



## Prinsip Kehati-Hatian Bank Syariah Dalam Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah Bi Al-Wakalah

Muhammad Ikhsan

PPAT Kab. Enrekang / Alumni Magister Kenotariatan  
Universitas Gadjah Mada

Alamat: Kab. Enrekang, Sulawesi Selatan  
Korespondensi penulis: [muh.ikhsan2992@gmail.com](mailto:muh.ikhsan2992@gmail.com)

**Abstract.** *Banking today is required to meet the needs of society, especially the needs of the Indonesian people who are predominantly Muslim who demand a banking system that is free from usury, so based on government regulation number 72 of 1992, sharia banks were established to accommodate the needs of the majority Muslim community, and many conventional banks are starting to form sharia banks. This article discusses how murabahah bi al-wakalah financing is implemented when viewed from the bank's prudential principles. This type of research is normative juridical research and uses a statutory approach and a conceptual approach. This article finds that the implementation of Murabahah bi al-wakalah financing at sharia banks does not comply with the principle of prudence because the power given to customers if there is no supervision of the process of implementing the contract that has been made with the bank, is very likely to be legally flawed due to abuse of power by the customer. So that Islamic banks in carrying out murabahah bi al-wakalah or murabahah financing do not fully comply with the bank's prudential principles.*

**Keywords:** *Sharia Banking, Murabahah, Prudential Principle.*

**Abstrak.** Perbankan pada masa kini dituntut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama kebutuhan masyarakat di Indonesia yang mayoritas beragama Islam yang menuntut sistem perbankan yang jauh dari riba, sehingga berdasarkan regulasi pemerintah nomor 72 tahun 1992, berdirilah bank syariah untuk menampung kebutuhan masyarakat yang mayoritas beragama Islam tersebut, dan mulai banyak bank-bank konvensional yang juga membentuk bank syariah. Artikel ini membahas mengenai bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah bi al-wakalah jika ditinjau dari prinsip kehati-hatian bank. Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif dan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Artikel ini menemukan bahwa pelaksanaan pembiayaan Murabahah bi al-wakalah pada bank syariah tidak memenuhi prinsip kehati-hatian dikarenakan kuasa yang diberikan kepada nasabah jika tidak dilakukan pengawasan terhadap proses pelaksanaan akad yang telah dibuat dengan bank, sangat dimungkinkan cacat hukum dikarenakan penyalahgunaan kuasa oleh nasabah. Sehingga bank syariah dalam melaksanakan pembiayaan murabahah bi al-wakalah atau murabahah belum sepenuhnya memenuhi prinsip kehati-hatian bank.

**Kata kunci:** Perbankan Syariah, Murabahah, Prinsip Kehati-hatian

## **LATAR BELAKANG**

Perbankan berdasarkan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, fungsi utama bank adalah sebagai tempat menghimpun dana dari masyarakat. Bank bertugas mengamankan uang tabungan dan deposito berjangka serta simpanan dalam rekening koran atau giro; juga sebagai penyalur dana atau pemberi kredit Bank memberikan kredit bagi masyarakat yang membutuhkan terutama untuk usaha-usaha produktif. Dari pengertian tersebut dapat dijelaskan secara lebih luas lagi bahwa bank merupakan perusahaan yang bergerak dalam bidang keuangan, artinya aktivitas perbankan selalu berkaitan dalam bidang keuangan.

Perbankan pada masa kini dituntut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, terutama kebutuhan masyarakat di Indonesia yang mayoritas beragama Islam yang menuntut sistem perbankan yang jauh dari *riba*, sehingga berdasarkan regulasi pemerintah nomor 72 tahun 1992, berdirilah bank syariah untuk menampung kebutuhan masyarakat yang mayoritas beragama Islam tersebut, dan mulai banyak bank-bank konvensional yang juga membentuk bank syariah.

Perbankan syaria'ah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga intermediary yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai intermediary tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syaria'ah, bank syaria'ah menanggung resiko.<sup>1</sup> Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syaria'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syaria'ah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.<sup>2</sup>

Sebagai lembaga intermediary keuangan, bank syariah memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip wadi'ah yad al-dhamaanah (titipan), dan murabahah (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skema pembiayaan, seperti skema jual

---

<sup>1</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, (Yogyakarta: Teras, 2012), hlm. 40

<sup>2</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 13.

