

IMPLIKASI PERUBAHAN KEBIJAKAN POLA PELUNASAN PEMBIAYAAN MURABAHAH PADA PT. BANK ACEH SYARIAH CAPEM SIGLI

Uswatun Hasanah

Azharsyah Ibrahim

Jurusan Syariah Muamalah Wal Iqtisad

Fakultas Syariah IAIN Ar-Raniry

Email: uswatunhasanah@gmail.com

ABSTRAK - Bank Aceh Syariah telah melakukan perubahan kebijakan pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju pada awal Desember 2010. Perubahan ini disebabkan karena adanya penurunan margin pada Bank Aceh Syariah. Oleh karena itu, tulisan ini bertujuan untuk mengkaji mekanisme pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju sebelum dan sesudah adanya perubahan kebijakan. Tulisan ini juga akan mengidentifikasi resiko yang timbul akibat adanya penurunan margin pada Bank Aceh Syariah atas pembiayaan nasabah dan menganalisis pandangan ekonomi Islam terhadap perubahan tersebut. Data untuk penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dan observasi serta studi dokumentasi. Analisis data menggunakan metode deskriptif analisis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat perbedaan mekanisme pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju sebelum dan sesudah adanya perubahan kebijakan. Pada mekanisme pertama, bank hanya mewajibkan nasabah untuk membayar sisa angsuran pokok ditambah dengan biaya administrasi, sedangkan mekanisme kedua setelah adanya perubahan kebijakan pola pelunasan periode maju, bank memberikan diskon atau potongan kepada nasabah. Resiko yang ditimbulkan akibat penurunan margin adalah berkurangnya pendapatan bagi pihak bank sendiri. Adapun pandangan hukum Islam terhadap perubahan kebijakan yang dilakukan pihak bank ini dapat bolehkan, karena tidak ada pihak yang akan dirugikan dan harga yang disepakati pada pembiayaan *murabahah* adalah harga akhir.

Kata kunci: Pembiayaan Murabahah, Pola Kebijakan, Bank Aceh Syariah

ABSTRACT - Bank Aceh Syariah has altered its policy on the installment pattern of *murabahah* financing as of December 2010. This changing was triggered by the decrease of margin in Bank Aceh Syariah. Therefore, this study aims at studying the mechanism of installment of *murabahah* financing before and after the policy changes. This article also intends to identify the risks that appears due to the decrease of margin in Bank Aceh Syariah and also analyze the view of Islamic economics towards the changes. Data for this study was gathered through interview, observation and documentation study. The data was analyzed using descriptive analysis method. The findings show that there are two mechanisms of installment for *murabaha* financing at the bank. In first mechanism, bank only required its customers to pay the remaining installment plus the administrative cost, whereas in second mechanism after the policy change, bank provide discount to the customer. The risk encounter is the decrease of income for the bank itself. In Islamic economics perspective, the policy changes on *murabahah* financing is allowed with the condition no party is harmed and the agreed price on is the final price.

Keyword: Murabahah Financing, Pattern Policy, Bank Aceh Syariah



PENDAHULUAN

Salah satu skim pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini dalam sejarah Islam lazim dilakukan sejak masa Rasulullah dan para sahabat (Karim, 2007). Sejak awal munculnya dalam kajian fiqih, kontrak ini telah digunakan murni untuk tujuan dagang. Secara terminology, *murabahah* diartikan sebagai bentuk penjualan barang dengan harga awal ditambah keuntungan yang disepakati. Transaksi ini biasanya dilakukan jika si pembeli tidak memperoleh barang yang diinginkan kecuali melalui seorang perantara, atau ketika si pembeli ingin mendapatkan barang tersebut secara praktis sehingga ia mencari jasa dari seorang perantara. Dengan demikian, si nasabah dapat mengajukan pembiayaan pada lembaga-lembaga keuangan, baik di bank maupun nonbank.

Sejak awal perkembangan perbankan Syariah di Indonesia, akad *murabahah* lebih mendominasi pembiayaan yang diajukan. Idealnya pembiayaan dengan akad *mudlarabah* dan akad *musyarakah* harus lebih banyak karena pada akad inilah karakteristik dasar perbankan Syariah terbentuk. Kedua akad tersebut merupakan akad dengan sistem bagi hasil, yang menjadi pembeda antara bank syariah dengan bank konvensional. Produk pembiayaan dengan sistem bagi hasil seolah-olah tidak berdaya untuk menjadi pendamping operasional perbankan syariah sehingga pembiayaan dengan sistem jual beli menjadi produk inti dari bank syariah seperti *murabahah*, *salam*, dan *isthisna*. Tercatat dalam data statistik Bank Indonesia pembiayaan *murabahah* masih tetap menjadi unggulan perbankan syariah. Meskipun sudah mulai mengalami penurunan tiap bulannya (Karnaen, 2011).

Bank Aceh Syariah adalah suatu lembaga keuangan yang kegiatan utamanya menghimpun dana dan menyalurkan kembali kepada masyarakat. Penghimpunan dana dilakukan melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip *mudlarabah* dan *wadhi'ah*. Adapun penyaluran dana kepada masyarakat umum yaitu melalui skim jual beli (*murabahah*, *salam*, *istishna*), ijarah, dan bagi hasil (*musyarakah* dan *mudlarabah*).

Bank Aceh Syariah Capem Sigli merupakan salah satu cabang pembantu dari Bank Aceh Syariah yang berada di Sigli. Di sini pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang paling banyak diberikan dibandingkan dengan pembiayaan lainnya seperti *mudlarabah* dan *musyarakah*. Berdasarkan hasil kajian pendahuluan, pembiayaan *murabahah* ini mencapai 90% sampai 95%. Hal ini disebabkan karena beberapa faktor diantaranya adalah Bank Aceh Syariah



Capem Sigli masih merupakan bank yang masih relatif baru yang masa operasinya baru mencapai 2 tahun.

Dalam penyelesaian pelunasan pembiayaan, Bank Aceh Syariah menggunakan pola proporsional. Artinya apabila nasabah melakukan setoran pembiayaan, nasabah membayar biaya pokok dan margin sama rata setiap bulannya. Sehingga apabila nasabah ingin menyelesaikan pembiayaan pada tahun selanjutnya setidaknya nasabah dapat memperhitungkan berapa sisa pokok pembiayaan yang belum dilunasi kepada pihak bank tidak termasuk marginnya. Apabila ada nasabah yang ingin menyelesaikan piutang *murabahah* secara cepat atau sebelum jatuh tempo, tetap diperbolehkan dengan beberapa ketentuan :

- a. Apabila pelunasan periode maju dilakukan di bawah satu tahun, maka Bank Aceh Syariah akan mewajibkan nasabah untuk membayar sisa pokok pembiayaan *murabahah* ditambah 5% dari sisa biaya pokok *murabahah* yang belum dilunasi sebagai biaya administrasi.
- b. Apabila pelunasan maju dilakukan di atas satu tahun, maka Bank Aceh Syariah akan mewajibkan nasabah untuk membayar sisa pokok pembiayaan *murabahah* ditambah 3 % dari jumlah sisa biaya pokok sebagai biaya administrasi.
- c. Bila nasabah melakukan pelunasan maju dan nasabah kembali mengajukan pengambilan pembiayaan *murabahah* untuk tahap selanjutnya, maka Bank Aceh Syariah akan memberi diskon untuk seluruh sisa margin yang belum dilunasi, nasabah hanya diwajibkan untuk melunasi sisa piutang pokoknya saja tanpa sisa margin.

Namun sejak awal Desember 2010 terjadi perubahan kebijakan terhadap pola pelunasan pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah. Hal ini disebabkan karena adanya penurunan margin *fee* dari 10 persen menjadi 6 atau 7 persen per tahun yang ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Dengan adanya kebijakan penurunan suku bunga tersebut terjadi lonjakan permohonan kredit, baik dari calon pemohon baru maupun dari nasabah lama yang memperbarui kreditnya, sehingga menyebabkan pencairan kredit menjadi panjang (Serambinews.com, 2011).

Tulisan ini ingin mengkaji bagaimana jika ada nasabah yang ingin menyelesaikan piutang *murabahah* secara cepat sebelum jatuh tempo, apakah Bank Aceh Syariah Capem Sigli masih memberikan kebijakan seperti sebelum adanya penurunan tingkat margin atau Bank Aceh Syariah memiliki suatu kebijakan baru terhadap nasabah yang melakukan pelunasan hutang periode



maju. Selain itu bagaimana kedudukan hukum Islam atas berlakunya perubahan kebijakan pola pelunasan pada pembiayaan *murabahah* tersebut.

