

Akad pembiayaan murabahah dalam perspektif ekonomi islam

Ni'am Al Mumtaz, M.E. ^{1,*}, Emy Widyastuti ²

¹ Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Salatiga

² Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Salatiga

*) Corresponding Author (niamalmumtaz@gmail.com)

Abstract

Murabaha financing contracts are sharia financial products that have the potential to continue to be developed and compete directly with conventional banking credit products. The sale and purchase transaction model by stating the acquisition price increases transparency in muamalah so that it becomes an attraction for buyers or customers. The risk of murabahah is considered more controllable than a profit/loss sharing based financing contract. The procedure for repayment determined in advance with certainty so that Islamic banks can predict future profits. The Imams of the four madhhabs in fiqh have discussed the murabahah contract so that there is no doubt about making it a transaction that is in accordance with Islamic law. This paper intends to examine the practice of financing contracts from an Islamic perspective, especially the views of the Imams of the four schools of thought associated with the murabahah phenomenon in Islamic financial institutions.

Keywords: *murabahah, sharia bank, Islamic economics*

Abstrak

Akad pembiayaan murabahah menjadi produk keuangan syariah yang sangat berpotensi untuk terus dikembangkan dan bersaing secara langsung dengan produk kredit perbankan konvensional. Model transaksi jual beli dengan menyebutkan harga perolehannya meningkatkan transparansi dalam bermuamalah sehingga menjadi daya tarik bagi pembeli atau nasabah. Risiko dari murabahah dianggap lebih bisa dikendalikan daripada akad pembiayaan yang berbasis *profit/loss sharing*. Tata cara pengembalian pembayaran yang ditentukan di depan secara pasti sehingga bank syariah bisa memprediksi perolehan laba masa depan. Imam empat madzhab dalam fikih telah membahas akad murabahah sehingga tidak ditemukan keraguan untuk menjadikannya sebagai salah satu transaksi yang sesuai dengan syariat Islam. Tulisan ini bermaksud untuk mengkaji praktik akad pembiayaan dalam perspektif Islam khususnya pandangan Imam empat madzhab yang dikaitkan dengan fenomena murabahah di lembaga keuangan syariah.

Kata kunci: *murabahah, bank syariah, ekonomi Islam*

1. Pendahuluan

Ekonomi Islam bukan merupakan hasil olah pikir individu-individu namun secara prinsip telah ada di dalam Al-qur'an. Cendekiawan muslim kemudian mengembangkan dari ayat-ayat Al-qur'an serta hadist Nabi menjadi sebuah sistem yang bisa memenuhi perkembangan zaman. Sebagai sebuah ajaran untuk diikuti dan diamalkan, Islam mengatur hubungan antar manusia seperti transaksi perdagangan, hutang piutang, investasi, produksi dan konsumsi

agar terhindar dari hal-hal yang berpotensi merugikan salah satu pihak. Tegaknya keadilan menjadi nilai utama yang disebarluaskan dalam ranah ekonomi Islam. Kelembagaan ekonomi Islam saat ini mampu diimplementasikan ke dalam berbagai bentuk organisasi bisnis yang menjadikan Islam sebagai landasan operasional usahanya.

Lembaga Keuangan Syariah (LKS) di Indonesia merupakan salah satu bentuk kelembagaan ekonomi Islam yang telah berkembang menjadi beberapa jenis antara lain Bank Syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS), Pegadaian Syariah, pasar modal syariah, *leasing* syariah dan Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS). Mekanisme ekonomi pada sektor riil dan kegiatan usaha perdagangan serta investasi tidak bisa lepas dari peran perbankan yang memiliki fungsi sebagai lembaga intermediasi. Bank Syariah menjalankan operasionalnya dengan prinsip bagi hasil, *fee*, *ujroh* dan margin.

