



# KRITIK TERHADAP IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DI LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (Studi Kasus Pada Bank Umum Syariah Kota Mataram)

Baiq El Badriati  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Mataram

## ABSTRAK

Murabahah adalah salah satu akad jual beli bernilai tijarah yang mempunyai nilai keuntungan. Akad murabahah merupakan akad yang paling populer dan digemari oleh masyarakat Indonesia. Murabahah menjadi “idaman” di lembaga keuangan syariah karena profil risiko untuk pembiayaan jenis ini cenderung lebih kecil dibandingkan dengan pembiayaan yang lain seperti mudharabah dan musyarakah. Namun terdapat catatan mengenai pembiayaan murabahah ini, di antaranya bahwa sistem margin pada pembiayaan murabahah, mudah disalahartikan sebagai konsep “kredit syariah” oleh masyarakat awam. Di sisi lain, secara makro, pembiayaan jenis ini membuat nuansa moneter menjadi lebih menonjol dibandingkan sektor riil, karena pembiayaan murabahah pada umumnya bersifat konsumtif, sehingga tidak sesuai dengan cita-cita ekonomi Islam yang menuntut keseimbangan antara sektor moneter dan sektor riil.

**Kata kunci:** Kritik, Akad Jual Beli, Murabahah dan Bank Syariah

## A. PENDAHULUAN

Salah satu praktik ekonomi yang berlandaskan nilai syariah muamalah adalah *murabahah*. Akad *murabahah* ini termasuk akad yang paling populer dikalangan masyarakat. Hal ini tampak pada Statistik Perbankan Syariah Indonesia Januari 2017 yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Nilai transaksi murabahah berada di peringkat pertama

dengan jumlah 138.498 milyar rupiah, disusul oleh akad musyarakah sebesar 76.707 milyar rupiah dan mudharabah dengan jumlah 14.654 milyar rupiah, untuk akad ijarah, qardh dan istishna' masing-masing sebesar 9.049 milyar rupiah, 4.678 milyar rupiah dan 879 milyar rupiah.<sup>1</sup> Statistik ini menunjukkan masyarakat Indonesia sangat tertarik

---

<sup>1</sup>Statistik Perbankan Syariah, Januari 2017, Otoritas Jasa Keuangan (OJK)



dengan produk murabahah yang ditawarkan oleh perbankan syariah.

Muhammad Sabri Harun<sup>2</sup> menjelaskan bahwa tantangan validitas dan legitimasi kontrak Murabahah sebagai salah satu yang paling penting dari pembiayaan dalam lembaga keuangan syariah menyebabkan ketidakpastian terhadap produk dan mengancam citra bank tersebut. Skeptisisme dikontrak Murabahah oleh beberapa ahli hukum kontemporer mengarah ke risiko ketidakpatuhan yang berdampak kuat pada kinerja lembaga keuangan syariah. Risiko ketidakpatuhan didefinisikan sebagai kegagalan untuk mematuhi aturan syariat dan prinsip-prinsip yang ditentukan oleh dewan syariah.

Ahmet Suayb Gundogdu<sup>3</sup> menjelaskan bahwa praktik murabahah sesungguhnya tidak jauh berbeda dengan praktik perdagangan di konvensional. Aset berdasarkan Murabahah membutuhkan pengalihan kepemilikan secara bersamaan dari pemasok ke pemodal dan dana kepada penerima pinjaman. Oleh karena itu, praktik manajemen risiko akan sama dengan pinjaman konvensional. Aset Murabahah, di sisi lain, mengharuskan memegang kepemilikan barang yang

dibiayai dan menimbulkan risiko tertentu untuk dikelola.

Syafi'i Antonio menjelaskan bahwa murabahah merupakan akad jual beli barang pada harga asal dengan ditambahkan keuntungan yang disepakati.<sup>4</sup> Merujuk pada pengertian tersebut, maka dapat kita katakan bahwasannya yang melakukan transaksi dalam akad ini terdiri dari dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Menjadi masalah adalah karena bank syariah tidak memiliki barang dagangan sehingga ketika nasabah membutuhkan suatu barang dan melakukan pembiayaan murabahah, pihak bank (sebagai penyedia barang dagang) akan menunjukan satu pihak sebagai supplier.

Berdasarkan pada uraian tersebut, penyusun tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul Kritik Terhadap Implementasi Akad Murabahah di Lembaga Keuangan Syariah.

## B. KERANGKA TEORETIK

### 1. Pengertian Jual Beli

Jual beli merupakan proses pemindahan hak milik atau barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Secara etimologi, jual beli adalah proses tukar menukar barang dengan barang.<sup>5</sup> Kata lain dari jual beli adalah al-ba'i, asy-syira', al-mubadah, dan at-tijarah.

---

<sup>2</sup>Mohamad Sabri Haron, Rashila Ramli, Malek Marwan Yousef Injas, Raghad Azzam Injas, Reputation Risk and its Impact on the Islamic Banks: Case of the Murabaha, *International Journal of Economics and Financial Issues*, 2015, 5(4), 854-859, ISSN: 2146-4138, hlm. 857.

<sup>3</sup>Ahmet Suayb Gundogdu, Risk Management in Islamic Trade Finance, *Journal Review of Social, Economic and Administrative Studies*, Vol. 30, No. 2 (2016), pp. 59-77, doi: 10.21773/boun.30.2.4, hlm. 76.

---

<sup>4</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, (Gema Insani: Jakarta), hlm. 101,

<sup>5</sup>Rachmat Syafei, *Fqih Muamalah*, (Bandung : Pustaka Setia), 2006. Hlm 91



## 2. Dasar Hukum Jual Beli

Landasan atau dasar hukum mengenai jual beli yang didasarkan pada al-Qur'an dan hadist adalah sebagai berikut:

### a. Al Qur'an

Semua jual beli hukumnya boleh jika dilakukan oleh kedua belah pihak yang mempunyai kelayakan untuk melakukan transaksi kecuali jual beli barang yang dilarang. Selain itu maka jual beli boleh hukumnya selama tidak dilarang oleh Allah SWT. Terdapat beberapa ayat dalam al-Qur'an yang menjadi dasar hukum jual beli, yaitu:

Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا  
يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ  
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا  
وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ  
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ  
وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ  
النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (٢٧٥)

Artinya : "Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba."

Maksud dari ayat diatas ialah orang-orang yang mengambil riba atau tambahan dengan uang atau bahan makanan baik itu mengambil tambahan dari jumlahnya maupun mengenai waktunya, untuk jual beli secara kredit. Maka akan dibangkitkandari kubur dengan keadaan yang buruk. Tetapi jika

mereka bisa menghentikan memakan riba maka Allah akan menghalalkan jual belinya.<sup>6</sup>

An-Nisaa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ  
بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ  
تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ  
اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."

Al-Baqarah ayat 198:

لَيْسَ عَلَيْكُمْ جُنَاحٌ أَنْ تَبْتَغُوا فَضْلًا مِنْ  
رَبِّكُمْ فَإِذَا أَفَضْتُمْ مِنْ عَرَفَاتٍ فَاذْكُرُوا  
اللَّهَ عِنْدَ الْمَشْعَرِ الْحَرَامِ وَاذْكُرُوهُ كَمَا  
هَدَاكُمْ وَإِنْ كُنْتُمْ مِنْ قَبْلِهِ لَمَنِ الضَّالِّينَ  
(١٩٨)

Artinya : "Tidak ada dosa bagimu untuk mencari karunia (rezki hasil perniagaan) dari Tuhanmu. Maka apabila kamu telah bertolak dari Arafat, berdzikirlah kepada Allah di Masyarilharam dan berdzikirlah (dengan menyebut) Allah sebagaimana yang ditunjukkan-Nya kepadamu; dan sesungguhnya kamu sebelum itu benar-

<sup>6</sup>Tafsir Jalalain, 153-154



*benar termasuk orang-orang yang sesat.”*

b. Hadist atau sunnah

Diriwayatkan oleh al-Bazzar bahwa:

Nabi SAW ditanya apakah pekerjaan yang paling baik. Nabi Saw. bersabda: “Kerja seseorang yang dilakukan dengan tangan sendiri dan setiap jualbeli yang mabrur.”

