

**HARMONISASI REGULASI OLEH OTORITAS JASA KEUANGAN
SYARIAH PADA AKAD *MURABAHAH*
(ANALISIS TERHADAP STANDAR PRODUK *MURABAHAH*)**

Haniah Ilhami

Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada
haniah.ilhami@ugm.ac.id

Hartini

Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada
hartini@mail.ugm.ac.id

Destri Budi Nugraheni

Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada
destri.budi@mail.ugm.ac.id

Abstract

Identifying the sharia issues in the Akad of Murabahah as one of the products of Syariah Bank, The Financial Services Authority (OJK) published the Standards of Product in Syariah Bank for Murabahah, which harmonizing several regulations and policies on Murabahah. The authors evaluate the Standards, specifically for the Akad of Murabahah in House Ownership, by conducting normative research on regulations and legal documents. The authors concluded 3 (three) suggestions for future developments in the Standards, which are first, detailed provisions need to be formulated in the Regulation of OJK (POJK) or Circulation of OJK (SEOJK) in terms of the integration of ownership standard in the Akad of Murabahah with or without Wakalah. Secondly, there are provisions on the marginal standardization, and the last is the determination of actual costs that banks can collect in the implementation of rescheduling or rollover to Murabahah customer who is unable to pay.

Keywords: *House ownership, The Financial Services Authority (OJK), syariah financing, Murabahah*

Intisari

Otoritas Jasa Keuangan (OJK) berupaya mengidentifikasi isu syariah dalam beberapa produk bank syariah, salah satunya adalah pada Akad *Murabahah*. Untuk itu OJK telah mengeluarkan buku Standar Produk *Murabahah*, yang di dalamnya terdapat upaya OJK untuk melakukan harmonisasi regulasi dan kebijakan. Terhadap harmonisasi regulasi yang dilakukan OJK untuk mengatasi isu syariah pada akad *murabahah* tersebut, penulis melakukan evaluasi dan masukan khususnya ketika akad *murabahah* dikaitkan dengan Kepemilikan Rumah. Penelitian dilakukan dengan studi dokumen terhadap regulasi di bidang perbankan syariah khususnya menyangkut *murabahah* dalam kepemilikan rumah. Hasil evaluasi menunjukkan bahwa upaya harmonisasi yang dilakukan oleh OJK masih memerlukan aturan yang lebih rinci dalam bentuk Peraturan OJK (POJK) atau Surat Edaran OJK (SEOJK) yang memberikan acuan standar terkait

kepemilikan rumah dalam akad *murabahah* tanpa wakalah dan akad *murabahah* dengan wakalah. Selanjutnya, diperlukan pula ketentuan standardisasi margin pada *murabahah* kepemilikan rumah. Contoh aturan lebih rinci adalah perlunya penetapan biaya riil yang dapat dipungut bank dalam pelaksanaan *rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *murabahah* kepemilikan rumah yang tidak mampu bayar.

Kata Kunci: kepemilikan rumah, Otoritas Jasa Keuangan, pembiayaan syariah, *Murabahah*

A. Pendahuluan

Kebutuhan terhadap properti di Indonesia yang tinggi menjadi tantangan sekaligus peluang bagi dunia perbankan syariah untuk membantu pembiayaan dalam kepemilikan rumah. Dalam praktik, ada 2 (dua) akad yang lazim digunakan sekaligus menjadi produk andalan dari bank syariah selama beberapa tahun terakhir, yaitu kepemilikan rumah dengan menggunakan akad pembiayaan *Musyarakah Mutanaqisah (MMQ)* dan kepemilikan rumah dengan menggunakan akad pembiayaan *Murabahah*. Menurut Lampiran IV Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, MMQ diartikan sebagai Pembiayaan musyarakah yang kepemilikan aset (barang) atau modal salah satu pihak (*syarik*) berkurang disebabkan pembelian secara bertahap oleh pihak lainnya.

Akad MMQ adalah akad *hybrid* yang menggabungkan 2 (dua) akad, yaitu akad *Musyarakah* dan *Ba'i*.¹ Melalui penggabungan ini, maka akad *MMQ* mengatur konsep kepemilikan bersama dengan porsi tertentu yang disepakati antara bank dan nasabah, sehingga objek akad berupa rumah atau apartemen, ditetapkan sebagai aset bersama bagi keduanya. Selanjutnya, rumah atau apartemen tersebut menjadi agunan yang disewakan kepada nasabah² dan pembayaran sewa (*ujrah*) akan tercatat sebagai pendapatan usaha. Dengan adanya pembayaran *ujrah* tersebut, maka porsi kepemilikan rumah oleh bank

1 Nukhbatul Basyariah, "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Perbankan Syariah di Indonesia", *Muqtasid* 9, no. 2 (2018): 120-133. Lihat juga Noor Mohammad Osmani dan Md. Faruk Abdullah, "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks in Malaysia", *International Review of Business Research Paper* 6, no. 2 (July 2010): 272-282.

2 Secara umum, obyek sebenarnya terbuka untuk disewakan kepada nasabah ataupun kepada pihak ketiga lainnya. Namun praktik yang lazim adalah disewakan langsung kepada nasabah tersebut.

akan berkurang secara bertahap sehingga pada akhir akad atau jangka waktu pembiayaan, nasabah mendapatkan porsi kepemilikan secara utuh sementara sebaliknya, bank tidak mempunyai porsi kepemilikan sama sekali. Pada saat itulah kemudian, objek akad sepenuhnya menjadi milik nasabah.

Pada akad kedua, yaitu akad *Murabahah*, merupakan akad dengan konsep pembiayaan kepemilikan rumah berbasis prinsip jual beli.³ Melalui akad ini, bank menyediakan dana untuk transaksi pembelian rumah sebesar harga pokok rumah ditambah *margin* sebagai keuntungan bank yang besarnya ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah calon pemilik rumah. Selanjutnya, nasabah berkewajiban melunasi utang sebagai kewajibannya dengan melakukan pembayaran secara angsuran per bulan.⁴

Kedua mekanisme akad di atas diatur dan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (selanjutnya disebut OJK) sebagai lembaga independen yang dibentuk dengan fungsi, tugas, dan wewenang terkait pengaturan, pengawasan, pemeriksaan dan penyidikan jasa keuangan.⁵ Selaku regulator, OJK telah menyusun Standar Produk Perbankan Syariah sebagai pedoman atau referensi standar yang dapat membantu industri bank syariah dalam pengembangan dan pelaksanaan produk serta menjamin kepastian ketentuan operasional yang *prudent*. Adanya standardisasi dan inovasi produk perbankan syariah menjadi tuntutan agar bank syariah dapat tumbuh secara wajar, seimbang dan berkelanjutan, serta mampu bersaing dengan perbankan lain.⁶ Standar produk itu juga memberikan perlindungan konsumen serta platform bagi pengembangan dan inovasi produk yang semakin beragam agar bisa berkembang dengan baik. Upaya ini mutlak dilakukan karena

3 Lukmanul Hakim dan Amelia Anwar, "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia", *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* 1, no. 2 (Desember 2017).

4 Lampiran IV Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah, 58.

5 Otoritas Jasa Keuangan, "Peraturan dan Pengawasan Perbankan", <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Peraturan-dan-Pengawasan-Perbankan.aspx> (diakses 2 Oktober 2021). Lihat juga Umi Kalsum, "Otoritas Pengawasan Perbankan Syariah di Indonesia", *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 3, no. 2 (Desember 2018).

