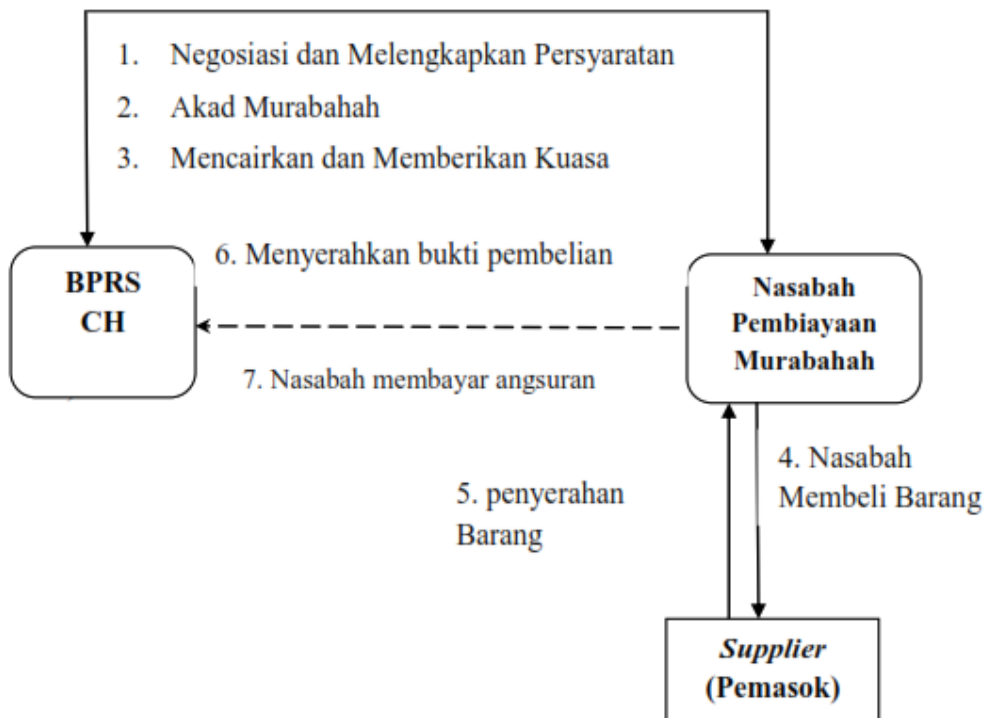
Penelitian ini menggunakan dua BPRS sebagai sampel dan keduanya banyak menggunakan Wakalah dalam penggunaan akad Murabahah. Persyaratan yang diminta kedua BPRS ini sangat mirip, yaitu adanya evaluasi 5C, menyediakan jaminan (antara 200% s/d 250% dari nilai pembiayaan Murabahah), pernyataan bersedia dipotong gaji (untuk karyawan), izin atasan (untuk karyawan).

Prosedur yang dilakukan adalah sebagai berikut:

15 Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/V/2000 tentang Murabahah.



Gambar 3. Pelaksanaan akad Murabahah di BPRS MRB



Gambar 4. Pelaksanaan akad Murabahah di BPRS CH

Melihat kedua prosedur di atas, dapat diketahui bahwa prosedur yang digunakan sama dengan sedikit perbedaan pada persyaratan besarnya jaminan yang harus disediakan oleh nasabah. Kedua BPRS di atas mensyaratkan adanya jaminan, namun tidak meminta adanya uang muka. Kedua BPRS juga menganggap proses pemberian Wakalah kepada nasabah untuk mencari dan mendapatkan barang adalah bagian dari prosedur Murabahah itu sendiri. Hal ini terlihat dari digabungkannya prosedur pemesanan barang, Wakalah dan Murabahah.

D. Analisis

1. Prosedur dan Persyaratan

BPRS MB menawarkan dua bentuk pembiayaan Murabahah, yaitu pembiayaan produktif dan investasi serta pembiayaan konsumtif; sedangkan BPRS CH menawarkan tiga bentuk pembiayaan Murabahah, yaitu pembiayaan konsumtif, pembiayaan produktif dan pembiayaan modal kerja. Adanya klasifikasi pembiayaan, menunjukkan bahwa pembiayaan lebih bersifat “kredit” dari pada transaksi Murabahah. Transaksi Murabahah adalah transaksi jual beli sehingga tidak ada klasifikasi konsumtif dan produktif, apa lagi modal kerja. Fatwa MUI tentang Murabahah sama sekali tidak memuat adanya klasifikasi seperti ini¹⁶. Dalam Laporan Statistik Perbankan Syariah (SPS) yang dikeluarkan oleh Otoritas Jasa Keuangan juga tidak memuat adanya klasifikasi Pembiayaan Murabahah. Lebih lanjut, dalam SPS OJK hanya memuat nilai Piutang Murabahah (bukan pembiayaan Murabahah) saja tanpa klasifikasi.¹⁷ Adanya klasifikasi ini menunjukkan bahwa pengelolaan BPRS MB maupun BPRS CH masih menggunakan pola operasi bank konvensional dan sangat mungkin pengelola BPRS belum menguasai manajemen bank syariah yang benar atau masih teringat pengelolaan kredit bank konvensional. Dalam konsep kredit bank konvensional, analisis kredit modal kerja, kredit konsumtif dan kredit produktif memiliki kriteria yang berbeda. Kredit konsumtif terutama diberikan kepada nasabah yang berpenghasilan tetap, untuk keperluan konsumsi, seperti pembelian sepeda motor untuk transportasi ke kantor, kuliah anak dan sejenisnya. Dengan adanya penghasilan tetap, nasabah bisa mengangsur secara tetap dan teratur bahkan bila memungkinkan potong gaji. Di sisi lain, kredit modal kerja dan kredit produktif atau kredit investasi diberikan kepada usaha atau perusahaan, sehingga memerlukan analisis yang lebih mendalam untuk mengurangi risiko kredit macet.