Dalam hadist tersebut dikatakan bahwa usaha yang baik hasilnya adalah jual beli (berdagang), karena dalam berdagang manusia dapat memenuhi kebutuhannya. Maksud dari hadist diatas adalah berdagang dengan jujur, tidak menipu dan berbohong, karena Rasulullah SAW adalah pedagang dan beliau adalah pedagang yang jujur.

### 3. Rukun Jual-Beli

Rukun jual beli adalah ketentuan-ketentuan dalam jual beli yang harus dipenuhi agar transaksi tersebut sah menurut *syara'* (Hukum Islam). Adapun rukun jual beli antara lain :

- a. Ijab qabul
- b. Objek akad (harga dan barang yang diperjualbelikan)
- c. Dua orang pelaku akad jual beli (penjual dan pembeli)

### 4. Syarat Jual-Beli

Syarat adalah sesuatu yang harus ada dalam jual beli, yang bertujuan untuk menghindarkan sengketa, melindungi kedua belah pihak, menghindari terjadinya kerugian.

- a. Syarat penjual dan pembeli (pelaku akad).
- b. Jual beli tersebut atas kehendaknya sendiri, bukan karena dipaksa.
- c. Baligh, karena jual beli anak kecil tidak sah.

### 5. Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah

Secara praktis, pembiayaan yang diberikan bank Islam (syariah) kepada nasabahnya tidak hanya diselesaikan dengan cara *mudarabah* dan *musyarakah*. Namun bank syariah dapat juga menjalankan pembiayaan *murabahah* dengan menggunakan akad jual-beli. Pada akad jual-beli, bank syariah memperoleh pendapatan secara pasti. Hal ini sesuai dengan konsep dasar teori pertukaran. Dimana teori pertukaran sering disebut sebagai *natural certainty contract*, yaitu kontrak bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah maupun waktu. Dalam bentuk ini:

- a. *Cash-flow*-nya pasti atau sudah disepakati di awal kontrak;
- b. Kontrak-kontrak ini secara *sunnatullah* menawarkan *return* yang tetap dan pasti, sehingga sifatnya *fixed* dan *predetermined*;
- c. Obyek pertukarannya juga pasti menurut jumlah, mutu, waktu maupun harganya;
- d. Yang termasuk dalam kategori ini adalah kontrak bisnis *tijarah* dan *ijarah*.



e. Dalam kontrak jenis ini, pihak-pihak yang bertransaksi saling mempertukarkan assetnya baik *real assets* maupun *financial asset*. Jadi masing-masing pihak tetap berdiri sendiri, tidak saling bercampur membentuk usaha baru, sehingga tidak ada pertanggungans risiko bersama.<sup>7</sup>

Sementara itu, jual beli dalam Islam merupakan bentuk muamalat dalam pengertiannya yang khusus. Asas yang fundamental dalam muamalat, di antaranya adalah asas *tabadu al-manafi'* dan *al-taradin*. Asas *tabadu al-manafi'* ini menyatakan bahwa segala bentuk kegiatan muamalat harus memberikan keuntungan dan manfaat bagi pihak-pihak yang terlibat. Asas ini merupakan kelanjutan dari prinsip *at-ta'awun*, sehingga asas ini bertujuan menciptakan kerjasama antar individu dan pihak-pihak dalam masyarakat dalam rangka saling memenuhi keperluannya masing-masing untuk kesejahteraan bersama. Sedangkan asas *al-taradin* menyatakan bahwa setiap bentuk muamalat antar individu dan antar pihak harus berdasarkan kerelaan masing-masing. Kerelaan ini dapat berarti kerelaan melakukan suatu bentuk muamalat maupun kerelaan dalam menerima dan atau menyerahkan harta yang dijadikan obyek perikatan.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup>Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004), h. 43.

<sup>8</sup>Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, (Bandung: LPPM-UIB, 1995), h. 113-114.

*Murabahah* yang dipraktikkan di bank syariah adalah akad jual-beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah yang memesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut, bank Islam/syariahmendapatkankeuntungan jual-beli yang disepakati bersama di awal kontrak, dan pembayarannya dapat dilakukan secara kredit atau cicilan.<sup>9</sup> Istilah ini digunakan untuk mengacu pada suatu kesepakatan yang di dalamnya pembelian barang oleh bank dikehendaki konsumennya yang membutuhkan barang tersebut dan kemudian menjual barang itu kepada konsumen dengan harga yang disepakati dengan memberi keuntungan tertentu kepada bank. Pembayaran dilakukan oleh konsumen dalam kurun waktu yang ditentukan dengan cara kredit atau tunai.

Dengan melihat proses dan tujuannya, transaksi *murabahah* telah dianggap sebagai transaksi yang dibolehkan karena ia mendatangkan manfaat dan keuntungan kepada pihak-pihak yang terlibat (asas *tabadu al-manafi'*). Selain itu, transaksi *murabahah* dilaksanakan atas dasar suka sama suka bagi pihak-pihak yang terkait (asas *al-taradin*).

Akan tetapi, di sinilah mulai timbul perdebatan, para pengkritik pembiayaan *murabahah* melihat adanya kesamaan antara praktik bunga dengan pembiayaan *murabahah* di perbankan syari'ah. Kesamaan-kesamaan antara praktik bunga dan praktik pembiayaan

---

<sup>9</sup>Arrison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, (Jakarta: Muamalah Institute, 1990), h. 43.



*murabahah*, menurut para pengkritik, antara lain: adanya perolehan keuntungan yang pasti yang bersifat *fixed* dan *predetermined* dalam transaksi *murabahah*, tidak adanya batasan maksimal laba, adanya penghargaan terhadap unsur waktu ( mirip dengan konsep *time value of money*), keuntungan yang diambil tanpa diikuti dengan pengambilan risiko, kontrak jual-beli dalam *murabahah* hanya formalitas belaka; pada dasarnya hubungan antara bank dan nasabah sebagai kreditur-debitur dalam transaksi *murabahah* adalah sama seperti hubungan antara bank dan nasabah dalam perbankan konvensional; dan lain sebagainya.<sup>10</sup>

Oleh karena itu, dengan melihat teori-teori yang mendukung dan mengkritik pembiayaan *murabahah* di bank syariah dan praktik bunga di bank konvensional inilah perludilakukan pengkajian tentang sahnya *murabahah* di perbankan syariah. Dari sini akan diungkap apa yang menjadi alasan-alasan, dasar logika serta pertimbangan hukum dan metode seperti apa yang dikembangkan oleh para pendukung *murabahah*, misalnya fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) dalam merumuskan fatwa tentang *murabahah*. Dari sini akan didapatkan informasi apakah dalam fatwa tersebut, dan pendapat-pendapat sejenis, telah mengakomodasi semua hal yang terkait dengan *murabahah*, termasuk pertimbangan terhadap aspek-aspek yang dikritik oleh para pengkritik,

atau belum. Jika memang sudah mengakomodasi semua aspek, akan dicari sebab mengapa masih ada kritik yang menyatakan bahwa pembiayaan *murabahah* tidak memiliki perbedaan mendasar dengan praktik bunga.