beli/albay' (murabahah, salam, dan istishna), sewa (ijarah), dan bagi hasil (musyarakah dan mudharabah), serta produk pelengkap, yakni fee based service, seperti hiwalah (alih utang piutang), rahn (gadai), qardh (utang piutang), wakalah (perwakilan, agency), kafalah (garansi bank). Implementasi akad jual beli merupakan salah satu cara yang ditempuh bank syariah dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat. Akad bank yang yang didasarkan pada akad jual beli adalah murabahah, salam, dan istishna. Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli murabahah.<sup>3</sup>

Dalam beberapa praktek misalnya pelaksanaan akad murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diperlukan untuk usaha nasabah atas nama nasabah. Selanjutnya bank menjual barang ditambah margin keuntungan yang total seluruhnya akan dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, dengan cara angsuran sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah.<sup>4</sup> Dalam proses tersebut akad yang dipergunakan adalah akad murabahah bi al-wakalah, dimana pihak bank mewakilkan pembelian barang kepada nasabah sepenuhnya dan pihak bank hanya memberikan dana untuk pembelian barang yang diinginkan oleh nasabah.

Berdasarkan wawancara dengan Doni Dharmawan, salah satu karyawan bank syariah di Balikpapan menyatakan bahwa sangat rawan terjadi penyelundupan hukum terhadap akad yang dibuat dalam pembiayaan murabahah bi al-wakalah, dimana nasabah tidak menggunakan dana yang diterimanya sesuai dengan akad yang telah dibentuk, melainkan menggunakan dana tersebut untuk keperluan yang lain. Sehingga pembiayaan murabahah bi al-wakalah tersebut menyerupai dengan lembaga gadai pada bank konvensional. Berdasarkan penjelasan diatas menarik untuk dibahas mengenai bagaimana pelaksanaan pembiayaan murabahah bi al-wakalah jika ditinjau dari prinsip kehati-hatian bank.

---

<sup>3</sup> Trisadini P. Usanti, *Transaksi Bank Syariah*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), hlm.28.

<sup>4</sup> Wawancara dengan Nurul Bayan Iswanto, Surabaya, 14 April 2014. Dikutip dari Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan, "Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Alwakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya", *Jurnal Ilmiah ISLAM FUTURA* Vol. 16. No. 1, Agustus 2016, 91-109, hlm. 94.

## **METODE PENELITIAN**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Artinya, penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka. Bahan sekunder yang akan diteliti meliputi peraturan perundang-undangan dan berbagai putusan hakim yang relevan dengan penelitian ini. Penelitian hukum normatif dalam penelitian ini juga akan meliputi<sup>5</sup> : Penelitian terhadap asas-asas hukum; penelitian terhadap sinkronisasi hukum; serta penelitian sejarah hukum. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute-approach*) dan pendekatan konsep (*conseptual approach*),<sup>6</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Perbankan Syariah di Tinjau dari Berbagai Perspektif**

Perbankan syari'ah sebagaimana halnya perbankan konvensional lainnya di Indonesia adalah lembaga intermediary yang berfungsi mengumpulkan dana dari dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk pemberian fasilitas pembiayaan. Sehubungan dengan fungsi bank sebagai intermediary tersebut dalam kaitannya dengan penyaluran dana masyarakat atau pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah, bank syari'ah menanggung resiko.<sup>7</sup>

Pada umumnya yang dimaksud dengan bank syari'ah adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya memberikan kredit dan jasa-jasa lain dalam lalu lintas pembayaran serta peredaran uang yang beroperasi disesuaikan dengan prinsip-prinsip syari'ah. Oleh karena itu, usaha bank akan selalu berkaitan dengan masalah uang sebagai dagangan utamanya.<sup>8</sup>

berdasarkan Pasal 3 dan 4 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 jo. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan, fungsi utama perbankan indonesia adalah sebagai penghimpun dana masyarakat, yang bertujuan menunjang pelaksanaan

---

<sup>5</sup> Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006, 14.

<sup>6</sup> Peter Marzuki, mahmud, *Penelitian Hukum, Edisi Revisi*, Revisi, ce (Jakarta: Kencana, 2019).