6 Deputi Bidang Ekonomi, *Masterplan Ekonomi Syariah Indonesia 2019-2021 Hasil Kajian Analisis Ekonomi Syariah di Indonesia* (Jakarta: Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2018), 181.

bank syariah sekalipun mengalami pertumbuhan dan performa yang cukup baik, tetapi *market share* perbankan syariah baru meliputi 6,51 % dari total *market* perbankan nasional.⁷ Standar produk juga merupakan suatu tuntutan dalam rangka mendukung dan menyambut Pemberlakuan zona pasar bebas Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA). Meski belum efektif diberlakukan untuk sektor perbankan, tetapi dunia perbankan diprediksi akan diwarnai oleh adu strategi dan tingkat kompetisi bisnis jasa keuangan yang semakin ketat guna memperebutkan peluang untuk dapat hadirnya perbankan negara ASEAN di sembilan negara ASEAN lainnya.⁸ Pemberlakuan zona pasar bebas MEA pada dasarnya menuntut adanya kesiapan bagi para pelaku industri termasuk di dalamnya sektor perbankan syariah yang mampu menghasilkan dan memasarkan produknya secara kompetitif dengan memenuhi kualitas mutu yang dikehendaki oleh pasar. Syarat minimal pemberlakuan pasar bebas adalah adanya standarisasi dan sertifikasi pada produk yang dihasilkan dan dipasarkan.⁹

OJK menjawab kebutuhan tersebut dengan menerbitkan Buku Standar Produk Perbankan Syariah¹⁰ untuk membantu proses perizinan dan pengawasan, sekaligus juga sebagai pelengkap dari Buku Kodifikasi Produk yang sudah diterbitkan lebih dulu melalui Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.¹¹ Standar Produk tersebut bertujuan untuk menyusun rekomendasi standar produk, mewujudkan harmonisasi ketentuan dan standar syariah terkait

7 Otoritas Jasa Keuangan, “Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2020”, <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-indonesia/Documents/LAPORAN%20PERKEMBANGAN%20KEUANGAN%20SYARIAH%20INDONESIA%202020.pdf> (diakses 02 Oktober 2021), 20.

8 Mulya E. Siregar, *Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I dalam Buku Standar Produk* (Jakarta: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016), iv.

9 Deviana Yuanitasari dan Helitha Novianty Muchtar, “Aspek Hukum Standarisasi Produk di Indonesia Dalam Rangka Masyarakat Ekonomi ASEAN”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25, no. 3 (September 2018): 538-559.

10 Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah No. 102 Tahun 2000 tentang Standar Nasional menyebutkan bahwa standarisasi merupakan proses merumuskan, menetapkan, menerapkan, dan merevisi standar, yang dilakukan secara tertib dan bekerjasama dengan semua pihak.

11 Surat Edaran OJK ini merupakan ketentuan lebih lanjut dari Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah, yang lebih bersifat penjelasan teknis operasional produk secara lebih rinci dan komprehensif.

produk perbankan syariah, mewujudkan pedoman standar terkait produk berbasis *Murabahah* yang memudahkan bagi OJK dalam proses perizinan dan pengawasan serta memberikan pedoman minimum yang dapat membantu industri dalam pengembangan dan pelaksanaan produk, serta memberikan kepastian hukum dan transparansi produk yang dapat melindungi konsumen melalui pemenuhan prinsip syariah, prinsip kehati-hatian, *good governance*, dan kepatuhan *market conduct* dalam standar produk perbankan syariah.¹²

Penyusunan Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* ini diawali dengan analisis permasalahan terhadap pelaksanaan nyata produk tersebut di masyarakat. Permasalahan dikelompokkan dalam 3 (tiga) isu pokok, yaitu isu syariah, isu legal, dan isu operasional. OJK tidak memberikan definisi tentang apa yang dimaksud dengan isu syariah, isu legal, dan isu operasional, dan demikian halnya apabila dilihat pada Standar Produk Perbankan Syariah lainnya seperti Standar Produk *Mudharabah*, Standar Produk *Musyarakah* dan *Musyarakah Mutanaqishah*. Merujuk pada latar belakang dilakukan penyusunan Standar Penyusunan Produk oleh OJK, maka dapat diperoleh gambaran bahwa ketiga isu tersebut (syariah, hukum /legal, dan operasional) terkait ketaatan dan kesesuaian produk bank syariah pada prinsip-prinsip syariah (*shariah compliance*) yang disinyalir masih terdapat potensi adanya konflik norma, asas, maupun konsep ketika produk syariah diimplementasikan di dalam praktik mengingat adanya realitas kemajemukan hukum yang akan menyertai operasionalisasi produk bank syariah yaitu hukum Islam (syariah), hukum nasional, dan termasuk di dalamnya adalah aturan teknis operasional yang dikeluarkan oleh beberapa lembaga.

Dalam kaitannya dengan Pembiayaan Kepemilikan Rumah, isu yang dibahas dan dikritisi dari Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* dibatasi pada isu syariah saja. Berdasarkan penilaian dan evaluasi OJK, ditemukan beberapa permasalahan dalam pelaksanaan Akad *Murabahah* selama ini, antara lain tidak adanya *transfer of ownership* secara nyata, adanya *mark up* keuntungan yang didasarkan pada pembiayaan secara non

¹² Lihat Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah* (Jakarta: Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016), 5.

tunai dianggap sebagai konsep *value of time* yang bertentangan dengan nilai syariah, dan *rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *Murabahah* yang tidak mampu bayar dianggap sebagai bentuk riba yang juga bertentangan dengan prinsip syariah.¹³ Untuk menjawab hal tersebut, OJK menetapkan pedoman-pedoman baru sebagai bagian dari upaya harmonisasi regulasi.

Walaupun demikian, tetap diperlukan kajian komprehensif untuk memastikan bahwa solusi yang diatur benar-benar dapat menjawab isu tersebut sesuai dengan prinsip syariah. Tulisan ini melakukan evaluasi terhadap upaya harmonisasi yang dilakukan OJK dalam menjawab isu syariah melalui penyusunan Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* tersebut, khususnya pengaturan akad pembiayaan *murabahah* pada kepemilikan rumah. Aplikasi pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk pembelian barang konsumsi seperti pengadaan kendaraan bermotor, pembelian rumah dan tempat tinggal serta pemenuhan kebutuhan rumah tangga lain. Alasan penekanan evaluasi terhadap upaya harmonisasi yang dilakukan OJK dalam menjawab isu syariah pada akad *murabahah* kepemilikan rumah, karena menurut penulis aplikasi akad *murabahah* pada objek barang tidak bergerak, akan lebih problematik dilihat dari sisi *transfer of ownership* dibandingkan dengan penerapan akad *murabahah* pada barang bergerak.

Tulisan ini didasarkan pada penelitian hukum normatif terhadap bahan Hukum Primer sebagai bahan hukum otoritatif, serta bahan hukum sekunder sebagai bahan hukum pelengkap. Bahan hukum primer yang diacu oleh tulisan ini meliputi Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan; Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah; Undang-Undang No. 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan; Peraturan Mahkamah Agung Nomor 02 Tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah; Peraturan OJK Nomor 24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah; Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*; dan

¹³ *Ibid.*, 4.

Bahan hukum sekunder yang diteliti adalah Buku Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*.

B. Akad Pembiayaan *Murabahah* Untuk Kepemilikan Rumah dalam Sistem Hukum Indonesia

1. Akad Pembiayaan *Murabahah*

Murabahah dikenal sebagai akad jual beli barang di mana harga jual dihitung dari harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati oleh penjual dan ditambah dengan keuntungan yang diharapkan (*mark-up*).¹⁴ Dewan Syariah Nasional menjelaskan *Murabahah* sebagai perbuatan hukum menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.¹⁵ Dalam praktik, pembiayaan *Murabahah* dilakukan oleh Bank Syariah kepada Nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan barang produksi Nasabah. Nasabah membayar kepada Bank dengan cara pembayaran tangguh, baik untuk jangka waktu 1 bulan, 3 bulan, 1 tahun dan seterusnya.¹⁶ Dapat disimpulkan bahwa pembiayaan *Murabahah* adalah suatu pembiayaan dengan menggunakan prinsip jual beli yang sesuai dengan syariah dengan mana pihak pembeli membayar dengan cara pembayaran tangguh baik dalam jumlah keseluruhan maupun dalam cicilan. Atas cara pembayaran tangguh ini, pihak Bank berhak mengambil margin keuntungan atas penjualan barang yang telah diberitahukan terlebih dahulu besarnya dan disepakati oleh pembeli (nasabahnya).