## 6. Kritik Terhadap Pembiayaan *Murabahah* di Perbankan Syari'ah

Tinjauan tentang produk *murabahah* telah banyak dilakukan oleh para ahli, baik dari kalangan ulama, praktisi maupun akademisi dan para pemerhati ekonomi Islam yang ikut memberikan sumbangan pemikiran yang sangat berharga. Berkaitan dengan hal ini, terdapat beberapa penelitian tentang tema seputar *murabahah*

Abdullah Saeed, dalam bukunya yang berjudul " *Islamic Banking and Interest: A Study of Prohibition of Riba and its Contemporary Interpretation*", dalam bab tersendiri memberikan kritik tajam terhadap praktik pembiayaan *murabahah* di perbankan Islam. Ia secara komprehensif menelaah unsur-unsur *murabahah* di perbankan Islam yang dianggapnya "bermasalah" dari sudut pandang syariah. Saeed menyimpulkan bahwa praktik pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah adalah tidak lebih dari upaya untuk melakukan riba terselubung, yang ia istilahkan sebagai transaksi "mirip bunga", karenanya ia tidak berbeda dengan praktik bunga di bank konvensional. Meskipun demikian, ternyata transaksi "mirip bunga" atau *murabahah* ini dibolehkan dan bahkan berkembang jauh melebihi transaksi *mudarahah* maupun *musyarakah* yang

<sup>10</sup>Lihat Abdullah Saeed, *Islamic and...*, h. 118-148.



sebenarnya merupakan produk utama yang membedakan bank Islam dengan perbankan konvensional. Oleh karena itulah, dalam catatan penutupnya, ia mempertanyakan bahwa jika fiqh bisa mengizinkan pembiayaan "mirip bunga" atau *murabahah* seperti yang dipraktikkan dalam perbankan Islam selama ini, maka adakah pijakan moral untuk tidak mengizinkan bunga tetap pada utang-piutang dan dana-dana pinjaman seperti yang dipraktikkan di bank konvensional.<sup>11</sup> Pandangan sebagaimana yang diungkap Saeed ini tentu saja dapat dijadikan pembandingan dalam menganalisa pendapat para ahli yang mendukung *murabahah*, tak terkecuali Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* di perbankan syariah.

Alasan utama mengapa Abdullah Saeed mengkritik praktik pembiayaan *murabahah*, yaitu karena ada kesenjangan antara teori dan praktik dan dianggapnya sebagai bentuk bunga terselubung. Hal-hal yang dikritik Saeed dalam praktik *murabahah* sebagai berikut: harga jual *murabahah* lebih tinggi dari bunga tetap; adanya nilai waktu uang (*time value of money*) dalam *murabahah*; tidak adanya batasan maksimal laba yang boleh diambil dalam transaksi *murabahah*; dan kontrak jual beli dalam *murabahah* hanya formalitas belaka.<sup>12</sup> Kritik-kritik ini memiliki implikasi cukup signifikan sehingga menimbulkan suatu paradigma bahwa bank Islam tidak berbeda dengan bank konvensional.

<sup>11</sup>*Ibid.*

<sup>12</sup>Syaparuddin "Kritik-kritik...", 2007.

Memang harus diakui bahwa pembiayaan *murabahah* dalam wacana fiqh dan perbankan syariah telah mengalami banyak perbedaan serta pergeseran wacana, seperti praktik *murabahah* dalam literatur-literatur fiqh yang dipahami sebagai penjualan dengan mengambil suatu keuntungan tertentu dengan praktiknya di perbankan syariah dewasa ini.<sup>13</sup> Perkembangan pemahaman dan praktik yang dipakai dalam transaksi *murabahah* di perbankan syariah sekarang ini telah jauh berkembang, dimana perhitungan sistematis dalam menentukan harga jual serta *mark-up* yang diinginkan telah demikian dipatenkan. Misalnya saja, Syamsul Anwar dalam penelitiannya mencoba melihat operasional perbankan syari'ah dan produk-produknya di BPRS Bangun Drajat Warga Banguntapan Bantul Yogyakarta. Dengan pendekatan normatif-sosialis ia lebih menekankan bagaimana kesesuaian antara idealitas produk yang telah diterapkan dengan pelaksanaan di lapangan. Upaya-upaya yang dilakukan adalah membandingkan antara praktik dan pola kerja produk di lapangan dengan konsep Islamiyah.<sup>14</sup>

Sementara itu, dikatakan juga bahwa transaksi *murabahah* diperbolehkan dalam Islam karena transaksi tersebut memberikan keuntungan dan manfaat

<sup>13</sup>Qi Mangku Bahjatullah, "Pembiayaan Murabahah dalam Wacana Fiqih dan Perbankan Syari'ah". Tesis pada Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.

<sup>14</sup>Syamsul Anwar, "Permasalahan Produk Bank Syari'ah (Kajian tentang Bai' Muajjal)", *Laporan Penelitian Kelompok PPTA, IAIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2000*. Tidak diterbitkan.



bersama bagi pihak-pihak yang terlibat.<sup>15</sup> Secara teoritis, menurut Syamsul Anwar karena pada prinsipnya produk *bai'bi tsaman ajil* merupakan pengembangan dari *mura>bah}ah*.

Secara sepintas perbedaan antara sistem bunga dan *murabahah* adalah, bahwa keuntungan yang diperoleh oleh bank konvensional yaitu dengan prosentase tertentu, sedangkan *mark-up murabahah* merupakan keuntungan yang diambil oleh bank Islam yaitu dengan kesepakatan-kesepakatan yang telah ditetapkan. Dengan pemahaman seperti ini dapat dijelaskan bahwa bunga dalam perbankan dan *mark-up murabahah* pada intinya sama-sama menjadi instrumen bagi bank (termasuk bank Islam) untuk memperoleh keuntungan. Perbedaannya adalah kalau bunga bank dapat diperoleh dengan prosentase tertentu yang telah ditetapkan secara nasional dalam produk pinjaman, sedangkan dalam *mark-up murabahah* dapat diperoleh secara bebas oleh bank Islam dari penjualan. Karena itu, *mark-up* dalam *murabahah* adalah sama dengan bunga bank, bahkan lebih memungkinkan mendapatkan keuntungan lebih banyak dari pada bank konvensional.<sup>16</sup>

Pandangan pemikiran yang agak berbeda ditulis oleh Ahmad Dimiyati dengan judul "*Konsep Keuangan Islam:*

---

<sup>15</sup>Anita Rachmawaty, "Kontroversi Status Keabsahan Murabahah dalam Perbankan Syari'ah (Telaah atas Penerapan Produk di BMI Semarang). Tesis pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2000.

<sup>16</sup>Akhmad Mulyadi, "Pemikiran Ekonomi Islam: Kajian Metodologis atas Konsep Bunga Bank Fazlur Rahman dan Nejatullah Siddiq." Tesis pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2001.

*Studi Pemikiran al-Ghazali dalam Kitab Ihya 'Ulum al-Din.*" Dalam mengkaji pemikiran keuangan al-Ghazali dalam kitab *Ihya 'Ulum al-Din*, yang kemudian direkonstruksi menjadi sebuah konsep keuangan baru membedakan antara konsep *time value of money* dan *bai' muajjal* (nama lain *murabahah*). Menurutny, memang jika dilihat secara sekilas tidak ditemukan perbedaan antara keduanya, *time value of money* dan *bai' muajjal* (*murabahah*), tapi sebenarnya terdapat perbedaan yang mendasar antara keduanya, yaitu: (1) Akad *bai' muajjal* disandarkan pada objek berupa sektor riil, yaitu melalui transaksi jual-beli barang nyata yang dapat menimbulkan nilai tambah ekonomis (*economic value added*). Sedangkan dalam konsep *time value of money* nilai tambah tersebut dapat lahir dari uang itu sendiri, misalkan dalam pinjam-meminjam dengan menerapkan bunga. (2) Tertahannya hak si penjual yang telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan barang atau jasa, sehingga ia tidak dapat melaksanakan kewajiban kepada pihak lain.<sup>17</sup>

Dengan paparan di atas, maka dapat dilihat bahwa secara umum tinjauan yang ada mengungkapkan pembicaraan hangat tentang permasalahan praktik pembiayaan *murabahah* di perbankan syariah, dimana ia dianggap mirip dengan sistem pembiayaan bunga tetap di bank-bank konvensional, tetapi ternyata ia tetap dibolehkan di dalam Islam. Hal inilah kemudian yang menimbulkan

---

<sup>17</sup>Ahmad Dimiyati, "Konsep Keuangan Islam: Studi Pemikiran al-Ghazali dalam Kitab Ihya 'Ulum al-Din". Tesis pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2002.



kontroversi sehingga menyita perhatian para praktisi dan akademisi serta para ulama.