Sistem operasional dan layanan perbankan syariah dalam perkembangannya dapat dimanfaatkan berbagai elemen masyarakat serta tidak membedakan latar belakang suku, agama, pendidikan, afiliasi politik, serta organisasi kemasyarakatan. Identitas bank syariah yang lebih mengedepankan etika bisnis dan komunikasi Islami menjadi daya tarik bagi masyarakat untuk mendapatkan layanan keuangan yang lebih handal dan terpercaya. Berbagai jenis layanan yang dimiliki oleh bank syariah dengan akad transaksinya menjadi nilai tambah dan nilai unggul untuk menarik minat nasabah. Nilai-nilai keislaman sebagai identitas utama bank syariah terus dikembangkan untuk meningkatkan *value* dalam persaingan di industri keuangan.

Perbankan syariah di Indonesia dengan semangat utamanya yaitu untuk menghindari riba dalam transaksi keuangan, masih berada dalam fase pertumbuhan untuk terus mendapatkan *market share*. Perkembangan produk dan layanannya masih sangat luas untuk terus dioptimalkan di tengah-tengah persaingan ketat dengan perbankan konvensional dan digital bank yang akhir-akhir ini mulai diterima kehadirannya. Fenomena menarik dari hadirnya perbankan syariah yang masuk ke ranah industri keuangan adalah bertemunya antara nilai-nilai etika, moral dan kepatuhan terhadap syariah bersanding dengan semangat profesionalitas dalam industri keuangan.

Operasional bisnis Bank Syariah dengan prinsip margin terdapat pada akad murabahah. Saat ini akad pembiayaan murabahah menjadi paling dominan secara nominal dibandingkan dengan akad yang berbasis bagi hasil seperti musyarakah dan mudharabah. Fenomena tersebut karena kemudahan penentuan keuntungan masa depan yang bisa diproyeksikan dan risiko yang bisa dikendalikan relatif lebih mudah. Proyeksi keuntungan masa depan menjadi sangat penting bagi perusahaan dalam hal ini adalah Bank Syariah karena harus membuat perencanaan *cashflow*, likuiditas, profitabilitas serta fungsi analisis keuangan lainnya. Bank Syariah juga memiliki kepentingan untuk mencegah risiko kerugian

akibat belum adanya mekanisme yang aman dalam skema pembiayaan bagi hasil atau bagi rugi.

Produk akad pembiayaan murabahah salah satu produk andalan khususnya bagi perbankan syariah. Aktualisasi akad murabahah yang diterapkan dengan tata cara jual beli kemudian menambahkan keuntungan tertentu, berkontribusi paling besar dalam aspek pembiayaan bank syariah karena tumpuan pembiayaan yang digunakan untuk menggerakkan sektor konsumtif. Kemudahan menentukan margin yang disepakati antara pihak bank syariah dan nasabah membuat akad pembiayaan murabahah secara sederhana dan cepat bisa diterima oleh kedua belah pihak. Aplikasi pembiayaan murabahah dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal lainnya serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Selain itu, pembiayaan Murabahah juga dapat mengakomodasi kebutuhan aktivitas produktif seperti pembelian barang-barang untuk investasi maupun modal kerja usaha.

Masyarakat memahami konsep murabahah yang secara sederhana bisa digambarkan dalam proses jual-beli secara kredit dengan jangka waktu tertentu. Proses transaksi jual-beli secara kredit sebagaimana yang ada dalam akad murabahah berorientasi keuntungan bagi pihak Bank Syariah. Di sisi lain dibutuhkan upaya jangka panjang untuk bisa menerapkan akad berbasis bagi hasil sebab harus ada kesamaan persepsi dan kesepakatan kontrak yang penuh dengan komitmen antara bank syariah dan nasabah pembiayaan. Berbeda dengan akad berbasis margin, bagi masyarakat awam yang sudah terbiasa dengan praktik kredit barang atau cicilan pembelian yang mana bisnis jual beli barang secara kredit tersebut juga diterapkan ke dalam skema akad murabahah. Adanya komoditas barang yang diperjualbelikan secara tangguh atau cicilan memposisikan akad murabahah bisa secara langsung diperbandingkan dengan kredit konvensional dalam konteks besaran margin atau besaran bunga bagi bank konvensional. Bunga yang sering dinyatakan dalam bentuk persentase per bulan atau per tahun, persepsi masyarakat mudah menangkapnya untuk menilai dengan kondisi murah atau mahal. Begitu pula dengan besaran total margin pada akad murabahah bisa dibuat persentasenya dan menjadikannya langsung berhadapan dengan konsep persentase pada bunga bank konvensional.