Sistem hukum Indonesia mengadopsi ketentuan *Murabahah* melalui serangkaian regulasi yang lengkap, mulai dari Fatwa Dewan Syariah

14 Karnaen A. Perwataatmadja dan M. Syafi'I Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, cet. 1, (Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992), 25. Lihat juga Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 18.

15 Lihat Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* dalam Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, ed. Ketiga (Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, 2006).

16 Perwataatmadja, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, 25.

Nasional Majelis Ulama Indonesia (Fatwa DSN-MUI),¹⁷ Peraturan OJK,¹⁸ Peraturan Bank Indonesia,¹⁹ sampai pada Peraturan Mahkamah Agung tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES)²⁰ Pasal 22 sampai dengan Pasal 25 KHES mengatur tentang rukun dan syarat akad *Murabahah* yang meliputi, pertama, subjek akad (*al'aqidain*) yang terdiri dari Penjual (Bank), Pembeli (Nasabah), dan Pemasok (Supplier), kedua, objek akad (*mahallul 'aqad*) yaitu adanya wujud barang yang diperjualbelikan dan adanya harga barang, ketiga, tujuan akad (*maudhu'ul aqad*), dan keempat *sighatul akad* (kesepakatan atau ijab dan kabul). Setelah rukun dan syarat terpenuhi, maka bank dan nasabah dapat memilih mekanisme pembayaran secara tunai maupun dengan cicilan (*bitsaman ajil*).

Pada awalnya, *Murabahah* tidak berhubungan dengan pembiayaan. Lalu, para ulama dan ahli di bidang perbankan syariah memadukan konsep *Murabahah* dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad *Murabahah*. Pembiayaan dalam UU Perbankan Syariah (UU PS) ditegaskan sebagai penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*; transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli

17 Yaitu:

1. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*
 2. Fatwa DSN-MUI No. 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*
 3. Fatwa DSN-MUI No. 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*
 4. Fatwa DSN-MUI No. 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*
 5. Fatwa DSN-MUI No. 46/DSN-MUI/II/2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah* (*Khashm Fi Al-Murabahah*)
 6. Fatwa DSN-MUI No. 47/DSN-MUI/II/2005 tentang Penyelesaian Piutang *Murabahah* Bagi Nasabah Tidak Mampu Membayar
 7. Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah*
 8. Fatwa DSN-MUI No. 49/DSN-MUI/II/2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*
 9. Fatwa DSN-MUI No. 77/DSN-MUI/V/2010 tentang Jual Beli Emas Secara Tidak Tunai
- 18 Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah; dan Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- 19 Peraturan Bank Indonesia (PBI), melalui PBI No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- 20 Khususnya dalam buku II Bab III tentang *Murabahah*. Ketentuan *Murabahah* yang diatur dalam KHES ini terdiri dari 2 bagian dan 18 Pasal.

dalam bentuk ijarah *muntahiya bittamlik*; transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, salam, dan *istishna'*; transaksi pinjam meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk ijarah untuk transaksi *multijasa* berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara Bank Syariah dan/atau UUS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.²¹ Kata pembiayaan juga ditegaskan kembali pada BAB IV UU PS tentang jenis dan kegiatan usaha bank syariah yaitu menyalurkan pembiayaan berdasarkan akad-akad sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1, salah satunya adalah akad *murabahah*. Penjelasan Pasal 19 UU PS menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan “akad *murabahah*” adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati. Pengertian akad *murabahah* dalam penjelasan Pasal 19 tersebut, menurut penulis seharusnya tidak menyebut pembeli, karena pada Pasal 1 angka 25 UU PS, jelas menyebut bahwa kesepakatan terjadi antara bank syariah dan/atau UUS dengan pihak lain, yang apabila dikaitkan dengan pengertian nasabah pada Pasal 1 angka 16 dan nasabah penerima fasilitas, maka seharusnya akad *murabahah* di bank syariah harus dipahami sebagai akad pembiayaan atau penyediaan dana oleh bank kepada nasabah penerima fasilitas pembiayaan.

Penegasan tentang kedudukan bank dan nasabah, selanjutnya diatur lebih jelas dalam persyaratan pembiayaan *murabahah* di SE OJK No.36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah. Beberapa persyaratan tersebut antara lain:

- a. Bank bertindak sebagai penyedia dana dalam rangka membelikan barang dan nasabah sebagai pihak pembeli barang;
- b. Barang yang menjadi aset *murabahah* harus secara jelas diketahui kuantitas, kualitas, harga perolehan dan spesifikasinya;
- c. Barang yang menjadi aset *murabahah* harus sudah wujud dan sudah tersedia atau siap pakai (*ready stock*) pada saat akad;
- d. Harga perolehan aset *murabahah* harus diberitahukan Bank kepada

21 Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

nasabah;

- e. Jangka waktu pembiayaan ditetapkan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah.

SE OJK selanjutnya juga mengatur mengenai karakteristik pembiayaan *murabahah* yang disebutkan sebagai berikut:²²

- a. Bank dapat memberikan pembiayaan untuk tujuan modal kerja, investasi, dan/atau konsumsi;
- b. Aset yang menjadi obyek *murabahah* dapat berupa properti, kendaraan bermotor, atau aset lainnya;
- c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang;
- d. Bank dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah dari pihak ketiga untuk dan atas nama bank. Dalam hal ini, akad *murabahah* baru dapat dilakukan setelah secara prinsip barang tersebut menjadi milik bank;
- e. Bank dapat meminta uang muka kepada nasabah sebagai bukti komitmen pembelian aset *murabahah* sebelum akad disepakati:
 - i. Apabila akad *murabahah* disepakati maka uang muka menjadi bagian pelunasan piutang *murabahah*.
 - ii. Apabila akad *murabahah* batal, maka uang muka dikembalikan kepada nasabah setelah dikurangi kerugian riil yang ditanggung oleh Bank. Apabila uang muka lebih kecil dari kerugian riil maka Bank dapat meminta tambahan dari nasabah;
- f. Bank dapat memberikan potongan pada saat pelunasan piutang *murabahah* dengan syarat tidak dijanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan bank;
- g. Bank dalam melakukan pengakuan pendapatan *murabahah* dapat menggunakan metode anuitas atau metode proporsional;
- h. Bank dapat memberikan potongan harga (diskon) harga barang dari pemasok (*supplier*) dengan perlakuan sebagai berikut:
 - i. Apabila diberikan sebelum terjadi akad *murabahah*, maka potongan harga tersebut menjadi hak nasabah dan menjadi mengurangi harga jual *murabahah*.

22 Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.

- ii. Apabila diberikan setelah terjadi akad *murabahah*, maka dibagi sesuai kesepakatan dalam akad. Apabila tidak diatur dalam akad maka potongan harga menjadi hak bank;
- i. Bank dapat memberikan potongan tagihan (cicilan) *murabahah* yang belum dilunasi apabila nasabah melakukan pembayaran cicilan tepat waktu dan/atau mengalami penurunan kemampuan membayar, dengan syarat tidak boleh dijanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan kepada kebijakan bank. Dalam hal bank memberikan potongan tagihan *murabahah* yang belum dilunasi karena nasabah membayar cicilan tepat waktu maka bank harus memiliki kebijakan dan kriteria mengenai nasabah yang membayar cicilan tepat waktu.