## C. PAPARAN DATA DAN TEMUAN

### 1. PT. Bank BRI Syariah

Berawal dari akuisisi PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., terhadap Bank Jasa Arta pada 19 Desember 2007 dan setelah mendapatkan izin dari Bank Indonesia pada 16 Oktober 2008 melalui suratnya o.10/67/KEP.GBI/DpG/2008, maka pada tanggal 17 November 2008 PT. Bank BRISyariah secara resmi beroperasi. Kemudian PT. Bank BRISyariah merubah kegiatan usaha yang semula beroperasi secara konvensional, kemudian diubah menjadi kegiatan perbankan berdasarkan prinsip syariah Islam.<sup>18</sup>

Dua tahun lebih PT. Bank BRISyariah hadir mempersempit sebuah bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna. Melayani nasabah dengan pelayanan prima (service excellence) dan menawarkan beragam produk yang sesuai harapan nasabah dengan prinsip syariah.

Kehadiran PT. Bank BRISyariah di tengah-tengah industri perbankan nasional dipertegas oleh makna pendar cahaya yang mengikuti logo perusahaan. Logo ini menggambarkan keinginan dan tuntutan masyarakat terhadap sebuah bank modern sekelas PT. Bank

BRISyariah yang mampu melayani masyarakat dalam kehidupan modern. Kombinasi warna yang digunakan merupakan turunan dari warna biru dan putih sebagai benang merah dengan brand PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk.,

Aktivitas PT. Bank BRISyariah semakin kokoh setelah pada 19 Desember 2008 ditandatangani akta pemisahan Unit Usaha Syariah PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., untuk melebur ke dalam PT. Bank BRISyariah (proses spin off) yang berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009. Penandatanganan dilakukan oleh Bapak Sofyan Basir selaku Direktur Utama PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dan Bapak Ventje Rahardjo selaku Direktur Utama PT. Bank BRISyariah.

Saat ini PT. Bank BRI Syariah menjadi bank syariah ketiga terbesar berdasarkan aset. PT. Bank BRI Syariah tumbuh dengan pesat baik dari sisi aset, jumlah pembiayaan dan perolehan dana pihak ketiga. Dengan berfokus pada segmen menengah bawah, PT. Bank BRI Syariah menargetkan menjadi bank ritel modern terkemuka dengan berbagai ragam produk dan layanan perbankan.

Sesuai dengan visinya, saat ini PT. Bank BRISyariah merintis sinergi dengan PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., dengan memanfaatkan jaringan kerja PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., sebagai Kantor Layanan Syariah dalam mengembangkan bisnis yang berfokus kepada kegiatan penghimpunan dana masyarakat dan

<sup>18</sup>Sejarah PT. Bank BRI Syariah, <http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah>, diakses tanggal 11 September 2017, Pukul. 13.53 WITA.



kegiatan konsumen berdasarkan prinsip Syariah.

No	Nama & Alamat	Jumlah Saham (Lembar)	Jumlah yang Disetor (Rupiah)
01	PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk., Jl. Jend. Sudirman Kav. 44-45 Kel. Bendungan Hilir, Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat 10210	1.957.999.000	978.999.500.000
02	Yayasan Kesejahteraan Pekerja (YKP) BRI Jl. Sultan Iskandar Muda No. F. 25 (Arteri Pondok Indah) Jakarta	1.000	500.000
	Total	1.958.000.000	979.000.000.000

### Daftar Pemegang Saham PT. Bank BRI Syariah Per 31 Desember 2010

Berdasarkan pada laporan keuangan tahunan PT. Bank BRI Syariah, posisi piutang murabahah per 31 Desember 2016 mencapai sebesar Rp10,506 triliun, naik sebesar Rp718,702 miliar atau 7,34% dibandingkan posisi piutang per 31 Desember 2015 sebesar Rp9,788 triliun. Peningkatan ini disebabkan oleh naiknya pembiayaan pada sektor perdagangan dan angkutan seiring dengan memaksimalkan potensi pada bisnis yang terkait dengan pembangunan infrastruktur dalam negeri.<sup>19</sup>

<sup>19</sup>Laporan Keuangan Tahunan PT. Bank BRI Syariah, <http://www.brisyariah.co.id/laporan-tahunan>

Akad murabahah yang kami gunakan merupakan jual-beli menggunakan akad wakalah. Dimana jika nasabah memerlukan pembelian rumah misalnya, maka pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah kepada developer (kontraktor) atau individu yang merupakan pemilik rumah yang diinginkan nasabah tersebut. Maka nasabah akan menandatangani akad murabahah dengan pembelian yang diwakilkan kepada bank, selanjutnya rumah yang sudah dibeli bank tadi akan dijual kepada nasabah dengan ketentuan harga yang akan ditetapkan sesuai dengan harga yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dengan sistem pembayaran secara angsuran oleh nasabah kepada pihak bank.<sup>20</sup>

Untuk penyalurannya, misalkan nasabah mengajukan pembiayaan, pihak bank BRI Syariah menggunakan margin yang berbeda-beda. Bank konvensional menggunakan bunga yang angsuran setiap bulannya berfluktuatif yakni berbeda setiap bulannya. Berbeda dengan bank syariah, misalnya angsuran per bulan flat Rp5.000.000,00 maka akan tetap Rp5.000.000,00 per bulan hingga lunas total jumlah angsurannya.

Konsekuensi jika terjadi kredit macet terhadap BRI Syariah akan mengakibatkan adanya rating yang jelek dari pihak bank dan sekaligus membuat rating nasabah tersebut akan jelek juga,

<sup>20</sup>[tahunan](#), diakses tanggal 11 September 2017, Pukul. 13.53 WITA.

<sup>20</sup>Wawancara dengan Ibu Ratih, Pegawai Bank BRI Syariah KC Mataram, tanggal 28 Agustus 2017, Pukul. 11.00 WITA.



karena jika nasabah telat membayar dalam waktu enam bulan, akan diadakan lelang jaminan nasabah tersebut. Tetapi, sebelum diadakan lelang tersebut karena mengingat lelang itu susah juga, akan dilakukan peringatan terlebih dahulu kepada nasabah.

## 2. PT. Bank BNI Syariah

Tempaan krisis moneter tahun 1997 membuktikan ketangguhan sistem perbankan syariah. Prinsip Syariah dengan 3 (tiga) pilarnya yaitu adil, transparan dan maslahat mampu menjawab kebutuhan masyarakat terhadap sistem perbankan yang lebih adil. Dengan berlandaskan pada Undang-undang No.10 Tahun 1998, pada tanggal tanggal 29 April 2000 didirikan Unit Usaha Syariah (UUS) BNI dengan 5 kantor cabang di Yogyakarta, Malang, Pekalongan, Jepara dan Banjarmasin. Selanjutnya UUS BNI terus berkembang menjadi 28 Kantor Cabang dan 31 Kantor Cabang Pembantu.<sup>21</sup>

Disamping itu nasabah juga dapat menikmati layanan syariah di Kantor Cabang BNI Konvensional (office channelling) dengan lebih kurang 1500 outlet yang tersebar di seluruh wilayah Indonesia. Di dalam pelaksanaan operasional perbankan, BNI Syariah tetap memperhatikan kepatuhan terhadap aspek syariah. Dengan Dewan Pengawas Syariah (DPS) yang saat ini diketuai oleh KH.Ma'ruf Amin, semua produk BNI Syariah telah melalui

pengujian dari DPS sehingga telah memenuhi aturan syariah.

