

# Asimetri Informasi pada Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syari'ah Mandiri

Alias Candra

Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam IAIN Samarinda

[Aliasacandra@gmail.com](mailto:Aliasacandra@gmail.com)

## ABSTRACT

*Development Bank of Shari'ah is currently experiencing rapid growth. However this has not been accompanied by an understanding of the community of the operational system and the Shari'ah banking products. So also with the implementation of the product, it still has things that are Shari'ah can be debated. Particularly on financing products, is seen still there applying the asymmetry of information legally muamalah Islam is not permitted. Therefore, the need to study in-depth research for the sake of improvement of the system and the governance of Shari'ah banking that comply with Islamic jurisprudence. This article examines about things related to the asymmetry of information on financing products possession with the Akad Murabaha.*

**Keywords** : *Asymmetric Information, Operational System Islamic Banking, Financing Products, Akad Murabaha.*

## PENDAHULUAN

Teori keagenan merupakan basis teori yang mendasari praktik bisnis perusahaan yang dipakai selama ini. Teori tersebut berakar dari sinergi teori ekonomi, teori keputusan, sosiologi, dan teori organisasi. Prinsip utama teori ini menyatakan adanya hubungan kerja antara pihak yang memberi wewenang yaitu investor dengan pihak yang menerima wewenang (*agensi*) yaitu manajer.

Pemisahan pemilik dan manajemen di dalam literatur akuntansi disebut dengan *Agency Theory* (teori keagenan). Teori ini merupakan salah satu teori yang muncul dalam perkembangan riset akuntansi yang merupakan modifikasi dari

perkembangan model akuntansi keuangan dengan menambahkan aspek perilaku manusia dalam model ekonomi. Teori agensi mendasarkan hubungan kontrak antara pemegang saham/pemilik dan manajemen/manajer. Menurut teori ini hubungan antara pemilik dan manajer pada hakekatnya sukar tercipta karena adanya kepentingan yang saling bertentangan. Dalam teori keagenan (*agency theory*), hubungan agensi muncul ketika satu orang atau lebih (*principal*) memperkerjakan orang lain (*agent*) untuk memberikan suatu jasa dan kemudian mendelegasikan wewenang pengambilan keputusan kepada agen tersebut (Jensen dan Meckling: 1989).

Hubungan antara *principal* dan *agent* dapat mengarah pada kondisi ketidakseimbangan informasi (*asymetri informasi*) karena *agent* berada pada posisi yang memiliki informasi yang lebih banyak tentang perusahaan dibandingkan dengan *principal*. Dengan asumsi bahwa individu bertindak untuk memaksimalkan kepentingan diri sendiri, maka dengan *informasi asimetri* yang dimilikinya akan mendorong *agent* untuk menyembunyikan beberapa informasi yang tidak diketahui *principal*. Dalam kondisi yang asimetri tersebut, *agent* dapat mempengaruhi angka-angka akuntansi yang disajikan dalam laporan keuangan dengan cara melakukan manajemen laba.

Pada sebuah perdagangan terdapat informasi yang dimiliki oleh setiap pihak. Informasi yang sempurna dibutuhkan demi kelancaran suatu kegiatan ekonomi, sebab secara tidak langsung informasi sangatlah berkaitan dengan efisiensi suatu kegiatan ekonomi (Ali: 2002). Oleh karena itu adanya informasi dapat menimbulkan biaya tersendiri sehingga tak heran jika terdapat tindakan yang berupaya untuk menyembunyikan informasi dari pihak lain. Beberapa pihak mungkin mendapatkan informasi lebih dibandingkan pihak lainnya dan hal ini disebut dengan *informasi asimetris*. Umumnya *informasi asimetris* terjadi jika pihak penjual yang memiliki informasi lebih banyak tentang produk dibandingkan pembeli, meskipun kondisi sebaliknya mungkin juga terjadi.

Kondisi di atas pertama kali dijelaskan oleh (Arrow: 1996). Dalam satu artikel yang terkenal di bidang penanganan kesehatan 1963 yang berjudul "*Uncertainty and the Welfare Economics of Medical Care*," di jurnal *American Economic Review*. Sedangkan istilah *Informasi Asimetris*

digunakan oleh (Akerlof: 1970, pp. 488-500). *The Market for Lemons (Pasar Barang Kacangan)*. Ia menyebutkan bahwa, dalam pasar seperti itu, nilai rata-rata dari komoditi cenderung untuk turun, bahkan untuk barang yang tergolong berkualitas bagus. Penjual yang tidak berniat baik akan menipu pembeli dengan cara memberi kesan seakan-akan barang yang dijualnya bagus, hal ini yang memunculkan adanya *Adverse Selection*.