Objek pembiayaan *murabahah* sangat luas, meliputi barang, barang yang dikombinasikan dengan jasa, barang yang definitif (*muayyan*), ataupun paket sejumlah barang (*jizaf*). Dalam akad, spesifikasi objek pembiayaan harus dinyatakan dengan jelas meliputi kriteria barang (sifat, jenis, dan tipe barang), kuantitas barang yang meliputi jumlah atau unit barang, serta jenis objek yang ditransaksikan *murabahah* secara paket (*jizaf*) dan objek terkait lainnya yang menjadi satu kesatuan.²³ Nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi Objek Pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang, dan lain sebagainya. Bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas Objek Pembiayaan yang akan dibiayai. Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah bank menyerahkan Objek Pembiayaan kepada nasabah dan para pihak menyepakati kontrak *murabahah*. Akibat kepemilikan Objek Pembiayaan oleh nasabah, seluruh hak dan kewajiban atas Objek Pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah.²⁴

Apabila dilihat dari bentuk formal akad sebagai suatu perjanjian tertulis, pembiayaan dengan akad *Murabahah* dapat berupa *Murabahah* dengan akad tunggal (sederhana/*basithah*) maupun *Murabahah* dengan gabungan *Wakalah*, *waad* atau akad lain (kompleks/*murakkabah*). Pada akad *Murabahah* dengan

23 Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 21-23.

24 *Ibid.*, 25-26.

gabungan *Wakalah*, Bank memberi kuasa kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil Bank untuk membeli objek *Murabahah* sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh bank. Nasabah yang ditunjuk sebagai kuasa bank berkewajiban memeriksa Objek *Murabahah* terhadap kualitas, kondisi, pemilihan, dan spesifikasi Objek *Murabahah* sesuai dengan yang telah disepakati. Dalam pelaksanaan tugas nasabah sebagai wakil bank, nasabah bertindak langsung untuk dan atas nama bank dan mengambil langkah-langkah yang diperlukan untuk melindungi hak-hak dan kepentingan bank dan tidak melakukan atau melalaikan hal yang tidak sesuai dengan kewajiban dan tanggung jawab nasabah. *Wakalah* dalam transaksi *murabahah* dapat meliputi namun tidak terbatas pada pemesanan objek *murabahah*, pembayaran sebagian atau keseluruhan harga obyek *murabahah* dengan dana yang berasal dari nasabah dan/atau bank. Sebagai wakil, nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas barang secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh bank. Kepemilikan atas barang berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.²⁵

2. Pembiayaan *Murabahah* untuk Kepemilikan Rumah

Khusus dalam pembiayaan kepemilikan rumah, pelaksanaan akad *murabahah* dimulai saat bank membelikan, ataupun menunjuk nasabah sebagai agen bank untuk membeli barang yang diperlukannya atas nama bank, dan menyelesaikan pembayaran harga barang dari biaya bank. Bank seketika itu juga menjual barang tersebut kepada nasabah pada tingkat harga yang disetujui bersama (yang terdiri dari harga pembelian ditambah margin keuntungan bank) untuk dibayar dalam jangka waktu tertentu yang telah disetujui bersama.²⁶ Tanda hak kepemilikan atas barang langsung beralih dari bank kepada pihak nasabah ketika akad *murabahah* telah dilaksanakan. Selain mendapat keuntungan margin, bank syariah juga menanggung risiko minimal.

²⁵ *Ibid.*, 32-33.

²⁶ Ruslan Abdul Ghofur, "Konstruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah di Indonesia", *Al-Adalah* 12, no. 3 (Juni 2015).

Sementara itu, nasabah mendapatkan kebutuhan asetnya dengan harga yang tetap.

Pembiayaan dengan akad *murabahah* memberi kemungkinan bagi bank untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan. Besar jumlah uang muka merupakan bagian dari Harga Jual Bank kepada nasabah, sehingga jika nasabah memenuhi akad, maka nasabah hanya tinggal memenuhi kewajiban Harga Jual tersebut. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada bank dari uang muka tersebut senilai kerugian aktual yang terjadi. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, bank dapat meminta tambahan kepada nasabah. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, bank harus mengembalikan sisa kelebihan uang muka tersebut kepada nasabah.²⁷

Khusus terkait pembayaran secara angsuran, nasabah wajib melakukan pembayaran angsuran pembiayaan atas semua dana yang telah disalurkan bank disertai dengan margin keuntungan yang menjadi hak bank. Pembayaran dilakukan dengan cara melakukan setoran atau pengkreditan ke rekening atas nama nasabah dan angsuran pembiayaan wajib tersedia di rekening tersebut selambat-lambatnya pada tanggal pembayaran angsuran yang ditentukan dalam akad perjanjian. Dalam hal pembayaran angsuran kurang dari jumlah yang seharusnya, bank boleh mencatat kekurangan tersebut sebagai tunggakan. Dalam hal nasabah mengembalikan seluruh kewajiban bank lebih awal dari jangka waktu yang ditentukan, maka bank boleh memberikan diskon pelunasan dengan syarat tidak dijanjikan dalam akad dan besarnya potongan diserahkan pada kebijakan bank. Potongan angsuran (*khashm*) *murabahah* dapat diberikan bank kepada nasabah apabila nasabah melakukan pembayaran angsuran tepat waktu, mengalami penurunan kemampuan menurut penilaian bank.

C. Identifikasi Isu Syariah Pada Akad Pembiayaan *Murabahah*

OJK sebagai otoritas yang mengatur, mengawasi, dan melindungi sektor

²⁷ *Ibid.*, 38.

jasa keuangan telah menyusun pedoman pelaksanaan akad *murabahah* yang harus diacu dan diimplementasikan oleh lembaga keuangan syariah dalam bentuk Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*. Dalam Standar Produk ini, OJK melakukan identifikasi tentang isu syariah yang ditemukan dalam praktik akad *murabahah* selama ini.

Isu syariah yang telah diidentifikasi oleh OJK terkait dengan produk *murabahah* antara lain sebagai berikut:²⁸

1. *Murabahah* dapat terjebak ke dalam akad *tawarruq*²⁹ dalam kaitan dengan kepemilikan dan objek *murabahah* karena tidak adanya *transfer of ownership* secara nyata.
2. Adanya *mark up* keuntungan yang didasarkan pada pembiayaan secara non tunai dianggap sebagai konsep *value of time*³⁰ yang bertentangan dengan nilai syariah.
3. Apabila tidak ada aktivitas penyerahan objek pembiayaan *murabahah* maka kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam.
4. *Rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *murabahah* yang tidak mampu membayar dianggap sebagai bentuk riba yang juga bertentangan dengan

28 *Ibid.*, 5.

29 Akad *tawarruq* merupakan akad/transaksi yang dilakukan oleh pihak pertama (pembeli) membeli produk kepada pihak kedua (penjual) secara kredit, lalu dijual kembali oleh pihak pertama kepada pihak ketiga secara kontan. Ulama berbeda pendapat tentang hukum kebolehannya secara fiqih disebabkan karena unsur hiyal atau hilah (rekayasa dagang) di dalamnya yang turut terlibat. Namun, ulama dari kalangan Syafi'iyah masih membolehkan akad *tawarruq* ini. Kebolehan akad *tawarruq* menurut kalangan Syafi'iyah tersebut adalah didasari oleh *bai' haqiqi*, yaitu jual beli sebenarnya oleh pihak penjual dan pembeli, baik pembeli pertama maupun pembeli ketiga yang disertai dengan unsur saling *qabdu* (menerima aset). Sementara ada akad *tawarruq* yang masih diperdebatkan yaitu apabila akad *tawarruq* ini terjadi dengan didasari oleh jual beli yang hanya tercatat dalam "dokumen saja," dengan disertai unsur saling percaya antara pihak pembeli pertama dengan pihak penjual. Lihat Muhammad Syamsudin, "Dilema Transaksi Tawarruq pada Lembaga Keuangan Syariah", <https://islam.nu.or.id/post/read/84388/dilema-transaksi-tawarruq-pada-lembaga-keuangan-syariah>, (diakses 6 Desember 2019). Lihat juga Luqman Nurhisam, "*Bai'al-Tawarruq* dalam Tinjauan Hukum Islam," (Skripsi, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014), 5-6.

