

SINKRONISASI REGULASI PEMBIAYAAN PERBANKAN SYARIAH BERDASARKAN PRINSIP *MURĀBAḤAH* DI INDONESIA

Ahmad Supriyadi

STAIN Kudus
Jl. Conge Ngembalrejo Kudus
Email: Supriyadi515@yahoo.com

Abstrak

Keinginan masyarakat Indonesia menerapkan ekonomi syariah telah terpenuhi dengan lahirnya Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah, Peraturan Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional, namun faktanya sinkronisasi regulasi subyek dan obyek dalam pembiayaan jual beli *murābahah* di perbankan syariah adalah praktik jual beli *murābahah* yang regulasinya sebagian besar masih berpedoman KUH Perdata sehingga belum sinkron dengan prinsip syariah. Subyek perjanjian adalah bank juga nasabah dan obyeknya adalah barang yang tidak haram, namun belum ada regulasi yang memuat bahwa barang itu tidak melanggar undang-undang atau ketertiban umum. Regulasi hak dan kewajiban dalam undang-undang perbankan syariah, peraturan bank Indonesia dan fatwa Dewan Syariah Nasional tidak mengatur lebih rinci berkaitan dengan penyerahan barang yang dibeli oleh nasabah, baik itu barang bergerak ataupun barang tetap atau tidak bergerak. Hal yang belum diatur lainnya berkaitan dengan tanggung jawab adanya cacat yang tersembunyi yang tidak diketahui oleh pihak bank dan nasabah, termasuk perubahan harga setelah akad namun belum ada penyerahan kepada pembeli, misalnya masih dalam perjalanan.

Kata kunci : *sinkronisasi, regulasi, pembiayaan, perbankan syari'ah, prinsip murābahah*

Abstract

The wishes of Indonesian Muslim community to implement Islamic economics have been fulfilled with the enactment of the Act No. 21 of 2008 concerning Islamic Banking, Regulation of Bank Indonesia, and Fatwa of the National Sharia Board. But in fact, the synchronization rules on the subject and the object of the sale and purchase of murabaha financing in Islamic banking is the practice of buying and selling murabaha whose regulations are still largely based on the Civil Code (KUHPerdata) that has not been synchronized with Islamic principles. The subject of the agreement is the bank and the customer, and its object is the stuff that is not forbidden. But there is no regulation that includes that the items do not violate the law or public order. Rules of the rights and obligations in the Islamic Banking Act, Regulation of Bank Indonesia, and Fatwa of the National Sharia Board do not regulate in more detail the delivery of goods and chattels purchased by the customer. Another thing that is not regulated is related to responsibility for hidden defects that are not known by the bank and the customer, and also price changes after the contract but before its delivery to the buyer, for example, it is still on the way.

Keywords: *synchronization, regulation, financing, Islamic banking, murābahah principles*

A. Pendahuluan

Lembaga perbankan di Indonesia pernah mengalami krisis pada tahun 1997/1998. Permasalahan krisis perbankan tidak hanya karena faktor ekonomi semata, tetapi lebih dominan didasarkan karena implementasi hukum perbankan yang sebagian besar menyimpang oleh para bankir.¹

Krisis kepercayaan pada perbankan menyebabkan para pakar mencari solusi dan menemukan perlunya perbankan syariah di Indonesia yang tanpa bunga. Bank syariah pada waktu itu menyebut diri bank tanpa bunga atau bank dengan bunga 0%. Bank syariah dianggap oleh para ahli perbankan sementara ini mampu menahan badai krisis perbankan saat itu. Setelah mengadakan seminar dan menggali aturan-aturan tentang perbankan syariah di dalam fikih maka yakin bahwa bank syariah perlu hadir di Indonesia. Keyakinan itu diperkuat dengan prinsip utama perbankan syariah adalah bagi hasil. Karena itu undang-undang yang lahir adalah UU Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan di dalamnya mengatur tentang bank bagi hasil, kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memuat beberapa pasal tentang bank berdasarkan prinsip syariah dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang perbankan syariah.

Bank syariah kini menjadi solusi krisis perbankan karena dirasakan bahwa bank syariah imun terhadap badai krisis ekonomi yang melanda Indonesia. Penyebab ketahanan bank syariah terhadap badai juga dikarenakan tidak menerapkan bunga tapi menerapkan prinsip bagi hasil. Artinya berbagi keuntungan dan berbagi kerugian.