Pada Bank Syari'ah Mandiri terjadi *Informasi asimetris* pembiayaan pemilikan perumahan dimana banyak *developer* menyembunyikan informasi yang seharusnya diketahui oleh pihak penyedia jasa (bank), hal ini dapat menimbulkan adanya *Moral Hazard*. *Moral hazard* merupakan tindakan yang diambil secara sengaja agar tujuan dapat tercapai. Misalnya menyembunyikan hal penting sebagai informasi untuk perusahaan. Ada beberapa kemungkinan cara yang mudah untuk menyelesaikan masalah informasi asimetri yaitu membiarkan semua orang mengatakan apa yang dia tahu. Proses mengungkapkan informasi tentang diri mereka sendiri melalui pilihan yang mereka buat disebut *self selection* (seleksi diri).

Pembiayaan Pemilikan Rumah ini juga diterapkan di Bank Syari'ah Mandiri. Dengan pembiayaan pemilikan rumah maka Bank Syari'ah Mandiri berhasil dalam usahanya untuk mempertahankan kelangsungan hidupnya untuk berkembang dan mendapatkan laba. Sebuah perusahaan dikatakan berhasil menjalankan fungsinya apabila mampu menjual produknya pada konsumen dan memperoleh profit semaksimal mungkin. Konsumen sebagai salah satu elemen memegang peranan penting dimana dari waktu ke waktu mereka

semakin kritis dalam menyikapi suatu produk.

Akan tetapi dalam pembiayaan pemilikan rumah di Bank Syari'ah Mandiri terdapat tindakan yang berupaya untuk menyembunyikan informasi dari pihak yang lain. Beberapa pihak mungkin mendapatkan informasi lebih dibandingkan pihak lainnya dan hal ini disebut dengan *informasi asimetris*. Terkait dengan hal tersebut penulis memandang sangat perlu dan penting untuk meneliti tentang cara mengelola *asimetri informasi* terhadap pembiayaan perumahan berjudul *Asimetri Informasi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syari'ah Mandiri*.

Dalam kerangka teoritik penelitian ini akan membahas mengenai teori dan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan penelitian. Adapun pembahasan yang diangkat dalam kerangka teori pada penelitian ini mencakup, *teori keagenan*, *asimetri informasi*, aplikasi *asimetri informasi* pada bank syari'ah. Dan pembahasan tentang teori resiko, dan teori keagenan (*agency teory*), peneliti menyusun kerangka analisis *asimetri informasi* dalam pembiayaan *murabahah*.

## PEMBAHASAN

### *Agency Theory* (Teori Keagenan)

Teori keagenan dapat dipandang suatu versi dari *game theory* merupakan basis teori yang mendasari praktik bisnis perusahaan yang dipakai selama ini. Teori tersebut berakar dari sinergi teori ekonomi, teori keputusan, sosiologi, dan teori organisasi. Prinsip utama teori ini menyatakan adanya hubungan kerja antara pihak yang memberi wewenang yaitu investor dengan pihak yang menerima wewenang (*agensi*) yaitu manajer.

Pemisahan pemilik dan manajemen di dalam literatur akuntansi

disebut dengan *Agency Theory* (teori keagenan). Teori ini merupakan salah satu teori yang muncul dalam perkembangan riset akuntansi yang merupakan modifikasi dari perkembangan model akuntansi keuangan dengan menambahkan aspek perilaku manusia dalam model ekonomi. Teori agensi mendasarkan hubungan kontrak antara pemegang saham/pemilik dan manajemen/manajer. Menurut teori ini hubungan antara pemilik dan manajer pada hakekatnya sukar tercipta karena adanya kepentingan yang saling bertentangan. Dalam teori keagenan (*agency theory*), hubungan agensi muncul ketika satu orang atau lebih (*principal*) memperkerjakan orang lain (*agent*) untuk memberikan suatu jasa dan kemudian mendelegasikan wewenang pengambilan keputusan kepada *agent* tersebut (Jenses dan Meckling: 1989). Hubungan antara *principal* dan *agent* dapat mengarah pada kondisi ketidakseimbangan informasi (*asymetri informasi*) karena *agent* berada pada posisi yang memiliki informasi yang lebih banyak tentang perusahaan dibandingkan dengan *principal*. Dengan asumsi bahwa individu bertindak untuk memaksimalkan kepentingan diri sendiri, maka dengan *informasi asimetri* yang dimilikinya akan mendorong *agent* untuk menyembunyikan beberapa informasi yang tidak diketahui *principal*. Dalam kondisi yang asimetri tersebut, *agent* dapat mempengaruhi angka-angka akuntansi yang disajikan dalam laporan keuangan dengan cara melakukan manajemen laba.