Besarnya transaksi akad pembiayaan murabahah yang diterapkan oleh Bank Syariah mencapai 75% dari total pembiayaan mendapat perhatian dari para tokoh penggerak Ekonomi Islam (Bahjatullah, 2011). Idealisme Bank Syariah yang berupaya menawarkan konsep keadilan bisnis dalam pembiayaan dengan mekanisme profit sharing dan loss sharing menghadapi ujian ketika sampai pada tahap implementasi di lapangan. Dinamika masyarakat sebagai nasabah perbankan syariah serta persaingan dengan bank konvensional yang menawarkan kecepatan layanan dengan memberikan bunga murah,

menempatkan posisi Bank Syariah harus responsif untuk terus bersaing dalam aspek layanan dan harga agar mampu merebut pangsa pasar yang lebih luas. Skema margin dari akad pembiayaan murabahah bisa menjadi solusi cepat bagi Bank Syariah untuk memberikan penjelasan yang mudah bagi nasabahnya ketika membandingkannya dengan tingkat suku bunga pinjaman dari bank konvensional.

Berangkat dari latar belakang tersebut, maka penulis melakukan kajian pustaka tentang akad pembiayaan murabahah dalam perspektif ekonomi Islam yaitu tinjauan fiqh muamalah serta mencari keterkaitan petunjuk dalam Al-qur'an serta hadits Nabi Muhammad SAW. Kuatnya landasan hukum Islam tentang praktik akad murabahah diharapkan meningkatkan nilai tawar bagi bank syariah yang bersaing di industri keuangan dengan bank konvensional atau lembaga keuangan lainnya. Bagi para praktisi dan pengelola lembaga keuangan syariah, penguasaan pengetahuan tentang akad murabahah ini menjadikan peta bisnis semakin jelas untuk melakukan edukasi market dan strategi segmentasi yang tepat guna meningkatkan pangsa pasar bank syariah.

2. Pengertian Akad Murabahah

Arti murabahah berasal dari kata kerja rabiha-yarbahu yang bermakna untung (Abdul Qadir ar Raazi, 1995: 97). Secara bahasa murabahah berasal dari "Rabah", yang berarti tambahan dan secara istilah makna murabahah adalah menjual suatu barang dengan harga yang telah ditentukan untuk mendapatkan keuntungan darinya dengan syarat-syarat tertentu yang disebutkan oleh para ulama fikih (Abdurrahman Al-Juzairi, 1999: 475). Adapun dalam fatwa DSN-MUI menyebutkan akad murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Madzhab Maliki menjelaskan tentang murabahah adalah jual beli barang dengan harga pembelian pertama ditambah keuntungan tertentu bagi penjual dan pembeli. Di dalam penjelasan Madzhab Maliki tersebut tidak disebutkan secara langsung tata cara pembayaran untuk transaksi akad pembiayaan apakah dilakukan dengan tunai atau dengan penangguhan. Adapun yang diperjelas adalah komoditas barang dengan menambah sejumlah keuntungan sehingga disepakati oleh pihak penjual dan pembeli.