LANDASAN TEORI

Murabahah berasal dari kata *rihbun* yang artinya keuntungan. *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Margin keuntungan merupakan selisih harga jual dikurangi harga pokok yang merupakan pendapatan atau keuntungan bagi penjual. Penyerahan barang dalam jual beli *murabahah* dilakukan pada saat transaksi, sementara pembayarannya dilakukan secara tunai, tangguh atau cicilan (Karim, 2007).

Menurut Sayyid Sabiq, *murabahah* adalah penjualan dengan harga pembelian barang berikut untung yang diketahui (Sabiq, 1996) Wahbah Zuhaili mendefinisikan *murabahah* sebagai jual beli dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati antara pihak-pihak yang berakad (penjual dan pembeli). Penjual juga harus memberitahu pembeli tentang harga pembelian barang berikut keuntungan yang ingin diperoleh (Zuhaili, 2004). Jumhur Ulama sepakat bahwa *murabahah* ialah transaksi jual beli antara penjual dan pembeli di mana penjual menyebutkan harga pembelian kepada pembeli dan ia mensyaratkan laba dalam jumlah tertentu (Rusyd, 1990). . Karnaen Perwataatmadja dan Syafi'i Antonio (1999) mendefinisikan pembiayaan *murabahah* sebagai suatu perjanjian yang disepakati antara bank dengan nasabah di mana bank menyediakan pembiayaan untuk pembelian bahan baku atau modal kerja lainnya yang dibutuhkan oleh nasabah, yang akan dibayar kembali oleh nasabah sebesar harga jual bank (harga beli bank plus margin keuntungan) pada saat jatuh tempo.

Berdasarkan beberapa definisi di atas dapat disimpulkan bahwa *murabahah* merupakan transaksi jual beli di mana penjual memberitahukan kepada pembeli harga pokok atau harga beli barang dan ditambah besarnya keuntungan yang ingin diperoleh. Pembiayaan *murabahah* dapat diberikan sebagai pembiayaan jangka pendek (dengan jangka waktu minimal 1 tahun), pembiayaan jangka menengah (1-3 tahun) dan pembiayaan jangka panjang (di atas 3 tahun).

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. *Murabahah* melalui pesanan, calon pembeli atau pemesan pembelian dapat memesan kepada penjual untuk membelikan suatu barang yang diinginkannya. Setelah itu, kedua belah pihak harus menyepakati biaya keuntungan atau tambahan yang harus dibayar oleh pemesan atas barang tersebut. Jual beli antar



kedua belah pihak dilakukan setelah barang tersebut berada di tangan pemesan. Pada *murabahah* melalui pesanan ini, penjual boleh meminta pembayaran di muka, yaitu uang tanda jadi ketika ijab qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli (karim, 2007).

Transaksi *murabahah* yang diterapkan oleh perbankan syariah saat ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara Syariah. Dewan Syariah Nasional MUI mengeluarkan fatwa tentang syarat dan ketentuan *murabahah* sebagai berikut (DSN_MUI, 2003):

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat 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 hutang.
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 mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip menjadi milik bank.

Ketentuan umum *murabahah* dalam fatwa di atas dengan jelas menyebutkan bahwa akad *murabahah* yang dilakukan harus bebas riba dan objek *murabahah* bukan barang yang diharamkan serta milik bank secara utuh. Bank harus menyampaikan kepada nasabah harga pokok pembelian dan keuntungan yang ingin diperoleh termasuk cara dan jangka waktu pembayaran jika dilakukan secara cicilan. Transaksi *murabahah* antara bank dan nasabah merupakan akad pembiayaan yang mewajibkan nasabah untuk mengembalikan pembiayaan tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati, maka bank dapat melakukan



perjanjian khusus dengan nasabah, hal ini untuk mencegah terjadinya hal-hal yang dapat merugikan kedua pihak yang berakad.

Aturan yang dikenakan kepada nasabah dalam *murabahah* ini terdapat dalam fatwa DSN- MUI sebagai berikut:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika menerima permohonan tersebut ia harus membeli dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya)-nya sesuai dengan 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 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa dari uang muka tersebut.
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

Dari penjelasan di atas dapat diambil kesimpulan bahwa jika nasabah ingin memperoleh pembiayaan *murabahah* maka nasabah harus mengajukan permohonan terlebih dahulu, baik pembiayaan konsumtif atau pembiayaan investasi. Akad *murabahah* antara bank dan nasabah merupakan akad yang mengikat, di mana nasabah wajib membeli barang tersebut. Bank dapat meminta uang muka dari nasabah, jika nasabah menolak untuk membeli barang tersebut maka biaya riil bank harus ditutupi dari uang muka tersebut dan jika jumlah uang muka tidak mencukupi maka nasabah harus membayar kekurangannya.

Selain mengeluarkan Fatwa tentang syarat dan ketentuan *murabahah*, Dewan Syariah Nasional MUI juga mengeluarkan fatwa tentang potongan pelunasan dalam *murabahah*, yaitu Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN/MUI/III/2002:



1. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, lembaga keuangan syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
2. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa Lembaga Keuangan Syariah dapat memberikan potongan pelunasan (*muqasah*) bagi nasabah yang melakukan pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju. Besarnya potongan yang diberikan adalah hak Lembaga Keuangan Syariah sehingga besarnya tidak harus sama dengan margin *murabahah* yang belum dilunasi. Hal ini juga diperkuat dengan adanya peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 pasal 10 yaitu: dalam pembiayaan *murabahah* bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran hanya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran. Besar potongan *murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam akad dan diserahkan kepada kebijakan bank.

Murabahah merupakan suatu pembiayaan yang tergolong dalam jual beli, maka yang menjadi landasan hukum kebolehnya juga mengacu pada Q.S Al-Baqarah ayat 275 yang artinya : “...dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba” (Q.S. Al-baqarah : 275). Lafaz *al-bay'* yang terdapat dalam ayat di atas merupakan isim mufrad yang dita'rifkan al-jinsiyah. Oleh karena itu ia merupakan lafaz '*am* yang mencakup seluruh satuan-satuannya yang dapat dimasukkan ke dalam pengertian *al-bay'*. Dengan demikian, ayat di atas menjelaskan kehalalan semua jenis jual beli baik barang dengan barang (*al-muqayadah*), uang dengan uang (*al-sharf*), uang dengan barang (*al-salam*), uang dengan barang (*al-bay' al-mutlaq*), maupun jual beli dengan pembayaran tunai atau tempo (Dahlan, 2011).

Dan juga terdapat sebuah ayat lain yang menyatakan tentang jual beli yaitu Q.S. An-Nisa ayat 29, yang artinya: “ hai orang-orang yang beriman, janganlah kalian saling memakan harta sesama kalian dengan jalan yang bathil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas suka sama suka di antara kalian. Dan janganlah kalian membunuh diri kalian. Sesungguhnya Allah maha penyayang kepada kalian.” (Q.S. An-Nisa : 29). Dalam ayat ini mengandung larangan untuk tidak melakukan apa yang diistilahkan dengan al-bathil, yakni pelanggaran terhadap ketentuan agama atau persyaratan yang disepakati kedua



pihak yang berakad. Ayat ini juga menekankan keharusan adanya kerelaan antara kedua pihak yang bertransaksi. Kerelaan adalah sesuatu yang tersembunyi (di lubuk hati), tetapi indikator dan tanda-tandanya dapat dilihat dari ijab qabul yang diikrarkan kedua pihak (Shihab, 2007). Sayyid Quthb berpendapat bahwa memakan harta sesama secara bathil seperti merampok, berjudi, suap, menimbun barang-barang pokok untuk menaikkan harganya dan perbuatan bathil lainnya sebagai tindakan membunuh jiwa, kehancuran dan kebinasaan (Quthb, 2001).