Berdasarkan Keputusan Gubernur Bank Indonesia Nomor 12/41/KEP. GBI/2010 tanggal 21 Mei 2010 mengenai pemberian izin usaha kepada PT Bank BNI Syariah. Dan di dalam Corporate Plan UUS BNI tahun 2003 ditetapkan bahwa status UUS bersifat temporer dan akan dilakukan spin off tahun 2009. Rencana tersebut terlaksana pada tanggal 19 Juni 2010 dengan beroperasinya BNI Syariah sebagai Bank Umum Syariah (BUS). Realisasi waktu spin off bulan Juni 2010 tidak terlepas dari faktor eksternal berupa aspek regulasi yang kondusif yaitu dengan diterbitkannya UU No.19 tahun 2008 tentang Surat Berharga Syariah Negara (SBSN) dan UU No.21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah. Disamping itu, komitmen Pemerintah terhadap pengembangan perbankan syariah semakin kuat dan kesadaran terhadap keunggulan produk perbankan syariah juga semakin meningkat.

Juni 2014 jumlah cabang BNI Syariah mencapai 65 Kantor Cabang, 161 Kantor Cabang Pembantu, 17 Kantor Kas, 22 Mobil Layanan Gerak dan 20 Payment Point.

Rasio pembiayaan *murabahah* usahakecil terhadap jumlah pembiayaan *murabahah* yang diberikan BNI Syariah per 31 Desember 2016 dan 2015 masing-masing adalah sebesar 5,61% dan 6,68%.<sup>22</sup> Model

<sup>21</sup>Sejarah PT. Bank BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/category/sejarah>, diakses tanggal 12 September 2017, Pukul. 11.53 WITA.

<sup>22</sup>Laporan Tahunan PT. Bank BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/laporan-tahunan-bni-syariah-tahun-2016>, diakses tanggal 12 September 2017, Pukul. 14.12 WITA.



akad murabahah di BNI Syariah bisa berbentuk model pembiayaan rumah (KPR), model usaha misalnya usaha alat-alat yang dibutuhkan oleh nasabah kemudian akan disediakan oleh pihak bank, jika nasabah membutuhkan mesin maka pihak bank akan membelikan mesin yang akan menjadi modal usaha si nasabah, sehingga akad yang digunakan jual-beli.<sup>23</sup>

Untuk pelaksanaannya, sebagai contoh dibagian KPR misalnya ada nasabah yang membutuhkan rumah, maka pihak bank akan menanyakan rumahnya dimana, alamatnya dimana dan bank akan melakukan pengecekan terhadap rumah tersebut. Jika pihak developer (yang memiliki rumah/ kontraktor) membenarkan rumah itu yang akan dijual dan nasabah membenarkan rumah itu yang akan dibeli, maka pihak bank akan membelikan rumah tersebut terlebih dahulu seharga Rp200.000.000,00 dan akan menjual kembali ke nasabah seharga Rp300.000.000,00 dengan angsuran selama lima belas tahun (15 tahun). Maka harga disepakati diawal, jika nasabah merasa keberata dengan harga yang ditawarkan, maka nasabah bisa menyesuaikan harga sesuai dengan kemampuannya, misalnya mampu dengan harga Rp280.000.000,00. Dari harga tersebut, maka ada keuntungan bank sebesar Rp80.000.000,00, maka keuntungan tersebut akan disebutkan kepada nasabah pada saat harga telah disepakati.

Sistem perolehan barang/ modal yang diadakan berasal dari dana pihak bank. Konsekuensi dari pihak bank BNI Syariah jika ada nasabah mengalami kredit macet, pihak bank tidak akan pernah merubah harga yang telah disepakati diawal, kemungkinan BNI Syariah merupakan satu-satunya bank syariah yang tidak memungut denda jika ada keterlambatan pembayaran angsuran oleh nasabah, kalau dari bank BNI Syariah denda tersebut tidak diakui sebagai keuntungan, akan tetapi jika denda itu ada maka akan digunakan untuk *Corporate Social Responsibility* (CSR) atau yang lainnya.

Jika telat bayar tidak menjadi masalah, hanya saja BI Checking yaitu historis kredit nasabah tersebut, jika ada rekaman keterlambatan membayar angsuran, maka nama nasabah tersebutlah yang jelek, apabila nasabah tersebut ingin mengajukan kredit ke bank lain, misalnya bank konvensional, maka terlihat historis kreditnya bahwa ia pernah telat membayar angsuran, dan hal tersebut akan menjadi pertimbangan pihak bank lain untuk memberikan kredit kembali. Solusi dari kredit macet yang ditawarkan oleh bank BNI Syariah, akan dilakukan dua penyelesaian terlebih lagi untuk dibidang usaha, untuk PNS yang berpenghasilan tetap berbeda dengan orang yang bekerja profesional seperti pengacara dan lain-lain yang berpenghasilan fluktuatif, solusinya adalah BNI Syariah menawarkan angsuran yang lebih murah tetapi tidak merubah harga yang telah disepakati diawal tadi seharga Rp280.000.000,00,

---

<sup>23</sup>Wawancara dengan Bapak Jaka, Pegawai Bank BNI Syariah KC Mataram, tanggal 29 Agustus 2017, Pukul. 10.15 WITA



jika angsuran perbulannya Rp3.00.000,00 dan hal tersebut dirasa berat oleh nasabah maka pihak bank akan mengurangi jumlah angsurannya sebesar kemampuan nasabah tersebut, misalnya Rp500.000,00 maka nasabah akan membayar angsuran sebesar Rp500.000,00. Jika tahun berikutnya pendapatan dirasa stabil maka angsuran akan sebesar Rp3.200.000,00, tetapi jika ditahun tersebut nasabah mengalami kerugian dan tidak mampu membayar sebesar Rp500.000,00 maka pihak bank akan menurunkan kembali jumlah angsuran tersebut hingga tembus Rp280.000.000,00 seperti harga yang disepakati di awal. Sehingga jangka waktu angsuran Rp280.000.000,00 selama 15 tahun tersebut akan lebih dari jangka waktu tersebut karena adanya penurunan jumlah angsuran perbulannya, akan diadakan re-schedule angsuran, bisa jadi lebih atau kurang dari 15 tahun. Misalnya sudah berjalan 5 tahun, tersisa 10 tahun, jika pihak bank menurunkan jumlah angsuran kepada nasabah, otomatis 10 tahun tersebut akan re-schedule kembali dan akan ditambah jangka waktu angsuran sampai terbentuk Rp280.000.000,00.

Solusi dari adanya kesulitan nasabah dalam hal pembayaran angsuran atau jika terjadi kredit macet, pihak bank akan menyepakati di awal perjanjian dengan nasabah, apabila misalnya nasabahnya failed atau dia merugi atau terkena musibah, maka jaminan yang telah diberikan nasabah kepada pihak bank akan dijual oleh bank sesuai dengan harga pasar. Jika diperoleh

penjualannya sebesar Rp300.000.000,00 dari Rp280.000.000,00, maka selisih Rp20.000.000,00 akan diberikan kepada nasabah tersebut.

### 3. PT. Bank Cimb Niaga Syariah

CIMB Niaga berdiri pada tanggal 26 September 1955 dengan nama Bank Niaga. Pada dekade awal berdirinya, fokus utama adalah pada membangun nilai-nilai inti dan profesionalisme di bidang perbankan. Sebagai hasilnya, Bank Niaga dikenal luas sebagai penyedia produk dan layanan berkualitas yang terpercaya. Di tahun 1987, Bank Niaga membedakan dirinya dari para pesaingnya di pasar domestik dengan menjadi Bank yang pertama menawarkan nasabahnya layanan perbankan melalui mesin ATM di Indonesia. Pencapaian ini dikenal luas sebagai masuknya Indonesia ke dunia perbankan modern. Kepemimpinan Bank dalam penerapan teknologi terkini semakin dikenal di tahun 1991 dengan menjadi yang pertama memberikan nasabahnya layanan perbankan online.<sup>24</sup>

Bank Niaga menjadi perusahaan terbuka di Bursa Efek Jakarta dan Bursa Efek Surabaya (kini Bursa Efek Indonesia/BEI) pada tahun 1989. Keputusan untuk menjadi perusahaan terbuka merupakan tonggak bersejarah bagi Bank dengan meningkatkan akses pendanaan yang lebih luas. Langkah ini menjadi katalis bagi pengembangan jaringan Bank di seluruh pelosok negeri.