Klasifikasi barang konsumtif dan produktif, apabila dipandang dari esensi pembiayaan Murabahah adalah sama, yaitu sama-sama barang yang dijual oleh penjual dan dibeli oleh pembeli. Klasifikasi barang konsumtif dan produktif muncul dari pemanfaatan

¹⁶ Ibid

¹⁷ <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/statistik-perbankan-syariah/Pages/Statistik-Perbankan-Syariah---Januari-2021.aspx> Diakses 12 Nopember 2021.

barang oleh pembeli, dan tidak ada hubungannya dengan jual – beli yang dilakukan. Atas barang yang sama bisa memiliki klasifikasi yang berbeda. Pembelian alat penanak nasi oleh pengusaha warung nasi akan menjadi barang produktif, namun bila pembelinya adalah rumahtangga, maka barang tersebut akan menjadi barang konsumtif. Klasifikasi modal kerja untuk pembiayaan Murabahah mengindikasikan bahwa akad Murabahah hanya digunakan untuk “kedok” kredit, bukan transaksi Murabahah yang sebenarnya. Modal kerja adalah klasifikasi dana yang diperlukan pengusaha untuk menjalankan usahanya sehari-hari. Salah satu pemanfaatan modal kerja adalah untuk membeli barang dagangan bagi perusahaan dagang. Bila hal ini dilakukan, maka perusahaan tidak bisa kompetitif, karena harga pokok barang dagangan sudah terlalu tinggi.

Akad Murabahah adalah transaksi jual-beli, apabila transaksi tersebut berkaitan dengan jangka waktu pembayaran yang panjang, maka masalah *collectability* nasabah memerlukan kajian tersendiri, tidak dihubungkan dengan penggunaan barang tersebut. *Collectability* ialah pengklasifikasian status pembayaran angsuran berdasarkan faktor penilaian mengenai prospek usaha, kinerja debitur dan kemampuan membayar angsuran pokok maupun marjin.

Berkas-berkas yang harus diisi nasabah dalam pengajuan pembiayaan Murabahah sangat kental dengan kebutuhan analisis kemampuan membayar atau penjamin pembiayaan. Berkas tersebut sangat lazim digunakan dalam pengajuan kredit bank konvensional yang hanya menekankan pada masalah keamanan kredit. Evaluasi atas kemampuan calon nasabah untuk mengembalikan dana memang diperlukan guna menekan risiko pembiayaan. Bank syariah akan menolak realisasi pembiayaan bila calon nasabah dinilai tidak mampu membayar. Namun, di sisi lain, akad pembiayaan Murabahah adalah transaksi jual-beli, sehingga akan memunculkan akun Piutang Dagang (*Account Receivable*), dalam hal ini Piutang Murabahah, bukan kredit. Bila pembayaran atas Murabahah dilakukan secara bertahap (cicilan), maka akan muncul akun Piutang Dagang dan akan diikuti dengan permasalahan khususnya. Memang penggunaan prinsip berhati-hati tidak sepenuhnya salah, tetapi tata cara *screening* yang seperti kredit di bank Konvensional akan memperkuat stigma tidak ada bedanya antara bank Konvensional dengan bank syariah.

Untuk mengatasi permasalahan kolektibilitas, sebenarnya manajemen bisa melakukan mitigasi risiko tidak terbayarnya cicilan penjualan (bukan angsuran kredit) dengan jalan membuat cadangan kerugian piutang dan membebankannya ke beban operasional seperti yang dilakukan oleh perusahaan dagang atau jasa. Fakta di lapangan menunjukkan bahwa bank syariah sudah melaporkan adanya akun Piutang Murabahah, namun tidak terdapat akun Cadangan Kerugian Piutang Murabahah. Hal ini bisa dilihat di Laporan Keuangan bank syariah yang bisa diakses di laman OJK. Alternatif lain yang bisa dilakukan oleh bank syariah adalah mengasuransikan transaksi tersebut (piutang dagang) ke perusahaan asuransi, sehingga kerugian yang mungkin muncul dari tidak

tertagihnya piutang akan ditanggung oleh perusahaan asuransi. Syarat yang diperlukan untuk ini hanyalah kesediaan nasabah atau bank untuk menanggung biaya asuransi. Bila saran ini dijalankan, maka persyaratan yang harus dipenuhi nasabah akan sangat berkurang dan stigma negatif atas adanya *debt collector* pada transaksi Murabahah bisa dihindari.

Secara prinsip pembiayaan Murabahah adalah sebuah transaksi dagang biasa, namun dalam laporan bank syariah ke OJK masih menggunakan istilah Pembiayaan / Piutang Murabahah, bukan Piutang Dagang sehingga bagian tidak tertagihnya menjadi NPF (*NonPerforming Finance*) bukan Kerugian Piutang. NPF itu sendiri adalah kata lain dari NPL (*NonPerforming Loan*) yang ada di bank Konvensional. NPF ditetapkan setelah sebuah pembiayaan benar-benar tidak bisa ditagih, sehingga terdapat perbedaan waktu antara pengakuan pendapatan dengan pengakuan beban. Lain halnya dengan Kerugian Piutang. Standar akuntansi memperbolehkan manajemen melakukan prakiraan atas piutang yang kemungkinan tidak tertagih dengan menggunakan tata cara tertentu. Perlakuan ini sangat lazim dilakukan di dunia bisnis riil. Permasalahan ada penggunaan istilah yang ada di UU Perbankan Syariah. Hal ini harus diselesaikan oleh OJK, DPR, MUI dan semua pihak yang memiliki otoritas, sehingga bank syariah tidak identik dengan bank konvensional. Keterlibatan DPR sebagai pembuat undang-undang sangat diperlukan, mengingat aturan bank syariah dibuat dengan bentuk Undang-Undang yang memerlukan campur tangan DPR.