(Weston dan Brigham: 2006). bahwa masalah keagenan dapat terjadi dalam 2 bentuk hubungan, yaitu; (1) Antara pemegang saham dan manajer, (2). Antara pemegang saham dan kreditor.

Jika suatu perusahaan berbentuk perusahaan perorangan yang dikelola sendiri oleh pemiliknya, maka dapat diasumsikan bahwa manajer-pemilik tersebut akan mengambil setiap tindakan untuk memperbaiki kesejahteraannya terutama diukur dalam bentuk peningkatan kekayaan perorangan dan juga dalam bentuk kesenangan dan fasilitas eksekutif. Tetapi, jika manajer mempunyai porsi sebagai pemilik dan mereka mengurangi hak kepemilikannya dengan membentuk perseroan dan menjual sebagian saham perusahaan kepada pihak luar, maka pertentangan kepentingan bisa segera timbul. Keadaan ini menjadikan manajer mungkin saja tidak sedemikian gigih lagi untuk memaksimalkan kekayaan pemegang saham karena jatahnya atas kekayaan tersebut telah berkurang sesuai dengan pengurangan kepemilikan mereka. Mungkin saja manajer menetapkan gaji yang besar bagi dirinya atau menambah fasilitas eksekutif karena sebagian di antaranya akan menjadi beban pemegang saham lainnya.

Konflik antara pemegang saham dengan kreditur-kreditur menerima uang dalam jumlah tetap dari perusahaan (bunga hutang), sedangkan pendapatan pemegang saham bergantung pada besaran laba perusahaan. Dalam situasi ini, kreditur lebih memperhatikan kemampuan perusahaan untuk membayar kembali utangnya, dan pemegang saham lebih memperhatikan kemampuan perusahaan untuk memperoleh kembalian yang besar adalah melakukan investasi pada proyek-proyek yang berisiko. Apabila pelaksanaan proyek yang berisiko itu berhasil maka kreditur tidak dapat menikmati keberhasilan tersebut, tetapi apabila proyek mengalami kegagalan kreditur mungkin akan menderita kerugian akibat dari ketidakmampuan

pemegang saham untuk memenuhi kewajibannya. Untuk mengantisipasi kemungkinan rugi, maka kreditur melakukan pembatasan penggunaan hutang oleh manajer. Salah satu pembatasan adalah membatasi jumlah penggunaan hutang untuk investasi dalam proyek baru. Konflik antara pemegang saham dengan pihak manajemen walaupun telah dilakukan kontrak kerja yang sah antara pihak principal dan agen, namun di sisi lain pihak agen memiliki pengetahuan yang lebih banyak mengenai perusahaan.

### ***Asimetri Informasi***

*Asimetri informasi* adalah suatu keadaan dimana manajer (Bank) memiliki akses informasi atas prospek perusahaan yang tidak dimiliki oleh pihak luar perusahaan (nasabah). *Asimetri informasi* muncul ketika manajer bank lebih mengetahui *informasi internal* dan prospek perusahaan di masa yang akan datang dibandingkan pemegang saham dan *stakeholder* lainnya.

*Asimetri informasi* sangat berkaitan erat dengan praktik manajemen laba. *Asimetri informasi* yang terjadi antara manajer dengan pemegang saham sebagai pengguna laporan keuangan menyebabkan pemegang saham tidak dapat mengamati seluruh kinerja dan prospek perusahaan secara sempurna. Dalam situasi di mana pemegang saham memiliki informasi yang lebih sedikit daripada manajer. Manajer dapat memanfaatkan fleksibilitas yang dimilikinya tersebut untuk melakukan manajemen laba. (Allen dkk: 1996, 1601-1621). *Asimetri informasi* terdiri dari dua tipe yaitu: (Scott: 1985, 197-224).

#### ***a. Adverse selection***

*Adverse selection* adalah jenis *asimetri informasi* dalam mana satu pihak atau lebih yang

melaksanakan atau akan melaksanakan suatu transaksi usaha atau transaksi usaha potensial memiliki informasi lebih atas pihak pihak lain. *Adverse selection* dapat terjadi karena beberapa orang seperti manajer perusahaan dan para pihak dalam (*insiders*) lainnya lebih mengetahui kondisi kini dan prospek ke depan suatu perusahaan daripada para investor luar.

b. *Moral hazard*

*Moral hazard* adalah jenis *asimetri informasi* dalam mana satu pihak atau lebih yang melaksanakan atau akan melaksanakan suatu transaksi usaha atau transaksi usaha potensial dapat mengamati tindakan-tindakan mereka dalam penyelesaian transaksi-transaksi mereka sedangkan pihak-pihak lainnya tidak.