<sup>7</sup> Ahmad Dahlan, *Bank Syariah*, *Op. Cit.*

<sup>8</sup> Osmad Muthaher, *Op. Cit.*

pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.<sup>9</sup>

Perbankan Islam sekarang ini telah dikenal secara luas. Perbankan Islam merupakan bentuk perbankan dan pembiayaan yang berusaha memberi pelayanan kepada nasabah dengan bebas bunga (interest).<sup>10</sup>

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>11</sup>

Sebagai lembaga *intermediary* keuangan, bank syariah memiliki kegiatan utama berupa penghimpunan dana dari masyarakat melalui simpanan dalam bentuk giro, tabungan, dan deposito yang menggunakan prinsip wadî'ah yad al-dhamanah (titipan), dan murabahah (investasi bagi hasil). Kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat umum dalam berbagai bentuk skema pembiayaan, seperti skema jual beli/albay' (murabahah, salam, dan istishna), sewa (ijarah), dan bagi hasil (musyarakah dan mudharabah), serta produk pelengkap, yakni feebased service, seperti hiwalah (alih utang piutang), rahn (gadai), qardh (utang piutang), wakalah (perwakilan, agency), kafalah (garansi bank).<sup>12</sup>

Secara umum dalam ekonomi syariah ada dua jenis akad yaitu:<sup>13</sup>

- a. Tabarru adalah akad-akad yang digunakan untuk transaksi non-komersial yang bertujuan untuk kebaikan, tolong menolong dan tidak diperkenankan mengambil keuntungan atas transaksi yang terjadi.

---

<sup>9</sup> Cik basir, *Penyelesaian Sengketa Perbankan Syariah Di Pengadilan Agama Dan Mahkamah Syariah*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 45.

<sup>10</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2008, hlm. 1.

<sup>11</sup> Muhamad, *Manajemen Dana Bank Syariah*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 310.

<sup>12</sup> Lihat Burhanuddin al-Marghinani, *Al-Hidayah Syarh Bidayah al-Mubtadi*, (Bayrût: Dar al-Fikr: 1998), h. 122; Ibn Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtashid*, (Indonesia: Al-Ma'arif, t.th.), II, h. 178; Abi Hasan al-awardi, *al-Hawi al-Kabir*, (Bayrût: Dar alFikr: 1993), Jilid V, Cet. I, h. 279; Ibn Qudamah, *Al-Mughni*, (Mishr: Maktabah al-Qahirah, 1978), Jilid IV, h. 136. Dari Ah. Azharuddin Lathif, *Loc. Cit*, hlm. 70.

<sup>13</sup> Yusak Laksmiana, *Account Officer Bank Syariah*, Elex Media Komputindo, jakarta, 2009, hlm. 9. Dikutip dari Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan, "Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Alwakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya", *Jurnal Ilmiah ISLAM FUTURA* Vol. 16. No. 1, Agustus 2016, 91-109, hlm. 93.

Tijarah adalah akad-akad yang digunakan untuk transaksi komersial atau bisnis. Karenanya di dalam akad tijarah para pihak yang bertransaksi dapat menyepakati adanya pengambilan keuntungan, seperti murabahah, salam, mudarabah dan lain sebagainya.

### **Murabahah**

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/ DSNMUI/IV/2000, pengertian murabahah yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>14</sup> Murabahah dalam istilah fikih klasik merupakan suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang (al-tsaman alawwal) dan tingkat keuntungan yang diinginkan.<sup>15</sup> Bai' al Murabahah adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam bai' al murabahah, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>16</sup>

Hubungan hukum antara Bank Syariah dengan nasabahnya sehubungan dengan pelaksanaan Pembiayaan berdasarkan Akad Murabahah, tentunya tidak terlepas dari apakah yang dimaksudkan dengan "Akad" itu sendiri, yang mempunyai pengertian sama dengan Perjanjian atau Kontrak.<sup>17</sup> Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah telah merumuskan maksud dari "Akad", bahwa "Akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah" (Pasal 1 angka 13).

### **Rukun Dan Syarat Murabahah**

---

<sup>14</sup> Osmad Muthafer, *Akuntansi Perbankan Syariah*, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012) , hlm. 57.

<sup>15</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Op. Cit.*, hlm. 70.

<sup>16</sup> Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, (beirud:Bidayatul Mujtihad wa Nihayatul Muqtasyid Darul-Qalam, 1988), vol. II, hlm. 216. Dikutip dari Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori Ke Praktik*, Gema Insani Press, Jakarta, 2001, hlm. 101.

<sup>17</sup> Jurnal Fanny Yunita Sri Rejeki, *Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado*, *Lex Privatum*, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013, hlm. 19.