Menurut Syaukani, yang dikatakan ridha dalam jual beli ialah berlakunya ridha dengan hati, dengan senang, tapi tidak mesti dengan ucapan, hanya dengan perbuatan atau gerak gerak dan isyarat yang menunjukkan kerelaan sudah cukup. Sedangkan menurut Syafi'i dan Hanafi mensyaratkan akad itu merupakan bukti dari keridhaan (kerelaan) (Binjai, 2006). Selain kedua ayat di atas juga terdapat sebuah hadits yang menjelaskan tentang *murabahah* yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah (Baqi, tt) yang artinya : *Dari shalih bin Suhaib ra, bahwa Rasulullah Saw bersabda “ Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dan tepung untuk keperluan rumah bukan untuk dijual”.* (H.R. Ibnu Majah)

Hadits yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah ini merupakan dalil lain dibolehkannya melakukan *murabahah* secara tempo. *Murabahah* dalam hadits ini diistilahkan dengan jual beli secara tangguh (*ba'i ila ajal*). Berdasarkan hadits ini dapat dipahami bahwa *murabahah* sebagai transaksi jual beli dengan metode pembayaran secara *taqsith* (cicilan) sebagaimana yang telah dipraktikkan dalam operasional perbankan syariah saat ini merupakan suatu transaksi yang dibolehkan. Kedudukan hadits ini lemah, namun banyak ulama yang menggunakan hadits ini sebagai dalil untuk *murabahah* ataupun jual beli tempo. Ulama menyatakan bahwa keberkahan dalam arti tumbuh menjadi lebih baik, terdapat pada perniagaan, terlebih pada jual beli yang dilakukan secara tempo ataupun akad mudharabah sebagaimana disabdakan Rasulullah dalam hadits tersebut (Antonio, 2001). Dengan memperhatikan pengertian dan landasan syar'i pada ayat al-Quran dan hadits tersebut, dapat dipahami bahwa *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga beli kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga lebih besar sebagai keuntungan. Ketentuan tentang kebolehan melakukan *murabahah* juga telah diatur dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Fatwa tersebut juga merujuk pada ayat-ayat Al-Quran dan beberapa Hadits Rasulullah yang salah satunya telah penulis sebutkan pada pembahasan sebelumnya serta pertimbangan demi kesejahteraan masyarakat khususnya dalam transaksi jual



beli. Dalam fatwa tersebut juga disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*.

Aplikasi *Murabahah* pada Perbankan Syariah

Pembiayaan *murabahah* yang dipraktikkan dalam sistem perbankan syariah saat ini diatur dalam UU Perbankan Syariah No.21 tahun 2008 sebagai salah satu kegiatan yang boleh dijalankan oleh bank, baik bank umum syariah, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) atau unit usaha syariah. Praktik *murabahah* dalam bank umum syariah diatur dalam UU Perbankan Syariah No.21 tahun 2008 pasal 19 ayat 1 butir ke-4 yang menyatakan bahwa salah satu kegiatan bank umum syariah adalah menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad *murabahah* (Ghuza, 2008).

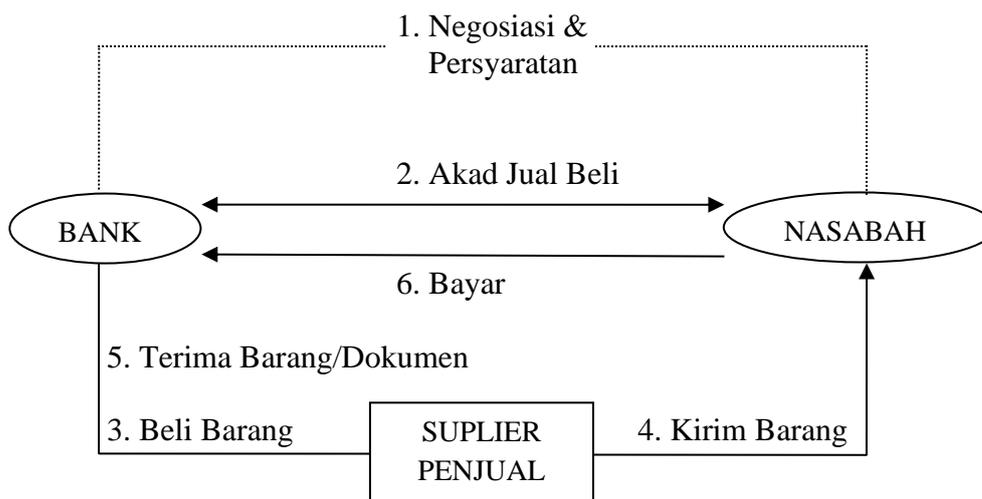
Praktik *murabahah* yang dijalankan oleh bank syariah saat ini bukanlah *murabahah* murni, akan tetapi *murabahah* kepada pemesan pembelian (*murabahah* KPP). Imam Syafi'i menamai transaksi seperti ini dengan istilah *li al amir bi al-syira'*, yaitu transaksi jual beli antara dua pihak atau lebih saling bernegosiasi dan berjanji untuk melaksanakan kesepakatan, di mana seorang nasabah datang kepada pihak bank untuk membeli sebuah komoditas dengan kriteria tertentu, dan ia berjanji akan membeli komoditas tersebut secara *murabahah*, yakni sesuai harga pokok pembelian ditambah dengan tingkat keuntungan yang disepakati kedua belah pihak, dan nasabah akan melakukan pembayaran secara *installment* (cicilan berkala) sesuai dengan kemampuan yang dimiliki (Dahlan, 2011). Adapun tahapan-tahapan *murabahah li al-amir bi al-syira'* dalam operasional perbankan syariah adalah sebagai berikut: nasabah mengajukan permohonan pembiayaan barang/komoditas kepada pihak bank dengan spesifikasi tertentu. Kemudian keduanya membuat kesepakatan bahwa pihak bank berjanji akan membeli komoditas dengan adanya tambahan profit/margin atas pokok pembelian, dalam tahapan ini belum terjadi akad jual beli, namun baru berupa kesepakatan. Kemudian pihak bank membeli komoditas dari supplier atas nama bank sendiri, dan jual beli ini harus sah dan bebas dari riba. Setelah komoditas tersebut resmi menjadi milik bank, kemudian bank menawarkan aset tersebut kepada nasabah, dan tentunya aset tersebut harus sesuai dengan spesifikasi yang telah disepakati. Setelah itu, pihak bank dan nasabah baru bisa melakukan akad jual beli secara *murabahah*. Dalam hal ini, bank harus menyampaikan segala hal yang berkaitan dengan pembelian, seperti harga pokok pembelian, besarnya margin, termasuk jika pembelian dilakukan secara hutang. Jika telah terjadi kesepakatan dalam jual beli tersebut, barang dan dokumen dikirimkan kepada nasabah, dan selanjutnya nasabah membayar harga barang yang telah disepakati pada jangka waktu yang telah ditentukan.



Jika pihak bank ingin mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga (*supplier*), maka kedua pihak harus menandatangani kesepakatan agensi (*agency contract*), di mana pihak bank memberikan otoritas kepada nasabah untuk menjadi agennya guna membeli komoditas dari pihak ketiga atas nama bank, dengan kata lain, nasabah menjadi wakil bank untuk membelikan komoditas. Kemudian, nasabah membeli komoditas atas nama bank, dan kepemilikannya hanya sebatas sebagai agen dari pihak bank. Selanjutnya, nasabah memberikan informasi kepada bank bahwa ia telah membeli komoditas, kemudian pihak bank menawarkan komoditas tersebut kepada nasabah, dan terbentuklah akad jual beli dan komoditas kemudian pindah menjadi milik nasabah dengan segala resikonya.

Aplikasi *murabahah* dalam perbankan secara umum dapat digambarkan dalam skema 2.1 berikut ini. (Antonio, 2007)

Gambar 2.1. Skema *Murabahah*



Sumber : Muhammad Syafi'i Antonio (2001)

Keterangan skema:

1. Negosiasi antara bank dan nasabah, bank memberitahukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan termasuk cara pelunasan pembiayaan.
2. Setelah negosiasi, bank dan nasabah melakukan akad pembelian.
3. Bank membeli barang dari supplier (pemasok) sesuai dengan keinginan nasabah.



4. Supplier mengirimkan barang yang telah dibeli oleh bank kepada nasabah.
5. Nasabah menerima barang dari supplier beserta dokumen yang diperlukan seperti tanda terima atau lain-lain.
6. Nasabah melunasi pembiayaan kepada bank sesuai jangka waktu yang disepakati.

Mekanisme Pengambilan Margin pada *Murabahah*

Margin adalah sejumlah uang yang diambil sebagai keuntungan bank atas terjadinya jual-beli yang ditetapkan. Di sini, uang yang harus dibayar oleh nasabah kepada bank sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh nasabah dan bank. Pembiayaan *murabahah* pada bank Syariah umum terjadi dalam praktiknya merupakan jual beli ulang antara bank dan nasabah dengan menggunakan sistem jual beli dengan pembayaran secara tangguh, dan pengambilan margin merupakan keuntungan yang diperoleh bank. Penetapan margin keuntungan pada bank Syariah merupakan selisih antara pembelian dan penjualan atas suatu barang yang diambil berdasarkan besaran pembiayaan yang telah dikeluarkan bank (Ibrahim & Fitria, 2012).

