

# KONTRAK PEMBIAYAAN MURABAHAH DAN MUSAWAMAH

*Rahmat Ilyas*

## ABSTRACT

Islamic bank is a financial intermediary (Intermediary Financial Institution) whose operations are free from elements that are forbidden by Islam, namely gambling, Gharar, Riba, Ryswah, and falsehood. thus different from conventional banks whose. operations using the principles of interest by most scholars say the same as usury. The element that distinguishes Islamic bank with a conventional bank is the necessity of Shariah Supervisory Board (DPS) under the auspices of the National Sharia Council of the Indonesian Ulema Council (DSN-MUI). Shariah Supervisory Board (DPS) is to monitor the operation of the bank and the products it releases in order to remain in accordance with the provisions of Shari'ah. Murabaha is a contract of sale of goods by the price of the goods plus an agreed profit margin. Based on the bank's sale and purchase agreement to buy the goods ordered by and sold to customers. Bank selling price is the purchase price of the supplier plus an agreed profit.

*Keywords: Bank, Dewan Pengawas Syariah, Murabahah*

## A. Pendahuluan

Perbankan dalam kehidupan suatu negara adalah salah satu agen pembangunan (*agent of development*). hal ini dikarenakan adanya fungsi utama dari perbankan itu sendiri yaitu sebagai lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kemasyarakat dalam bentuk kredit atau pembiayaan. fungsi inilah yang lazim disebut sebagai intermediasi keuangan (*financial Intermediary Function*) (Anshori, 2008 : 3).

Bank syariah merupakan lembaga intermediasi keuangan (*financial Intermediary Institution*) yang kegiatan operasionalnya bebas dari unsur-unsur yang dilarang oleh islam, yaitu *maisir, Gharar, Riba, Ryswah, dan Bathil.*

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

dengan demikian berbeda dengan bank konvensional yang kegiatan operasionalnya menggunakan prinsip bunga yang oleh sebagian besar ulama dikatakan sama dengan riba.

Bank sebagai lembaga perantara jasa keuangan (*financial Intermediary*) yang tugas pokoknya adalah menghimpun dana dari masyarakat, diharapkan dengan dana dimaksud dapat memenuhi kebutuhan dana pembiayaan yang tidak disediakan oleh dua lembaga sebelumnya baik lembaga negara maupun swasta.

Dalam kegiatan penyaluran dana bank syariah melakukan investasi dan pembiayaan. disebut investasi karena prinsip yang digunakan adalah prinsip penanaman dana atau penyertaan, dan keuntungan akan diperoleh bergantung pada kinerja usaha yang menjadi obyek penyertaan tersebut sesuai dengan nisbah bagi hasil yang diperjanjikan sebelumnya. disebut pembiayaan karena bank syariah menyediakan dana guna membiayai kebutuhan nasabah yang memerlukannya dan layak memperolehnya.

Pembiayaan yang diberikan kepada nasabah tidak hanya diselesaikan dengan hanya mudharabah dan musyarakah. Namun *Islamic Banking* dapat juga menjalankan pembiayaan dengan akad jual beli dan sewa. Pada akad jual beli dan sewa, *Islamic Banking* akan memperoleh pendapatan secara pasti. Hal ini sesuai dengan konsep dasar teori pertukaran (Veithzal, 2008 : 145).

### **B. Murabahah dalam Literatur Fiqh Muamalah**

#### 1. Defenisi Murabahah

Istilah pembiayaan pada dasarnya lahir dari pengertian *I believe*, yaitu "saya percaya" atau 'saya menaruh kepercayaan'. Perkataan pembiayaan yang artinya kepercayaan (*trust*) yang berarti bank menaruh kepada seseorang untuk melaksanakan amanah yang diberikan oleh bank selaku *shahibul maal*. Dana tersebut harus digunakan dengan benar, adil dan harus disertai dengan ikatan dan syarat-syarat yang jelas serta saling

menguntungkan bagi kedua belah pihak (Veithzal, 2010 : 698).

Kata *murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna: saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan) (Abdullah, 2004 : 194). Jadi, *Murabahah* diartikan dengan saling menambah (menguntungkan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu adalah jual beli dengan modal asli ditambah keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) yang diketahui penjual dan pembeli dengan tambahan keuntungan yang jelas. Jadi, *Murabahah* artinya saling mendapatkan keuntungan. Dalam ilmu fiqh, *Murabahah* diartikan menjual dengan modal asli bersama tambahan keuntungan yang jelas (Abdullah, 2004 : 194).

Secara terminologi, yang dimaksud dengan *Murabahah* adalah pembelian barang dengan pembayaran yang ditangguhkan (1 bulan, 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya tergantung kesepakatan). Pembiayaan *murabahah* diberikan kepada nasabah dalam rangka pemenuhan kebutuhan produksi (*inventory*) (Antonio, , 1999 : 25).

Muhammad Syafi'i Antonio mengutip Ibnu Rusyd, mengatakan bahwa *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam akad ini, penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya (Antonio, 2001 : 101).

Sedangkan Dwi Suwiknyo mengemukakan bahwa *murabahah* adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjual belikan disebut dengan aset *murabahah*, yaitu aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

dengan menggunakan akad *murabahah*. (Suwiknyo, 2010 : 29).