30 Istilah lengkapnya adalah konsep *time value of money*, yang secara sederhana berarti bahwa uang memiliki nilai waktu. Nilai uang dengan jumlah yang sama saat ini tidak sama nilainya dengan jumlah uang yang sama di masa yang akan datang. Konsep inilah yang mendukung proses pembungaan uang secara majemuk. Hal ini didasari oleh pemikiran bahwa uang dianggap sebagai komoditas lainnya seperti halnya barang dan jasa yang dapat diperjualbelikan atau dijadikan obyek transaksi. Konsep ini mempunyai filosofi yang berbeda dengan konsep yang dianut oleh ekonomi Islam yaitu *economic value of time*. Lihat Fetria Eka Yudianta, "Dimensi Waktu Dalam Analisis *Time Value of Money* dan *Economic Value of Time*", *Jurnal Muqtasid* 4, no. 1 (Juni 2013). Lihat juga Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*, (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), 185-186.

prinsip syariah.

5. Pemberian potongan dalam *murabahah* bagi nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah disepakati apabila telah diperjanjikan.

Untuk mengatasi isu ini, OJK sebagai regulator mengambil langkah untuk melakukan harmonisasi terhadap seluruh regulasi yang ada, dengan mengatur standar pelaksanaan akad *murabahah*. Semangat untuk melakukan harmonisasi hukum selalu ada baik di level internasional, nasional, maupun lokal.³¹ Harmonisasi peraturan perundang-undangan adalah suatu kebutuhan dan merupakan keniscayaan sebagai sub sistem hukum dalam kerangka hukum nasional di Indonesia, khususnya terkait hukum di bidang perbankan syariah. Hal ini karena adanya pemberlakuan *dual banking system* di Indonesia di mana konsep operasional perbankan konvensional dan konsep perbankan syariah diterapkan secara bersamaan dalam sistem perbankan nasional dan ditambah nuansa pluralisme hukum yang mewarnai hukum perdata di Indonesia. Untuk itu, salah satu tujuan dilakukannya harmonisasi hukum adalah untuk menegakkan prinsip-prinsip hukum yang adil. Menurut Rudolf Stammler sebagaimana dikutip oleh Isaac Husik bahwa konsep dan prinsip hukum yang adil antara lain dilakukan dengan upaya harmonisasi antara maksud, tujuan, dan kepentingan perorangan dengan maksud, tujuan, dan kepentingan umum (*a just law aims at harmonizing individual purposes with that of society*).³² Dalam konteks operasional perbankan syariah, maka hukum dipandang adil apabila sesuai dengan prinsip syariah dan tidak bertentangan juga dengan hukum nasional.

Identifikasi isu syariah yang telah dilakukan oleh OJK, selanjutnya diatasi dengan menentukan standar atau pedoman yang tercantum sebagai berikut:

31 Janelle M. Diller and David A. Levy, "Child Labor, Trade, and Investment: Toward the Harmonization of International Law", *American Journal of International Law* 91, no. 4, (October 1997): 663-696. Lihat juga Gülün Bayraktaroglu, "Harmonization of Private International Law at Different Levels: Communitarization v. International Harmonization," *European Journal of Law Reform* 5, no. 1/2 (2003).

32 Isaac Husik, "The Philosophy of Rudolph Stammler", *Columbia Law Review* 24, no. 4 (April, 1924): 373-389. Lihat juga Kusnu Goesniadhie Slamet, "Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-undangan", *Jurnal Hukum* 11, no. 27 (September 2004): 82-96.

1. Menetapkan Standar Objek dari Akad *Murabahah*³³

OJK menetapkan bahwa objek pembiayaan *murabahah* harus merupakan barang-barang, atau barang yang dikombinasikan dengan jasa, yang memenuhi prinsip-prinsip syariah, serta memiliki spesifikasi yang dinyatakan dengan jelas dalam kontrak perjanjian. Spesifikasi tersebut harus dinyatakan dengan jelas meliputi antara lain kriteria barang (sifat, jenis, dan tipe barang), kuantitas barang (jumlah atau unit barang), jenis objek yang ditransaksikan secara paket (*jizaf*) dan objek terkait lainnya yang menjadi satu kesatuan. Keseluruhan objek dan kegiatan usaha yang diselenggarakan menggunakan objek pembiayaan tersebut harus terhindar dari sifat-sifat yang melanggar prinsip Syariah seperti *riba*,³⁴ *maysir*,³⁵ *gharar*,³⁶ *haram*,³⁷ *zalim*,³⁸ dan *risywah* (suap).³⁹ Objek Pembiayaan *Murabahah* juga harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu, yang bisa diakui berdasarkan bukti yang sah secara prinsip dan sesuai dengan syariah. Objek tersebut harus memiliki spesifikasi yang jelas, mudah diidentifikasi, memiliki nilai, memiliki bukti legal kepemilikan (akta milik), dapat diperjualbelikan, serta dapat dipindahkan kepemilikannya.

Objek dapat berupa aset berwujud (*tangible assets*) maupun aset tidak berwujud (*intangible assets*). Aset berwujud dapat berupa barang dagangan, bahan baku produksi, aset properti, peralatan berat dan aset sejenis lainnya. Sementara aset tidak berwujud dapat berupa merek dagang (*trade mark*), logo (*brand*), hak cipta (*copyright*), hak paten (*patent*), reputasi dan aset non moneter lain serta aset tidak berwujud sejenis lainnya.

33 Lihat Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 23-27.

34 Penambahan pendapatan secara batil akibat pertukaran barang sejenis yang tidak sama kualitas, kuantitas, dan waktu penyerahan (*riba fadhli*) atau dalam transaksi pinjam-meminjam yang mensyaratkan nasabah penerima fasilitas mengembalikan dana yang diterima melebihi pokok pinjaman karena berjalannya waktu (*riba nasi'ah*).

35 Transaksi yang digantungkan pada suatu keadaan yang tidak pasti dan memiliki probabilitas mengambil keuntungan atas kerugian pihak lain.

36 Transaksi dengan menggunakan obyek yang tidak jelas, tidak dimiliki, tidak diketahui keberadaannya atau tidak dapat diserahkan pada saat transaksi dilakukan.

37 Baik obyek maupun transaksi yang dilarang oleh syariah.

38 Transaksi yang menimbulkan ketidakadilan bagi satu pihak.

39 Pemberian yang diberikan kepada seseorang agar mendapatkan kepentingan tertentu.

2. Menetapkan Standar Kepemilikan dalam Akad *Murabahah*⁴⁰

Guna mencegah akad *murabahah* terjatuh dalam akad *tawarruq*, OJK juga mengatur standar kepemilikan yang harus dipatuhi dan diikuti baik oleh bank maupun nasabah. Untuk itu, OJK mengatur bahwa nasabah wajib menyampaikan seluruh informasi terkait spesifikasi Objek Pembiayaan yang ingin dibiayai seperti harga, ketersediaan, lokasi barang dan lain sebagainya. Sementara bank berwenang pula melakukan penilaian tersendiri atas Objek Pembiayaan yang akan dibiayai. Kepemilikan Objek Pembiayaan harus sudah dalam penguasaan penjual baik dalam penguasaan fisik (*qabdh haqiqi*) ataupun penguasaan konstruktif (*qabdh hukmi*).

Kepemilikan Objek Pembiayaan sedapat mungkin dialihkan secara efektif dari bank sebagai penjual kepada nasabah sebagai pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan syariah. Konsep kepemilikan secara efektif yang dimaksud adalah saat kedua belah pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara bank dan pemasok (penguasaan konstruktif). Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah bank menyerahkan Objek Pembiayaan kepada nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak *murabahah*. Setelah itu, seluruh hak dan kewajiban atas Objek Pembiayaan tersebut sepenuhnya ditanggung oleh nasabah. Selama nasabah belum memiliki akses penuh terhadap penggunaan Objek Pembiayaan, bank bertanggung jawab atas kerugian dan kerusakan atas Objek Pembiayaan tersebut.