Bank-bank Syariah dalam perhitungan margin keuntungan bersifat tetap (*flat*), yang tidak akan terjadi perubahan harga, baik dalam kondisi ekonomi yang stabil ataupun tidak stabil, dan berlaku sejak akad pembiayaan ditandatangani antara pihak bank dan nasabah hingga masa jatuh tempo dari waktu pembiayaan. Penetapan margin keuntungan bagi bank syariah tentunya banyak faktor yang akan menjadi pertimbangan bank dalam menentukan besaran margin yang harus dibebankan pada suatu pembiayaan. Tampaknya dalam pembiayaan *murabahah*, faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan margin adalah kebutuhan bank syariah untuk memperoleh keuntungan riil, inflasi, suku harga berjalan, kebijakan moneter, bahkan suku bunga luar negeri, serta marketabilitas barang-barang *murabahah*, dan tidak terlepas dari itu adalah tingkat laba yang diharapkan dari barang-barang tersebut (Karnaen, 2011).

Kalau melihat faktor-faktor yang mempengaruhi pengambilan margin tersebut tidak berbeda dengan penetapan suku bunga pada bank konvensional. Bank konvensional dalam mengambil suku bunga bank ditetapkan berdasarkan faktor kebutuhan bank untuk mendapatkan keuntungan riil, demikian pula tergantung pada inflasi, ketidakpastian tingkat inflasi di masa datang, preferensi likuiditas serta permintaan akan pinjaman, kebijakan moneter, dan suku bunga luar negeri. Oleh Karena itu, wajar sekiranya masyarakat umum sering kali masih mempertanyakan bank syariah. Tidak sedikit dari mereka yang menganggap



bahwa bank syariah sebenarnya bank konvensional yang dapat lebel syariah. Jika hal ini dibiarkan terus akibatnya reputasi bank syariah akan jatuh, dan masyarakat tidak percaya lagi dengan bank syariah, sama saja dengan bank konvensional (Ibrahim & Fitria, 2012).

Pada dasarnya Bank Indonesia (BI) tidak mengatur secara khusus tentang *murabahah* yang dijalankan oleh bank-bank syariah yang ada di Indonesia, termasuk dalam penentuan besarnya margin yang diinginkan oleh bank. Penentuan margin dalam *murabahah* merupakan kebijakan bank syariah tersendiri. Bank Indonesia hanya mengawasi apakah persentase margin yang ditentukan bank syariah tersebut sesuai dengan tingkat suku bunga yang berlaku saat itu. (Muhammad, 2010). Dalam hukum Islam juga tidak ada dalil syara' yang mengatur tentang pembatasan pengambilan keuntungan, sehingga tidak boleh mengambil keuntungan melebihi sewajarnya. Hal demikian, telah menjadi kaidah umum untuk seluruh jenis barang dagangan di setiap zaman dan tempat.

Hasil penelitian Bank Indonesia menemukan bahwa masih banyak di antara bank-bank syariah dalam menentukan tingkat margin *murabahah* menggunakan perhitungan bunga secara flat. Sehingga, margin *murabahah* tersebut dalam penjumlahannya akan lebih mahal daripada bunga bank konvensional, atau minimal sama dengan bunga bank konvensional. Selanjutnya untuk menentukan margin *murabahah* tersebut bank syariah masih memasukkan bonus giro, bagi hasil tabungan dan deposito merupakan *cost of fund* (biaya dana), akibatnya margin *murabahah* yang diambil oleh bank syariah akan lebih mahal atau sama dengan bunga pinjaman (Karnaen, 2011).

Dengan penetapan margin keuntungan *murabahah* yang lebih tinggi, secara tidak langsung bahkan akan menyebabkan inflasi yang lebih besar daripada yang disebabkan oleh suku bunga. Oleh karena itu, perlu dicari format yang tepat agar nilai penjualan dengan *murabahah* tidak mengacu pada sikap mengantisipasi kenaikan suku bunga selama masa pembayaran cicilan (Muhammad, 2010). Untuk itu, sekiranya hal di atas masih dilaksanakan oleh bank syariah, maka perlu langkah pemurnian untuk menyelamatkan bank syariah. Bank syariah dapat melakukan penetapan margin dengan benar, baik pembiayaan *murabahah*, salam, dan *isthisna*. Seperti yang telah dicontohkan oleh Rasulullah SAW, pada saat melakukan perdagangan, Rasulullah secara transparan mengungkapkan berapa harga beli barang, kemudian biaya yang harus ditanggung dalam proses perdagangan tersebut, dan jumlah keuntungan yang diambilnya.

Penetapan margin *murabahah* dengan mencontohkan perdagangan yang dilakukan Rasulullah dapat ditentukan dengan (Karnaen, 2011):



1. Unsur harga beli dari supplier/pemasok/dealer/agent;
2. Unsur biaya yang harus diperoleh kembali (*cost of recovery*), yang diperhitungkan dan
 - a) Biaya perolehan, dibagi
 - b) Jumlah barang yang dijual;
3. Unsur keuntungan yang dapat diterima pasar (*negotiable*).

Formula :

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga Beli} + \text{Biaya Perolehan} + \text{Keuntungan Jumlah Barang}$$

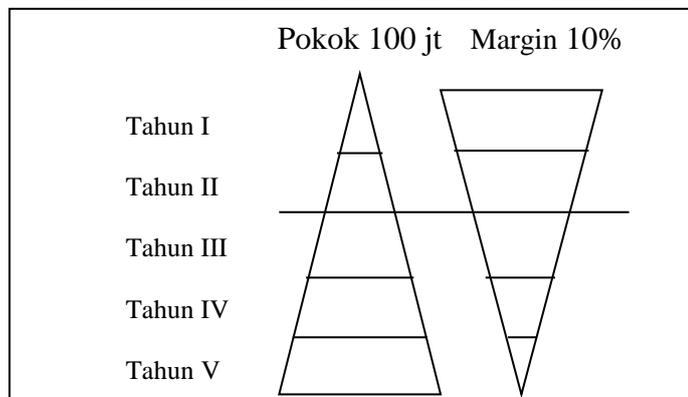
Bentuk Perhitungan Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* pada Perbankan Syariah

Dalam melakukan pelunasan pembiayaan *murabahah* saat ini, ada dua model perhitungan yang digunakan oleh perbankan syariah dalam pelunasan pembiayaan *murabahah* saat ini yaitu model piramida terbalik (model kapitalis) dan model proporsional (model konservatif).

Model Piramida Terbalik (Model Kapitalis)

Pelunasan pembiayaan pada model ini dihitung berdasarkan *time value of money* (nilai waktu dari uang), perhitungan pokok dan margin didasarkan pada agregat total pembiayaan. Karena hal inilah disebut dengan model kapitalis. Di sini, pada awal-awal periode nasabah lebih banyak membayar marginnya dari pada pokok, yang akan semakin mengecil mendekati akhir periode pembiayaan. Pada saat pelunasan nasabah tidak mengetahui komposisi untuk pembayaran margin dan pokoknya. Berikut ini adalah gambar pola pelunasan pembiayaan *murabahah* yang berbentuk piramida terbalik.

Skema 2. Pola Pelunasan Berbentuk Piramida Terbalik



Sumber : Yusniati (2011)



Pada gambar 2.2. menunjukkan bahwa pola pelunasan pembiayaan *murabahah* pada perbankan syariah berbentuk piramida terbalik. Di sini apabila nasabah melakukan setoran pembiayaan maka nasabah lebih besar menutupi marginnya dibandingkan pokoknya.

Sebagai contoh kasus angsuran pembiayaan *murabahah* berbentuk piramida terbalik dapat dilihat pada Tabel 1 di bawah ini, misalnya pak Ali mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank sebesar 200.000.000 dengan margin 12% selama 5 tahun.