Madzhab Hambali memberikan penekanan pada keabsahan transaksi murabahah yaitu jika keuntungan dan harga diketahui dengan jelas maka jual beli murabahah sah. Pembeli berhak mengetahui harga perolehan terhadap barang yang akan dibelinya dan penjual menyampaikan keuntungan yang akan diperoleh. Menurut Madzhab Hambali maka jual beli tersebut sah sehingga menyampaikan nominal keuntungan bukanlah hal yang harus ditutup-tutupi dalam akad murabahah ini. Jual beli ini menjadi makruh ketika penjual tidak menyampaikan harga perolehannya dan sebaliknya membebani penjual dengan kenaikan

harga pada periode-periode tertentu. Kondisi tersebut akan mengaburkan harga perolehan terhadap barang yang diperjualbelikan serta berpotensi memunculkan perubahan harga di masa yang akan datang.

Madzhab Syafi'i mendorong disampaikan keterbukaan harga pada akad murabahah adalah untuk menghindari kedustaan yang diharamkan. Penyampaian informasi harga pembelian, biaya-biaya yang menyertainya, dan keuntungan yang hendak diperolehnya bisa membuat kondisi jual-beli mencapai kondisi saling ridha. Tata cara pembayaran akad murabahah ini merupakan hal lain yang sebaiknya dimusyawarahkan dan menjadi kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli.

Menurut Madzhab Hanafi juga memberi penekanan pada terjadinya dusta pada akad murabahah akan tetapi juga memberikan jalan keluar jika seseorang berada pada kondisi tersebut. Jika penjual melakukan dusta dan telah terpenuhinya bukti-bukti tentang dustanya, maka pembeli berhak untuk mengambil barang atau mengembalikannya. Pada akad murabahah ini, Madzhab Hanafi membuka peluang *khiyar* untuk meneruskan transaksi jual beli atau membatalkannya. Jual beli murabahah sah dengan harga pertama disertai keuntungannya apabila telah terpenuhi dua syarat yaitu:

- a. objek transaksi berwujud barang dan bukan dalam bentuk uang,
- b. harga objek jual-beli dalam kondisi serupa atau mendekati.

Wahbah az-Zuhaili memberikan definisi Murabahah yaitu "jual beli dengan harga perolehan ditambah keuntungan". Secara umum rukun dan syarat sah akad diatur dalam pasal 22 KHES (Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah) yang meliputi: subyek akad (*al 'aqidain*), obyek akad (*mahallul 'aqad*), tujuan akad (*maudhu'ul aqad*), dan *sighatul akad* (kesepakatan atau ijab dan kabul).

Jual beli Murabahah dalam perspektif ekonomi Islam memiliki beberapa rukun dan syarat yang harus dipenuhi, terdiri dari:

1. Pihak yang berakad (*Al-'aqidain*)
 - a. Penjual (Bank)
 - b. Pembeli (Nasabah)
 - c. Pemasok (Supplier)
2. Obyek yang diakadkan (*Mahallul 'Aqad*)
 - a. Adanya wujud barang yang diperjualbelikan
 - b. Harga barang
3. Tujuan Akad (*Maudhu'ul Aqad*)
4. Akad (*Sighat al-'Aqad*)
 - a. Serah (ijab)
 - b. Terima (qabul)

Keterkaitan jual-beli dengan pembiayaan murabahah ini maka tujuan akad adalah pemindahan hak milik kebendaan dari pihak Bank (bai') kepada Nasabah (musytari').

3. Pembiayaan Akad Murabahah di Bank Syariah

Akad merupakan fase paling krusial yang bisa menentukan apakah transaksi pembiayaan memenuhi kaidah syariah atau justru terjerumus ke dalam transaksi ribawi. Setelah proses tawar menawar antara pihak nasabah dengan bank syariah maka semua kesepakatan dan perjanjian dituangkan dalam akad pembiayaan dengan memperhatikan rukun dan syarat yang semuanya harus terpenuhi.

Perbedaan utama antara akad pembiayaan murabahah dengan perjanjian kredit konvensional terletak pada obyek transaksinya. Jika dalam akad pembiayaan murabahah adanya barang yang ditransaksikan akan menjadi underlying asset sedangkan dalam kredit konvensional uang adalah komoditas yang menjadi obyek transaksi. Obyek barang dalam akad murabahah akan menjadi tanggungan pihak bank syariah jika transaksi dengan nasabah masih terdapat hal-hal yang perlu dilakukan perlakuan lebih jauh.