*Moral hazard* dapat terjadi karena adanya pemisahan pemilikan dengan pengendalian yang merupakan karakteristik kebanyakan perusahaan besar. Model *asimetri informasi* mengasumsikan adanya tiga jenis agen di pasar yaitu pedagang terinformasi (*informed traders*) yang merupakan pemroses informasi potensial, pedagang tidak terinformasi (*uninformed traders*) dan *risk neutral specialist*. Pedagang terinformasi melakukan transaksi perdagangan dengan dilatarbelakangi oleh informasi privat yang mereka miliki yang tidak terefleksi dalam harga perumahan dan mereka bersifat spekulatif sedangkan bank tidak terinforman atau yang lebih dikenal dengan pedagang *likuid* berdagang dengan tujuan untuk menyesuaikan portofolio yang dimilikinya.

Spesialis merupakan partisipan pasar yang bisa bertindak sebagai *broker* atau *dealer*. *Broker* melakukan transaksi guna memenuhi pesanan dari investor yang menjadi

kliennya sedangkan *dealer* merupakan *broker* sekaligus memiliki kewenangan untuk melakukan transaksi untuk dirinya sendiri bahwa ukuran pengamatan atas *likuiditas* pasar dapat digunakan untuk mengidentifikasi tingkat penerimaan *asimetri informasi* yang dihadapi partisipan di dalam pembiayaan pemilikan perumahan.

### Pembiayaan Perumahan

Pembiayaan adalah kegiatan penyediaan dana untuk *Investasi* atau kerjasama permodalan antara bank dengan nasabah, calon anggota, bank lain dan atau anggotanya yang mewajibkan penerima pembiayaan itu untuk melunasi pokok pembiayaan yang diterima kepada pihak bank sesuai akad disertai dengan pembayaran sejumlah bagi hasil atau pendapatan atau laba dari kegiatan yang dibiayai atau penggunaan dana pembiayaan tersebut (Kementerian Koperasi UKM RI: 2007, 4).

Definisi lain tentang pembiayaan perumahan yaitu pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung *Investasi* yang telah direncanakan (Muhammad: 2000. 17). Sedangkan pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak lain yang dibiayai dengan imbalan atau bagi hasil. Yang menjadi perbedaan antara kredit yang diberikan oleh bank berdasarkan konvensional dengan pembiayaan yang diberikan oleh bank berdasarkan prinsip syari'ah adalah terletak pada keuntungan yang diharapkan bagi bank berdasarkan prinsip konvensional. Keuntungan diperoleh melalui bunga sedangkan bagi bank berdasarkan prinsip syari'ah berupa imbalan atau

bagi hasil. Perbedaan lainya terdiri dari analisis pemberian pembiayaan (kredit) beserta persyaratannya (Kashmir: 2003, 72-73).

Pembiayaan dalam perbankan syari'ah atau istilah teknisnya aktiva produktif menurut ketentuan Bank Indonesia adalah penanaman dana Bank Syari'ah baik dalam rupiah maupun valuta asing dalam bentuk pembiayaan, piutang, qardh, surat berharga syari'ah, penempatan, penyertaan modal, penyertaan modal sementara, komitmen dan kontijensi pada rekening administratif serta sertifikat wadiah Bank Indonesia.(Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003: 2003).

Pembiayaan berdasarkan prinsip syari'ah adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berdasarkan persetujuan atau kesepakatan 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. Mengenai hal tersebut sudah tertuang dalam pasal 1 angka 12 Undang- Undang No. 7 tahun 1992 tentang perbankan

### **Asimetri Informasi Pembiayaan Pemilikan Rumah di Bank Syari'ah Mandiri**

*Asimetri informasi* dalam transaksi perbankan syariah. Ketidak-setaraan informasi terlihat antara pelaku bisnis untuk mendapatkan laba dengan posisi konsumen untuk mendapatkan kepuasan melalui pemenuhan kebutuhannya terhadap produk tersebut. Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk menyeimbangkan daya tawar konsumen dengan bank sebagai penyedia produk dan mendorong bank untuk selalu jujur serta

bertanggungjawab dalam menjalankan usahanya.

Bank berdasarkan prinsip syariah atau bank syariah, seperti halnya bank konvensional, juga berfungsi sebagai suatu lembaga intermediasi (*intermediary institution*), yaitu mengerahkan dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana-dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkannya dalam bentuk fasilitas pembiayaan. Bedanya hanyalah bahwa bank syariah melakukan usahanya tidak berdasarkan bunga (*interest free*), tetapi berdasarkan prinsip syariah, yaitu prinsip pembagian keuntungan dan kerugian (*profit and loss sharing principle* atau *PLS Principles*).