Selain itu, OJK menegaskan bahwa satu Objek Pembiayaan tidak boleh digunakan dalam beberapa kontrak *murabahah* secara bersamaan (simultan). Beberapa Objek Pembiayaan boleh digunakan dalam satu kontrak *murabahah* untuk para pihak yang sama pada satu waktu yang sama. Khusus tentang hak *khiyar*, ditetapkan bahwa nasabah hanya memiliki hak tukar (*khiyar*) atas Objek Pembiayaan jika cacat terjadi dan ditemukan sebelum

40 Lihat Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 23-27.

kontrak disepakati. Terkait ketentuan tersebut, nasabah memiliki hak untuk membatalkan kontrak atau melanjutkan kontrak dengan atau tanpa tambahan syarat yang disepakati dalam kontrak. Kedua belah pihak menyepakati masa penukaran Objek Pembiayaan yang cacat atas Objek Pembiayaan yang lebih baik sesuai spesifikasi yang diminta nasabah.

Khusus untuk kewajiban bank, OJK menentukan bahwa bank boleh menunda pencatatan nama nasabah pada Objek Pembiayaan hingga mencapai kesepakatan harga jual dari bank. Bank akan dan harus menolak permintaan pembiayaan *murabahah* jika nasabah dan pemasok telah membuat perjanjian yang meminta bank memberikan kredit dana dibandingkan pertukaran (jual beli) barang.

3. Menetapkan Ketentuan tentang *Mark Up* Keuntungan

Untuk mengatasi isu potensi terjadinya kondisi *value of time* yang bertentangan dengan nilai syariah sebagai akibat *mark up* keuntungan berdasarkan pembiayaan non tunai, OJK menetapkan standar margin dalam *murabahah*, dengan ketentuan:⁴¹

- a. *Margin* jual *murabahah* merupakan tingkat keuntungan yang diharapkan (*expected yield*) oleh bank.
- b. *Margin (mark up price)* ditentukan berdasarkan kesepakatan antara bank dan nasabah.
- c. Margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari Harga Pokok Bank.
- d. Perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, *risk premium* dan tingkat keuntungan.
- e. Margin tidak boleh bertambah sepanjang masa pembiayaan setelah kontrak disepakati dan ditandatangani kedua belah pihak.
- f. Bank dapat memberikan potongan *margin murabahah* sepanjang tidak menjadi kewajiban bank yang tertuang dalam perjanjian.

Terkait standar harga Buku Standar Produk *Murabahah* menentukan bahwa bank harus menyatakan Harga Jual dari Objek Pembiayaan yang telah dimiliki oleh bank secara prinsip. Harga Jual Bank (*selling price*) adalah harga

41 Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 61.

yang diberikan bank kepada nasabah, yang mencakup Harga Pokok Bank dan Margin yang diinginkan sebagai keuntungan bagi bank. Harga Pokok Bank dapat dihitung berdasarkan Harga Perolehan Barang dikurangi dengan Uang Muka yang diberikan oleh nasabah. Harga Pokok Bank harus diberitahukan secara eksplisit dan jujur oleh bank kepada nasabah dan tertera di dalam kontrak perjanjian Pembiayaan *Murabahah*. Harga Pokok Bank bisa juga dinyatakan sebagai plafon Pembiayaan *Murabahah*.⁴²

4. Menetapkan Ketentuan *Rescheduling* atau *Roll Over* Pada Nasabah yang Tidak Mampu Bayar

OJK mengatur standar tentang *rescheduling*⁴³ atau *roll over*⁴⁴ pada nasabah *murabahah* yang tidak mampu bayar agar terhindar dari riba yang bertentangan dengan prinsip syariah sebagai berikut:⁴⁵

- a. Bank dapat memberikan Pembiayaan *Murabahah* untuk keseluruhan atau sebagian dana yang dibutuhkan untuk memiliki barang yang dimaksud oleh Nasabah.
- b. Bank dapat memberikan Pembiayaan *Murabahah* dalam bentuk tunai atau angsuran.
- c. Untuk menghindari penyalahgunaan dana pembiayaan, bank melakukan pembayaran tunai kepada pemasok dan tidak diberikan secara tunai kepada nasabah sekalipun nasabah merupakan agen pembeli (wakil) yang ditunjuk oleh bank.
- d. Dana Pembiayaan dikirim oleh bank ke rekening nasabah sebelum

42 *Ibid.*, 60.

43 *Rescheduling* (penjadwalan ulang) adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya, tidak termasuk perpanjangan atas pembiayaan yang memenuhi kualitas lancar dan telah jatuh tempo serta bukan disebabkan oleh nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar. Lihat A. Wangsawidjaja Z, *Pembiayaan Bank Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012), 447.

44 *Roll over* umumnya dipergunakan pada pinjaman berbasis bunga yaitu ketika nasabah tidak dapat membayar pada saat jatuh tempo karena alasan apapun, maka nasabah dapat meminta kepada bank untuk memperpanjang fasilitas untuk jangka waktu lain. Jika bank setuju, fasilitas tersebut diperpanjang dengan syarat dan ketentuan yang disepakati bersama pada titik waktu tersebut, di mana suku bunga yang baru disetujui diterapkan pada persyaratan baru. Jika klien meminta mereka untuk memperpanjang tanggal jatuh tempo *murabahah*, mereka menggulingkannya dan memperpanjang periode pembayaran dengan *mark-up* tambahan yang dibebankan dari klien yang secara praktis berarti bahwa *murabahah* lain yang terpisah dipesan pada komoditas yang sama. Praktik ini benar-benar bertentangan dengan prinsip-prinsip syariah yang telah ditetapkan dengan baik.

45 Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, 38.

dibayarkan tunai kepada pemasok sebagai bukti bahwa nasabah menerima pembiayaan dari bank.

- e. Jika diperlukan, pembayaran angsuran *murabahah* dapat dijadwal ulang (*reschedule*) dalam rangka penyesuaian posisi keuangan nasabah atau demi kepentingan lain yang diperbolehkan syariah maupun legal.
- f. Terkait penjadwalan ulang angsuran *murabahah*, bank tidak boleh menambahkan harga jual yang telah disepakati dalam kontrak dengan alasan apa pun.
- g. Jika diperlukan, para pihak dapat menyepakati untuk membuat perjanjian lain terkait penjadwalan ulang angsuran *murabahah*. Perjanjian lain yang dimaksud dapat berbentuk (i) akad perjanjian Pembiayaan *Murabahah* baru yang terpisah atau berdiri sendiri terlepas dari perjanjian lama dan/atau (ii) jadwal pembayaran baru (*reschedule*) yang dituangkan dalam addendum akad perjanjian lama.
- h. Proses penjadwalan ulang pembayaran angsuran Pembiayaan *Murabahah* untuk nasabah yang mengalami penurunan kemampuan membayar harus patuh pada ketentuan restrukturisasi pembiayaan yang berlaku.

D. Catatan terhadap Harmonisasi Regulasi Akad *Murabahah* oleh OJK dalam Penyelesaian Isu Syariah

Mencermati harmonisasi regulasi akad *murabahah* melalui penyusunan Standar Produk di atas, penulis berpendapat bahwa beberapa isu syariah telah berhasil diselesaikan melalui penyusunan Standar Produk *Murabahah* yaitu isu tentang ketentuan apabila tidak ada aktivitas penyerahan obyek pembiayaan *murabahah* maka kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam, serta isu tentang ketentuan pemberian potongan dalam *murabahah* bagi nasabah yang melakukan pelunasan lebih awal dari waktu yang telah disepakati apabila telah diperjanjikan. Sementara pada permasalahan lainnya, penulis menemukan bahwa masih perlu beberapa penyesuaian agar harmonisasi dapat benar-benar terlaksana. Untuk itu, penulis memberikan beberapa catatan evaluatif untuk pengembangan di masa yang akan datang, sebagai berikut:

1. Catatan Terhadap Isu Syariah tentang *Murabahah* yang Dapat

Terjebak ke Dalam Akad *Tawarruq* Dalam Kaitan dengan Kepemilikan dan Objek *Murabahah* arena Tidak Adanya *Transfer of Ownership* Secara Nyata

Penulis berpendapat bahwa harmonisasi dalam menjawab isu tentang objek dan kepemilikan objek sudah relatif lengkap dibandingkan dalam Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015. Ketentuan tentang cacat objek, hak tukar, serta hak dan kewajiban masing-masing yang terkait dengan objek, disebutkan secara detail. Sesuatu yang awalnya tidak *ter-cover* dalam Fatwa DSN-MUI maupun Surat Edaran OJK No.36/SEOJK.03/2015, terjawab di sini. Standar kepemilikan juga ditegaskan ketika akad *murabahah* diawali akad *wakalah*.⁴⁶ Pada ketentuan standar tentang *wakalah* disebutkan bahwa kepemilikan atas barang berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank sesuai dengan cara yang telah ditetapkan dan disepakati lebih lanjut dalam perjanjian.