---

<sup>24</sup>Sejarah PT. Bank CIMB Niaga, <https://www.cimbniaga.com/in/about-us/index.html>, diakses tanggal 13 September 2017, Pukul 16.24 WITA.



Pemerintah Republik Indonesia selama beberapa waktu pernah menjadi pemegang saham mayoritas CIMB Niaga saat terjadinya krisis keuangan di akhir tahun 1990-an. Pada bulan November 2002, Commerce Asset-Holding Berhad (CAHB), kini dikenal luas sebagai CIMB Group Holdings Berhad (CIMB Group Holdings), mengakuisisi saham mayoritas Bank Niaga dari Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN). Di bulan Agustus 2007 seluruh kepemilikan saham berpindah tangan ke CIMB Group sebagai bagian dari reorganisasi internal untuk mengkonsolidasi kegiatan seluruh anak perusahaan CIMB Group dengan platform universal banking.

Dalam transaksi terpisah, Khazanah yang merupakan pemilik saham mayoritas CIMB Group Holdings mengakuisisi kepemilikan mayoritas LippoBank pada tanggal 30 September 2005. Seluruh kepemilikan saham ini berpindah tangan menjadi milik CIMB Group pada tanggal 28 Oktober 2008 sebagai bagian dari reorganisasi internal yang sama.

Sebagai pemilik saham pengendali dari Bank Niaga (melalui CIMB Group) dan LippoBank, sejak tahun 2007 Khazanah memandang penggabungan (merger) sebagai suatu upaya yang harus ditempuh agar dapat mematuhi kebijakan Single Presence Policy (SPP) yang telah ditetapkan oleh Bank Indonesia. Penggabungan ini merupakan merger pertama di Indonesia terkait dengan kebijakan SPP. Pada bulan Mei 2008, nama Bank Niaga berubah

menjadi CIMB Niaga. Kesepakatan Rencana Penggabungan CIMB Niaga dan LippoBank telah ditandatangani pada bulan Juni 2008, yang dilanjutkan dengan Permohonan Persetujuan Rencana Penggabungan dari Bank Indonesia dan penerbitan Pemberitahuan Surat Persetujuan Penggabungan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia di bulan Oktober 2008. LippoBank secara resmi bergabung ke dalam CIMB Niaga pada tanggal 1 November 2008 (Legal Day 1 atau LD1) yang diikuti dengan pengenalan logo baru kepada masyarakat luas.

Bergabungnya LippoBank ke dalam CIMB Niaga merupakan sebuah lompatan besar di sektor perbankan Asia Tenggara. CIMB Niaga kini menawarkan nasabahnya layanan perbankan yang komprehensif di Indonesia dengan menggabungkan kekuatan di bidang perbankan ritel, UKM dan korporat dan juga layanan transaksi pembayaran. Penggabungan ini menjadikan CIMB Niaga menjadi bank terbesar ke-5 dari sisi aset, pendanaan, kredit dan luasnya jaringan cabang. Dengan komitmennya pada integritas, ketekunan untuk menempatkan perhatian utama kepada nasabah dan semangat untuk terus unggul, CIMB Niaga akan terus memanfaatkan seluruh daya yang dimilikinya untuk menciptakan sinergi dari penggabungan ini. Keseluruhannya merupakan nilai-nilai inti CIMB Niaga dan merupakan kewajiban yang harus dipenuhi bagi masa depan yang sangat menjanjikan. Untuk Bank CIMB Niaga Syariah Kantor cabang Mataram



belum menerapkan model pembiayaan murabahah.<sup>25</sup>

#### 4. PT. Bank Syariah Mandiri

Nilai-nilai perusahaan yang menjunjung tinggi kemanusiaan dan integritas telah tertanam kuat pada segenap insan Bank Syariah Mandiri (BSM) sejak awal pendiriannya. Kehadiran BSM sejak tahun 1999, sesungguhnya merupakan hikmah sekaligus berkah pasca krisis ekonomi dan moneter 1997-1998. Sebagaimana diketahui, krisis ekonomi dan moneter sejak Juli 1997, yang disusul dengan krisis multi-dimensi termasuk di panggung politik nasional, telah menimbulkan beragam dampak negatif yang sangat hebat terhadap seluruh sendi kehidupan masyarakat, tidak terkecuali dunia usaha. Dalam kondisi tersebut, industri perbankan nasional yang didominasi oleh bank-bank konvensional mengalami krisis luar biasa. Pemerintah akhirnya mengambil tindakan dengan merestrukturisasi dan merekapitalisasi sebagian bank-bank di Indonesia.

Salah satu bank konvensional, PT Bank Susila Bakti (BSB) yang dimiliki oleh Yayasan Kesejahteraan Pegawai (YKP) PT Bank Dagang Negara dan PT Mahkota Prestasi juga terkena dampak krisis. BSB berusaha keluar dari situasi tersebut dengan melakukan upaya *merger* dengan beberapa bank lain serta mengundang investor asing.

Pada saat bersamaan, pemerintah melakukan penggabungan (*merger*) empat bank (Bank Dagang Negara, Bank Bumi Daya, Bank Exim, dan Bapindo) menjadi satu bank baru bernama PT Bank Mandiri (Persero) pada tanggal 31 Juli 1999. Kebijakan penggabungan tersebut juga menempatkan dan menetapkan PT Bank Mandiri (Persero) Tbk. sebagai pemilik mayoritas baru BSB.

Sebagai tindak lanjut dari keputusan *merger*, Bank Mandiri melakukan konsolidasi serta membentuk Tim Pengembangan Perbankan Syariah. Pembentukan tim ini bertujuan untuk mengembangkan layanan perbankan syariah di kelompok perusahaan Bank Mandiri, sebagai respon atas diberlakukannya UU No. 10 tahun 1998, yang memberi peluang bank umum untuk melayani transaksi syariah (*dual banking system*).

Tim Pengembangan Perbankan Syariah memandang bahwa pemberlakuan UU tersebut merupakan momentum yang tepat untuk melakukan konversi PT Bank Susila Bakti dari bank konvensional menjadi bank syariah. Oleh karenanya, Tim Pengembangan Perbankan Syariah segera mempersiapkan sistem dan infrastrukturnya, sehingga kegiatan usaha BSB berubah dari bank konvensional menjadi bank yang beroperasi berdasarkan prinsip syariah dengan nama PT Bank Syariah Mandiri sebagaimana tercantum dalam Akta Notaris: Sutjipto, SH, No. 23 tanggal 8 September 1999.

---

<sup>25</sup>Wawancara dengan Bapak Thoriq, Pegawai Bank CIMB Niaga Syariah KC Mataram, tanggal 6 September 2017, Pukul. 10.15 WITA



Perubahan kegiatan usaha BSB menjadi bank umum syariah dikukuhkan oleh Gubernur Bank Indonesia melalui SK Gubernur BI No. 1/24/KEP.BI/1999, 25 Oktober 1999. Selanjutnya, melalui Surat Keputusan Deputi Gubernur Senior Bank Indonesia No. 1/1/KEP.DGS/1999, BI menyetujui perubahan nama menjadi PT Bank Syariah Mandiri. Menyusul pengukuhan dan pengakuan legal tersebut, PT Bank Syariah Mandiri secara resmi mulai beroperasi sejak Senin tanggal 25 Rajab 1420 H atau tanggal 1 November 1999.