Ditinjau dari segi tujuan adanya akad pembiayaan murabahah ini lebih banyak digunakan untuk keperluan konsumtif bagi nasabah bank syariah. disebut konsumtif karena pembelian barang bukan untuk keperluan usaha atau bisnis secara langsung. Murabahah kendaraan bermotor, smartphone, peralatan rumah tangga, meubel dan rumah merupakan barang-barang yang lazim dibeli oleh para nasabah bank syariah dengan akad murabahah.

Adapun untuk tujuan pembelian aset produktif juga bisa dilakukan dengan mekanisme akad murabahah. Pembelian kendaraan bermotor untuk menunjang kinerja karyawan, pembelian mesin-mesin industri, pembelian tanah dan bangunan untuk bisnis. Fleksibilitas penggunaan akad murabahah yang bisa untuk tujuan transaksi konsumtif maupun produktif berpotensi besar untuk terus dikembangkan sebagai penggerak sektor riil.

UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menyinggung tentang keberadaan akad murabahah sebagai salah satu transaksi jual beli yang pada akhirnya menimbulkan piutang bagi bank syariah. Sebagaimana yang diatur di dalam undang-undang Perbankan Syariah maka bentuk obyek pembiayaan murabahah merupakan barang atau barang yang dikombinasikan dengan jasa serta terpenuhinya standar syariah. Obyek tersebut harus tertulis di dalam akad atau kontrak perjanjian murabahah antara bank syariah dengan pihak pembeli atau nasabahnya. Selain pengakuan transaksi terhadap obyek, bank syariah juga harus bisa membuktikan tentang aspek kepemilikan barang yang akan ditransaksikan sepenuhnya menjadi milik bank syariah.

Kepemilikan terhadap obyek atau barang yang ditransaksikan tidak harus terpenuhinya aspek legal formal administrasinya seperti adanya kewajiban membalik nama

dalam transaksi jual beli tanah atau kendaraan bermotor. Bukti transaksi pembelian seperti nota atau kuitansi pembayaran sudah cukup menjadikan sebagai bukti bahwa barang dimaksud telah sepenuhnya dimiliki oleh pihak penjual yaitu bank syariah dan kemudian dijual kepada pembeli yaitu nasabah. Efektifitas dalam akad pembiayaan murabahah berjalan dengan efektif mengingat terdapat aspek persaingan dengan bank konvensional yang memberikan kemudahan kredit. Namun demikian kemudahan dan efektifitas yang ingin dicapai oleh bank syariah tidak boleh meninggalkan rukun dan syarat jual beli agar terpenuhinya akad yang sah dan terbebas dari riba.

Perkembangan berbagai bentuk aset yang bisa dimiliki oleh seseorang atau badan hukum juga bisa diakomodasi oleh adanya akad murabahah ini. Bahwa terdapat aset berwujud (*tangible assets*) seperti rumah, kendaraan bermotor, mesin industri juga terdapat aset tidak berwujud (*intangible assets*) seperti hak cipta, logo sebuah perusahaan, merk dagang dan hak paten. Keberadaan aset-aset di atas terdapat nilai materiil yang sepenuhnya bisa dimiliki oleh bank syariah yang kemudian ditransaksikan secara murabahah dengan nasabah.

Obyek Pembiayaan Murabahah maupun kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan obyek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti:

- a. Riba, penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (riba fadhli) atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mempersyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (riba nasi'ah)
- b. Maysir, transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain
- c. Gharar, transaksi dengan menggunakan obyek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan
- d. Haram, baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah
- e. Zalim, transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak
- f. Risywah (suap), pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu

Perjanjian jual beli dalam akad pembiayaan murabahah antara bank syariah dengan nasabah dibuat di bawah tangan atau secara notarial. Perjanjian di bawah tangan diterapkan dengan mempertimbangkan nilai nominal transaksi, jangka waktu pembayaran, jaminan yang menyertai pembiayaan dan manajemen risiko dari akad tersebut. Apabila bank menerapkan kebijaksanaan bahwa akad pembiayaan murabahah harus dilakukan secara

notarial maka baik bank syariah maupun nasabah harus bersedia untuk bersama-sama menghadap notaris. Biaya yang timbul sebagai pelaksanaan notarial ini menjadi tanggungan bagi nasabah di luar nilai transaksi pembiayaan akad murabahah. Jika bank memberikan kebijaksanaan khusus terkait beban biaya notarial dilihat dari sudut pandang syariah tidak menjadi masalah untuk meringankan sebagian beban nasabah.

Keterbukaan informasi harga merupakan salah satu nilai lebih dari implementasi akad pembiayaan murabah. Pada proses kesepakatan akad, pihak bank syariah sebagai penjual diwajibkan menyampaikan hal-hal terkait pengadaan atau pembelian barang kepada nasabah sebagai pihak pembeli. Hal terkait pembelian barang antara lain harga atau nilai pokok pembelian yang akan digunakan sebagai nilai dasar pembiayaan. Apabila pihak pembeli sudah memberikan pembayaran tanda jadi atau down payment maka nilai pembiayaan adalah sisa dari total harga yang belum dibayarkan. Berikutnya adalah tentang penyampaian margin atau keuntungan yang akan diperoleh bank. Margin yang sudah disepakati tidak bisa berubah meski ada beberapa situasi dan kondisi yang berpotensi mempengaruhi tata cara pembayaran. Selanjutnya adalah penyampaian kuantitas barang yang jumlahnya diikutsertakan dalam akad perjanjian murabahah. Piutang bank yang timbul dari transaksi murabahah ini terdiri atas harga perolehan dan total margin yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Atas dasar kesepakatan ini maka bisa diketahui dengan pasti nilai jual barang ketika telah lunas pembayaran dari nasabah sehingga tidak menimbulkan kerancuan atau ketidakjelasan harga.

4. Pembayaran Pada Akad Murabahah

Pembayaran akad murabahah meliputi dua proses yaitu pembayaran yang dilakukan oleh pihak penjual atau bank syariah kepada pihak pemasok dan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah selaku pembeli kepada pihak bank syariah. Kesepakatan tata cara pembayaran pada akad murabahah jika pihak bank syariah dan nasabah telah menandatangani lembar akad dan dinyatakan bahwa akad tersebut telah sah serta memiliki kekuatan hukum baik secara syariah maupun formal. Atas dasar pertimbangan tertentu maka bank syariah dapat memberikan keseluruhan nilai pembiayaan atau hanya sebagian saja. Semua kembali kepada analisis pembiayaan dan jumlah down payment yang telah dibayarkan oleh pembeli.

Pembayaran yang dilakukan oleh bank syariah kepada pemasok dilakukan secara langsung agar tidak terjadi penyalahgunaan dana. Penyalahgunaan realisasi akad pembiayaan murabahah kerap terjadi akibat masyarakat masih menganggap bahwa mereka melakukan pinjaman uang sebagaimana yang dilakukan di bank konvensional. Anggapan itu yang selama ini menjadi kendala pada proses akad murabahah. Nasabah merasa bebas

membelanjakan uang yang dicairkan pihak bank sesuai dengan kebutuhannya yang bisa jadi tidak sesuai dalam perjanjian.

Situasi yang tidak memungkinkan pembayaran dilakukan secara langsung maka pihak bank boleh menunjuk pihak ketiga yang ditugaskan sebagai wakil bank syariah untuk melakukan pengadaan barang dan pembayaran kepada pemasok. Mekanisme seperti ini memerlukan tambahan akad yaitu wakalah. Praktik akad wakalah atau perwakilan yang diberikan oleh bank syariah kepada pihak ketiga atau nasabah itu sendiri dalam rentang waktu 3-7 hari kemudian dilanjutkan pada akad murabahah.

