

## **Praktek Akad Pembiayaan Nasabah: Studi Analisis Penetapan Akad Pembiayaan Nasabah di Bank Syariah Indonesia (BSI) Surakarta**

**Joko Suryono**

Fakultas Hukum Ekonomi Syariah, Pascasarjana Universitas Islam Negeri Raden Mas Said  
Surakarta, Indonesia  
Email: [jokosuryono23@gmail.com](mailto:jokosuryono23@gmail.com)

### **Abstrak**

Penelitian ini dilaksanakan di Bank Syariah Indonesia (BSI) Surakarta, dengan tujuan untuk mengetahui penerapan pembiayaan akad murabahah apakah sudah sesuai dengan prinsip-prinsip Islam juga apakah sudah sesuai dengan fatwa yang telah ditetapkan oleh DSN-MUI. Metode pengambilan penelitian ini dengan menggunakan cara interview, observasi dan dokumentasi. Penelitian ini menggunakan analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa penerapan pembiayaan murabahah Bank Syariah Indonesia Surakarta menggunakan sistem persentase berjenjang dari tiap tahunnya dari pokok pembiayaan murabahahnya. Penentuan margin masih memperhitungkan berdasarkan BI Rate dan melihat margin yang berlaku di Bank lain. Sistem pelaksanaan pembiayaan murabahah pada bank bisa mulai dari syarat administrasi, syarat jaminan, syarat pembiayaan, plafond pembiayaan, jangka waktu pembiayaan, dan biaya yang dibebankan kepada nasabah. Dalam penetapan margin pembiayaan murabahah masih menggunakan tingkat inflasi per-tahunnya. Maka semakin tinggi BI rate, maka semakin tinggi pula margin yang diambil oleh bank dari nasabahnya.

**Kata Kunci:** Bank Syariah, Pembiayaan, Akad, Murabahah



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

### **PENDAHULUAN**

Disahkannya Undang-undang No. 10 Tahun 1998 memberikan peluang bagi perbankan terutama bank-bank konvensional untuk melakukan dual banking system (Bank Konvensional mendirikan divisi syariah), sistem operasionalnya dengan membuka unit usaha syariah (UUS) bahkan mendirikan sendiri badan usaha syariah (BUS). Tidak hanya itu, dengan dikeluarkannya undang-undang ini telah membuka kesempatan lebih luas bagi bank syariah, baik yang UUS maupun BUS untuk berkembang, bahkan dalam hal pengembangan inovasi produk-produknya (Sula, 2010). Berdasarkan perkembangan peraturan perbankan, Bank Indonesia menerbitkan undang-undang yang lebih spesifik yaitu undang-undang No. 21 Tahun 2008 yang menjelaskan tentang perbankan syariah. Dengan adanya peraturan Undang-undang ini menjadikan perbankan syariah sebagai landasan hukum yang jelas dari sisi kelembagaan dan sistem operasional serta memicu peluang yang lebih besar yang diberikan kepada masyarakat untuk mendapatkan pelayanan perbankan yang sesuai dengan syariat Islam.2 Dalam kurun waktu 25 tahun terakhir ini perbankan syari'ah secara keseluruhan terdiri dari Bank Umum Syari'ah (BUS), Unit Usaha Syari'ah (UUS) dan Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

### **Landasan Teori**

#### **Pengertian Bank Syariah**

Bank Syariah adalah bank yang beroperasi sesuai dengan prinsip-prinsip syariah Islam atau bank yang tata cara beroperasinya mengacu kepada ketentuan Al- Qur'an dan Al-Hadist" (Syafi'i Antonio, dalam Hanum: 2014) Dalam undang-undang nomor 21 tahun

2008 pasal 1 pengertian perbankan syariah adalah segala sesuatu yang menyangkut tentang Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, mencakup kelembagaan, kegiatan usaha, serta cara dan proses dalam melaksanakan kegiatan usahanya. Bank syariah sebagai salah satu lembaga keuangan berperan penting dalam memperlancar aktifitas ekonomi di sektor riil melalui investasi modal dalam bentuk pembiayaan baik secara prinsip jual beli ataupun kerjasama bisnis lainnya yang sesuai Syariah. Implementasi pembiayaan harus merefleksikan nilai-nilai persaudaraan, keadilan, masalah, bebas dari bunga (riba), bebas dari kegiatan spekulatif yang nonproduktif seperti perjudian (maysir), bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan (gharar), bebas dari hal-hal yang rusak atau tidak sah (bathil) untuk mencapai kesejahteraan masyarakat baik material maupun spiritual, dunia dan akhirat (Dusuki & Abdullah, 2011).

### **Pengertian Murabahah**

Al-Qur'an, tidak pernah secara langsung membicarakan tentang murabahah, meski di sana ada sejumlah acuan tentang jual beli, laba, rugi, dan perdagangan. Demikian pula dalam hadis, tampaknya tidak ada hadis yang memiliki rujukan langsung kepada murabahah. Namun murabahah ini, meski sedikit ada pembahasan jual beli dalam kitab-kitab fiqh. Aturan yang mendasari transaksi murabahah yaitu Standart Nasional Majelis Ulama Indonesia (SN MUI) dan PSAK 102. Menurut Adiwarman Karim (2008). Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Murabahah menurut Latif (2016) adalah menjual barang dengan harga modal (biaya perolehan) dan ditambah keuntungan, yang diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Dalam Undang- Undang RI No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 19 ayat (1) huruf d yang dimaksud dengan "Akad murabahah adalah Akad Pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati." Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli (PSAK 102).