PT Bank Syariah Mandiri hadir, tampil dan tumbuh sebagai bank yang mampu memadukan idealisme usaha dengan nilai-nilai rohani, yang melandasi kegiatan operasionalnya. Harmoni antara idealisme usaha dan nilai-nilai rohani inilah yang menjadi salah satu keunggulan Bank Syariah Mandiri dalam kiprahnya di perbankan Indonesia. BSM hadir untuk bersama membangun Indonesia menuju Indonesia yang lebih baik.

Efektif *yield* margin piutang *murabahah* untuk Rupiah berkisar antara 11,10% pertahun sampai dengan 12,45% pertahun untuk tahun 2016 dan berkisar antara 11,75% pertahun sampai dengan 12,09% pertahun untuk tahun 2015 dan untuk mata uang asing berkisar antara 3,09% pertahun sampai dengan 7,11% pertahun untuk tahun 2016 dan berkisar antara 5,78% pertahun sampai dengan 6,63% pertahun untuk tahun 2015.<sup>26</sup>Jumlah

<sup>26</sup>Laporan Keuangan PT.Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahmandiri.co.id/category/>

piutang dalam bentuk sindikasi adalah sebesar Rp1.727.385.819.806 dan Rp1.322.226.553.583 masing-masing pada tanggal 31 Desember 2016 dan 2015.

Di Bank Syariah Mandiri memang terdapat beberapa produk yang memang disinkronkan dengan skim *murabahah*, bisa berupa rumah, kendaraan atau berupa ruko. Selain itu juga bisa berupa modal usaha mikro sebesar Rp10.000.000,00 sampai Rp200.000.000,00 maupun diatas mikro sebesar Rp200.000.000,00 sampai Rp5.000.000.000,00.<sup>27</sup>

Untuk mekanisme penyaluran dananya, dimisalkan pembelian rumah, ada nasabah yang membutuhkan dan ingin membeli rumah dan objek rumah terkadang pihak bank yang menawarkan kepada nasabah maka selanjutnya nasabah akan memenuhi persyaratan seperti KTP, KK dan lain-lain. Bannnk Syarih Mandiri memiliki tiga market sasaran market untuk skim *murabahah* ini, pertama untuk goongan tetap, kedua untuk golongan wirausaha, ketiga untuk golongan profesional (Notaris, Pengacara, dokter) yang penghasilannya tidak tetap. Tetapi untuk saat ini pihak bank hanya berfokus kepada golongan tetap karena memiliki penghasilan yang tetap dan jelas setiap bulannya.

Ketika nasabah telah melengkapi persyaratannya maka pihak bank akan

---

investor-relation/laporan-tahunan/, diakses tanggal 13 September 2017, Pukul 16.36 WITA.

<sup>27</sup>Wawancara dengan Bapak Firman, Pegawai Bank Syariah Mandiri KC Mataram, tanggal 4 September 2017, Pukul. 11.15 WITA



melakukan survey rumah yang menjadi objek keinginan nasabah, dari pihak bank akan menanyakan penjualnya siapa?, jika rumah second berarti penjualnya individu, jika jualnya perumahan berarti penjualnya developer dan pihak bank mendatangnya. Contoh untuk individu, pihak bank meminta surat penawaran dari penjual rumah itu kisaran berapa harga rumah tersebut?

Setelah semua persyaratan selesai termasuk photocopy jaminan dari nasabah, baru dilakukan analisa, karena sudah didapatkan jaminan dan survey tadi dan didukung oleh pendapatan nasabah tersebut yang telah sesuai dengan kriteria dari pihak bank. Analisa ini bank menggunakan dua analisa yaitu analisa jaminan dan analisa keuangan. Kalau jaminannya masuk, tetapi pendapatannya tidak sesuai, pihak bank tidak bisa bantu. Jika jaminannya tidak masuk dan pendapatannya sesuai pihak bank bisa membantu juga. Jadi, kedua hal tersebut harus memenuhi kriteria dari pihak bank setelah itu kita melakukan surat persetujuan pemberian pembiayaan (SP3), setelah itu ditandatangani oleh nasabah baru bisa melakukan akad murabahah tersebut.

Akad murabahahnya itu pihak BSM menggunakan jual beli kepada penjual rumah itu, tetapi tidak dituangkan diakadnya. Pihak bank hanya menuangkan akad dengan pembeli langsung atau nasabah. Karena nanti pada saat pencairan akan dikreditkan ke rekening penjual rumah tersebut, tapi atas dasar akad dari pihak bank kepada nasabah. Jadi pihak bank yang

membelikan rumah tersebut terlebih dahulu, baru dijual kepada nasabah.

Intinya, pihak bank melakukan jual beli rumah dengan nasabah, tetapi rumah tersebut merupakan hak dari pihak bank, hanya saja transaksinya menyusul setelah ada pencairan dan dilanjutkan dengan akad wakalah untuk misalnya pihak bank tidak mampu ke lokasi karena berada di luar daerah, maka akad wakalah ini berlaku untuk diwakilkan pembeliannya antara penjual (developer atau individu) dengan pembeli, tetapi tetap dengan atas nama Bank Syariah Mandiri, setelah itu diadakan lagi dari pihak bank dengan nasabah untuk menggugurkan, melaksanakan rukun syariahnya itu.

Solusi untuk kredit macet yang dialami oleh nasabah, pihak bank akan memberikan surat peringatan terlebih dahulu tetapi tetap sebelumnya mengadakan pendektan lebih tanpa bersurat kepada nasabah seperti datang kerumahnya atau menanyakan melalui telepon terkait kendala apa yang didapikannasabahsehingga mengalami ketertunggakan pembayaran angsuran, mungkin ada musibah atau hal lain. Jika hal tersebut tidak mendapatkan respon apapun, kita akan memberikan surat peringatan (SP1) jika terlambat dari 1 bulan, untuk teguran berlaku untuk keterlambatan 1-2 hari saja. Jika sudah sampai 2 bulan belum juga membayar, maka terbit SP2, jika tidak membayar lagi maka terbit SP3. Jika tidak direspon juga, maka pihak bank akan memberikan informasi adanya lelang jaminan sukarela, dengan tujuan pihak



bank masih ingin membantu nasabah untuk membayarkan angsurannya tadi.

#### D. PEMBAHASAN

Berdasarkan pada penjelasan di atas, terdapat syarat dalam jual-beli (murabahah) yang dilakukan pada lembaga keuangan telah terpenuhi, namun ada juga yang belum terpenuhi, yaitu *pertama* dari segi syarat bahwa Barang yang diperjual belikan harus ada. sementara itu lembaga keuangan syariah atau perbankan syariah tidak memiliki barang yang akan diperjualbelikan sehingga mereka bermitra dengan suplier yang siap untuk menyediakan barang dagangan tersebut. jika hanya menggunakan akad murbahah murni (jual-beli) maka syarat ini tidak dipenuhi oleh bank syariah, sehingga diperlukan pembaharuan akad.

Bank BRI Syariah menggunakan *murabahah bil wakalah*. Dimana jika nasabah memerlukan pembelian rumah misalnya, maka pihak bank akan membeli rumah yang diinginkan nasabah kepada developer (kontraktor) atau individu yang merupakan pemilik rumah yang diinginkan nasabah tersebut. Maka nasabah akan menandatangani akad *murbahah* dengan pembelian yang diwakilkan kepada bank, selanjutnya rumah yang sudah dibeli bank tadi akan dijual kepada nasabah dengan ketentuan harga yang akan ditetapkan sesuai dengan harga yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah dengan

sistem pembayaran secara angsuran oleh nasabah kepada pihak bank.<sup>28</sup>

Sedikit berbeda dengan Bank BNI Syariah, praktek *murabahah* yang dilakukan oleh bank BNI Syariah<sup>29</sup> yaitu murabahah murni tanpa adanya akad wakalah. Untuk pengimplemtasiannya hampir sama dengan bank BRI Syariah, yaitu misalnya ada nasabah yang membutuhkan rumah, maka pihak bank akan menanyakan rumahnya dimana, alamatnya dimana dan bank akan melakukan pengecekan terhadap rumah tersebut. Jika pihak developer (yang memiliki rumah/ kontraktor) membenarkan rumah itu yang akan dijual dan nasabah membenarkan rumah itu yang akan dibeli maka pihak bank akan membelikan rumah tersebut terlebih dahulu dan akan menjual kembali ke nasabah dengan harga yang sudah di mark-up.