Tabel 1. Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Berbentuk Piramida Terbalik

Bulan ke	Angsuran	Pokok	Margin
1	2.400.336	400.336	2.000.000
2	2.400.336	404.339	1.995.997
3	2.400.336	408.383	1.991.953
4	2.400.336	412.467	1.987.869
5	2.400.336	416.591	1.983.745
:	:	:	:
:	:	:	:
:	:	:	:
175	2.400.336	2.261.225	139.111
176	2.400.336	2.283.837	116.499
177	2.400.336	2.306.676	93.660
178	2.400.336	2.329.743	70.594
179	2.400.336	2.353.040	47.296
180	2.400.336	2.376.570	23.766

Sumber : (online, 2009)

Dari Tabel 1. di atas terlihat bahwa nasabah lebih banyak membayar margin pembiayaan di bulan-bulan awal. Sedangkan angsuran pokok sangat kecil dan baru semakin besar mendekati akhir periode pembiayaan. Pada saat ini, mayoritas bank syariah di Indonesia menggunakan model ini dalam transaksi pembiayaan *murabahah*.

Model Proporsional (Model Konservatif)

Pada model ini yang dihitung berdasarkan *time value of money* hanya untuk menentukan marginnya saja. Adapun komposisi margin dan pokok dihitung dengan cara *straight line* (garis lurus). Jadi komposisi angsuran pokok dan marginnya setiap bulan sama. Berikut ini gambar pola pelunasan pembiayaan *murabahah* berbentuk konservatif (proporsional).



Skema 3. Pola Pelunasan Berbentuk Proporsional

		Pokok 100jt	Margin 10%	
Tahun I	Rp.20.000.000,-			Rp.10.000.000,-
Tahun II	Rp.20.000.000,-			Rp.10.000.000,-
Tahun III	Rp.20.000.000,-			Rp.10.000.000,-
Tahun IV	Rp.20.000.000,-			Rp.10.000.000,-
Tahun V	Rp.20.000.000,-			Rp.10.000.000,-

Sumber: Yusniati (2011)

Pada Skema 3 di atas menunjukkan bahwa pola pelunasan pembiayaan *murabahah* berbentuk proporsional. Pada pola ini dalam melakukan pelunasan pembiayaan jumlah pokok pembiayaan dan margin sama setiap bulannya sampai di akhir periode pembiayaan. Sebagai contoh kasus angsuran pembiayaan *murabahah* berbentuk proporsional dapat dilihat pada Tabel 2. Misalnya pak Ali mengajukan permohonan pembiayaan kepada bank sebesar 200.000.000 dengan margin 12% selama 5 tahun. Dari Tabel tersebut terlihat pada pelunasan pembiayaan *murabahah* berbentuk proporsional ini jumlah angsuran pokok dan marginnya sama setiap bulannya. Pada model ini bank lebih bersifat konservatif pada pendapatannya. Artinya bank tidak mengambil keuntungan jangka pendek yang besar (seperti model kapitalis), di sisi lain bank juga tidak berani meminimalisir jumlah margin jangka pendek untuk lebih menarik minat nasabah. Namun pada saat ini masih sedikit bank syariah di Indonesia yang menggunakan pola ini sebagai transaksi pembiayaan *murabahah*.

Tabel 2. Penyelesaian Pembiayaan *Murabahah* Berbentuk proporsional

Bulan ke	Angsuran	Pokok	Margin
1	2.400.336	1.111.111	1.289.225
2	2.400.336	1.111.111	1.289.225
3	2.400.336	1.111.111	1.289.225
4	2.400.336	1.111.111	1.289.225
5	2.400.336	1.111.111	1.289.225
:	:	:	:
	2.400.336	1.111.111	1.289.225
	2.400.336	1.111.111	1.289.225
	2.400.336	1.111.111	1.289.225
	2.400.336	1.111.111	1.289.225
	2.400.336	1.111.111	1.289.225
	2.400.336	1.111.111	1.289.225

Sumber: (online, 2009)



METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan gabungan antara penelitian Kepustakaan (*library research*) dengan penelitian lapangan (*field research*). *Library research* yaitu penelitian yang didasarkan kepada telaah kepustakaan, dengan cara melakukan penyelidikan dan penelaahan kitab-kitab yang berkenaan dengan permasalahan yang dibahas, membaca buku-buku terkait, majalah-majalah, brosur-brosur dan berbagai kumpulan tulisan lainnya yang sesuai dengan objek penelitian. Penelitian Lapangan (*field research*), yaitu penelitian yang pengumpulan data-data di lapangan, yaitu Bank Aceh Syariah Capem Sigli. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan adalah dengan melakukan observasi dan wawancara dengan pihak-pihak yang terkait. Data-data yang telah terkumpul selanjutnya dibahas dengan menggunakan metode analisis deskriptif. Dengan metode ini, hasil penelitian disusun, dan dianalisis berdasarkan teori yang ada. Setelah semua data terkumpul, maka akan dilakukan analisa yang merupakan bagian yang sangat penting dalam penelitian ini, karena dengan menganalisa data tersebut dapat diberi makna yang bermanfaat untuk memecahkan masalah yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Mekanisme Pembiayaan *Murabahah* pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli

Bank Aceh Syariah Cabang Pembantu (Capem) Sigli diresmikan operasionalnya pada tanggal 22 April 2009. Bank Aceh Syariah Capem Sigli merupakan bank Syariah yang pertama kali dibuka di Sigli. Salah satu hal yang melatarbelakangi pembukaan cabang syariah di Sigli adalah untuk memberikan pelayanan perbankan yang sesuai syariah dan diharapkan mampu meningkatkan taraf perekonomian masyarakat daerah lumbung emping melinjo.

Ketentuan tersebut juga berlaku bagi Bank Aceh Syariah Capem Sigli dalam menjalankan pembiayaan *murabahah* yang berdasarkan rukun dan syarat jual beli. Adapun rukun jual beli *murabahah* adalah adanya penjual, (yaitu pihak yang memiliki barang untuk dijual atau pihak yang ingin menjual barangnya), pembeli (pihak yang ingin membeli barang dari penjual), barang (yaitu barang yang diperjual belikan), harga (harga yang disepakati harus jelas jumlahnya dan jika dibayar secara hutang maka harus jelas waktu pembayarannya), dan ijab qabul (sebagai indikator saling ridha antara kedua belah pihak untuk melakukan transaksi) (Zulkifli, 2003).



Adapun syarat jual beli dengan cara *murabahah* adalah: *Pertama*, penjual hendaknya menyatakan modal yang sebenarnya dari barang yang hendak dijual; *Kedua*, kedua belah pihak (penjual dan pembeli) menyetujui besarnya keuntungan yang ditetapkan sebagai tambahan terhadap modal, sehingga modal ditambah dengan untung merupakan harga barang yang dijual dalam jual beli *murabahah*; *Ketiga*, barang yang dijual secara *murabahah* dan harga barang itu bukan dari jenis yang sama dengan barang ribawi, yang dicegah diperjualbelikan kecuali dengan timbangan dan sukatan yang sama (Dahlan, 2011).

Transaksi ini dilakukan oleh Bank Aceh Syariah Capem Sigli dengan prinsip jual beli *murabahah* untuk kebutuhan konsumsi, seperti pengadaan sepeda motor, barang rumah tangga, material rumah dan barang-barang lain yang tidak digunakan untuk menjalankan usaha. Pembiayaan konsumtif diperlukan untuk memenuhi kebutuhan konsumsi dan akan habis dipakai untuk memenuhi kebutuhan tersebut. Kebutuhan konsumsi dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok atau dasar) dan kebutuhan sekunder.

Apabila seorang nasabah ingin memiliki sebuah sepeda motor, maka nasabah dapat datang ke Bank Aceh Syariah Capem Sigli dan kemudian mengajukan permohonan agar bank membelikannya. Setelah bank meneliti keadaan nasabah dan menganggap bahwa nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan untuk pengadaan sepeda motor, bank kemudian membeli sepeda motor dan menyerahkannya kepada nasabah. Harga sepeda motor yang dibeli bank dari dealer sebesar Rp.15.000.000,- dan pihak bank mengambil margin sebesar Rp.2.400.000,-, jadi harga jual bank adalah Rp.17.400.000,-. Pembayarannya akan dilakukan secara angsuran selama 2 tahun, maka nasabah dapat mencicil pembayarannya sebesar Rp.725.000,-/bulan, di mana ijab qabul penyerahan barang dilakukan pada masa akad berakhir. Selain memberikan keuntungan kepada bank, nasabah juga dibebani dengan biaya administrasi yang jumlahnya sesuai dengan ketentuan bank yang berlaku saat itu. Dalam praktiknya, biaya ini menjadi pendapatan *fee base income* bank syariah dan juga untuk biaya-biaya lain yang harus ditanggung nasabah, seperti biaya asuransi jiwa, biaya notaris, atau biaya pada pihak ketiga.