Fase berikutnya adalah proses pembayaran yang dilakukan oleh nasabah kepada bank syariah yaitu dengan cara tunai, cicilan atau angsuran. Model yang umum diterapkan pada praktik murabahah di Indonesia adalah dengan cara cicilan atau dengan skema tempo waktu tertentu. Bank syariah dan nasabah bersepakat tentang besarnya nilai angsuran, tanggal pembayaran, dan jangka waktu pembayaran. Nasabah akan menerima pemberitahuan jadwal pembayaran angsurannya sesuai dengan tanggal yang telah disepakati. Adanya teknologi dompet digital memungkinkan seorang nasabah melakukan pembayaran akad murabahah ini dengan mudah dan tepat tanggal tanpa harus datang ke kantor bank syariah. Nasabah juga berhak mengetahui jumlah pembayaran yang sudah diserahkan dan mengetahui sisa saldo pembiayaannya.

Jadwal pembayaran yang telah dibuat dan disepakati oleh pihak bank syariah dengan nasabah bisa jadi tidak berjalan sesuai dengan rencana. Berbagai macam kondisi baik maupun buruk yang terjadi pada nasabah juga perlu dilakukan antisipasi oleh bank syariah. adapun beberapa hal yang bisa mempengaruhi pembayaran murabahah antara lain:

a. Pelunasan lebih awal dari jadwal yang sudah dibuat

Termin waktu pembayaran dalam akad murabahah merupakan kesepakatan antara bank syariah (penjual) dengan nasabah (pembeli) agar pembayaran dilunasi dalam jangka waktu tertentu. Bagi nasabah yang memiliki kemampuan untuk membayar lebih awal untuk melunasi pembiayaannya tentu diperkenankan. Kebijakan pemberian diskon menjadi hak bank syariah dengan mempertimbangkan berbagai aspek.

b. Keterlambatan pembayaran hingga melewati tanggal yang disepakati

Dinamika yang terjadi pada nasabah seperti gangguan sistem perbankan, kondisi sedang sakit, atau sedang membutuhkan uang untuk keperluan penting lainnya bisa menyebabkan kewajiban angsuran menjadi mundur tidak sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah disepakati. Bagi nasabah sebaiknya memberikan informasi yang sedang dihadapinya kepada pihak bank syariah agar tidak terjadi salah komunikasi.

c. Terjadi kesengajaan untuk tidak membayar

Banyaknya nasabah yang dilayani oleh bank syariah terdiri dari berbagai macam karakter. Bisa jadi terdapat nasabah dengan karakter kurang bertanggung jawab sehingga dengan sengaja mengabaikan kewajibannya untuk melakukan pembayaran ke bank syariah. pada situasi seperti ini maka sangat diperlukan adanya barang jaminan yang memiliki nilai lebih tinggi dari pembiayaan agar dapat dijual sebagai pengganti kerugian akibat pembiayaan yang tidak produktif.

d. *Force majeure* yang membuat nasabah kehilangan sumber pendapatannya

Bencana alam yang tidak bisa dicegah dan di luar kemampuan kendali manusia serta mengganggu kondisi ekonomi nasabah menjadi salah satu penyebab yang merubah rencana pembayaran akad murabahah. Jika sudah tidak dimungkinkan untuk dilakukan pembayaran maka bank syariah dengan kebijaksanaannya bisa melakukan penghapusan piutang murabahah dengan dana cadangan risiko.

e. Meninggal dunia

Praktik akad murabahah dengan rentang waktu pembayaran jangka panjang maka bank syariah akan melibatkan perusahaan asuransi syariah untuk menjamin nasabah bila meninggal dunia sehingga potensi kerugian piutang bank syariah bisa diminimalisir agar tidak menjadi *non performing finance*.