Bank Syariah Mandiri<sup>30</sup> menerapkan *murbahah bil wakalah*, dengan mekanisme misalnya nasabah membutuhkan sebuah rumah maka bank yang akan membelikan rumah tersebut terlebih dahulu sehingga rumah menjadi milik bank, setelah itu dilanjutkan dengan akad wakalah untuk misalnya pihak bank tidak mampu kelokasi karena berada di luar daerah, maka akad wakalah ini

---

<sup>28</sup>Wawancara dengan Ibu Ratih, Pegawai Bank BRI Syariah KC Mataram, tanggal 28 Agustus 2017, Pukul. 11.00 WITA.

<sup>29</sup>Wawancara dengan Bapak Jaka, Pegawai Bank BNI Syariah KC Mataram, tanggal 29 Agustus 2017, Pukul. 10.15 WITA

<sup>30</sup>Wawancara dengan Bapak Firman, Pegawai Bank Syariah Mandiri KC Mataram, tanggal 4 September 2017, Pukul. 11.15 WITA



berlaku untuk diwakilkan pembeliannya antara penjual (developer atau individu) dengan pembeli, tetapi tetap atas nama bank syariah Mandiri. Angsurannya bersifat flat untuk setiap bulannya.

Bank CIMB Niaga Syariah<sup>31</sup> belum mulai menerapkan akad *murabahah*, untuk saat ini hanya fokus pada akad *mudharabah* dan *Wadi'ah*.

## E. KESIMPULAN

Salah satu praktik ekonomi yang berlandaskan nilai syariah muamalah adalah *murabahah*. *Murabahah* adalah salah satu akad jual beli bernilai tjiarah, mempunyai nilai keuntungan. Akad *murabahah* adalah akad yang paling populer dan digemari oleh masyarakat Indonesia. Hal ini tampak pada Statistik Perbankan Syariah Indonesia Januari 2017 yang dipublikasikan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK). Nilai transaksi *murabahah* berada di peringkat pertama dengan jumlah 138.498 milyar rupiah.

Rukun jual beli antara lain: Ijab qabul, Objek akad yang terdiri dari barang dan harga yang dapat diperjualbelikan harus ada dalam sistem jual beli, dan Dua orang pelaku akad jual beli (penjual dan pembeli). Salah satu rukun jual beli yang tidak dilakukan oleh bank syariah adalah adanya kepemilikan barang yang menjadi objek jual beli. Sehingga diperlukan modifikasi akad *murabahah* yaitu menjadi akad *murabahah bil wakalah* (jual beli yang diwakilkan). Hal tersebut juga telah dijelaskan didalam PAPS I 2013

<sup>31</sup>Wawancara dengan Bapak Thoriq, Pegawai Bank CIMB Niaga Syariah KC Mataram, tanggal 6 September 2017, Pukul. 10.15 WITA

bagian IV dan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

Bank BRI Syariah, Bank Mandiri Syariah telah menerapkan modifikasi akad tersebut sedangkan bank BNI Syariah belum menerapkannya, sebaliknya bank CIMB Niaga Syariah belum melakukan akad *murabahah* ke dalam operasionalnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Mohamad Sabri Haron, Rashila Ramli, Malek Marwan Yousef Injas, Raghad Azzam Injas, Reputation Risk and its Impact on the Islamic Banks: Case of the *Murabaha*, *International Journal of Economics and Financial Issues*, 2015
- Ahmet Suayb Gundogdu, Risk Management in Islamic Trade Finance, *Journal Review of Social, Economic and Administrative Studies*, Vol. 30, No. 2, 2016
- Muhammad Syafi'i Antonio, 2001, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Gema Insani: Jakarta
- Rachmat Syaferi, *Fqih Muamalah*, Bandung : Pustaka Setia, 2006
- Adiwarman A. Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada, 2004
- Juhaya S. Praja, *Filsafat Hukum Islam*, Bandung: LPPM-UIB, 1995
- Arrison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, Jakarta: Muamalah Institute, 1990



- Qi Mangku Bahjatullah, "Pembiayaan Murabahah dalam Wacana Fiqih dan Perbankan Syari'ah". *Tesis* pada Pascasarjana UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2007.
- Syamsul Anwar, "Permasalahan Produk Bank Syari'ah (Kajian tentang Bai' Muajjal)", *Laporan Penelitian* Kelompok PPTA, IAIN Sunan Kalijaga, Yogyakarta, 2000.
- Anita Rachmawaty, "Kontroversi Status Keabsahan Murabahah dalam Perbankan Syari'ah (Telaah atas Penerapan Produk di BMI Semarang). *Tesis* pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2000.
- Akhmad Mulyadi, "Pemikiran Ekonomi Islam: Kajian Metodologis atas Konsep Bunga Bank Fazlur Rahman dan Nejatullah Siddiq." *Tesis* pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2001.
- Ahmad Dimiyati, "Konsep Keuangan Islam: Studi Pemikiran al-Ghazali dalam Kitab Ihya 'Ulum al-Din". *Tesis* pada Pascasarjana IAIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2002.
- Sejarah PT. Bank BRI Syariah, <http://www.brisyariah.co.id/?q=sejarah>, diakses tanggal 11 September 2017, Pukul. 13.53 WITA.
- Laporan Keuangan Tahunan PT. Bank BRI Syariah, <http://www.brisyariah.co.id/laporan-tahunan>, diakses tanggal 11 September 2017, Pukul. 13.53 WITA.
- Wawancara dengan Ibu Ratih, Pegawai Bank BRI Syariah KC Mataram, tanggal 28 Agustus 2017, Pukul. 11.00 WITA.
- Sejarah PT. Bank BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/category/sejarah>, diakses tanggal 12 September 2017, Pukul. 11.53 WITA.
- Laporan Tahunan PT. Bank BNI Syariah, <http://www.bnisyariah.co.id/laporan-tahunan-bni-syariah-tahun-2016>, diakses tanggal 12 September 2017, Pukul. 14.12 WITA.
- Wawancara dengan Bapak Jaka, Pegawai Bank BNI Syariah KC Mataram, tanggal 29 Agustus 2017, Pukul. 10.15 WITA
- Sejarah PT. Bank CIMB Niaga, <https://www.cimbniaga.com/in/about-us/index.html>, diakses tanggal 13 September 2017, Pukul 16.24 WITA.
- Wawancara dengan Bapak Thoriq, Pegawai Bank CIMB Niaga Syariah KC Mataram, tanggal 6 September 2017, Pukul. 10.15 WITA
- Laporan Keuangan PT. Bank Syariah Mandiri, <https://www.syariahmandiri.co.id/category/investor-relation/laporan-tahunan/>, diakses tanggal 13 September 2017, Pukul 16.36 WITA.
- Wawancara dengan Bapak Firman, Pegawai Bank Syariah Mandiri KC



Mataram, tanggal 4 September  
2017, Pukul. 11.15 WITA

Wawancara dengan Ibu Ratih, Pegawai  
Bank BRI Syariah KC Mataram,  
tanggal 28 Agustus 2017, Pukul.  
11.00 WITA.

Wawancara dengan Bapak Jaka, Pegawai  
Bank BNI Syariah KC Mataram,  
tanggal 29 Agustus 2017, Pukul.  
10.15 WITA