Fenomena penerapan prinsip-prinsip syariah di perbankan syariah sekarang ini lebih didominasi dengan menerapkan prinsip *murābahah*. Menurut hasil penelitian tesis oleh Agus Fakhriina menyebutkan bahwa bank syariah belum

mengimplementasikan undang-undang perbankan syariah dengan penuh, tetapi masih sama dengan bank konvensional.²

Fakta tentang kegagalan bank syariah tersebut dikuatkan dengan data-data tentang kredit macet di bank syariah, menurut keterangan yang disampaikan oleh Bank Indonesia (BI) (selasa, 6/10/2009) bahwa jumlah kredit macet (*Non Performing Finance/NPF*) perbankan syariah pada Agustus 2009 meningkat 11,7% sebesar (Rp.258 milyar) dari posisi Rp.2,204 triliun menjadi Rp.2.462 triliun. Jumlah kredit macet (*Non Performing Finance*) bank syariah terus mengalami lonjakan sejak bulan Juli 2009, dari Rp.1,851 triliun (Juni 2009) mengalami lonjakan sebesar Rp.2,204 triliun (Juli 2009) dan terus meningkat menjadi Rp.2,462 triliun (Agustus 2009).³

Peristiwa-peristiwa itu bisa menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat kepada perbankan syariah, seperti masyarakat tidak percaya pada bank konvensional pada saat krisis. Maka tidak mustahil bila ketidakpercayaan ini merambah pada nasabah investor yang akan menimbulkan krisis likuiditas pada bank syariah dimana nasabah akan menarik dananya dan pindah ke bank konvensional lagi.

Indonesia secara potensial sangat mendukung keberadaan bank syariah, karena mayoritas penduduknya beragama Islam. Mereka sudah lama menunggu keberadaan bank syariah. Hal itu terlihat dari semangat masyarakat yang ingin menerapkan syariah secara totalitas dalam hal ekonomi yang didukung oleh fakta-fakta sejarah pergerakan ekonomi Islam di Indonesia sejak tahun 1911 yaitu berdirinya Organisasi Syarikat Dagang Islam (SDI) yang dipelopori oleh tokoh-tokoh konglomerat muslim.

Namun cita-cita tersebut sekarang ternodai oleh pembiayaan berdasarkan prinsip *murābahah* yang dianggap sama dengan kredit di bank konvensional, sehingga masyarakat berpersepsi bahwa

bank syariah sama dengan bank konvensional berdasarkan bunga. Peristiwa tersebut bisa disebabkan karena regulasi yang lemah dan belum sinkron satu dengan lainnya.

Regulasi yang tidak mampu menyelesaikan masalah di lapangan, akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi masyarakat dalam bertransaksi di bank syariah. Karena itu penggalan terhadap sinkronisasi regulasi mutlak diperlukan untuk memberikan argumen akademik yang mampu menyelesaikan masalah dalam bertransaksi di perbankan syariah. Begitu pula penggalan terhadap teori-teori tentang *murābahah* diperlukan juga untuk melakukan refleksi atas penerapan *murābahah* yang dianggap sama dengan bank konvensional berbasis bunga. Bisa saja fikih, fatwa Dewan Syariah Nasional telah merinci secara tegas tentang *murābahah*, namun dalam Peraturan Bank Indonesia belum mengaturnya, sehingga penerapannya diserahkan kepada pihak pelaksana dan di bank syariah mengalami hambatan yang harus dilakukan modifikasi.

Atas dasar permasalahan tersebut, perlu dirumuskan suatu masalah yang utuh untuk memfokuskan pembahasan tentang sinkronisasi regulasi pembiayaan jual beli *murābahah* di perbankan syariah. Sinkronisasi ini terdapat dua permasalahan pokok yaitu tentang syarat subyek dan obyek serta hak dan kewajiban dalam pembiayaan jual beli *murābahah* di perbankan syariah.

B. Pembiayaan Berdasarkan Akad Jual Beli *Murābahah*

1. Pengertian Pembiayaan Jual beli *Murābahah*

Jual beli sejatinya menurut teori pertukaran (*the theory of exchange*) adalah pertukaran antara uang yang dimiliki oleh pembeli dengan barang yang dimiliki oleh penjual.⁴ Pembiayaan jual beli *murābahah* merupakan salah satu pembiayaan di perbankan syariah. Pembiayaan jual beli *murābahah*

berdasarkan regulasi Pasal 19 huruf (d) Undang-Undang Perbankan Syariah nomor 21 tahun 2008 bahwa kegiatan usaha Bank Umum Syariah antara lain:

Menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murābahah*, akad *salam*, akad *istiṣna'* atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Jadi pembiayaan berdasarkan akad *murābahah* merupakan salah satu pembiayaan di bank syariah.