2. Jaminan

Salah satu syarat yang harus dipenuhi nasabah untuk mendapatkan pembiayaan Murabahah adalah adanya jaminan, sebesar antara 200% sampai dengan 250% dari nilai pembiayaan di kedua BPRS yang diteliti. Jaminan ini digunakan untuk mengurangi risiko pembiayaan. Risiko pembiayaan Murabahah pada bank syariah secara riil adalah tidak dibayarnya angsuran oleh nasabah (gagal bayar). Kemungkinan nasabah mengalami gagal bayar ada dua kemungkinan sebab, yaitu personal nasabah dan kondisi diluar perkiraan semua pihak. Risiko personal (nasabah) yaitu nasabah tidak menjalankan amanah yang diberikan oleh perbankan syariah yang berdampak pada munculnya pembiayaan bermasalah. Sedangkan risiko di luar perkiraan yaitu terjadinya bencana alam (seperti gempa bumi, banjir, dan lain sebagainya) yang terjadi di luar perkiraan manusia. Keberadaan jaminan dalam pembiayaan menjadi hal yang diutamakan oleh perbankan syariah dibandingkan dengan sekedar jaminan berupa keyakinan bahwa nasabah akan mampu membayar cicilan pembiayaan yang diterimanya¹⁸.

18 Hidayatina, "Ketentuan Premi Asuransi Sebagai Jaminan Terhadap Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisis Konsep Jaminan dan Asuransi dalam Ekonomi Islam)" *Jurnal Ilmiah Syariah*, Vol. 14, Nomor 2 Juli-Desember 2015

Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah memuat dua hal yang berhubungan dengan jaminan, yaitu: 1) Jaminan dalam Murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.¹⁹ Dari fatwa tersebut, jelas bahwa bank boleh meminta jaminan dalam rangka keseriusan dalam memesan barang, bukan untuk jaminan atas bisa dibayarnya kredit atau keamanan penagihan. Kalimat kedua dalam Fatwa MUI tersebut adalah kalimat yang tidak bisa dipisahkan dari kalimat pertama, sehingga kalimat ini berfungsi sebagai penegas atas jaminan keseriusan nasabah untuk melakukan transaksi Murabahah. Keseriusan nasabah ini sangat diperlukan, mengingat bank syariah bukan sebuah perusahaan dagang murni, sehingga untuk menyediakan barang bank syariah perlu membelinya dari pihak ke 3 (tiga). Bila nasabah tidak serius dan membatalkan pesanan, padahal di sisi lain bank syariah sudah melakukan pengadaan barang, maka kerugian akan ditanggung oleh bank syariah.

Dalam praktik, keberadaan jaminan adalah syarat wajib, apabila nasabah tidak memiliki barang jaminan dalam permohonan pembiayaan Murabahah maka mustahil pihak bank akan menyetujui pembiayaan tersebut. Fakta ini menunjukkan bahwa telah terjadi pelanggaran atas Fatwa DSN-MUI.²⁰ Manajemen BPRS harus melakukan perbaikan dan melaksanakan Fatwa DSN-MUI, agar kegiatan yang dijalankan bisa 'dijamin' kehalalannya. Karena pada dasarnya kedudukan jaminan bukanlah hal yang pokok dalam pembiayaan Murabahah. Artinya, pembiayaan Murabahah tanpa adanya barang jaminan seharusnya sudah dapat disetujui. Sesuai dengan fatwa bahwa kegunaan barang jaminan tersebut untuk menghindari terjadinya penyimpangan dari pihak nasabah dan agar nasabah serius terhadap transaksi yang dilakukan pada awal akad. Oleh karena itu, DSN-MUI harus mengkaji kembali fatwa tentang diperbolehkannya barang jaminan dalam pembiayaan Murabahah. Kalimat pertama yang menyatakan: "agar nasabah serius dalam transaksi yang telah dibuat dengan pihak perbankan syariah" tidak diperhatikan di dalam praktik. bank syariah lebih banyak melihat kalimat kedua yaitu: "Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang". Pernyataan inilah yang dipakai oleh bank syariah sebagai dasar permintaan jaminan Murabahah, sehingga Fatwa MUI ini perlu dibenahi agar tidak bisa digunakan secara salah oleh bank syariah dan berakibat pada rusaknya kesyariahan bank syariah.

19 MUI, Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.

20 Praktik pelaksanaan Murabahah yang mensyaratkan jaminan bukan hanya monopoli BPRS atau bank Syariah dengan skala kecil, namun sampai ke bank syariah dengan skala besar. Laporan Tahunan BRI Syariah tahun 2020 halaman 108 menyebutkan:

Mikro Faedah iB Merupakan produk pembiayaan dengan skema Murabahah, Ijarah *Muntahiya Bittamlik* (IMBT), dan *Musyarakah Mutanaqishah* (MMQ) dengan total *exposure* seluruh pembiayaan produk Mikro maksimal Rp200 juta per nasabah. Produk Mikro Faedah iB menawarkan skema tanpa dan dengan agunan. Agunan dapat berupa sertifikat tanah, kendaraan, dan lain-lain.

Fakta ini menunjukkan bahwa terdapat kecenderungan pencampuradukan akad dan melaporkannya dalam satu kategori, sehingga tidak ada bedanya dengan bank konvensional.

Jaminan dalam Murabahah adalah hal yang aneh. Murabahah adalah jual-beli biasa, bank syariah mengambil posisi sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dengan menggunakan logika transaksi dagang biasa, keberadaan jaminan dari pembeli adalah sesuatu yang tidak lazim. Logiskah seorang pembeli datang ke penjual dan penjual hanya akan menjual kepadanya bila pembeli memberikan jaminan? Tentu saja jawaban atas pertanyaan ini adalah Tidak Logis. Permasalahan yang dihadapi sekarang adalah: Siapakah yang harus menuntut MUI untuk mengeluarkan Fatwa baru atau merevisi Fatwa lama? Jawaban normatif atas pertanyaan ini adalah: Masyarakat. Masyarakat memang berhak untuk meminta MUI merevisi fatwa yang dikeluarkan. Guna menindaklanjuti permintaan masyarakat tersebut, MUI akan melakukan rapat dan kajian yang mendalam, sehingga memerlukan biaya yang tidak sedikit. MUI adalah ORMAS yang tidak sepenuhnya dibiayai oleh APBN, oleh karena itu muncul masalah siapa penanggung dana kegiatan tersebut? Pertanyaan kedua adalah Lembaga manakah yang bisa merevisi atau menguji Fatwa MUI? Di tataran hukum positif, bila ada aturan yang sudah diputuskan atau diundangkan, apapun juga bentuknya, bisa diuji di Lembaga yang lebih tinggi atau ke Mahkamah Konstitusi. Di lain pihak, atas Fatwa yang dikeluarkan oleh MUI tidak (belum) ada Lembaga lain yang berhak mengoreksi. Di masa depan diperlukan Lembaga yang bisa mengevaluasi atas Fatwa MUI, sehingga tidak ada Fatwa MUI yang bisa disalah artikan.