Mekanisme pelunasan pembiayaan *murabahah* pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli, baik itu pembiayaan konsumtif, modal kerja maupun investasi dilakukan secara angsuran, yang akan dibayar setiap bulannya sesuai dengan jumlah dan jangka waktu yang telah disepakati antara kedua belah pihak. Akan tetapi bank membolehkan bagi nasabah untuk melakukan pelunasan hutangnya pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli lebih cepat dari waktu yang telah disepakati.



Adapun contoh perhitungan pembiayaan *murabahah* modal kerja adalah sebagai berikut: Tuan A, pengusaha toko buku mengajukan permohonan pembiayaan *murabahah* (modal kerja) guna pembelian bahan baku kertas senilai Rp.100 juta. Setelah dievaluasi bank Syariah, usahanya layak dan permohonannya disetujui, maka bank Syariah akan mengangkat Tuan A sebagai wakil bank Syariah untuk membeli dengan dana dan atas namanya kemudian menjual barang tersebut kembali kepada Tuan A sejumlah Rp. 120 juta dengan jangka waktu tiga bulan dan dibayar lunas pada saat jatuh tempo. Asumsi penetapan harga jual Rp.120 juta telah dilakukan: (1). Tawar menawar harga jual antara Tuan A dengan bank Syariah. (2). Harga jual yang disetujui, tidak akan berubah selama jangka waktu pembiayaan walaupun dalam masa tersebut terjadi devaluasi, inflasi, maupun perubahan tingkat suku bunga bank konvensional di pasar (Dahlan, 2011).

Sistem yang digunakan dalam pelunasan piutang *murabahah* pada Bank Aceh Syariah adalah sistem proporsional di mana bank akan membedakan antara jumlah piutang pokok *murabahah* dengan jumlah margin yang diambil sebagai keuntungan bank yang perlu dilunasi, sehingga dengan demikian akan memudahkan setiap nasabah untuk mengetahui jumlah piutang pokok yang perlu dilunasi selain jumlah marginnya. Nasabah akan dapat menghitung sendiri kira-kira berapa jumlah piutang pokok yang belum dilunasi. Hal ini sangat berguna dan akan menguntungkan bagi setiap nasabah apabila melakukan pelunasan maju terhadap pembiayaan *murabahah* yang diambil pada Bank Aceh Syariah.

Di Bank Aceh Syariah Sigli, nasabah diperbolehkan melakukan perubahan atau pelunasan periode maju. Caranya adalah nasabah harus mengajukan permohonan terlebih dahulu kepada pihak bank, selanjutnya bank akan menghitung sisa piutang nasabah terlebih dahulu. Bank Aceh Syariah telah memberikan beberapa kebijakan terhadap nasabah yang melakukan pelunasan maju atas piutang *murabahah*, di antaranya yaitu:

- a. Apabila pelunasan maju dilakukan di bawah satu tahun, maka Bank Aceh Syariah hanya mewajibkan nasabah untuk membayar sisa angsuran pokok pembiayaan ditambah 5% dari sisa angsuran pokok *murabahah* yang belum dilunasi sebagai biaya administrasi.
- b. Apabila pelunasan maju dilakukan di atas satu tahun, maka pihak Bank Aceh Syariah hanya mewajibkan nasabah untuk membayar sisa angsuran pokok pembiayaan ditambah 3% dari jumlah sisa angsuran pokok piutang *murabahah* yang belum terlunasi sebagai biaya administrasi.
- c. Bila nasabah melakukan pelunasan maju dan nasabah kembali mengajukan pengambilan pembiayaan *murabahah* untuk tahap selanjutnya, maka Bank Aceh Syariah akan memberikan diskon untuk



seluruh sisa margin *murabahah* yang belum dilunasi. Ini berarti nasabah hanya diwajibkan untuk melunasi sisa angsuran pokok *murabahah* tanpa melunasi sisa margin.

Adapun contoh penyelesaian periode maju pembiayaan *murabahah* sebelum adanya perubahan kebijakan di Bank Aceh Syariah Capem Sigli yaitu: Tanggal 5 Juli 2009, Pak Ali melakukan transaksi pembiayaan pada PT. Bank Aceh Syariah Capem Sigli sebesar Rp.52.000.000 dengan margin keuntungan bagi bank adalah 9% dalam jangka waktu 10 tahun, yaitu sebesar Rp.46.800.000,-. Jadi total harga jual bank adalah Rp.98.800.000,-. Angsuran pak Ali setiap bulannya adalah Rp 832.333,-/bulan. Yaitu Rp.433.333,- untuk pokok dan Rp.390.000,- untuk margin. Namun pada tanggal 28 Mei 2010, pak Ali ingin melunasi pembiayaan seluruhnya, sedangkan yang sudah dilunasi selama 10x angsuran adalah Rp.8.233.330,- yaitu Rp.4.333.330,- angsuran pokok dan Rp.3.900.000,- angsuran margin. Sisa pembiayaan yang seharusnya dilunasi oleh pak Ali adalah Rp.90.566.670,- yaitu sisa pokok Rp.47.666.666,- dan sisa margin yang belum dilunasi adalah Rp.42.900.000,-. Disebabkan pak Ali menyelesaikan pembiayaan di bawah 1 tahun, maka sesuai kebijakan PT. Bank Aceh Syariah, nasabah hanya diwajibkan membayar sisa pokok pembiayaan ditambah 5%. Pada contoh ini berarti:

$$\begin{aligned} \text{Sisa diskon} &= \text{Rp.47.666.666,-} \times 5\% \\ &= \text{Rp.2.383.333,-} \end{aligned}$$

Jadi total angsuran yang harus dilunasi oleh pak Ali adalah angsuran pokok yang belum dilunasi ditambah dengan sisa margin yang sudah diberi potongan

$$\text{Rp.47.666.666,-} (+) \text{Rp.2.383.333,-} = \text{Rp.50.049.999,-}$$

Jadi jumlah diskon yang diberikan oleh bank adalah: jumlah pembiayaan yang seharusnya dilunasi pak Ali dikurangi dengan jumlah pembiayaan yang dilunasi setelah diberikan diskon. Hasilnya adalah:

$$\text{Rp.90.566.670,-} (-) \text{Rp.50.049.999,-} = \text{Rp.40.516.671,-}$$

Dari contoh yang telah diuraikan di atas, jelas bahwa diskon yang diberikan oleh PT. Bank Aceh Syariah Capem Sigli terhadap pelunasan maju pembiayaan *murabahah* tidak hanya dapat diperhitungkan oleh pihak bank saja, akan tetapi nasabah juga dapat memperhitungkan sendiri jumlah pembiayaan yang harus dilunasi apabila melakukan pelunasan maju. Ini memudahkan nasabah untuk mempersiapkan jumlah biaya pelunasan secara pasti.



Ketiga kebijakan di atas yang diberlakukan oleh Bank Aceh Syariah merupakan kebijakan lama, saat ini Bank Aceh Syariah telah melakukan perubahan kebijakan terhadap pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju. Akan tetapi kebijakan-kebijakan tersebut tidak diperjanjikan di awal akad dan tidak juga dicantumkan di dalam akad, karena mengingat bahwa prinsip pembiayaan *murabahah* adalah prinsip jual beli. Namun saat ini Bank Aceh Syariah tidak menggunakan lagi sistem pelunasan pembiayaan seperti yang telah diuraikan di atas. Bank Aceh Syariah telah merubah kebijakan dalam pola pelunasan pembiayaan dan sistem yang digunakan saat ini adalah menurut kebijakan baru.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Karyawan Bagian Pembiayaan Aceh, Bapak Said Zulhanizar, pada awal Desember 2010, PT. Bank Aceh menurunkan suku bunga kredit dari 10 persen menjadi 6 atau 7 persen pertahun yang ditetapkan sesuai dengan jangka waktu pembiayaan. Penurunan suku bunga tersebut merupakan kebijakan internal Bank Aceh, dan hal ini tidak diberitahukan terlebih dahulu kepada nasabah. Ada beberapa faktor yang mempengaruhi penurunan suku bunga pada Bank Aceh tersebut, di antaranya faktor bunga pasar yang turun dan juga faktor peralihan sistem bunga dari *flate rate* ke efektif rate.