Murabahah sebagai wujud dari kegiatan muamalah tentu memiliki rukun dan syarat, agar kegiatannya bisa sah menurut syariat Islam. Dibawah ini ada beberapa point mengenai rukun dan syarat pembiayaan murabahah menurut Anggadini:<sup>18</sup>

a. Pihak yang berakad:

- 1) Sebagai keabsahan suatu perjanjian (akad) para pihak harus cakap hukum.
- 2) Sukarela (ridho), tidak dalam keadaan terpaksa/ dipaksa dan tidak di bawah tekanan.

b. Obyek yang diperjualbelikan:

- 1) Barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang dilarang (haram), dan bermanfaat serta tidak menyembunyikan adanya cacat barang.
- 2) Merupakan hak milik penuh pihak yang berakad.
- 3) Sesuai spesifikasinya antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 4) Penyerahan dari penjual ke pembeli dapat dilakukan.

c. Sighat:

- 1) Harus jelas dan disebutkan secara spesifik (siapa) para pihak yang berakad.
- 2) Antara ijab qabul (serah terima) harus selaras dan transparan baik dalam spesifikasi barang (penjelasan fisik barang) maupun harga yang disepakati (memberitahu biaya modal kepada pembeli).
- 3) Tidak mengundang klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada kejadian yang akan datang.

Pada pembiayaan Murabahah pembayaran oleh pembeli bisa dilakukan secara tunai atau bisa dilakukan di kemudian hari dalam bentuk angsuran atau dalam bentuk sekaligus sesuai kesepakatan para pihak yang melakukan akad. Murabahah masuk kategori jual beli muthlaq dan jual beli amanah. Ia disebut jual beli muthlaq karena obyek akadnya adalah barang dan uang.<sup>19</sup> Sedangkan ia termasuk kategori jual beli amanah

---

<sup>18</sup> Anggadini, S. D. 2008. Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada BMT Pacet Cianjur. Fakultas Ekonomi. Unikom. Vol. 9. No. 2. Hlm. 187-198 Fatwa DSN MUI. 2000. Pembiayaan Murabahah. Dikutip dari Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang", Jurnal Law and Justice Vol. 2 No. 1 April 2017, hlm 83.

<sup>19</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Op. Cit.*, hlm. 70.

karena dalam proses transaksinya penjual diharuskan dengan jujur menyampaikan harga perolehan (*al-tsaman alawwal*) dan keuntungan yang diambil ketika akad.<sup>20</sup>

Aplikasi Modern Murabahah Dan Skema Pembiayaan Murabahah sering digunakan oleh Lembaga keuangan syariah untuk membiayai proyek-proyek, mereka membeli komoditas untuk kas dan kemudian menjualnya kepada nasabah dengan biaya ditambah keuntungan atas dasar pembayaran tangguhan. Di lembaga keuangan syariah murabahah dipraktekkan dengan cara berikut:<sup>21</sup>

- a. Nasabah mengajukan kepada lembaga keuangan syariah untuk melakukan permintaan pembelian terhadap barang-barang tertentu. Nasabah juga diminta untuk mendiskripsikan spesifikasi barang yang diminta.
- b. Dalam hal ini lembaga keuangan syariah menyetujui permintaannya, kemudian meminta nasabah yang membeli barang tersebut membuat kesepakatan mengenai margin yang ditetapkan.
- c. Setelah penandatanganan usaha untuk pembelian, lembaga keuangan syariah melakukan pembelian barang yang dibutuhkan.
- d. Setelah lembaga keuangan syariah telah membeli dan mengambil kepemilikan dari mereka, itu masuk ke dalam kontrak murabahah dengan nasabah. kontrak termasuk markup atas biaya barang dan jadwal pembayaran. Lembaga keuangan syariah menyerahkan barang ke nasabah sebagai pengganti cek bearing tanggal masa sesuai dengan jadwal pembayaran.
- e. Untuk menjamin pembayaran harga, lembaga keuangan syariah dapat meminta pembeli untuk memberikan keamanan dalam bentuk jaminan.

Atas dasar peraturan yang berkaitan dengan murabahah baik yang bersumber dari Fatwa DSN maupun PBI, perbankan syariah melaksanakan pembiayaan murabahah. Namun demikian, dalam praktiknya tidak ada keseragaman model penerapan pembiayaan murabahah karena beberapa faktor yang melatarbelakanginya. Ada beberapa tipe

---

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>21</sup> Mansuri, M. Tahir, *Islamic Law Of Contracts And Business Transactions*. New Delhie: Adam Publisher And Distribution, 2006.

penerapan murabahah dalam praktik perbankan syariah yang kesemuanya dapat dibagi menjadi tiga kategori besar, yaitu:<sup>22</sup>