### **Fatwa DSN Tentang Transaksi Murabahah dan Aturan PSAK 102**

#### **Fatwa DSN Tentang Transaksi Murabahah**

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

#### **Standart Akuntansi Keuangan Transaksi Murabahah (PSAK 102)**

Standart akuntansi keuangan Murabahah yang digunakan adalah PSAK 102:

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

## **METODE PENELITIAN**

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

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Konsep dan Penerapan Pembiayaan Murabahah**

Seperti yang telah kita ketahui secara umum bahwa dalam melakukan transaksi jual beli dalam syariah islam harus ada rukun dan syarat dalam transaksi tersebut. Pembiayaan murabahah berlandaskan pada fatwa DSN-MUI, UU, dan PSAK. Peraturan peraturan tersebut yang mendasari pembiayaan murabahah, pada perbankan syariah dalam praktiknya belum ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah dimungkinkan beberapa faktor yang melatar belakanginya. Ada beberapa tipe penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah, yang dibagi menjadi tiga kategori besar (Rahmatuloh Pajar, 2015), yaitu:

1. Tipe Pertama penerapan murabahah dengan tipe konsisten terhadap fiqh muamalah. Tipe ini bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya.
2. Tipe Kedua hampir mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier.
3. Tipe ketiga, Bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangi tanda terima uang.

## **KESIMPULAN**

Pembiayaan murabahah berada pada system transaksi jual-beli, Seperti yang telah kita ketahui secara umum bahwa dalam melakukan transaksi jual beli dalam syariah islam harus ada rukun dan syarat dalam transaksi tersebut. Pembiayaan murabahah berlandaskan pada fatwa DSN-MUI, UU, dan PSAK. Peraturan peraturan tersebut yang mendasari pembiayaan murabahah, namun pada perbankan syariah dalam praktiknya banyak terjadi penyimpangan-penyimpangan, dan belum adanya keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah. Dalam praktiknya, ada beberapa tipe penerapan murabahah yaitu Tipe pertama konsisten terhadap fiqh muamalah. Tipe Kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier - nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank, dan Tipe Ketiga Bank melakukan perjanjian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakilkan (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Namun dari ketiga konsep yang sering digunakan oleh lembaga keuangan syariah pada pembiayaan tersebut masih terjadi penyimpangan maka masih perlu ditinjau dan di evaluasi ulang karena meskipun pembiayaan tersebut di anggap sah menurut hukum KUHP,

tetapi masih belum sah secara hukum islam karena masih tidak terpenuhinya rukun jual beli yaitu atas kepemilikan objek murabahah tersebut.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Adiwarman, Karim. 2008, Ekonomi Makro Islam, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Ali, Zainuddin, 2008, Hukum Perbankan Syariah, Sinar Grafika, Jakarta. Ariyani, Dinna. 2014. Analisis Pengaruh Pertumbuhan Pembiayaan Murabahah, Bagi Hasil dan Pinjaman Qardh Terhadap pertumbuhan Laba bersih pada Bank Syariah periode Triwulan 2011 sampai Triwulan 2013.
- Dewan Syari'ah Nasional No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah [https://drive.google.com/file/d/1EFophPK\\_YKBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view](https://drive.google.com/file/d/1EFophPK_YKBp3cokTEXGOpS3bVK7DVN/view) DSN-MUI Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia <https://dsnmui.or.id/kategori/fatwa/?s=murabahah>
- Hasmitha, Dwi dan Ja'far, Hotmal. Analisis Penerapan dan Perlakuan Akuntansi Murabahah untuk Pembiayaan Konsumtif Strudi Kasus pada PT. Muamalat Indonesia Cabang Medan. Fakultas Ekonomi Universitas Sumatera Utara: Medan Penerapan PSAK 102 untuk Murabahah di PT Bank Syariah Mandiri Cabang Gorontalo
- Imama, Lely Shofa. Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. STAIN Pamekasan Pernyataan Standart Akuntansi Keuangan (PSAK) 102. 2007. Akuntansi Murabahah. Ikatan Akuntansi Indonesia
- Rahmatuloh, Pajar. 2015. Akad Murabahah dan Implementasinya pada Syariah Dihubungkan dengan Kebolehan Praktek Murabahah Menurut Para Ulama. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Islam Bandung. Scientika Vol. 1 No. 2 2015.
- Rahmawaty, Anita. 2007. Ekonomi Syari'ah: Tinjauan Kritis Produk Murabahah dalam Perbankan Syari'ah di Indonesia. Jurnal Ekonomi Islam. Vol. I, No. 2, Desember 2007
- Sari, Winda Citra. Upaya yang Harus Dilakukan Perbankan Syariah Dalam Menjaga Kredibilitas dan Kepercayaan Publik Terkait Produk Pembiayaan Murabahah, Musyarakah dan Mudharabah.