Pengertian *murābahah* menurut arti kata, berasal dari *al-ribḥu* artinya kelebihan atau keuntungan.⁵ *Murābahah* dalam kamus Hans Wehr diartikan "*resale with specification of gain*".⁶ Secara istilah para ulama memiliki arti yang varian. Ulama mazhab Maliki memberikan pengertian *murābahah* sebagai suatu bentuk jual beli dimana penjual memberitahukan harga pokok membeli barang kepada pembeli dan mensyaratkan adanya keuntungan satu dinar atau lebih.⁷ Begitu juga an-Nawawi ulama mazhab Syafi'i berpendapat bahwa *murābahah* merupakan suatu kesepakatan tentang harga beli barang yang telah ditambah dengan sejumlah keuntungan pada harga pokok.⁸ Ibnu Qudamah ulama mazhab Hambali mengartikan *murābahah* adalah suatu bentuk jual beli dengan biaya modal ditambah dengan keuntungan yang diketahui.⁹

Berdasarkan pengertian para mazhab tidak terjadi perbedaan dan empat mazhab sepakat bahwa jual beli *murābahah* itu diperbolehkan dan *murābahah* adalah suatu perjanjian jual beli antara pihak penjual dan pembeli dengan menyebutkan harga pokok dan ditambah margin keuntungan.

Undang-Undang perbankan syariah Nomor 21 tahun 2008 pasal 19 ayat (1) huruf (d) dalam penjelasan tentang akad *murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Pengertian *murābahah* tersebut memang tidak menyebut secara jelas bahwa *murābahah* yang dimaksud adalah akad jual beli *murābahah*, sehingga pasal ini menurut penulis belum memberikan arti yang jelas. Padahal bila hanya menyebut akad *murābahah* secara bahasa diartikan akad yang memberikan keuntungan. Keuntungan bisa melalui sewa menyewa atau jual beli, maka regulasi yang ada dalam undang-undang perbankan kurang jelas karena tidak menyebut jual beli.

Bila merujuk pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) terjadi hal yang sama yaitu tidak adanya pengertian tentang *murābahah* walaupun dalam penetapan fatwa ada diktum ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah. Memang fatwa *murābahah* memberikan regulasi rinci tetapi tidak memberikan definisi *murābahah* secara jelas.

Peraturan Bank Indonesia juga tidak memberikan penjelasan tentang *murābahah* walaupun Peraturan Bank Indonesia (PBI) mengatur tentang pembiayaan *murābahah* yaitu ada dalam PBI nomor 7/46/PBI/2005 sebagaimana diubah dalam PBI nomor :10/16/PBI/2008. Begitu juga dalam Surat Edaran Bank Indonesia perihal "Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah".

Pengertian *murābahah* didapatkan dalam kodifikasi produk perbankan syariah yang tidak memiliki kekuatan hukum. Penjelasan *murābahah* dalam kodifikasi adalah akad jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli.

Memperhatikan pengertian *murābahah* secara yuridis, belum memberikan kejelasan yang mampu menerangkan kepada penyelenggara bank syariah dan masyarakat secara umum

sehingga hal itu bisa saja memberikan definisi yang berbeda-beda antara satu dengan lainnya. Karena itu diperlukan definisi yang jelas baik di dalam undang-undang perbankan syariah, Peraturan Bank Indonesia dan fatwa Dewan Syariah Nasional sehingga ada pemaham yang tunggal dan kepastian hukum tentang *murābahah*.

Menurut penulis *murābahah* termasuk jual beli, karena itu struktur hukum yang menjadi acuan dalam mengatur perjanjian implementasi di bank syariah juga berbentuk jual beli, sehingga arti *murābahah* adalah jual beli dengan menerangkan harga pokok dan biaya-biaya untuk memperoleh barang ditambah dengan margin keuntungan.