- a. Tipe pertama penerapan murabahah adalah tipe konsisten terhadap fikih muamalah. Dalam tipe ini, bank membeli dahulu barang yang akan dibeli oleh nasabah setelah ada perjanjian sebelumnya. Setelah barang dibeli atas nama bank kemudian dijual ke nasabah dengan harga perolehan ditambah margin keuntungan sesuai kesepakatan. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh, baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya nasabah membayar secara tangguh.
- b. Tipe kedua mirip dengan tipe yang pertama, tapi perpindahan kepemilikan langsung dari supplier kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan bank langsung kepada penjual pertama/supplier. Nasabah selaku pembeli akhir menerima barang setelah sebelumnya melakukan perjanjian murabahah dengan bank. Pembelian dapat dilakukan secara tunai (*cash*), atau tangguh baik berupa angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Pada umumnya, nasabah membayar secara tangguh. Transaksi ini lebih dekat dengan murabahah yang asli, tapi rawan dari aspek legal. Dalam beberapa kasus ditemukan adanya klaim nasabah bahwa mereka tidak berhutang kepada bank, tapi kepada pihak ketiga yang mengirimkan barang. Meskipun nasabah telah menandatangani perjanjian murabahah dengan bank, perjanjian ini kurang memiliki kekuatan hukum karena tidak ada tanda bukti bahwa nasabah menerima uang dari bank sebagai bukti pinjaman/hutang. Untuk menghindari kejadian seperti itu, maka ketika bank syariah dan nasabah telah menyetujui untuk melakukan transaksi murabahah, maka bank akan mentransfer pembayaran barang ke rekening nasabah (numpang lewat) kemudian didebet dengan persetujuan nasabah untuk ditransfer ke rekening supplier. Dengan cara seperti ini, maka ada bukti bahwa dana pernah ditransfer ke rekening nasabah.<sup>23</sup> Namun demikian, dari perspektif syariah, model murabahah seperti ini tetap saja berpotensi melanggar ketentuan syariah, jika pihak bank sebagai pembeli pertama tidak pernah menerima barang (*qabdh*) atas namanya,

---

<sup>22</sup> Ah. Azharuddin Lathif, *Loc. Cit.*, hlm. 74-75.

<sup>23</sup> Danni Budiarto, Senior Trainer Muamalat Institut, Wawancara Pribadi, Jakarta, 2007. Dikutip dari Ah. Azharuddin Lathif, *Ibid*.

tetapi langsung atas nama nasabah. Karena dalam prinsip syariah, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

- c. Tipe ketiga, tipe ini yang paling banyak dipraktikkan oleh bank syariah. Bank melakukan perjajian murabahah dengan nasabah, dan pada saat yang sama mewakili (akad wakalah) kepada nasabah untuk membeli sendiri barang yang akan dibelinya. Dana lalu dikredit ke rekening nasabah dan nasabah menandatangani tanda terima uang. Tanda terima uang ini menjadi dasar bagi bank untuk menghindari klaim bahwa nasabah tidak berhutang kepada bank karena tidak menerima uang sebagai sarana pinjaman. Tipe kedua ini bisa menyalahi ketentuan syariah, jika bank mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, sementara akad jual beli murabahah telah dilakukan sebelum barang, secara prinsip, menjadi milik bank.<sup>24</sup>

Berbagai tipe praktik jual beli murabahah di atas dilatar belakangi motivasi yang bermacam-macam. Adakalanya untuk lebih menyederhanakan prosedur sehingga bank tidak perlu repot-repot membeli barang yang dibutuhkan nasabah tetapi cukup dengan menunjuk atau menghubungi supplier agar menyediakan barang dan langsung mengirimkan ke nasabah sekaligus dengan atas nama nasabah (Tipe II). Atau dengan cara bank langsung memberikan uang ke nasabah kemudian nasabah membeli sendiri barang yang dibutuhkan dengan melaporkan nota pembelian kepada pihak bank (tipe III). Kedua cara tersebut sering dilakukan perbankan syariah untuk menghindari pengenaan Pajak Pertambahan Nilai dua kali yang dinilai akan mengurangi nilai kompetitif produk bank syariah dibandingkan bank konvensional yang dikecualikan dari PPN. Ini terjadi karena dalam jual beli murabahah tipe I, di mana bank terlebih dahulu akan membelikan barang yang dibutuhkan nasabah atas nama bank baru kemudian dijual ke nasabah secara murabahah, maka akan terjadi perpindahan kepemilikan dua kali, yaitu dari supplier ke bank dan dari bank ke nasabah.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Cecep Maskanul Hakim, "Problematika Penerapan Murabahah dalam Bank Syariah", Paper Lokakarya Produk Murabahah di Balaikota Bogor, 26 Agustus 2004. Cecep Maskanul Hakim, Peneliti Bank Indonesia, Wawancara Pribadi, Jakarta, 12 Nopember 2007. Dikutip dari Ah. Azharuddin Lathif, *Ibid.*