Hak-hak bank syariah sebagai produsen jasa lebih menonjol dibandingkan dengan hak-hak konsumen, karena syarat-syarat atau klausul-klausul dalam perjanjian tersebut, lebih "tampak" dari sisi kewajiban konsumen. Dengan demikian, hak dan kewajiban antara produsen dan konsumen kurang seimbang atau belum setara. Praktek semacam ini banyak terdapat dalam perusahaan-perusahaan yang belum sepenuhnya menciptakan keseimbangan antara posisi perusahaan (pendapatan) dan konsumen berupa peningkatan pelayanan dan perlindungan hukum yang sesuai dengan harapan konsumen (Andriany: 1994, 76-78).

Masing-masing individu mempunyai tujuan yang hampir seragam yaitu antara lain menganggap bank syariah telah sesuai dengan syariah Islam dengan penerapan sistem bagi hasil, aman, menguntungkan, dekat atau mudah dijangkau, dan alasan lain yang bersifat fasilitas.

Bank berkewajiban memenuhi harapan-harapan masyarakat tersebut. Namun, beberapa kejadian ternyata membuktikan sebaliknya. Kejadian

yang justru menunjukkan bahwa konsumen dirugikan atau dilanggar haknya atau bank tidak memenuhi kewajibannya. Tetapi, terdapat kesenjangan antara kualitas pelayanan yang diberikan Bank Syariah dengan yang diharapkan oleh nasabah pada semua dimensi kualitas pelayanan, yaitu prinsip syariah (*compliance*), keyakinan (*assurance*), keandalan (*reliability*), fisik nyata (*tangible*), empati (*emphaty*), dan daya tanggap (*responsiveness*).

Di Indonesia, berdasarkan pengalaman dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia selama berpuluh tahun beroperasi, masih banyak permasalahan yang dihadapi konsumen. Pengusaha dan pemerintah sering mengabaikan hak-hak konsumen, baik dalam pelayanan pada masyarakat (*public service*) maupun dalam penjualan produk. *Asimetri informasi* dalam perbankan syariah, *Asimetri informasi* menjadi masalah besar dalam perbankan syariah.

*Asimetri informasi* merupakan suatu keadaan di mana manajer memiliki akses informasi atas prospek perusahaan yang tidak dimiliki oleh pihak luar perusahaan. Masalah ketidaksetaraan informasi menyebabkan dispersi masalah ikutan serius dunia perbankan dengan munculnya beragam kasus perbankan syariah.

*Asimetri informasi* dapat diantisipasi dan diminimalkan dengan mengungkapkan informasi yang lebih berkualitas. Munculnya kasus-kasus perbankan disebabkan oleh pengungkapan informasi yang berkualitas buruk (Babczuk: 2003). menggolongkan tipe asimetri informasi yaitu: 1) *Adverse Selection*: adalah *asimetri informasi* yang terjadi satu pihak atau lebih yang melangsungkan atau akan melangsungkan suatu transaksi usaha, atau transaksi usaha

potensial memiliki informasi lebih atas pihak-pihak lain.

*Adverse selection* terjadi karena beberapa orang seperti manajer perusahaan dan para pihak dalam (*insiders*) lainnya lebih mengetahui kondisi kini dan prospek ke depan suatu perusahaan daripada para investor luar; 2) *Moral Hazard*: adalah *asimetri informasi* yang terjadi ketika satu pihak yang melangsungkan atau akan melangsungkan suatu transaksi usaha atau transaksi usaha potensial dapat mengamati tindakan-tindakan mereka dalam penyelesaian transaksi-transaksi mereka sedangkan pihak-pihak lainnya tidak.

*Moral hazard* dapat terjadi karena adanya pemisahan pemilikan dengan pengendalian yang merupakan karakteristik kebanyakan perusahaan besar. Contohnya seperti dalam perjanjian *akad* penyimpanan uang antara bank dengan pemilik uang, jika dicermati pasal-pasal cenderung mengatur kewajiban nasabah, sedangkan bank syariah selalu berdalih *akad*, sehingga *akad* selalu menjadi senjata bagi bank tanpa memperhatikan kewajiban bank untuk menjelaskan setiap konsekuensi tanda tangan *akad* meskipun hal ini juga terjadi pada bank konvensional.

### **Asimetri Informasi dan Perubahan Margin pada Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syari'ah Mandiri**

#### **Produk yang Tidak Sesuai dengan Perjanjian Awal**

Produk *murabahah* adalah Pembiayaan Pemilikan Rumah Perbankan Syari'ah, dengan memakai prinsip jual-beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati, dimana pihak Bank selaku penjual dan nasabah selaku pembeli, atau sebagai dana talangan.