3. Uang Muka

BPRS juga diperkenankan meminta uang muka²¹. Menurut Fatwa MUI, Uang Muka bisa digunakan untuk menutup kerugian yang timbul karena pembatalan akad Murabahah, bahkan apabila besaran uang muka tersebut tidak mencukupi atau tidak bisa menutup kerugian, bank syariah bisa meminta tambahan dari nasabah. Sebaliknya apabila nilai kerugian lebih kecil dari besaran uang muka, maka sisa harus dikembalikan kepada nasabah. Dalam kasus transaksi Murabahah bisa berjalan dengan mulus, maka uang muka ini bisa diperlakukan sebagai pengurang Piutang Murabahah. Fatwa ini adalah fatwa yang normal. Uang muka di dunia perdagangan adalah hal yang biasa, terutama untuk transaksi yang memerlukan pemesanan.

Skema kredit pada bank konvensional, juga dikenal praktik uang muka dengan menggunakan banyak istilah, seperti pendanaan sendiri, dana nasabah, angsuran pertama dan sebagainya. Inti pokok pada kredit seperti ini adalah bank tidak mendanai proyek 100% dan bank bisa melihat keseriusan nasabah.

Kedua BPRS yang diteliti tidak meminta uang muka kepada nasabah. Untuk itu disarankan kepada kedua BPRS untuk meminta uang muka dari nasabah. Uang muka ini diperlakukan sebagai pengurang Piutang Murabahah pada saat transaksi Murabahah

21 MUI, Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam Murabahah.

terjadi. Manfaat lain adalah untuk mengurangi kerugian yang timbul dari pembatalan pesanan. Bila nasabah memaksa membatalkan pesanan dan jaminan yang masuk tidak bisa menutup kerugian, maka bank bisa menggunakan Uang Muka sebagai pengganti kerugian. Uang muka yang dikembalikan ke nasabah hanya sebesar Uang muka yang diterima dikurangi dengan kerugian yang timbul dari pembatalan pesanan.

4. Wakalah

Dalam pemenuhan barang pembiayaan Murabahah, bank mewakilkan kepada nasabah untuk hal tersebut. bank memberikan kuasa penuh terhadap nasabah untuk memperoleh barang. Dengan menggunakan akad Wakalah ini, maka BPRS akan terbebas dari kemungkinan pembatalan akad yang disebabkan oleh barang tidak cocok. Penggunaan Wakalah ini tidak ada masalah selama sesuai dengan Fatwa DSN-MUI²².

Akad Wakalah ini sebenarnya terpisah dari akad Murabahah. Akad Wakalah dimaksudkan untuk mewakili bank dalam rangka pengadaan barang yang diperlukan oleh nasabah. Secara teori, Wakalah bisa diberikan kepada siapa saja, asal cakap untuk menjalankan tugasnya. Dengan diberikannya Wakalah dari bank kepada nasabah, maka secara otomatis nasabah bertindak untuk dan atas nama bank bukan atas nama dirinya sendiri. Bila barang sudah didapat, maka kewajiban nasabah adalah melapor ke bank bahwa kewajiban nasabah sebagai penerima Wakalah sudah diselesaikan. Pada saat melapor ke bank disertai semua bukti yang ada, termasuk barang yang dibeli tersebut. Secara hukum nasabah berkewajiban menyerahkan barang yang dibeli tersebut ke bank, karena barang tersebut adalah milik bank. Setelah barang dikuasai oleh bank, maka akad Murabahah baru bisa dijalankan.

Pada kasus BPRS MB dan BPRS CH, akad Murabahah ditandatangani bersamaan dengan akad Wakalah. Alasan akad Murabahah ditandatangani bersamaan dengan akad Wakalah adalah pada saat tersebut nasabah sudah menerima dana merupakan sebuah alasan yang tidak bisa diterima. Alasan tidak bisa ditandatanganinya akad Murabahah adalah:

1. Akad Wakalah adalah sebuah perintah dari bank syariah kepada nasabah untuk mencari dan membeli barang tertentu, untuk dan atas nama bank syariah. Dengan adanya akad Wakalah ini, sebenarnya nasabah berhak menerima upah dari bank syariah, karena posisinya diperintah oleh bank syariah dan sudah dijalankan. Akad Wakalah yang dijalankan oleh BPRS MB maupun BPRS CH, tidak menyinggung masalah fee/ujrah dalam melaksanakan Wakalah. Untuk itu di masa depan baik BPRS MB maupun BPRS CH disarankan untuk memasukkan klausul fee/ujrah yang seharusnya diterima oleh nasabah.