2. Landasan Syariah Jual Beli *Murābahah*

Ada beberapa kritik terkait dengan landasan syariah tentang *murābahah* oleh beberapa pakar. Ada yang mengatakan tidak ada dasar baik dalam al-Qur'an maupun sunnah. Abdullah Saeed menyatakan bahwa: "*the Qur'an, however does not make any direct reference to murabaha*", tetapi dia mengakui bahwa *murābahah* bisa mengacu pada jual beli dalam al-Qur'an "*there are several references therein to sale, profit, loss and trade*".¹⁰

Namun yang diberi wewenang untuk mendefinisikan *murābahah* adalah fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) bahwa landasan syariah jual beli *murābahah* ada dalam Qur'an surat al-Baqarah:275 yaitu merujuk pada ayat jual beli:¹¹

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا

Berdasarkan ayat tersebut bahwa acuan *murābahah* adalah jual beli.

a. Al-Hadis dalam fatwa Dewan Syariah Nasional

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِمْ
الْبُرْكَاءُ: الْبَيْعُ إِلَى أَحَلِّ، وَالْمُعَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ
بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ .

Dari Suhaib ar-Rumi ra. Bahwa Rasulullah saw. Bersabda, "tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan : jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk di jual (HR. Ibnu Majah).

3. Regulasi Subyek dan Obyek Pembiayaan Jual Beli *Murābahah* di Perbankan Syariah

a. Praktik *Murābahah* Dalam Perbankan Syariah

Syarat jual beli *murābahah* menurut M.Syafi'i Antonio adalah :¹²

- 1) Barang harus halal, transaksi dengan barang yang haram dapat dinyatakan batal demi hukum. Selain itu juga harus memperhatikan halal oleh undang-undang negara. Barang yang halal bagi Islam tetapi tidak dihalalkan bagi negara, juga tidak diperbolehkan untuk dijadikan obyek transaksi.
- 2) Harga barang harus dinyatakan dengan jelas dan tidak boleh sama-samar.
- 3) Tempat penyerahan barang juga harus dinyatakan dengan jelas, karena akan menentukan besarnya biaya transportasi.
- 4) Barang yang diserahkan harus sepenuhnya menjadi milik si penjual, tidak boleh menjual sesuatu yang belum menjadi miliknya.

Jual beli menurut *jumhur* ulama ada dua macam yaitu jual beli tawar menawar (*muṣawamah*) dan jual beli *murābahah*. Ibnu Rusyd.¹³ Fiqih menentukan syarat dan rukun *murābahah*. Rukun jual beli *murābahah* ada yang berkaitan dengan subyek dan obyek yaitu : *sigat*, *'āqidayn* dan *ma'qūd 'alayh*.

Menurut mazhab Syafi'i, *sigat* dalam jual beli adalah segala sesuatu yang menunjukkan adanya kerelaan dari kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Sedangkan *'āqidayn* dan

ma'qūd 'alayh juga sebagai rukun karena merupakan pilar utama dalam jual beli. *Sigat* menurut mazhab Hanafi adalah asal dari jual beli, maka ia harus ada, sedangkan *'āqidayn* dan *ma'qūd 'alayh* tidak termasuk rukun melainkan syarat.¹⁴ Begitu juga pendapat Abdul Wahab Khalaf yang menyatakan itu syarat dan bukan rukun.¹⁵ Hal itu menunjukkan bahwa yang dilihat adalah terbentuknya suatu akad, yaitu apabila telah ada kata sepakat atau *sigat* dan apabila tiada kata sepakat kedua belah pihak yang bertransaksi atau berakad, tidak disebut jual beli, maka mazhab Hanafi termasuk menganut asas konsensus, bahwa akad itu terbentuk asalkan ada kata sepakat.

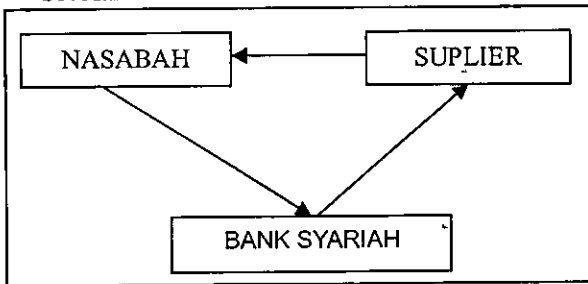
Pembahasan tentang pembiayaan *murābahah* diperlukan data tentang praktik di perbankan syariah, memang tidaklah se-sederhana sebagaimana *murābahah* yang ada dalam fiqih, tetapi praktik *murābahah* bisa digunakan dalam dua hal yaitu :