Karakteristiknya adalah penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Pembayaran dapat dilakukan secara tunai maupun angsuran sesuai kesepakatan bersama.

Pembayaran secara tunai tidak ada masalah yang berarti dalam prakteknya. Namun pembayaran tunda dapat terjadi dengan dua hal, *pertama* terhadap harga tunai dengan menghindari segala bentuk kenaikan harga pengganti waktu yang ditundakan untuk pembayaran. *Kedua*, harga tunai kenaikan harga untuk pengganti waktu yang ditundakan untuk pembayaran (Zulkifli: 2003, 56-58).

Para *fuqaha* sepakat tidak selalu mempersoalkan keabsahan jual beli pembayaran tunda pada harga tunai. Namun perbedaan pendapat kalangan ulama terjadi pada harga pembiayaan/kredit yang lebih tinggi (sebagai lawan dari harga tunai) dalam jual beli dengan pembayaran tunda.

Imam Malik dan Imam Syafi'i tidak menyetujui harga pembiayaan/kredit yang lebih tinggi untuk jual beli dengan pembayaran tunda dan harga yang lebih rendah untuk pembayaran tunai, sebagaimana yang disebutkan dalam bukunya *al-Muwatha'* Imam Malik dan al-Umm Imam Syafi'i tentang jual beli dengan pembayaran tunda. Tidak diketemukan satu pendapatpun dari ulama ini yang membolehkan jual beli suatu barang berdasarkan *murabahah* dengan harga pembiayaan/kredit yang lebih tinggi daripada harga kontannya (Idris As-Syafi'i: Juz III, 35-37).

Meskipun perbedaan pendapat muncul, beberapa ulama *fiqh* seperti Ibnu Qudamah, Imam Nawawi, Marghinani dan Sarakhsi secara tegas menyatakan bahwa pembebanan harga yang lebih tinggi pada jual beli pembiayaan/kredit adalah praktik yang

biasa dalam perdagangan (Dendawijaya: 2005, 231-233).

Dalam perbankan Islam pembebanan harga yang lebih tinggi pada jual beli pembiayaan/kredit dianggap sah. Ada beberapa argumen yang mendukung keabsahan suatu harga yang lebih tinggi dalam penjualan dengan pembayaran tunda, antara lain adalah: (Saeed: 1996, 79).

- a) Bahwa teks-teks syari'ah secara tegas tidak ada pernyataan larangan tentang pembebanan harga yang lebih tinggi pada jual beli tunda.
- b) Ada perbedaan antara uang yang tersedia sekarang dengan yang tersedia dimasa mendatang.
- c) Kenaikan harga bukanlah alasan sebagai imbalan waktu tunda pembayaran, karenanya tidak sama dengan *riba* pra-Islam yang diharamkan dalam al-Quran.
- d) Kenaikan harga ini dikarenakan pada saat penjualan bukan setelah penjualan terjadi.
- e) Kenaikan harga didasarkan pada faktor-faktor yang mempengaruhi pasar seperti faktor *demand* dan *supply* dan kenaikan atau penurunan dalam pembelian nilai mata uang sebagai akibat *inflasi* dan *deflasi*.

Argumen diatas yang selalu diajukan oleh Bank-Bank Islam untuk melegalkan praktek kenaikan harga pada jual beli dengan pembayaran tunda yang secara jelas terkait dengan jangka waktu. Bank-bank Islam sudah pasti menerima keabsahan kenaikan harga tersebut, dan ini telah menjadi praktek baku untuk membebaskan harga yang lebih tinggi dalam jual beli dengan pembayaran tunda selama transaksinya secara eksplisit tidak mengandung tukar menukar uang dengan uang.

Pada masa modern, para kritikus *murabahah*, berpendirian bahwa kenaikan harga karena waktu

adalah *riba*. *Council Of Islamic Ideology* (CII) Pakistan juga menyatakan bahwa keraguan mungkin muncul terkait dengan tunda (sebagai pengganti tenggang waktu pembayaran yang diberikan untuk pembeli) karena tambahan semacam ini menyerupai *riba* (Muhammad: 2006, 65-68).

Akan tetapi, Bank-Bank Islam dan mereka yang mendukung penggunaan praktek *murabahah* dalam perbankan Islam seperti Mohammed (1989), Saleh (1986), *International Association of Islamic Bank* (IAIB) Syahata (1987) tidak menganggap kenaikan dalam harga memiliki kemiripan dengan *riba* (Muhammad: 2006, 241).