22 MUI, Fatwa DSN-MUI No. 10/DSN-MUI/IV/2000 tentang Wakalah

2. Nasabah tidak menerima dana untuk dan atas nama sendiri, namun untuk dan atas nama BPRS MB dan BPRS CH dengan tugas khusus, yaitu membeli barang sesuai kebutuhan nasabah. Proses pemberian dana kepada nasabah pada saat pemberian Wakalah sebenarnya bisa dihindari. Wakalah hanya diberikan kepada nasabah untuk mencari sampai dengan memesan barang saja. Proses pembayaran kepada pemasok dilakukan oleh bank setelah nasabah memberitahu ke bank. Dalam praktik, kedua BPRS ini memberikan Wakalah yang sangat luas, sampai dengan ke pembayaran barang. Dengan demikian, maka pada saat nasabah datang ke pemasok dan membeli barang, nasabah bisa bertindak seolah-olah nasabah bertindak untuk dan atas nama sendiri. Penyimpangan ini sangat mungkin terjadi karena dalam pandangan pemasok nasabah datang dan membeli barang secara tunai serta dikirim ke alamat nasabah. Dengan menggunakan pola pikir ini maka bank syariah tidak boleh mencatat dana yang diserahkan ke nasabah tersebut di akun Pembiayaan/Piutang Murabahah, tapi di akun Uang Muka. Uang muka ini harus dipertanggungjawabkan oleh nasabah kepada bank syariah.
3. Dana yang diterima nasabah belum tentu sama dengan dana yang diperlukan untuk membeli barang. Bila harga barang ternyata lebih rendah, maka nasabah BPRS MB ataupun BPRS CH berkewajiban mengembalikan sisanya ke BPRS MB atau BPRS CH demikian juga sebaliknya bila harga lebih tinggi, BPRS MB atau BPRS CH harus menambah dana. Bila selisih antara harga barang dan dana yang diterima menjadi tanggung jawab nasabah, maka BPRS MB tidak melakukan transaksi Murabahah, tetapi melakukan transaksi kredit seperti halnya pada bank konvensional. Proses penambahan atau pengurangan dana yang diberikan ke nasabah ini, tidak mungkin bisa dijalankan bila akad Murabahah sudah ditandatangani. Dalam akad Murabahah tercantum harga perolehan barang maupun margin yang disepakati antara bank dan nasabah, sehingga perubahan ini akan mengakibatkan digantinya akad Murabahah yang sudah ditandatangani bersama.
4. Akad Murabahah adalah jual-beli, sehingga bila saat pemberian Wakalah juga ditandatangani akad Murabahah, maka akan terjadi pelanggaran hukum. Pelanggaran ini terjadi karena BPRS MB maupun BPRS CH telah menjual barang kepada nasabah pada saat barang tersebut belum ada. Praktik ini jelas telah melanggar Fatwa MUI no 04/DSN-MUI/IV/2000 yang menyatakan bahwa: "Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba." Serta "Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ke tiga, akad jual beli Murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank."²³ Penandatanganan akad Murabahah pada saat penandatanganan akad Wakalah berimplikasi pada adanya penjualan barang yang belum dikuasai oleh bank atau secara prinsip belum menjadi milik bank. Tindakan ini akan

23 MUI, Fatwa MUI no 04/DSN-MUI/IV/2000

berakibat pada terlanggarnya aturan agama, sehingga akadnya menjadi rusak atau fasid.

Berdasarkan pertimbangan di atas, maka disarankan kepada BPRS MB dan BPRS CH untuk tidak menandatangani secara bersamaan antara akad Murabahah dan akad Wakalah. Dana yang dikeluarkan BPRS MB pada saat akad Wakalah ditandatangani harus dicatat sebagai Uang Muka. Apabila terjadi lebih atau kurang jumlah dana yang diberikan akan lebih mudah ditangani. Harga perolehan barang yang tepat akan diketahui pada saat nasabah sebagai pemegang Wakalah mempertanggungjawabkan tugasnya.

5. Kepemilikan Barang.

Fatwa DSN-MUI tentang Murabahah menuntut bahwa barang yang dijual dengan akad Murabahah adalah barang milik bank²⁴. Pernyataan ini bisa diartikan secara harfiah / normatif ataupun secara esensi. Barang yang dibeli nasabah dengan akad Murabahah pada dasarnya bisa dibagi menjadi dua, yaitu barang yang memerlukan bukti kepemilikan secara formal dan barang yang tidak memerlukan bukti kepemilikan secara formal. Mesin yang digunakan untuk produksi barang, walaupun harganya sangat mahal tidak memiliki berkas kepemilikan secara khusus. Lain halnya dengan tanah, motor atau mobil, walaupun harganya murah tetap harus didukung oleh berkas kepemilikan secara hukum yang sah.

Dalam praktik, terutama untuk barang berbentuk kendaraan bermotor, rumah atau tanah sangat jarang bukti kepemilikannya atas nama bank, namun langsung atas nama nasabah. Bila pengertian yang digunakan adalah pengertian harfiah, maka praktik ini telah melanggar Fatwa MUI. Namun bila pengertian yang digunakan adalah pengertian esensi, maka praktik ini masih bisa diterima dengan catatan semua surat-surat kepemilikan barang tetap tersimpan di bank selama transaksinya belum selesai (lunas). Alasan lain yang menguatkan praktik ini adalah:

- a. Menghindari pembayaran bea balik nama lebih dari satu kali. Kendaraan bermotor, rumah dan tanah memiliki berkas khusus yang berhubungan dengan kepemilikan barang. Untuk melakukan balik nama, seseorang harus menanggung biaya balik nama, sehingga bila barang harus memiliki berkas atas nama bank, maka nasabah harus menanggung bea balik nama (BBN) dua kali. BBN pertama dibayarkan pada saat penguasaan barang pertama kali dengan berkas atas nama bank, dan BBN kedua dibayarkan pada saat transaksi Murabahah selesai. Persyaratan ini tentu sangat memberatkan nasabah.
- b. Permasalahan lain yang dihadapi oleh nasabah adalah bila barangnya berwujud kendaraan bermotor dan harus menggunakan nama bank terlebih dahulu, maka pengurusannya menjadi merepotkan. bank biasanya berbentuk PT sehingga meru-

²⁴ Ibid

mitkan pengurusan balik nama ke nasabah. Kendaraan bermotor yang dicatat atas nama PT, bila akan dilakukan proses balik nama harus disertai 1. BPKP asli. 2. Bukti surat jual beli. 3. Kwitansi, 4. STNK serta melengkapi dengan surat pelepasan hak dari perusahaan yang memiliki kendaraan. 5. Fotokopi KTP pemilik yang baru. 6. Fotokopi tanda daftar perusahaan 7. KTP pemilik perusahaan.²⁵ Berkas berupa surat pelepasan hak dari perusahaan yang memiliki kendaraan, Fotokopi tanda daftar perusahaan, KTP pemilik perusahaan sangat merepotkan pengurusan balik nama kendaraan.