- a. Murni pembelian barang, yaitu nasabah memang benar-benar ingin mendapatkan barang yang sesuai dengan keinginan. Misalnya nasabah ingin membeli suatu aset, maka ia bisa minta kepada perbankan untuk membelikan aset yang dipesan kemudian bank membelinya dan menyerahkan aset tersebut kepada nasabah, sedangkan nasabah membayar kepada bank dengan cara mengangsur sesuai dengan kesepakatan.
- b. Memperlancar arus kas (*cash flow*), misalnya perusahaan yang menjual mobil, bisa bekerjasama dengan pihak bank syariah untuk mendanai nasabah yang akan membeli mobilnya. Sehingga perusahaan akan memberi saran kepada pembeli yang kekurangan dana untuk membeli mobil dengan mengajukan kepada bank syariah untuk diberikan pembiayaan secara *murābahah*. Bila pembeli mendapatkan pembiayaan dari

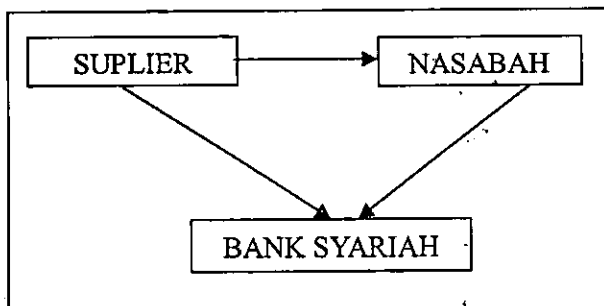
bank, maka arus kas perusahaan mobil tidak mengalami kemacetan.

Ilustrasi gambar berikut ini dapat memperjelas pembiayaan *murābahah* :

- a) Nasabah memesan barang kepada bank syariah dengan spesifikasi tertentu, kemudian pihak bank mencari supplier, bila telah ada perusahaan yang mempunyai barang sesuai pesanan nasabah, maka bank syariah membeli kepada supplier suatu barang dan supplier mengirimnya kepada nasabah setelah akad.



- b) Suplier sudah mempunyai seorang pembeli, yaitu membeli sebuah mobil tetapi pembeli tidak mempunyai dana yang cukup untuk membelinya, maka disarankan minta pembiayaan kepada bank syariah, bila bank syariah menyetujui, maka mobil diserahkan kepada pembeli sedangkan jual beli antara suplier dengan nasabah sudah digantikan dengan jual beli antara bank dengan nasabah.



Bila mencermati undang-undang perbankan syariah, Fatwa DSN dan Peraturan Bank Indonesia tampak bahwa:

- 1) Undang-undang perbankan syariah nomor 21 tahun 2008 tidak mengatur secara jelas, dan

diserahkan pengaturannya pada fatwa Dewan Syariah Nasional dan Peraturan Bank Indonesia. Hal itu benar demikian karena undang-undang mengatur perihal umum, sedangkan subyek dan obyek itu merupakan hal yang teknis.

- 2), Fatwa DSN telah mengatur tentang subyek dan obyek yang diperjanjikan, tetapi cara mengatur akad tidak disebutkan mengikuti aturan tertentu, walaupun sudah bisa dimaknai bahwa cara mengaturnya mengikuti hukum Islam karena itu fatwa MUI. Sedangkan hukum Islam masih terangkum dalam kitab-kitab fikih. Namun berdasarkan fakta dalam perjanjian antara nasabah dan pihak bank, cara pengaturannya masih berpedoman dengan KUH Perdata. Hal itu bisa dibenarkan selama tidak bertentangan dengan hukum Islam.

Menurut fatwa, siapakah yang merupakan subyek dalam perjanjian *murābahah*? yaitu bank dan nasabah yang mengajukan pembiayaan dalam hal ini pembiayaan *murābahah*. Sedangkan obyek yang diatur dalam fatwa DSN yaitu barang yang tidak haram oleh syariah dan kualifikasinya harus jelas, hal itu berarti sudah mencakup bahwa dalam akad tidak boleh ada cacat tersembunyi. Dalam hal barang yang disyaratkan tidak haram seharusnya ada penambahan bahwa barang itu tidak melanggar undang-undang atau ketertiban umum, sebab barang yang menurut syariah tidak dilarang belum tentu menurut undang-undang diperbolehkan atau melalui persyaratan lain untuk membelinya, misalnya pembelian senjata api diharuskan memiliki

ljin tersebut dan ulu. Selain itu barang yang hendak dijual kepada nasabah harus sudah dalam kepemilikan bank. Sedangkan tentang harga, fatwa memberikan ketentuan bahwa bank harus terbuka terhadap harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan.