<sup>25</sup> *Ibid.*

## **Murabaha Bi Al-Wakalah**

Wakalah dalam Pembiayaan Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh perbankan syariah dengan menambah beberapa konsep lain, sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi, validitas transaksi seperti ini tergantung pada beberapa syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah. Dalam pelaksanaan akad ini, diperoleh data pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya memberikan kuasa kepada nasabahnya untuk membeli barang yang diperlukan untuk usaha nasabah atas nama bank. Selanjutnya, Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya menjual barang kepada nasabah dimana harga jual barang tersebut adalah harga pokok barang ditambah margin keuntungan yang total seluruhnya akan dibayar oleh nasabah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan kesepakatan antara bank dan nasabah (de jure).<sup>26</sup>

Dalam proses tersebut akad yang dipergunakan adalah akad murabahah bi al-wakalah, dimana pihak bank mewakili pembelian barang kepada nasabah sepenuhnya dan pihak bank hanya memberikan dana untuk pembelian barang yang diinginkan oleh nasabah. Dalam hal ini akad awal yang dipergunakan oleh bank untuk pencapaian dana adalah akad murabahah yang kemudian disertai dengan akad wakalah (de facto), akan tetapi saat kontrak murabahah berlangsung objek barang akan dimurabahah-kan belum dimiliki oleh bank.<sup>27</sup>

## **Prinsip Kehati-hatian dalam Perbankan Syariah**

Prinsip kehati-hatian dalam penyaluran kredit telah ditegaskan dalam peraturan perbankan di Indonesia dalam Pasal 2 UU No.7 Tahun 1992 perubahan UU No.10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yang secara implisit menjelaskan bahwa prinsip kehati-hatian ini sebagai salah satu asas terpenting yang wajib diterapkan dan dilaksanakan oleh bank dalam menjalankan kegiatan usahanya.<sup>28</sup>

Prinsip kehati-hatian yang dimaksud adalah suatu prinsip yang menegaskan bahwa lembaga keuangan dalam menjalankan kegiatan usaha baik dalam penghimpunan

---

<sup>26</sup> Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan, *Ibid.*, hlm. 100.

<sup>27</sup> *Ibid.*

<sup>28</sup> Sutan Remy Syahdeini, Perbankan Islam ( Dalam Kedudukannya Dalam tata Hukum di Indonesia), Utama Pustaka Grafikia, Jakarta, 2003, hlm. 172.

dana dan terutama penyaluran kredit kepada masyarakat harus sangat berhati-hati. Tujuan dilakukannya prinsip kehati-hatian ini agar bank selalu dalam keadaan sehat menjalankan usahanya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku di dunia perbankan. Prinsip kehati-hatian tertera dalam Pasal 2 dan Pasal 29 ayat (2) UU No 10 tahun 1998, dan salah satu indikator kesehatan bank adalah rendahnya nilai NPL/NPF lembaga keuangan tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, penulis memperoleh data berkaitan dengan prosedur pembiayaan Murabahah bi al-wakalah yang dijabarkan sebagai berikut:

a. Pengajuan pembiayaan:<sup>29</sup>

- 1) Calon nasabah mengajukan permohonan atas intruksi Relationship Manager Financing (RMF) yang sesuai dengan format standart memorandum internal pembiayaan.
- 2) Calon nasabah menyerahkan dokumen-dokumen persyaratan, seperti; legalitas usaha; profil usaha; izin-izin usaha; otocopy dokumen jaminan; fotocopy dokumen jaminan; fotocopy/asli dari kontrak atau perjanjian kerja dari Bowher (bila ada); dan laporan keuangan inhouse maupun audited (bila ada).

b. Verifikasi dokumen calon nasabah:

- 1) Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah melalui review dokumen persyaratan yang diserahkan oleh nasabah.
- 2) Bank (dalam hal ini, Relationship Manager Financing) wajib melakukan kunjungan secara on-site ke tempat hal-hal sebagai berikut, profil usaha nasabah, profitabilitas usaha, analisa arus kas dan laporan keuangan, dan melakukan analisa yuridis dan analisa kontrak (bila ada).
- 3) Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah yang hasilnya dijadikan pertimbangan bagi komite pembiayaan dalam memberikan keputusan.
- 4) Relationship Manager Financing (RMF) akan membuat usulan pembiayaan berdasarkan hasil analisa dan verifikasi terhadap dokumen calon nasabah untuk diajukan ke komite pembiayaan

---

<sup>29</sup> Tim Penyusun, *Pedoman Pembiayaan* (Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2011). Dikutip dari Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan, *Ibid.*, hlm. 96.