Karena merasa ada semacam kemiripan antara kenaikan harga dalam *murabahah* dengan tambahan yang diberikan kepada kreditur. Sebagai imbalan perpanjangan waktu jatuh tempo hutang (yang dalam beberapa hal mirip dengan *riba* yang telah diharamkan oleh al-Quran), sebagai sarjana Muslim berusaha menghindari setiap pengkaitan antara kenaikan harga dalam *murabahah* dengan tenggang waktu pembayaran. Menurut salah seorang ekonom dari Mesir, Husain Syahada, kenaikan itu bukanlah karena tenggang waktu pembayaran. Jika demikian halnya, maka adanya harga yang lebih rendah untuk pembayaran tunai, dan harga yang lebih tinggi untuk pembayaran tunda tidaklah penting (Rahman: 1997, 302-304).

Menurut pandangan *Kuwait Finance House* (KFH), dimana kenaikan harga dalam *murabahah* bukanlah disebabkan oleh waktu, namun barang-barang itu sendiri. Anggapan bahwa kenaikan dalam jual beli dengan pembayaran tunda disebabkan oleh barang itu sendiri tidaklah dapat dipertahankan. Jika kenaikan itu karena barang-barang yang

dijual, maka adanya dua harga: harga tunai dan harga pembiayaan/kredit yang lebih tinggi tidak akan berarti (Warde: 2001. 134).

Ibrahim Warde juga mengkritisi tentang skema kenaikan harga yang berkaitan dengan *low risk* dan *soartterm* dengan risiko antara Bank Islam dengan peminjam, dimana kecendrungan risiko yang mungkin dialami bank selalu minimal, sedangkan determinasi *margin* profit selalu meningkat.

Dengan adanya kenaikan harga jual atau penentuan *margin murabahah*, disinilah mulai ditemukan indikasi praktik *gharar* dalam penentuan harga jual yang lebih tinggi dalam pembayaran tunda.

Praktek *murabahah* dalam perbankan syari'ah seharusnya tidak hanya menjadikan tingkat suku bunga sebagai rujukan utama dalam penentuan harga jual produk *murabahah*. Cara ini dianggap tidak tepat untuk mengatasi kenaikan suku bunga bank syari'ah sehingga tidak rugi, namun jika suku bunga dipasar stabil atau turun maka *margin murabahah* akan lebih besar dibanding Bank konvensional.

## PENUTUP

### Kesimpulan

*Asimetri Informasi* pada pembiayaan pemilihan rumah Bank Syari'ah Mandiri menggunakan manajemen risiko pembiayaan dengan cara: (1) Melakukan mitigasi risiko pada akad perseorangan pembiayaan dengan menentukan target market, *scoring*, penentuan *repayment capacity (RPC)*, Penentuan Batas Wewenang Persetujuan Pembiayaan (BWPP). (2) Akad *Murabahah* menjadikan angsuran nasabah tetap sampai akhir periode sehingga jika terjadi kenaikan rate pada dana pihak ketiga (DPK) akan menimbulkan *miss match*. Keadaan

tersebut dimitigasi oleh Bank Syari'ah Mandiri dengan cara; Menentukan *margin* pembiayaan lebih tinggi dengan *competitor*; Melakukan perubahan tarif *margin* untuk nasabah baru; Pengelolaan risiko dilakukan dengan menghindari risiko, penahan resiko, penyebaran risiko, pengalihan risiko, pengendalian risiko dan pendanaan risiko.