- 3) Sedangkan regulasi dalam Peraturan Bank Indonesia nomor: 7/46/PBI/2005 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 juga mengatur subyek dan obyek. Menurut peraturan, subyek dalam perjanjian *murābahah* mencakup bank dan nasabah begitu juga obyeknya adalah barang dan harga. Jadi dalam peraturan berkaitan dengan subyek dan obyek tidak ada perbedaan, hanya saja cara pengaturannya kurang rinci dan perlu dirinci lebih jelas agar tidak menimbulkan perbedaan interpretasi dalam teknis.¹⁶

4. Regulasi Hak dan Kewajiban dalam Pembiayaan Jual Beli *Murābahah* di Perbankan Syariah

Hak dan kewajiban merupakan bagian yang penting dalam perjanjian *murābahah*, karena dengan pengaturan yang jelas tentang hak dan kewajiban akan mendudukkan para pihak dalam kepastian hukum. Hak dan kewajiban dalam literatur fikih hanya menyebutkan bahwa jual beli *murābahah* para ulama sepakat bahwa disatu pihak pembeli memiliki hak memperoleh barang dari pihak penjual dan ia berkewajiban menyerahkan uang kepada penjual, dan penjual juga berhak atas uang yang diberikan oleh pembeli kepadanya sebagai harga pokok ditambah keuntungan.¹⁷

Undang-undang perbankan syariah hanya mengatur secara global bahwa akad *murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan

menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Merujuk pada penjelasan pasal 19 tersebut, ada hubungan timbal balik antara pihak bank syariah dengan nasabah. Nasabah berkedudukan sebagai pembeli yang mempunyai hak untuk memiliki sebuah barang, namun berkewajiban membayar harga barang kepada bank syariah dengan cara mengangsur dan bank syariah berkedudukan sebagai penjual yang mempunyai hak menerima bayaran angsuran setiap bulan dan berkewajiban untuk memberikan barang yang dibutuhkan oleh nasabah, selama barang itu tidak dilarang oleh syariah dan undang-undang.

Ketentuan tersebut dikuatkan lagi dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008 tentang perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 tentang pelaksanaan prinsip syariah dalam kegiatan penghimpunan dana dan penyaluran dana serta pelayanan jasa bank syariah. Namun Bank Indonesia mengaturnya lagi lebih jelas dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Dalam pasal 9 dijelaskan bahwa kegiatan penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *murābahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut:¹⁸

- a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang;
- b. Jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada bank ditentukan berdasarkan kesepakatan bank dan nasabah;
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;

- d. Dalam hal bank mewakili kepada nasabah (*wakālah*) untuk membeli barang, maka akad *murābahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank;
- e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
- f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai bank;
- g. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad;
- h. Angsuran pembiayaan selama periode akad harus dilakukan secara proporsional.

Regulasi tersebut telah mengatur hak dan kewajiban yang lebih rinci lagi dibanding dengan undang-undang perbankan. Antara lain ada penambahan bahwa nasabah bisa dimintai kewajiban untuk membayar uang muka dan juga menyediakan agunan tambahan, sedangkan kewajiban bank masih sama dengan undang-undang.

Adapun hak dan kewajiban yang diatur dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) juga sudah sama dengan undang-undang perbankan syariah dan Peraturan Bank Indonesia. Regulasi fatwa itu adalah:

Pertama, ketentuan umum *murābahah* dalam bank syariah yaitu:

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.

- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

Kedua, ketentuan *murābahah* kepada nasabah yaitu:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
- 2) Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
- 3) Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
- 4) Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
- 5) Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.

- 6) Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- 7) Jika uang muka memakai kontrak 'urbun sebagai alternatif dari uang muka, maka.
 - a) Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
 - b) Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

Ketiga, jaminan dalam *murābahah* yaitu:

- 1) Jaminan dalam *murābahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
- 2) Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

Keempat, utang dalam *murābahah*:

- 1) Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murābahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
- 2) Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.
- 3) Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

Kelima, penundaan pembayaran dalam *murābahah* yaitu:

- 1) Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
- 2) Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

Keenam, bangkrut dalam *murābahah* yaitu jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Berdasarkan fatwa DSN tentang *murābahah* tersebut, DSN mengatur lebih luas lagi berkaitan dengan kewajiban pihak bank yaitu bank wajib menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian. Selain hal itu, masih sama dengan regulasi yang ada di dalam undang-undang perbankan syariah dan peraturan Bank Indonesia.