Setelah adanya penurunan suku bunga pada awal Desember 2010, Bank Aceh Syariah memiliki kebijakan lain terhadap nasabah yang melakukan pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju, yaitu bagi nasabah yang melakukan pelunasan pembiayaan periode maju, Bank Aceh Syariah akan memberikan diskon atau potongan. Jumlah potongan atau diskon yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah menganut pola suku bunga efektif. Di sini ada ketentuan tersendiri dalam memberi diskon, yaitu harus diketahui berapa jumlah pembiayaan, jangka waktu, jumlah piutang yang sudah dilunasi dan berapa persentasenya. Setelah semuanya diketahui dan dihitung berdasarkan rumus yang hanya diketahui pihak bank, barulah akan diberikan diskon kepada nasabah yang menyelesaikan piutang *murabahahnya* pada periode maju.

Adapun contoh penyelesaian periode maju pembiayaan *murabahah* yang dilakukan Bank Aceh Syariah Capem Sigli saat ini yaitu: Pak Ahmad melakukan transaksi pembiayaan *murabahah* pada PT. Bank Aceh Syariah Capem Sigli sebesar Rp.50.000.000 dengan margin keuntungan bank sebesar Rp.22.500.000 dalam jangka waktu 5 tahun, jadi total harga jual bank adalah Rp.72.500.000,-. Angsuran pak Ahmad setiap bulannya adalah Rp.1.208.333,-/bulan, yaitu Rp.833.333,- untuk pokok dan Rp.375.000,- untuk margin. Namun setelah 2 tahun pak Ahmad ingin menyelesaikan pembiayaannya secara keseluruhan sedangkan jumlah pembiayaan yang sudah dilunasi pak Ahmad selama 24 bulan



adalah sebesar Rp.29.000.000,-, yaitu angsuran pokok sebesar Rp.20.000.000,- dan angsuran margin sebesar Rp.9.000.000,- berarti sisa pembiayaan yang belum dilunasi adalah Rp.43.500.000,- yaitu angsuran pokok sebesar Rp.30.000.000,- ditambah angsuran margin sebesar Rp.13.500.000,-. Setelah melakukan perhitungan terhadap sisa pembiayaan dengan memakai rumus yang hanya diketahui oleh pihak bank, maka Bank Aceh Syariah Capem Sigli meminta pak Ahmad untuk melunasi sisa pembiayaan sebesar Rp.34.507.754,-, jumlah tersebut merupakan jumlah pokok pembiayaan ditambah dengan biaya penutupan pada periode maju. Jumlah penutupan yang dikenakan oleh bank kepada nasabah sebesar Rp.4.507.754,- jumlah ini dihitung berdasarkan sistem yang berlaku di Bank Aceh Syariah Capem Sigli saat ini dan sistem tersebut bisa berubah sewaktu-waktu berdasarkan kebijakan dari bank tersebut. Jadi jumlah diskon yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah Capem Sigli kepada nasabah yang menyelesaikan hutangnya secara periode maju adalah :

Jumlah sisa margin dikurangi biaya penutupan = Rp.13.500.000,- (-) Rp.4.507.754,- = Rp.8.992.246,-.

Hal ini berbeda sekiranya Bank Aceh Syariah Capem Sigli masih memakai pola pelunasan sebelum pembiayaan proposional dalam pemberian diskon. Perbedaannya dapat dilihat di sini, yaitu jumlah pembiayaan yang di ambil pak Ahmad sebesar Rp. 72.500.000,-, yaitu untuk pokok sebesar Rp. 50.000.000,- dan margin bank sebesar Rp. 22.500.000,- dalam jangka waktu 5 tahun. angsuran pak Ahmad perbulan adalah sebesar Rp. 1.208.333,- untuk angsuran pokok sebesar Rp. 833.333,-, dan margin sebesar Rp. 375.000,-. Namun dalam jangka waktu 2 tahun pak Ahmad ingin menyelesaikan pembiayaan secara keseluruhan sedangkan jumlah pembiayaan yang sudah dilunasi oleh pak Ahmad selama 24 bulan adalah sebesar Rp. 29.000.000,-, yaitu untuk pokok sebesar Rp. 20.000.000,- dan untuk margin sebesar Rp. 9.000.000,-. Berarti sisa pembiayaan yang belum dilunasi pak Ahmad adalah Rp. 43.500.000,- yaitu untuk angsuran pokok sebesar Rp.30.000.000,- ditambah angsuran margin sebesar Rp. 13.500.00,-.

Sesuai dengan ketentuan kebijakan sebelumnya yang telah diterapkan oleh Bank Aceh Syariah Capem Sigli yang memakai mekanisme penyelesaian secara *proporsional*, bila nasabah melakukan penyelesaian maju di atas satu tahun maka bank hanya diwajibkan nasabah untuk melunasi sisa angsuran pokok ditambah dengan 3% dari sisa angsuran pokok. Maka bank mewajibkan pak Ahmad untuk melunasi sisa angsuran pokok ditambah dengan 3% dari sisa angsuran pokok yang belum dilunasi sebagai biaya administrasi, maka dapat dihitung sebagai berikut:



Sisa angsuran pokok (x) 3% = Rp. 30.000.000,- (x) 3% = Rp. 900.000,-

Jadi pak Ahmad hanya melunasi pembiayaannya sebesar:

Angsuran pokok (+) biaya administrasi yaitu = Rp. 30.000.000,- (+) Rp. 900.000,- = Rp. 30.900.000,-

Jumlah diskon yang diberikan bank kepada nasabah adalah jumlah pembiayaan yang harus dilunasi dikurangi dengan jumlah pembiayaan yang dilunasi setelah diberikan diskon. Hasilnya adalah: Rp. 43.500.000,- (-) Rp. 30.900.000,-

= Rp. 12.600.000,-

Dari kedua contoh di atas terlihat bahwa apabila Bank Aceh Syariah masih menggunakan sistem proporsional pada pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju, maka bank akan lebih besar memberikan potongan kepada nasabah dibandingkan dengan sistem yang sedang berlaku saat ini. Dengan adanya kebijakan baru tersebut, nasabah sudah tidak dapat lagi memperhitungkan berapa diskon yang diberikan oleh Bank Aceh Syariah Capem Sigli apabila melakukan pelunasan hutangnya periode maju. Akan tetapi bank akan memperlihatkan kepada nasabah sistem perhitungan yang digunakan oleh bank dalam pemberian diskon.

Dengan adanya penurunan margin yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah pada Desember 2010, telah terjadi lonjakan permohonan pembiayaan baik dari calon nasabah baru maupun nasabah lama yang memperbaharui pembiayaannya. Setiap nasabah yang mengambil pembiayaan sebelum adanya penurunan margin melakukan penyesuaian hutang pembiayaannya dengan margin yang berlaku saat ini. Hal ini mengakibatkan bank kewalahan dalam memprosesnya, sehingga menimbulkan resiko terhadap bank dan nasabah, seperti lamanya pencairan pembiayaan yang membuat nasabah harus menunggu dalam jangka waktu tertentu. Pihak bank juga mengalami kesulitan dalam memproses permohonan pembiayaan yang telah masuk. Terdapat juga resiko lain akibat adanya penurunan margin pada pembiayaan *murabahah*, yaitu berkurangnya jumlah pendapatan yang diperoleh bank seperti yang telah diperkirakan di awal tahun, sehingga bank harus meminimalisir dengan melakukan penambahan-penambahan pendapatan dari produk-produk lain dan jasa- jasa yang ditawarkan oleh bank.



Perubahan Kebijakan Pola Pelunasan Pembiayaan *Murabahah* terhadap Nasabah Menurut Perspektif Ekonomi Islam

Prinsip pokok dalam transaksi keuangan yang sesuai dengan hukum Islam (Syariah), antara lain penekanan pada perjanjian yang adil, anjuran sistem bagi hasil, dan larangan terhadap *riba*, *gharar* (tipuan), dan *maisir* (spekulasi), diyakini menjadi prinsip dasar berinvestasi yang bukan hanya menguntungkan dan halal, tetapi juga aman (Dahlan, 2011). Mengenai perubahan kebijakan pada pola pelunasan pembiayaan *murabahah* terhadap nasabah yang melakukan perubahan pelunasan pada perbankan Syariah, Pada dasarnya, setiap perbankan Syariah memiliki ketentuan dan kebijakan yang berbeda, begitu juga dengan apa yang telah dipraktikkan oleh Bank Aceh Syariah. Bank mempunyai kebijakan-kebijakan tersendiri yang berbeda dengan bank-bank lain guna menarik nasabah.