c. Bila barangnya berwujud tanah atau bangunan, sangat mungkin status haknya berubah menjadi Hak Guna Bangunan (HGB) dari semula Hak Milik (HM).²⁶ Hal ini sangat merugikan nasabah, karena kepemilikan oleh bank hanya sementara yaitu mulai dari dibeli dari pemasok sampai dengan dijual kepada nasabah. Di sisi lain untuk mengubah status hak tanah dari HGB kembali menjadi hak milik bukanlah pekerjaan yang mudah. Persyaratan yang harus dipenuhi untuk ini adalah:²⁷

- Mengisi formulir permohonan yang dapat di beli di BPN
- Fotokopi KTP Pemohon
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Surat Kuasa jika dikuasakan
- Surat Persetujuan dari kreditor (jika dibebani hak tanggungan)
- Fotokopi SPPT PBB tahun terakhir
- Sertifikat HGB Asli
- Fotokopi IMB
- Surat Kepemilikan Lahan
- Surat keterangan dari Lurah atau Kepala Desa untuk perubahan hak dari HGB menjadi SHM untuk rumah tinggal dengan luas 600 meter persegi.

Selain persyaratan yang harus dipenuhi di atas, biaya yang harus dikeluarkan juga tidak sedikit, yaitu: BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), Biaya Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Biaya pengukuran Tanah, dan Biaya Konstaterring Report.

d. Dengan menggunakan kaidah fiqh *Maslahah*, penggunaan nama nasabah di berkas kepemilikan barang bisa diterima, dengan catatan bahwa bank syariah secara fak-

²⁵<https://otomotif.kompas.com/read/2021/03/19/120200115/ini-syarat-mutasi-kendaraan-atas-nama-perusahaan-ke-pribadi>. Diakses 24 Desember 2021.

²⁶ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”)

²⁷<https://www.rumah123.com/panduan-properti/membeli-properti-74809-ubah-hgb-ke-shm-id.html>. Diakses 24 Desember 2021.

tual memiliki barang tersebut. Secara hukum formal bank syariah bisa meminta nasabah untuk membuat pernyataan secara notarial bahwa barang tersebut adalah milik bank syariah. Konsekuensi logis dari hal ini adalah pada saat angsuran sudah selesai dan semua berkas kepemilikan barang diberikan kepada nasabah, maka surat pernyataan tersebut juga harus diserahkan kepada nasabah, sehingga tidak bisa disalahgunakan oleh bank syariah.

Mengingat beberapa pertimbangan di atas, maka nama yang tercantum di bukti adalah nama nasabah, bank harus membuat akta yang menyatakan bahwa barang adalah milik bank sampai dengan selesainya transaksi jual-beli dan bank secara formal harus memasukkan barang tersebut ke pembukuan bank, tidak hanya sekedar formalitas secara hukum saja.

6. Perbaikan ke depan

Berdasar analisis di atas dapat disimpulkan bahwa praktik Murabahah di kedua BPRS adalah tidak syar'i dan fasid. Untuk itu, kedua BPRS disarankan untuk tidak melaksanakan praktik Murabahah seperti yang selama ini dijalankan. Praktik pembiayaan sebaiknya diubah dengan menggunakan akad Ijarah *Muntahiya Bitamlik* dengan pola *Sale and Lease Back*. Pola akad ini bisa digunakan untuk pembiayaan modal kerja, investasi maupun konsumtif, karena klausul ini berhubungan dengan penggunaan dana yang didapat dari penjualan barang milik nasabah. Barang yang dijual adalah barang yang memiliki surat kepemilikan barang, seperti Kendaraan (memiliki BPKB), Tanah dan Bangunan (didukung dengan Sertifikat Kepemilikan) atau yang sejenis. Saran ini didasarkan pada beberapa pertimbangan:

a. Persyaratan Pengajuan Pembiayaan.

Persyaratan pengajuan pembiayaan yang selama ini dijalankan oleh BPRS untuk pembiayaan Murabahah masih bisa dipertahankan untuk persyaratan pembiayaan Ijarah *Muntahiya Bitamlik*. Persyaratan ini sarat dengan kebutuhan akan analisis kemampuan membayar nasabah, sehingga bisa juga digunakan untuk menganalisis kemampuan nasabah dalam membayar sewa. Persyaratan ini bila diterapkan pada proses Ijarah tidak akan terasa aneh, berbeda dengan Murabahah. Pada proses Ijarah, nasabah akan menyewa barang yang dimiliki oleh bank, sehingga sangat logis bila bank ingin meyakinkan diri bahwa nasabah mampu membayar sewanya sesuai perjanjian.

Nasabah dipersyaratkan untuk memiliki jaminan dengan nilai 200% atau lebih. Persyaratan ini menunjukkan bahwa nasabah memiliki 'sesuatu' yang cukup berharga. Sesuatu ini bisa dijual ke bank, kemudian disewa-beli kembali oleh nasabah. Dengan menggunakan konsep ini akan didapat jalan keluar yang menyenangkan bagi kedua belah pihak.

b. Prosedur Pengajuan Pembiayaan.

Prosedur pengajuan pembiayaan *Ijarah Muntahiya Bitamlik* bisa menggunakan prosedur yang selama ini digunakan, dengan sedikit modifikasi. Setelah nasabah menyerahkan semua persyaratan administrasi dan disetujui, maka nasabah menyerahkan barang. Barang yang diserahkan ini kemudian dibeli oleh bank dengan harga pasar atau harga yang disepakati bersama (untuk barang yang harga pasarnya tidak terlalu jelas). Setelah barang dikuasai oleh bank, maka bisa dilakukan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik*.

c. Jaminan.