Namun perlu dicermati bahwa di dalam regulasi tersebut tidak mengatur lebih rinci berkaitan dengan penyerahan barang yang dibeli oleh nasabah. Baik itu barang bergerak ataupun barang tetap atau tidak bergerak. Di sinilah bahwa sejatinya ada suatu integrasi antara hukum Islam dengan hukum perdata peninggalan Belanda. Bila tidak diatur dalam peraturan manapun, hukum perdata bersifat pelengkap yaitu melengkapi hal-hal yang kemungkinan ditinggalkan oleh para pihak dalam perjanjian.

Hukum perdata mengatur cara penyerahan barang, bahwa untuk barang bergerak cukup dengan penyerahan kekuasaan barang itu, sebagaimana pasal (612) KUH Perdata.¹⁹ Sedangkan penyerahan barang yang sudah menjadi penguasaan pembeli, maka hal itu tidak perlu dilakukan. Bisa saja akad jual beli

murabahah yang dilakukan oleh bank syariah dan nasabah, barang sudah ada pada nasabah. Bila terjadi demikian, maka pihak bank tinggal meminta nasabah untuk menandatangani bukti penyerahan barang kepada nasabah.

Penyerahan barang yang tetap atau tidak bergerak dilakukan dengan balik nama yang ada di dalam sertifikat. Sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960.

Penyerahan barang dalam pembiayaan jual beli *murabahah* perlu untuk diatur secara rinci, karena akan menjadi masalah bahwa bila perjanjian sudah dibuat sementara karena ada masalah di perjalanan yang menyebabkan barang tidak sampai kepada nasabah, maka bisa saja bank mengakui bahwa benda sudah sampai di tangan nasabah padahal faktanya barang tidak sampai. Bila hal itu terjadi akan menimbulkan masalah apakah perjanjian itu terbentuk atau belum terbentuk dalam kasus ini.

Permasalahan itu dapat diilustrasikan, bahwa nasabah dan bank sudah sepakat melakukan jual beli barang mobil. Setelah perjanjian ditandatangani oleh para pihak, mobil dikirim kepada nasabah. Pada saat pengiriman, ternyata ada demo mahasiswa sehingga membakar mobil tersebut dan tidak sampai pada nasabah. Dalam permasalahan ini bila para pihak tidak mengatur dalam perjanjian, maka akan menimbulkan masalah dikemudian hari. Maka sebaiknya diatur bahwa pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang hingga sampai ditangan nasabah termasuk biaya pengiriman barang juga menjadi tanggungan pihak bank.

Hal yang tidak diatur lainnya berkaitan dengan adanya cacat yang tersembunyi yang tidak diketahui oleh pihak bank dan nasabah. Hal ini pihak mana yang bertanggung jawab? Apakah pihak bank yang tidak tahu barang dibebani untuk bertanggung jawab terhadap cacat tersebut? Maka hal itu

perlu diatur oleh para pihak. Setidaknya bahwa bank sebagai penjual bertanggung jawab atas kerusakan yang tersembunyi pada barang. Bisa saja pada saat diserahkan kondisinya baik dan tidak rusak. Ternyata setelah pemakaian beberapa hari, barang tersebut mengalami kerusakan. Hal itu semua seharusnya ditanggung oleh pihak penjual dan bukan pihak pembeli. Hal itu biasanya terjadi pada jual beli barang-barang elektronik.

Selain regulasi tersebut, juga harus diatur juga berkaitan dengan harga yang berubah setelah akad. Misalnya pada saat akad pembelian komputer harga di pasaran Rp.3.000.000,- dan pada saat barang itu dikirim, karena ada jeda waktu 5 hari, harga turun menjadi Rp.2.500.000,-. Kondisi ini sangat merugikan nasabah yang usahanya jual beli komputer. Melihat harga yang turun, nasabah akan merugi Rp.500.000,- per unit. Siapa yang menanggung kerugian tersebut? Hal ini mestinya harus diatur dalam regulasi perbankan biar tidak terjadi masalah. Menurut hemat penulis bahwa segala kerugian akan ditanggung oleh pihak bank selama barang itu belum ada di tangan nasabah.