Walaupun demikian, penulis mencatat hal yang perlu diperhatikan dalam hal penggunaan akad *wakalah* sebagai alas hak kepemilikan rumah sebagai objek akad. Konstruksi pengaturan kepemilikan rumah dalam standar akad *wakalah* dan standar kepemilikan pada akad *murabahah* saat ini dilakukan dengan mengacu pada tabel berikut:

Tabel 1
Standar Kepemilikan Rumah dalam Akad *Murabahah* dan Akad *Wakalah*⁴⁷

Akad Pembiayaan <i>Murabahah</i>	Akad <i>Wakalah</i>

⁴⁶ Akad *wakalah* sebagai akad pelengkap mempunyai fungsi yang signifikan dalam akad *murabahah*. Secara bahasa *wakalah* berarti penyerahan, pendelegasian, pemberian mandat. Secara istilah, *wakalah* berarti suatu perjanjian di mana seseorang mendelegasikan atau menyerahkan suatu wewenang atau kekuasaan kepada orang lain untuk melaksanakan suatu urusan, dan orang lain tersebut menyelenggarakan urusan tersebut untuk dan atas nama pemberi kuasa. Lihat Haryo Normala Meilano dan Burhanudin Harahap, “Implementasi Akad *Wakalah* Dalam Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta”, *Masalah-Masalah Hukum* 47, no 2, (April 2018):128-137. Lihat juga Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), 239-240.

⁴⁷ Berdasarkan penelitian penulis terhadap data sekunder.

Rumah sebagai Objek Pembiayaan Murabahah harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu	Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad wakalah kepada nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli rumah sesuai dengan spesifikasi, kondisi, serta harga yang telah disetujui oleh bank.
Kepemilikan rumah sedapat mungkin dialihkan secara efektif dari bank sebagai penjual kepada nasabah sebagai pembeli sesuai kebiasaan yang berlaku, sepanjang tidak bertentangan dengan syariah.	Sebagai wakil, nasabah akan bertanggung jawab untuk membeli dan melakukan penyerahan atas rumah secara langsung dari penyedia pada tanggal penyerahan sebagaimana disebutkan dalam pemberitahuan transaksi yang telah disetujui oleh bank
Kepemilikan rumah secara efektif yang dimaksud adalah saat kedua belah pihak memasuki dan menyepakati kontrak sah jual beli sekalipun tidak diharuskan adanya bukti legal administrasi kepemilikan oleh bank (penguasaan fisik). Kepemilikan oleh bank dianggap sah hanya cukup dengan bukti transaksi antara bank dan pemasok (penguasaan konstruktif).	Kepemilikan atas rumah berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank
Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah bank menyerahkan rumah sebagai Objek Pembiayaan kepada nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak murabahah	

(Sumber: data sekunder yang diolah)

Melihat pada ketentuan di atas, penulis berpendapat bahwa standar kepemilikan yang diatur dalam akad *murabahah* dan akad *wakalah*, apabila disandingkan, tampak membingungkan dan perlu dikonstruksikan lebih lanjut. Menurut penulis, kedua standar kepemilikan tersebut dapat dijadikan satu sehingga lebih mudah dipahami. Akad pembiayaan *murabahah* menentukan bahwa bank harus memiliki rumah sebagai objek pembiayaan terlebih dahulu, dan kepemilikan dianggap sah cukup dengan bukti transaksi antara bank dan pemasok. Kepemilikan nasabah diakui melalui penyerahan rumah dari bank yang dilakukan setelah terdapat kesepakatan kontrak *murabahah*. *Transfer*

of ownership secara nyata, menurut peneliti, harus tertuang dalam klausul akad atau terdapat keterangan penyerahan yang dibuat tersendiri namun tidak terpisah dengan akad.

Standardisasi di atas akan lebih baik bila langsung dibuat ketika akad *murabahah* diawali dengan akad *wakalah* atau tanpa akad *wakalah*. Menurut standar akad *wakalah*, kepemilikan atas rumah berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada nasabah sebagai wakil bank, namun tidak dijelaskan kapan sebenarnya rumah diakui sebagai kepemilikan nasabah. Untuk itu, penulis berpendapat bahwa seharusnya standar kepemilikan akad *murabahah* dan akad *wakalah* dapat digabungkan, misal dengan standardisasi sebagai berikut:

- a. Rumah sebagai Objek Pembiayaan *Murabahah* harus dimiliki oleh bank terlebih dahulu, yaitu kepemilikan secara prinsip melalui mekanisme transfer dana dari bank ke developer pemilik rumah;
- b. Bank diperbolehkan memberi kuasa melalui akad *wakalah* kepada Nasabah untuk bertindak sebagai wakil bank untuk membeli (melalui akta jual beli) dan menerima rumah secara langsung dari penyedia;
- c. Melalui akad *wakalah*, kepemilikan atas rumah berpindah kepada bank setelah penyerahan barang dari penyedia kepada Nasabah sebagai wakil bank atau setelah terdapatnya bukti transaksi antara bank dan pemasok ketika akad *murabahah* dilakukan tanpa akad *wakalah*;
- d. Kepemilikan oleh nasabah diakui setelah bank menyerahkan rumah sebagai Objek Pembiayaan kepada nasabah setelah para pihak menyepakati kontrak *murabahah*.

2. Catatan Terhadap Isu Syariah tentang Adanya *Mark Up* Keuntungan yang Didasarkan Pada Pembiayaan Secara Non Tunai Dianggap Sebagai Konsep *Value of Time* yang Bertentangan dengan Nilai Syariah

Catatan kritis berikutnya adalah terkait ketentuan tentang *mark up* keuntungan Dalam Buku Standar Produk *Murabahah*. Setelah mengkaji standar harga dan *margin* yang telah ditetapkan OJK, menurut penulis belum tampak terobosan yang dilakukan OJK dalam rangka menghindarkan margin

dari konsep *value of time*. Bank syariah tentunya akan memperhitungkan berapa harga pokok bank (plafon pembiayaan) dan jangka waktu nasabah melunasi pembiayaan tersebut. Demikian halnya tidak ditetapkan batasan berapa persentase yang dapat diambil bank sebagai keuntungan wajar dalam transaksi jual beli.

3. Catatan Terhadap Isu Syariah tentang *Rescheduling* atau *Roll Over* Pada Nasabah *Murabahah* yang Tidak Mampu Membayar Dianggap Sebagai Bentuk Riba yang juga Bertentangan dengan Prinsip Syariah

Catatan terakhir adalah terkait ketentuan tentang *rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *murabahah* yang tidak mampu bayar. Menurut penulis, solusi yang diberikan oleh OJK sesuai dengan ketentuan dalam Fatwa DSN-MUI No. 48/DSN-MUI/II/2005 tentang Penjadwalan Kembali Tagihan *Murabahah* yang menetapkan bahwa Lembaga Keuangan Syariah (LKS) boleh melakukan *reschedule* utang *Murabahah* bagi nasabah yang tidak menyelesaikan atau melunasi pembiayaan dengan ketentuan: a) Tidak menambah jumlah utang yang tersisa; b) Pembebanan biaya dalam proses *rescheduling* adalah biaya riil; dan c) Perpanjangan masa pembayaran harus berdasar kesepakatan kedua belah pihak.