Pada dasarnya barang jaminan secara formal tidak ada, namun secara faktual jaminannya ada. Akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* adalah akad sewa menyewa barang yang di akhir masa sewa barang yang disewa tersebut, akan menjadi milik penyewa. Perpindahan kepemilikan akan terjadi di akhir masa sewa, sehingga secara tidak langsung barang tersebut akan menjadi jaminan yang bisa dipegang oleh bank, karena semua berkas kepemilikan barang masih ditangan bank. Dengan menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* ini bank akan memiliki jaminan yang penuh atas pembiayaan tanpa melanggar ketentuan Islam. Lain halnya dengan penggunaan akad Murabahah, bank harus melanggar ketentuan apabila ingin memiliki jaminan atas pembiayaan.

d. Penentuan Harga Sewa.

Harga sewa adalah harga yang harus dibayar oleh nasabah sebagai penyewa barang. Pembayaran oleh nasabah ataupun penerimaan oleh bank tidak pernah dipermasalahkan kehalalannya, karena nasabah memang menyewa barang secara fisik. Besaran harga sewa dipengaruhi oleh beberapa hal, namun yang paling mudah adalah menggunakan acuan harga pasar sewa. Misalkan yang disewa adalah kendaraan bermotor, maka bank bisa menggunakan standar umum penyewaan kendaraan dengan konsep lepas kunci. Harga tersebut masih memasukkan komponen biaya pemeliharaan kendaraan, sehingga dalam perjanjian ijarah komponen tersebut atau yang sejenis bisa dikeluarkan dan menjadi tanggungjawab penyewa (nasabah). Tentu saja harga sewa di sini harus diputuskan dalam sebuah negosiasi antara pihak penyewa (nasabah) dan pemilik barang (bank). Tidak tertutup kemungkinan bahwa harga sewa yang disepakati sangat jauh di bawah harga pasar. Bila ini terjadi, maka nasabah akan merasa diuntungkan.

e. Pembayaran Berkala

Terdapat dua komponen pembayaran yang harus dibayarkan nasabah secara berkala, sesuai dengan akad yang telah disepakati, yaitu sewa dan angsuran. Besaran harga sewa yang harus dibayarkan oleh nasabah, sesuai dengan perjanjian

yang disepakati, bisa disesuaikan dengan porsi kepemilikan nasabah. Seiring dengan berjalannya pembayaran, nasabah membayar angsuran kepemilikan barang, sehingga tingkat kepemilikan barang oleh bank menurun dan nasabah meningkat. Oleh karena itu, sangat wajar apabila sewa yang dibayarkan oleh nasabah akan selalu menurun. Secara teknis, nasabah dan bank bisa bersepakat untuk menentukan besaran pembayaran berkala. Pembayaran berkala bisa ditetapkan secara rata atau sama setiap kali pembayaran atau ditetapkan secara menurun. Bila ditetapkan secara merata, maka bisa digunakan prinsip anuitas, sehingga didapatkan nilai yang sama untuk setiap angsuran (sewa ditambah angsuran). Praktik seperti yang dilakukan pada akad Murabahah tidak bisa diterapkan di sini. Angsuran Murabahah biasanya ditetapkan sebesar harga beli ditambah margin, dibagi dengan waktu angsuran, sehingga didapatkan nilai angsuran yang sama setiap kali angsuran.

Pembayaran berkala misalnya ditetapkan secara menurun, maka nasabah memiliki kebebasan untuk menentukan besaran angsuran pembelian, tidak perlu menggunakan nilai yang sama setiap kali angsuran. Besaran sewa barang seyogyanya juga disesuaikan porsi kepemilikan barang. Misalnya ditetapkan harga sewa sebesar Rp 500.000,- per bulan di awal akad, maka nilai sewa ini bisa disesuaikan dengan kepemilikan barang. Di masa awal barang 100% dimiliki bank sehingga nasabah harus membayar 100% juga. Setelah nasabah mengangsur senilai 10% (misalnya), maka hak yang bisa ditagih oleh bank hanya 90% dari Rp 500.000,- saja.

f. Kepemilikan Barang Sewa.

Kepemilikan barang sewa adalah 100% milik bank, sehingga harus dicatat sebagai harta bank, namun tidak disatukan dengan harta bank yang digunakan sendiri. bank akan mencatat barang tersebut di akun Barang untuk disewakan dan karena umur ekonomisnya Panjang, maka harus dilakukan depresiasi atas barang tersebut. Selama masa sewa, nasabah melakukan angsuran atas barang yang disewakan tersebut, sehingga bank harus memberikan pengungkapan yang cukup untuk hal ini. Di akhir masa sewa, apabila nasabah tertib, kepemilikan bank sudah 100% diambil alih oleh nasabah. Oleh karena itu bank harus menyerahkan kepemilikan barang kepada nasabah.²⁸

28 Pemaparan ini tidak sesuai dengan Fatwa MUI No: 27/DSN-MUI/III/2002 yang mengatakan: Ketentuan tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

1. Pihak yang melakukan *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* harus melaksanakan akad Ijarah terlebih dahulu. Akad pemindahan kepemilikan, baik dengan jual beli atau pemberian, hanya dapat dilakukan setelah masa Ijarah selesai.
2. Janji pemindahan kepemilikan yang disepakati di awal akad Ijarah adalah wa'd (الوعد), yang hukumnya tidak mengikat. Apabila janji itu ingin dilaksanakan, maka harus ada akad pemindahan kepemilikan yang dilakukan setelah masa Ijarah selesai.

Fatwa ini diabaikan karena memiliki potensi ketidak pastian bagi nasabah.

E. Penutup

Kesimpulan yang dapat diambil dari penelitian ini adalah: Pelaksanaan akad Murabahah di kedua BPRS (BPRS MRB dan BPRS CH) tidak syar'i dan fasid, prosedur pelaksanaan akad Murabahah sangat kental dengan nuansa kredit pada bank Konvensional, Jaminan Murabahah lebih ditekankan untuk mengatasi masalah kolektibilitas, bukan keseriusan pesanan, BPRS mencampur adukkan akad Wakalah dengan akad Murabahah sehingga BPRS telah melakukan penjualan atas barang yang belum dimiliki., BPRS mencatat adanya transaksi Murabahah pada saat pemberian akad Wakalah, sehingga transaksi sulit dibedakan dengan kredit bank Konvensional.