C. Penutup

Berdasarkan pemaparan tersebut, dapat disimpulkan bahwa :

1. Sinkronisasi regulasi subyek dan obyek dalam pembiayaan jual beli *murabahah* di perbankan syariah adalah praktik jual beli *murabahah* regulasinya sebagian besar masih berpedoman KUH Perdata sehingga belum sinkron dengan prinsip syariah. Subyek perjanjian adalah bank juga nasabah dan obyeknya adalah barang yang tidak haram, namun belum ada regulasi yang memuat bahwa barang itu tidak melanggar undang-undang atau ketertiban umum.
2. Regulasi hak dan kewajiban dalam undang-undang perbankan syariah, peraturan bank Indonesia dan fatwa Dewan Syariah Nasional tidak

jawab adanya cacat yang tersembunyi yang tidak diketahui oleh pihak bank dan nasabah, termasuk perubahan harga barang setelah akad, sedang pembeli belum menerimanya.

jawab adanya cacat yang tersembunyi yang tidak diketahui oleh pihak bank dan nasabah, termasuk perubahan harga barang setelah akad, sedang pembeli belum menerimanya.

Catatan Akhir:

¹Sundari Ari, "Penciptaan Perbankan Tangguh Melalui Peran Unit Khusus Investigasi Perbankan", makalah dipublikasikan dalam seminar Bekerjasama antara BI dengan Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta tahun 2001, hlm.3

² Agus Fakhri, "Implementasi Murabahah pada Bank (Konvensional) Syariah", tesis IAIN Walisongo Semarang tidak dipublikasikan, 2006, hlm.102

³ Wahyu Daniel, Detik Finance, dalam www.google.com/21-01-2013

⁴ Adiwarmanto A. Karim, *Bank Islam analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 51.

⁵ Abdurrahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh 'ala al-Mazāhib al-Arba'ah* (Beirut: Dar al-Fikr, tt.), III: 559.

⁶ Hans Wehr, *Mu'jam al-Lughah al-'Arabiyah al-Mu'āsirah* (Beirut: Maktabah Libanon, 1974), hlm. 321.

⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid wa Nihayah al-Muqtashid* (Ttp: Tnp, t.t), II: 161.

⁸ An-Nawawi, *Raudah al-Talibin* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.), hlm.185-186.

⁹ Ibnu Qudamah, *al-Mughni* (Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.), hlm. 1958.

¹⁰ Abdullah Saeed, *Islamic Banking and Interest a Study of the Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation* (Koln Brill: Leiden New York, 1996), hlm.76.

¹¹ al-Baqarah:275

¹² M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik* (Jakarta: Gema Insani, 2001), hlm. 30 dan 102.

¹³ Ibnu Rusyd, *Bidayah*, hlm.161-163.

¹⁴ Abdurrahman al-Jaziri, *Kitab al-Fiqh*, III: 561.

¹⁵ Abdul Wahab Khalaf, *Ilmu Ushul al-Fiqh* (Ttp: al-Haromain, 2004), hlm.118.

¹⁶ Peraturan Bank Indonesia nomor :7/46/PBI/2005 sebagaimana dirubah dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor 10/16/PBI/2008

¹⁷ Ibnu Rusyd, *Bidayah*, II: 161.

¹⁸ Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005.

¹⁹ Pasal (612) KUH Perdata.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Jaziri, Abdurrahman. *Kitāb al-Fiqh 'alā al-Mazāhib al-Arba'ah*. Beirut, Dar al-Fikr, tt.

Al-Nawawi. *Rawdah al-Ṭālibīn*. Beirut, Dar al-Kutub al-Ilmiyah, tt.

Antonio, M. Syafi'i. *Bank Syariah'ah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani, 2001.

Ari, Sundari. *Penciptaan Perbankan Tangguh Melalui Peran Unit Khusus Investigasi Perbankan*. makalah dipublikasikan dalam seminar Bekerjasama antara BI dengan Universitas Gadjah Mada di Yogyakarta, 2001.

Daniel, Wahyu. Detik Finance dalam www.google.com/21-01-2013.

Fakhri, Agus. "Implementasi Murabahah Pada Bank (konvensional) Syariah". tesis IAIN Walisongo Semarang tidak dipublikasikan, 2006.

Ibnu Qudamah. *al-Mughnī*. Beirut: Dar al-Kutub al-Ilmiyah, t.t.

Ibnu Rusyd. *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtaṣid*. Tnp.: ttp. T.t.

Karim, Adiwarmanto A. *Bank Islam analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2010.

Khalaf, Abdul Wahab. *'Ilmu Uṣul al-Fiqh*. Al-Haramayn: Tnp, 2004.

Saeed, Abdullah. *Islamic Banking and Interest: A Study of The Prohibition of Riba and Its Contemporary Interpretation*. Koln Brill: Leiden New York, 1996.

Wehr, Hans. *Mu'jam al-Lughah al-'Arabiyah al-Mu'āsirah*. Beirut: Maktabah Libanon, 1974.