Dewan Syariah Nasional telah memberikan wewenang kepada setiap Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam proses penyelesaian pembiayaan *murabahah* periode maju. Berapapun potongan yang diberikan oleh LKS tersebut adalah sah menurut syar'i. Hal ini dikarenakan prinsip pembiayaan *murabahah* adalah jual beli. Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang potongan pelunasan dalam *murabahah* yang menetapkan bahwa: jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS).

Mengingat *murabahah* adalah akad jual beli barang dengan harga asal (harga pokok) ditambah keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli, Maka harga jual bank merupakan hak milik bank dan penggunaannya terantung kepada bank itu sendiri. Dalam hal pemberian diskon yang diberikan oleh bank kepada nasabah merupakan hak perbankan itu sendiri. Pemberian diskon yang diberikan oleh bank merupakan kebijakan internal dari bank tersebut guna memberi hadiah kepada nasabah yang telah menyelesaikan hutangnya sebelum jatuh tempo.

Dikarenakan kebijakan- kebijakan yang di ambil oleh perbankan merupakan hak intern dari bank tersebut, maka bank boleh saja melakukan perubahan kebijakan walaupun tanpa harus diberitahukan kepada nasabah terlebih dahulu, selama perubahan kebijakan tersebut tidak bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah, dan nasabah juga boleh melakukan penyesuaian terhadap perubahan kebijakan yang dilakukan bank selama hal tersebut juga masih sesuai dengan hukum Islam.



Dalam hal ini, nasabah melakukan perubahan pola pelunasan dengan cara nasabah harus melunasi terlebih dahulu pembiayaan sebelumnya kemudian baru mengajukan pembiayaan yang terbaru dengan akad yang baru berdasarkan kebijakan yang sedang berlaku saat itu. Hal ini dibolehkan dalam hukum Islam, karena tidak bertentangan dengan rukun dan syarat dari jual beli.

Menurut Ketua MPU Aceh, Prof. Dr. Muslim Ibrahim, perubahan kebijakan pola pelunasan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah dan perubahan pola pelunasan yang dilakukan oleh nasabah merupakan suatu hal yang boleh saja dilakukan. Perubahan kebijakan yang dilakukan oleh Bank Aceh Syariah merupakan hak dari bank itu sendiri dalam menentukan kebijakan-kebijakan selama kebijakan-kebijakan tersebut tidak bertentangan dengan hukum Islam. Jadi bank boleh melakukan perubahan kebijakan demi menarik nasabah. Bagi nasabah yang melakukan perubahan pola pelunasan pada pembiayaan *murabahah* boleh saja dilakukan, karena dalam hal ini tidak ada pihak yang dirugikan, baik pihak bank maupun nasabah, karena harga yang disepakati antara bank dan nasabah adalah harga akhir. Namun dalam melakukan perubahan harus ada kesepakatan di antara kedua belah pihak, antara nasabah dan pihak bank harus ada unsur kerelaan.

KESIMPULAN

Terdapat perbedaan pada mekanisme pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli sebelum dan sesudah adanya perubahan, yaitu : Mekanisme pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju pada Bank Aceh Syariah Capem Sigli sebelum adanya perubahan kebijakan menganut sistem proporsional, yaitu membedakan antara jumlah pokok dan margin sehingga setiap nasabah yang melakukan pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju dapat menghitung sendiri berapa jumlah sisa pokok dan margin yang belum dilunasi. Di sini bagi nasabah yang melakukan pelunasan hutang periode maju, Bank Aceh Syariah Capem Sigli memberikan diskon kepada nasabah seluruh sisa margin yang belum dilunasi ditambah dengan biaya administrasi. Mekanisme pola pelunasan pembiayaan *murabahah* periode maju setelah adanya perubahan kebijakan adalah: Bank Aceh Syariah Capem Sigli masih memisahkan antara jumlah piutang pokok dengan margin. Akan tetapi di sini bank telah menganut pola suku bunga efektif, di mana diskon yang diberikan dihitung berdasarkan rumus yang hanya diketahui oleh pihak bank, sehingga pada penyelesaian periode maju, nasabah tidak dapat lagi menghitung sendiri sisa pembiayaan yang belum dilunasi. Di sini bank mempunyai rumus tersendiri dalam menentukan jumlah yang harus dilunasi nasabah dalam menyelesaikan pembiayaan periode maju.



Resiko yang ditimbulkan dari penurunan margin terhadap bank adalah berkurangnya pendapatan yang diperoleh bank dan juga terjadinya lonjakan permohonan pembiayaan sehingga bank mengalami kesulitan dalam memproses permohonan. Adapun pandangan hukum Islam terhadap perubahan kebijakan pola pelunasan pembiayaan murabahah dan terhadap nasabah yang melakukan perubahan pola pelunasan adalah boleh saja dilakukan, karena perubahan kebijakan tersebut tidak menyalahi ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan dalam Islam, dan juga tidak ada pihak yang dirugikan akibat adanya perubahan kebijakan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- A. Karim, Adiwarmam, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- A. Mas'adi Ghufron, *Fiqh Muamalah Konstektual*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Ahmadsyah, Israk, *Penagantar Ekonomi Islam*, Banda Aceh: Ar-Raniry Press, 2004
- Al-Qardhawi, Yusuf, *Halal Haramnya Dalam Islam*, Jakarta: Akbar Media Eka Sarana, 2004
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah Wacana Ulama dan Cendikiawan*, Jakarta: BJ dan Tazkia Insani, 1999
- Antonio, Muhammad Syafi'i, *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*, Jakarta: Gema Insani, 2001
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur Penelitian; Suatu Pendekatan Teori dan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 1993
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007
- Ascarya, *Bank Syariah: Gambaran Umum*, Jakarta: Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan (PPSK) BI, 2005
- Basri Cik Hasan, *Model Penelitian Fiqih*, Bogor: Prenada Media, 2003



- Departemen Agama, *Al-Qu'ran Dan Terjemahan*, (Bandung: PT. Syaamil Cipta Media, 2005)
- Ghuza, Afnil, *Undang-Undang Perbankan No. 21 Tahun 2008 dan Surat Berharga Syariah Negara no.19 Tahun 2008*, Jakarta : Asa Mandiri,2008
- Hasan Binjai Abdul Halim, *Tafsir Al-Ahkam, Cet.I*, Jakarta : Kencana Pranada Media Gruop, 2006
- Ibrahim, Azharsyah, & Fitria. (2012). Implikasi Penetapan Margin Keuntungan pada Pembiayaan Murabahah (Suatu Studi dari Perspektif Islam Pada Baitul Qiradh Amanah). *Share: Jurnal Ekonomi dan Keuangan Islam*, 1(2), 142-162
- Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan lainnya*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Kasmir, *Dasar-Dasar Perbankan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Marthon, Said Sa'ad, *Ekonomi Islam Ditengah Krisis Ekonomi Global*, Jakarta: Kencana, 2006
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN
- Muhammad, *Manajemen Perbankan Bank Syariah*, Yogyakarta: UPP AMP YKPN, 2005
- Muslehuddin, Muhammad, *Sistem Perbankan Dalam Islam*, Jakarta: Pustaka Rineka Cipta, 1994
- Nazir, Moh., *Metode Penelitian*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2003
- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid*, (Terj. M.A. Abdurrahman dan A. Haris Abdullah), Cet. I, Semarang: Asy-Syifa', 1990
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah*, (Terj. Karaluddin A. Marzuki dkk) Cetakan X, Bandung Al-Ma'arif, 1996
- Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004



- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah Kritis atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revalis*, (Tarj. Arif Mafthum), Jakarta: Para Madina, 2004
- Shihab, M. Quraish , *Tafsir al- Misbah Pesan, Kesan dan Keserasian Al-Quran*, Cet. VIII, Jakarta : Lentera Hati, 2007
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah (Membahas Ekonomi Islam)*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2002
- Sumitro, Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga-Lembaga Terkait*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004
- Suryabrata, Sumadi, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006
- Syahdeini, Sultan Remy, *Perbankan Islam dan Kedudukannya dalam Tata Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: PT. Pustaka Utama Graffiti, 2005
- Teguh, Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi: Teori dan Aplikasi*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005
- Umar, Husain, *Metode Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2005
- Wirnyaningsih, *Bank dan Asuransi Islam di Indonesia*, Jakarta: Kencana, 2005
- Zuhaili, Wahbah, *Fiqh al Islam wa Adilatuhu*, jilid V, Suriah: Dar al-Fikri, 2004
- Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Perbankan Syariah*, Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.