c. Persetujuan pengajuan pembiayaan:

- 1) Bank akan memberi keputusan perihal layak atau tidaknya calon nasabah untuk diberikan pembiayaan melalui jalur sebagai berikut; Financing Risk Asesor (FRS) atau FRO (Limit Area Manager) (apabila diperlukan); Financing Risk Asesor (FRS), untuk plafond pembiayaan yang kewenangan untuk memutus persetujuan di atas kewenangan pempinan cabang dan area manager (wajib); dan komite pembiayaan.
- 2) Apabila calon nasabah dinyatakan layak, bank akan memberikan surat persetujuan prinsip pembiayaan kepada calon nasabah.
- 3) Apabila nasabah dinyatakan tidak layak, maka bank akan segera mengkonfirmasi kepada nasabah dan mengeluarkan surat penolakan pembiayaan.

d. Pengikatan pembiayaan dan pengikatan jaminan:<sup>30</sup>

- 1) Apabila nasabah telah dinyatakan layak dan disetujui untuk diberikan pembiayaan, nasabah diminta datang ke bank untuk melakukan pengikatan.
- 2) Bank akan mengecek seluruh keaslian dokumen jaminan.
- 3) Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan dengan notaris rekanan bank.
- 4) Setelah pengikatan dilakukan bank menyimpan asli dokumen jaminan.

e. Pembayaran biaya-biaya sebelum pencairan:

- 1) Sebelum pencairan fasilitas pembiayaan nasabah wajib menyediakan dana minimal sebesar seluruh biaya-biaya yang timbul di rekening nasabah.
- 2) Biaya yang timbul antara lain; biaya administrasi, biaya asuransi jiwa, asuransi kebakaran, asuransi pembiayaan (bila disyaratkan), biaya notaris, biaya penilaian jaminan, dan biaya materai.
- 3) Biaya tersebut didebet oleh bank dari rekenin nasabah di Bank Muamalat

f. Pencairan dana fasilitas:

---

<sup>30</sup> *Ibid.*

- 1) Setelah seluruh biaya yang timbul didebet oleh bank, maka bank akan mencairkan dana ke rekening nasabah.
  - 2) Realisasi pembiayaan dilakukan terlebih dahulu masuk ke rekening nasabah dan selanjutnya ditransfer/ditransaksikan sesuai dengan kebutuhan pembiayaan ke pihak ketiga.
  - 3) Sebelum ditransfer/ditransaksikan ke pihak ketiga, rekening wajib di hold sebesar pembiayaan yang diberikan
  - 4) Transfer/tansaksi ke rekening pihak ketiga harus berdasarkan instruksi nasabah yang disetujui oleh RMF.
  - 5) Nasabah wajib menggunakan dana tersebut untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja atau investasi sesuai tujuan pengajuannya.
- g. Pembayaran kewajiban oleh nasabah:
- 1) Nasabah membayar sesuai dengan tanggal angsuran pembayaran kewajiban dan jadwal angsuran yang telah disepakati.
  - 2) Angsuran nasabah akan didebet oleh bank dari rekening nasabah.
- h. Monitoring dan pelunasan pembiayaan:<sup>31</sup>
- 1) Relationship Manager Financing wajib melakukan monitoring terhadap pembayaran kewajiban nasabah, disamping monitoring terhadap penggunaan dana fasilitas pembiayaan nasabah.
  - 2) Monitoring dapat dilakukan secara On Desk, yaitu memantau ketetapan pembayaran angsuran, atau On Site, misalnya monitoring ke atau lokasi proyek untuk memantau progres pelaksanaan proyek.
  - 3) Fasilitas pembiayaan dinyatakan lulus apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan nasabah melunasi sebelum jatuh tempo fasilitas pembiayaan.
  - 4) Nasabah dapat melakukan pelunasan dengan cara menyetorkan dana sesuai dengan sisa pokok atau sisa pokok ditambah bagi hasil ataupun margin (sesuai ketentuan pelunasan yang diisyaratkan oleh komite pembiayaan).

---

<sup>31</sup> *Ibid.*

- 5) Setelah pembiayaan nasabah lunas, maka bank akan melakukan pelepasan jaminan.