Saran yang dapat diberikan berdasarkan penelitian ini adalah: Kedua BPRS (BPRS MRB dan BPRS CH) harus melakukan perbaikan prosedur pembiayaan Murabahah agar syar'i, Semua pemangku kepentingan harus menata ulang aturan tentang jaminan Murabahah, BPRS harus memiliki akun Uang muka untuk mencatat penerimaan dana nasabah sebelum akad Murabahah ditandatangani, Kedua BPRS sebaiknya menggunakan akad *Ijarah Muntahiya Bitamlik* agar terbebas dari masalah terlanggarnya hukum agama islam.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmanto, *bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT Raja Grafindo, 2013.
- Abd. Hakim, Atang, *Fiqih Perbankan Syariah Transformasi Fiqih Mu'amalah ke dalam Peraturan Perundang-undangan*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2011.
- Abdullah, "Penerapan Akad Wakalah dalam Praktik Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah di BPRS Madina Syariah dan Unisia Insan Indonesia" Tesis Universitas Islam Indonesia, 2019.
- Adam, Panji, *Fatwa-Fatwa Ekonomi Syariah: Konsep, Metodologi, dan Implementasinya pada Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Amzah, 2018.
- Afrida, Yenti, "Analisis Pembiayaan Murabahah di Perbankan Syariah" *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, Vol. 1, Nomor. 2 Desember 2016.
- Anwar, Syamsul, *Hukum Perjanjian Syariah (Studi tentang Teori Akad dalam Fikih Muamalat)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007.
- Armalela, *Implementasi Prinsip Syariah dalam Akad Pembiayaan Murabahah Pada bank syariah Mandiri Cabang Yogyakarta,* Tesis Universitas Islam Indonesia, 2015.
- Ascarya, *Akad dan Produk bank syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015. Hidayat, Enang, *Transaksi Ekonomi Syariah*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2016.

- Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani, 2011. Imron, Ali, *Legal Responsibility: Membumikan Asas Hukum Islam Di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2015.
- Daryoko, "Strategi Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Bermasalah di bank BNI Syariah Cabang Yogyakarta," *Tesis Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga*, 2016.
- Fatwa DSN-MUI No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*
- Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- Fatwa DSN-MUI No. 17/DSN-MUI/IX/2000 mengenai Sanksi atas Nasabah Mampu namun Menunda-Nunda Pembayaran.
- Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/V/2000 tentang *Murabahah*.
- Fatwa DSN-MUI Nomor 74/DSN-MUI/I/2009 tentang Penjaminan Syariah.
- FATWA DSN-MUI Nomor: 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *Al-Ijarah Al-Muntahiyah Bi Al-Tamlik*
- Frastawan Amir Sup, David, dkk, "Konsep Terminasi Akad dalam Hukum Islam" Vol. 14, Nomor. 2 September 2020
- Hidayatina, "Ketentuan Premi Asuransi Sebagai Jaminan Terhadap Pembiayaan *Murabahah* Pada Perbankan Syariah (Analisis Konsep Jaminan dan Asuransi dalam Ekonomi Islam)" *Jurnal Ilmiah Syariah*, Vol. 14, Nomor 2 Juli-Desember 2015.
- Janwari, Yadi, *Lemabaga Keuangan Syariah*, Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2015.
- Kamaludin Yusup, Deni, dkk, *Implementasi Prinsip Business Judgment Rule Dalam Akad Pembiayaan Murabahah Di bank syariah (Studi Di PT. bank Jabar Banten Syariah)*, (Penelitian Berbasis Publikasi Karya Ilmiah, Pusat Penelitian Lembaga dan Pengembangan Masyarakat UIN Sunan Gunung Djati Bandung), 2017.
- Khofsah, Shlihatin, "Implementasi pembiayaan *Murabahah* bil *Wakalah* sebagai upaya untuk meningkatkan ekonomi peternak sapi di BMT Al-Hijrah Kan Jabung" *Tesis*, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang, 2017.
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah*, Jakarta: Kencana, 2012.
- Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: Rajawali Pers, 2011.
- Mustofa, Imam, *Fiqh Muamalah Kontemporer*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016. Naja, Daeng, *Hukum Kredit dan bank Garansi*, Bandung: PT. Adyta Bakti, 2005.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012.
- Normala Meilano, Haryo, "Implementasi Akad *Wakalah* dalam Pembiayaan *Murabahah* di bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta," *Tesis*, Universitas Sebelas Maret, 2018.

- POJK Nomor 10/POJK.05/2019 Penyelenggaraan Usaha Perusahaan Pembiayaan Syariah dan Unit Usaha Syariah Perusahaan Pembiayaan.
- POJK Nomor 42/POJK.03/2017 Tentang Kewajiban Dalam Penyusunan dan Pelaksanaan Kebijakan Perkreditan atau Pembiayaan bank Bagi bank Umum.
- Rivai, Veith, dkk, *Islamic banking and Finance Dari Teori Ke Praktik bank dan Keuangan Syariah Sebagai Solusi dan Bukan Alternatif*, Yogyakarta: BPFE, 2013.
- Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2017.
- Rusyd, Ibnu, *Syarah Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtashid*, Perpustakaan Nasional: Katalog Dalam Terbitan, 2013.
- S. Pradja, Juhaya, *Ekonomi Syariah*, Bandung: Pustaka Setia, 2012.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *bank syariah Dari Teori Ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Wardi Muslich, Ahmad, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: AMZAH, 2010.
- Widodo, Sugeng, *Seluk Beluk Jual Beli Murabahah Perspektif Aplikatif*, Yogyakarta: Asgrad Chapter, 2010.
- Yunita, Ani, "Problematika Pertanyaan Akad Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada bank syariah," *Jurnal Varia Justicia*, Vol. 14, Nomor. 1, 2018.
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi: Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikru Hakim, 2004.