5. Penutup

Akad pembiayaan murabahah berkembang lebih cepat di lingkup perbankan syariah di Indonesia. Banyak factor yang mempengaruhi diantaranya adalah murabahah dengan skema jual beli mudah diterapkan dan dipahami baik oleh pihak bank syariah juga pihak nasabah. Murabahah secara Bahasa artinya untung atau bertambah sedangkan secara istilah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Imam empat madzhab telah memberikan pandangannya terkait tata cara pelaksanaan murabahah yang sesuai dengan syariat Islam sehingga transaksi jual beli terhindar dari riba yang dilarang dalam ajaran Islam.

Rukun dan syarat dalam akad pembiayaan murabahah harus terpenuhi. Praktik pengadaan barang dalam akad ini bisa melalui pembelian langsung oleh pihak bank syariah namun jika tidak dimungkinkan untuk pembelian langsung maka bisa melalui pihak ke 3 dengan akad wakalah. Objek transaksi dalam akad murabahah sangat penting keberadaannya karena hal ini yang membedakan murabahah dengan kredit uang sebagaimana yang terjadi di bank konvensional.

Pembayaran dalam pembiayaan murabahah bisa melalui tunai atau dengan model cicilan atau angsuran. Baik dengan tunai atau cicilan bank syariah berkewajiban

menyampaikan harga perolehan barang yang ditransaksikan dan menyebutkan keuntungan yang didapatnya. Adanya kejadian tertentu yang tidak bisa dicegah oleh kemampuan manusia bisa menyebabkan pembayaran murabahah menjadi berubah. Untuk itu diperlukan mitigasi risiko pembayaran agar bank syariah tidak mengalami kerugian jika terdapat piutang yang tidak terbayarkan.

Daftar Pustaka

- Alawiyah, Ika Trisnawati (2016) Konsep Produk Murabahah Dalam Perspektif Ekonomi Syari'ah. *Mahkamah*. Vol. 1, No.1, Juni 2016, pp. 221-256.
- Al-Butary, Burhanuddin (2021) Konsep Murabahah Dalam Diktum Filsafat Ekonomi Islam. *Human Falah*. Volume 8, No. 1, Januari 2021.
- Al-Juzairi, Abdurrahman *Fikih Empat Madzhab (Jilid 3)*, Jakarta: Pustaka Al-Kautsar
- Al Mumtaz, Ni'am (2021) *Konsep dan Implementasi Akuntansi Keuangan Syariah*. Jakarta: Kencana.
- Bahjatullah, Qi Mangku (2011) Kajian Pembiayaan *Murabahah* Antara Teori dan Praktek. *Jurnal Muqtasid*. Volume 2 Nomor 2, Desember 2011, pp. 281-303.
- Farid, Muhammad (2013) Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab. *Episteme*. Vol. 8, No. 1, Juni 2013.
- Imama, Lely Shofa (2014) Konsep dan Implementasi Murabahah Pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Iqtishadia*. Vol. 1, No. 2, Desember 2014, pp. 221-247.
- Mahkamah Agung Republik Indonesia, (2011) *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta.
- Nawatmi, Sri (2010) Etika Bisnis Dalam Perspektif Islam, *Fokus Ekonomi*, Vol.9, No. hal. 50-58
- Otoritas Jasa Keuangan (2020) *Roadmap Pengembangan Perbankan Syariah Indonesia 2020-2025*. Jakarta.
- Otoritas Jasa Keuangan (2016) *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta.
- Prabowo, Bagya Agung (2009) Konsep Akad Murabahah Pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia). *Jurnal Hukum*. Vol. 16, No. 1, Januari 2009, pp. 106-116.
- Utama, Andrew Shandy (2018) Sejarah dan Perkembangan Regulasi Mengenai Perbankan Syariah Dalam Sistem Hukum Nasional di Indonesia, *Wawasan Yuridika*, Vol 2, No 2, hal 187-200.
- Widyastuti, Emy, Ni'am Al Mumtaz (2020) Urgensi Optimalisasi Pembiayaan Mudharabah Sebagai Core Product Perbankan Syariah Indonesia. *El-Jizya*. Vol. 8, No. 2, Desember 2020.