Standar yang ditetapkan OJK menurut penulis telah memadai untuk menghindarkan dari riba karena tidak ada penambahan margin atau harga jual atau harga pokok bank karena keterlambatan nasabah membayar cicilan pembiayaan. Namun menurut penulis, OJK perlu menambahkan pula rincian biaya riil yang dapat dibebankan kepada nasabah terkait *rescheduling* pembiayaan. Standar Produk menegaskan bahwa biaya dalam akad pembiayaan *Murabahah* meliputi biaya administrasi, biaya penutupan asuransi jiwa, biaya penutupan asuransi agunan, biaya notaris dan akta pengikatan pembiayaan, biaya materai, biaya jasa penilai independen dan biaya pelunasan dipercepat. Di dalamnya belum disinggung terkait biaya *rescheduling* pembiayaan. Standar biaya *rescheduling* yang tidak ditetapkan membuka celah penentuan biaya yang tidak riil atau pendapatan yang di-*cover* dengan label biaya, dan dapat dikategorikan sebagai riba.

E. Penutup

Berdasarkan pembahasan di atas, penulis menyimpulkan bahwa OJK telah melaksanakan harmonisasi regulasi akad pembiayaan *murabahah* guna memberikan kenyamanan dan perlindungan bagi nasabah, kepastian hukum, dan terhindar dari permasalahan syariah. Berbagai ketentuan tentang akad pembiayaan *murabahah* telah berhasil dikompilasikan dan disusun secara detail. Walaupun demikian, penulis memberikan catatan dan masukan terhadap ketentuan berikut:

1. Upaya harmonisasi terhadap isu tentang *murabahah* yang dapat terjebak ke dalam akad *tawarruq* dalam kaitan dengan kepemilikan dan objek *murabahah* karena tidak adanya *transfer of ownership* secara nyata dapat dilakukan dengan penyatuan standar kepemilikan dalam standar akad *murabahah* tanpa *wakalah* dan dengan *wakalah*;
2. Upaya harmonisasi terhadap isu tentang adanya *mark up* keuntungan yang didasarkan pada pembiayaan secara non tunai dianggap sebagai konsep *value of time* yang bertentangan dengan nilai syariah dapat dilakukan dengan penetapan standarisasi margin untuk lebih mendekatkan akad pembiayaan *murabahah* sebagai akad pembiayaan dengan prinsip jual beli; dan
3. Upaya harmonisasi terhadap isu *rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *murabahah* yang tidak mampu membayar dianggap sebagai bentuk riba yang juga bertentangan dengan prinsip syariah dapat dilakukan dengan penetapan biaya riil yang dapat dipungut bank dalam pelaksanaan *rescheduling* atau *roll over* pada nasabah *murabahah* yang tidak mampu bayar.

Agar memberikan kekuatan hukum yang kuat sehingga upaya harmonisasi dalam diimplementasikan secara imperatif, penulis menyarankan agar ke depan, standar produk yang telah disusun dapat dikuatkan melalui Surat Edaran OJK maupun Peraturan OJK, dengan memperhatikan catatan dari penulis serta perkembangan hukum *Murabahah* melalui Fatwa 110/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli dan Fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli.

DAFTAR PUSTAKA

- Antonio, Muhammad Syafi'i. *Bank Syariah dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Basyariah, Nukhbatul. "Analisis Implementasi Pembiayaan Musyarakah Mutanaqisah pada Perbankan Syariah di Indonesia." *Muqtasid* 9, no. 2 (2018): 120-133.
- Bayraktaroglu, Gülün. "Harmonization of Private International Law at Different Levels: Communitarization v. International Harmonization." *European Journal of Law Reform* 5, no. 1/2 (2003): 115-126.
- Deputi Bidang Ekonomi, *Masterplan Ekonomi Syariah Indonesia 2019-2021 Hasil Kajian Analisis Ekonomi Syariah di Indonesia*. Jakarta: Kementerian Perencanaan Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, 2018.
- Diller, Janelle M. and David A. Levy. "Child Labor, Trade, and Investment: Toward the Harmonization of International Law." *American Journal of International Law* 91, no. 4, (October 1997): 663-696.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*. Jakarta: Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Djuwaini, Dimyauddin. *Pengantar Fiqh Muamalah*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010.
- Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah dalam Majelis Ulama Indonesia, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional*, ed. Ketiga. Jakarta: Majelis Ulama Indonesia, 2006.
- Ghofur, Ruslan Abdul. "Konstruksi Akad Dalam Pengembangan Produk Perbankan Syariah di Indonesia." *Al-Adalah* 12, no. 3 (Juni 2015): 493-506.
- Hakim, Lukmanul dan Amelia Anwar. "Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah Dalam Perspektif Hukum di Indonesia." *Al-Urban: Jurnal Ekonomi Syariah dan Filantropi Islam* 1, no. 2 (Desember 2017): 212-223.
- Husik, Isaac. "The Philosophy of Rudolph Stammler." *Columbia Law Review* 24, no. 4 (April, 1924): 373-389.
- Kalsum, Umi. "Otoritas Pengawasan Perbankan Syariah di Indonesia." *Li Falah: Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam* 3, no. 2 (Desember 2018): 50-61.
- Meilano, Haryo Normala dan Burhanudin Harahap. "Implementasi Akad Wakalah Dalam Pembiayaan Murabahah Pada Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah Cabang Surakarta." *Masalah-Masalah Hukum* 47, no 2, (April 2018): 128-137.
- Nurhisam, Luqman. "*Bai'al-Tawarruq* dalam Tinjauan Hukum Islam." Skripsi,

- UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2014.
- Osmani, Noor Mohammad dan Md. Faruk Abdullah. "Musharakah Mutanaqisah Home Financing: A Review of Literatures and Practices of Islamic Banks in Malaysia." *International Review of Business Research Paper* 6, no. 2 (July 2010): 272-282.
- Otoritas Jasa Keuangan. "Laporan Perkembangan Keuangan Syariah Indonesia 2020." <https://www.ojk.go.id/id/kanal/syariah/data-dan-statistik/laporan-perkembangan-keuangan-syariah-indonesia/Documents/LAPORAN%20PERKEMBANGAN%20KEUANGAN%20SYARIAH%20INDONESIA%202020.pdf> (diakses 02 Oktober 2021).
- _____. "Peraturan dan Pengawasan Perbankan." <https://www.ojk.go.id/id/kanal/perbankan/ikhtisar-perbankan/Pages/Peraturan-dan-Pengawasan-Perbankan.aspx> (diakses 2 Oktober 2021).
- Peraturan Bank Indonesia No. 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana serta Pelayanan Jasa Bank Syariah.
- Peraturan OJK No.24/POJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Perwataatmadja, Karnaen A. dan M. Syafi'i Antonio. *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, cet. 1. Yogyakarta: Dana Bhakti Wakaf, 1992.
- Siregar, Mulya E. *Sambutan Deputi Komisioner Pengawas Perbankan I dalam Buku Standar Produk*. Jakarta: Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Slamet, Kusnu Goesniadhie. "Harmonisasi Hukum Dalam Perspektif Perundang-undangan." *Jurnal Hukum* 11, no. 27 (September 2004): 82-96.
- Surat Edaran OJK Nomor 36/SEOJK.03/2015 tentang Produk dan Aktivitas Bank Umum Syariah dan Unit Usaha Syariah.
- Syamsudin, Muhammad. "Dilema Transaksi Tawarruq pada Lembaga Keuangan Syariah." <https://islam.nu.or.id/post/read/84388/dilema-transaksi-tawarruq-pada-lembaga-keuangan-syariah>, (diakses 6 Desember 2019).
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Yuanitasari, Deviana dan Helitha Novianty Muchtar. "Aspek Hukum Standarisasi Produk di Indonesia Dalam Rangka Masyarakat Ekonomi ASEAN." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 25, no. 3 (September 2018): 538-559.
- Yudiana, Fetria Eka. "Dimensi Waktu Dalam Analisis *Time Value of Money* dan *Economic Value of Time*." *Jurnal Muqtasid* 4, no. 1 (Juni 2013): 131-143.
- Z, A. Wangsawidjaja. *Pembiayaan Bank Syariah*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2012.