Dalam analisa *Asimetri Informasi* Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR) di Bank Syari'ah Mandiri terdapat: *pertama*, kenaikan harga jual setelah akad. Hal tersebut hukumnya sah, tapi terlarang karena salah satu syarat dalam rukun jual beli tidak terpenuhi. *Kedua*, adanya brosur rumah yang tidak sesuai dengan faktanya. Hal tersebut hukumnya juga sah tapi terlarang karena salah satu syarat dalam rukun jual belinya tidak ditepati oleh penjual.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Al- Turmidzi Isa Abu, *Jami' Shahih Sunan Tirmizi*, Beirut: Daar al-kutub, 1995
- Antonio Syafi'i M, *Bank Syari'ah Suatu Penegalan Umum*. Jakarta: Tazkia Institute, 2000
- Arbi Syarif M. *Lembaga Perbankan, Keuangan dan Pembiayaan*. BPFE: Yogyakarta. 2013
- As-Syafi'i Idris bin Muhammad, *Al Umm* (Mesir: Maktabah Maemuniah) Juz III.
- Akerlof George, *The Market For Lemons, The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 84, No. 3. (Aug., 1970), pp. 488-500.
- Arrow. J. Kenneth. "Uncertainty and the Welfare Economics of Medical Care," *American Economic Review*. Vol. 34.No.6. Mei 1996.
- AssihPrihat, Pengaruh Asimetri Informasi terhadap manajemen laba. *Jurnal Economics*. Vol.12 No 5, Agustus 1992.
- BenardiMeliana, pengaruh asimetri informasi terhadap praktik manajemen laba dan implikasinya terhadap biaya modal ekuitas. *Jurnal Akutansi*. Vol 7 No 9, April 1996.
- Berger, N. Allen, Humprey, B. David, and Pulley, B. Lawrence, 1996, "Do Consumers pay for one-stop banking? Evidence from alternative revenue function", *Journal of Banking and Finance* 20, pp. 1601 – 1621, Februari 7.
- Baqi Abdul Fu'ad Muhammad, *Jami' Shahih Sunan al- Bukhari*, Beirut: Daar al-kutub, 1994.
- Campbell and Stephen Ballou, 1974, *Form and Style, Theses*, Boston: Houghton Company.
- Dendawijaya Lukman, *Manajemen Perbankan*, Bogor: Ghalia Indonesia Year, 2005.
- Dewan Syari'ah Nasional, *Murabahah dalam Islam*, Jakarta: 17 Jumadil Akhir 1421 H
- Gazali Ahmad, *Serba Serbi Pembiayaan Syari'ah Jangan ada Bunga diantara Kita*, Jakarta: EIF X Media Komputindo Kolompok Gramedia. 2005
- Ghazaly Rahman Abdul, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, Cet.ke-1. 2010
- Hadi Samsul, *Pokok-pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2006
- Ibrahim Warde, *Islamic Finance in the Global Media*. Edinburgh: Edinburgh University Press 2001
- Kashmir, *Manajemen Perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2003

- Kementerian Koperasi UKM RI, *Petunjuk Teknis Program Pembiayaan Produktif Koperasi dan Usaha Mikro (P3KUM) Pola Syari'ah*. Jakarta, 2007.
- Mishkin Frederic. *Ekonomi Uang, Perbankan dan Pasar Keuangan*. Edisi 8. Jakarta: Salemba Empat, 2008
- Muhammad, *Manajemen Dana dan Pembiayaan Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP-STIM YKPN 2006.
- Muhammad. *Manajemen Bank Syariah*. STIM YKPN: Yogyakarta. 2011
- Muhammed dan Shahid Ebrahim, "Islamic Injunctions and Securitized Debt". *Durham Islamic Finance Summer School* 2015.
- Muhammed dan Shahid Ebrahim, *Islamic Injunctions and Securitized Debt* (Durham Islamic Finance Summer School 2015)
- Peraturan Bank Indonesia No. 5/7/PBI/2003 Tanggal 19 Mei 2003
- Rahman Afzalur, *Banking and Insurance*. London: The Muslim Schools Trust, 1997.
- Saeed Abdullah, *Islamic Banking and Interest*, Leiden, New York, Koln: E.J. Brill, 1996.
- Sumitro Warkum, *Asas-Asas Perbankan Islam dan Lembaga Terkait (BAMUI dan Tafakul) di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1997.
- Supramono Gatot, *Perbankan dan Masalah Pembiayaan: Suatu Tinjauan Yuridis*, Jakarta, Djambatan, 1996.
- Surat Edaran Bank Indonesia Indonesia Nomor 15/40/DKMP tanggal 24 September 2014 perihal Penerapan Management Resiko pada Bank yang melakukan pemberian kredit atau pembiayaan pemilikan properti, kredit atau pembiayaan konsumsi Beragun properti, dan kredit atau pembiayaan kendaraan bermotor
- Syarifudin. *Metodologi Penelitian*. Bandung : Mandar Maju, 2011.
- Tarsidin. *Bagi Hasil: Konsep dan Analisis*. Jakarta: Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi, 2010.
- Weston dan Brigham, 2006. *Principles of Managerial Finance*. Eleventh Edition, New York: Harper Collins College Publishers.
- Zulkifli Sunarto, *Panduan Transaksi Perbankan Syari'ah*. Jakarta: Zikrul Hakim, 2003.
- Jenses dan Meckling "A Test of the Agency Theory of Managerial Ownership, Corporate Leverage, and Corporate Dividends, Financial Management. *International Journal of Economic and Finance*, Vol. 4. No. 18. Mei 1989.
- Jenses dan Meckling, "A Test of the Agency Theory of Managerial Ownership, Corporate Leverage, and Corporate Dividends, Financial Management". *International Journal of Economic and Finance*, Vol. 4. No. 18. Mei 1989.
- Kusuma Hadri, "Efek Asimetri Informasi Terhadap Kebijakan Dividen". *Jurnal Economics and Business*. Vol 10 No 1, Juni 2006.