Dalam hal ini pihak bank sebagai penghimpun dana dan menyalurkannya dalam bentuk produk murabahah bi al-wakalah pada penerapannya memberikan kuasa (wakalah) seutuhnya pada nasabah, sehingga nasabah secara langsung dapat melakukan transaksi dengan pihak ketiga. Namun dalam pelaksanaan tersebut, pihak bank tidak dapat mengawasi secara optimal terhadap pelaksanaan kuasa yang telah diberikan kepada nasabah. Oleh karenanya terdapat kelemahan dari bank, dimana nasabah dapat saja menggunakan dana tersebut tidak sesuai dengan akad yang telah disepakati. Dengan demikian, jika ditinjau dari prinsip kehati-hatian maka akad yang telah dibuat menjadi cacat hukum, karena dalam pelaksanaannya bank tidak terlebih dahulu mencari informasi mengenai pihak ke tiga guna memastikan klausul-kalusul dalam akad yang telah disepakati dan melakukan pengawasan terhadap kuasa yang telah diberikan kepada nasabah, sehingga prinsip syariah dalam pembiayaan murabahah bi al-wakalah ini telah terlanggar.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian di atas, pelaksanaan pembiayaan Murabahah bi al-wakalah pada bank syariah tidak memenuhi prinsip kehati-hatian dikarenakan kuasa yang diberikan kepada nasabah jika tidak dilakukan pengawasan terhadap proses pelaksanaan akad yang telah dibuat dengan bank, sangat dimungkinkan cacat hukum dikarenakan penyalahgunaan kuasa oleh nasabah. Sehingga bank syariah dalam melaksanakan pembiayaan murabahah bi al-wakalah atau murabahah pada tipe III ini tidak memenuhi prinsip kehati-hatian bank.

## **DAFTAR REFERENSI**

Ahmad Dahlan, Bank Syariah , (Yogyakarta: Teras, 2012)

Ahmad Maulidizen dan Joni Tamkin Borhan, “Aplikasi Pembiayaan Modal Kerja Murabahah Bi Alwakalah Pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Sungkono Surabaya”, Jurnal Ilmiah ISLAM FUTURA Vol. 16. No. 1, Agustus 2016, 91-109.

- Anggadini, S. D. 2008. Penerapan Margin Pembiayaan Murabahah Pada BMT Pacet Cianjur. Fakultas Ekonomi. Unikom. Vol. 9. No. 2.
- Burhanuddin al-Marghinani, Al-Hidayah Syarh Bidayah al-Mubtadi, (Bayrût: Dar al-Fikr: 1998), h. 122; Ibn Rusyd, Bidayah al-Mujtahid Wa Nihayah al-Muqtashid, (Indonesia: Al-Ma'arif, t.th.), II, h. 178; Abi Hasan al-awardi, al-Hawi al-Kabir, (Bayrût: Dar alFikr: 1993), Jilid V, Cet. I, h. 279; Ibn Qudamah, Al-Mughni, (Mishr: Maktabah al-Qahirah, 1978), Jilid IV, h. 136. Dari Ah. Azharuddin Lathif
- Cecep Maskanul Hakim, "Problematika Penerapan Murabahah dalam Bank Syariah", Paper Lokakarya Produk Murabahah di Balaikota Bogor, 26 Agustus 2004.
- Fatwa DSN MUI. 2000. Pembiayaan Murabahah. Dikutip dari Lukman Haryoso, "Penerapan Prinsip Pembiayaan Syariah (Murabahah) Pada Bmt Bina Usaha Di Kabupaten Semarang", Jurnal Law and Justice Vol. 2 No. 1 April 2017.
- Fanny Yunita Sri Rejeki, Akad Pembiayaan Murabahah Dan Praktiknya Pada PT Bank Syariah Mandiri Cabang Manado, Lex Privatum, Vol.I/No.2/Apr-Jun/2013.
- Muhammad Ibn Ahmad Ibnu Muhammad Ibn Rusyd, (beirud:Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Muqtasyid Darul-Qalam, 1988), vol. II, hlm. 216. Dikutip dari Muhammad Syafi'i Antonio, Bank Syariah dari Teori Ke Praktik, Gema Insani Press, Jakarta, 2001.
- Mansuri, M. Tahir, Islamic Law Of Contracts And Business Transactions. New Delhie: Adam Publisher And Distribution, 2006.
- Osmad Muthaher, Akuntansi Perbankan Syariah , (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012)
- Trisadini P. Usanti, Transaksi Bank Syariah, (Jakarta: Bumi Aksara, 2013)
- Yusak Laksmana, Account Officer Bank Syariah, Elex Media Komputindo, jakarta, 2009, hlm. 9. Dikutip dari Osmad Muthaher, Akuntansi Perbankan Syariah, (Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012)
- Tim Penyusun, Pedoman Pembiayaan (Jakarta: Bank Muamalat Indonesia, 2011).