### 2. Dalil Murabahah

#### a. Al-Qur'an

Surah al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَخْبِطُهُ الشَّيْطَانُ  
مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ  
وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ  
إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

*Artinya: Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.* (Depag RI, 2004 : 58)

Surah an-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً  
عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

*Artinya: Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya*

Allah adalah Maha Penyayang kepadamu (Depag RI, 2004 : 108).

b. Al-Hadist

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ قَابِتِ الْبَزَّازِ حَدَّثَنَا  
نَصْرُ بْنُ الْقَاسِمِ عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ دَاوُدَ عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ  
أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ  
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Telah menceritakan kepada kami Al Hasan bin Ali Al Khallal berkata, telah menceritakan kepada kami Bisyr bin Tsabit Al Bazzar berkata, telah menceritakan kepada kami Nashr bin Al Qasim dari 'Abdurrahman bin Dawud dari Shalih bin Shuhaib dari Bapakny ia berkata, "Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam bersabda: "Tiga hal yang di dalamnya terdapat barakah; jual beli yang memberi tempo, peminjaman, dan campuran gandum dengan jelai untuk di konsumsi orang-orang rumah bukan untuk dijual." (HR. Ibnu Majah )

c. Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional

Dewan Syari'ah Nasional menetapkan beberapa aturan tentang *murabahah* sebagaimana berikut:

- 1) Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tertanggal 1 April 2000 tentang *Murabahah*
- 2) Fatwa DSN MUI Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tertanggal 16 September 2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*
- 3) Fatwa DSN MUI Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tertanggal 16 September 2000 tentang diskon dalam *Murabahah*
- 4) Fatwa DSN MUI Nomor 23/DSN-MUI/III/2005 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Potongan Pelunasan *Murabahah*
- 5) Fatwa DSN MUI Nomor 46/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 17 Februari 2005 tentang Potongan Tagihan *Murabahah*

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

- 6) Fatwa DSN MUI Nomor 47/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 22 Februari 2005 tentang Penyelesaian Piutang Murabahah bagi Nasabah tidak Mampu Membayar
- 7) Fatwa DSN MUI Nomor 48/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 25 Februari 2005 tentang Penjadwalan kembali Tagihan Murabahah
- 8) Fatwa DSN MUI Nomor 49/DSN-MUI/II/2005 tertanggal 25 Februari 2005 tentang Konversi Akad *Murabahah*

### 3. *Rukun dan Syarat Murabahah*

Adapun rukun murabahah yaitu:

- a. *Ba'iu* (penjual)
- b. *Musytari* (pembeli)
- c. *Mabi'* (barang yang diperjual belikan)
- d. *Tsaman* (harga barang)
- e. Ijab qabul (pernyataan serah terima).

Dalam hal ini ijab qabul yang dimaksud adalah salah satu bentuk indikasi yang meyakinkan adanya rasa suka sama suka. Bila pada waktu ini kita dapat menemukan cara lain yang dapat ditempatkan sebagai indikasi seperti saling mengganggu atau saling menandatangani suatu dokumen (Syarifuddin, 2010 : 195).

Sedangkan syarat murabahah yaitu:

- a. Syarat yang berakad (*ba'iu* dan *musytari*) cakap hukum dan tidak dalam keadaan terpaksa.
- b. Barang yang diperjual belikan (*mabi'*) tidak termasuk barang yang haram dan jenis maupun jumlahnya jelas
- c. Harga barang (*tsaman*) harus dinyatakan secara transparan (harga pokok dan komponen keuntungan) dan cara pembayarannya disebutkan dengan jelas
- d. Pernyataan serah terima (ijab qabul) harus jelas dengan menyebutkan secara spesifik pihak-pihak yang berakad (Veitthzal, 2008 : 146).

Wahbah az-Zuhaili mengatakan bahwa dalam

jual beli *murabahah* itu disyaratkan beberapa hal, yaitu:

- a. Mengetahui harga pokok  
Dalam jual beli *murabahah* disyaratkan agar pembeli mengetahui harga pokok atau harga asal, karena mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Syarat ini juga diperuntukkan bagi jual beli *attauiyyah dan al-wadhi'ah*.
- b. Mengetahui keuntungan  
Hendaknya margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.
- c. Harga pokok merupakan sesuatu yang dapat diukur, dihitung dan ditimbang, baik pada waktu terjadi jual beli dengan penjual dengan penjual yang pertama atau setelahnya (az-Zuhaili, 1989 : 705).

4. *Asas-asas Akad Pembiayaan Murabahah*

Sebagaimana dalam hukum perjanjian menurut KUHP Perdata yang mengenal asas kebebasan berkontrak, asas personalitas dan asas iktikad baik, sedangkan dalam hukum adat mengenal asas terang, tunai dan rill, dalam hukum islam juga mengenal asas-asas hukum perjanjian, yaitu sebagai berikut:

- a. Al-Hurriyah (kebebasan)  
Asas ini merupakan prinsip dasar dalam hukum perjanjian islam, dalam artian para pihak bebas dalam membuat sesuatu perjanjian atau akad. Bebas dalam menentukan objek akad dan bebas menentukan dengan siapa ia akan membuat perjanjian, serta bebas menentukan bagaimana menentukan penyelesaian sengketa jika terjadi dikemudian hari.
- b. Al-Musawah (persamaan atau kesetaraan)  
Asas ini mengandung pengertian bahwa para pihak mempunyai kedudukan yang sama, sehingga dalam menentukan term and condition dari suatu akad setiap pihak mempunyai kesetaraan atau kedudukan yang seimbang.

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

- c. Al-'adalah (keadilan)  
Pelaksanaan asas ini dalam suatu akad menuntut para pihak melakukan yang benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, dan memenuhi semua kewajibannya. Akad harus senantiasa mendatangkan keuntungan yang adil dan seimbang, serta tidak boleh mendatangkan kerugian bagi salah satu pihak.
- d. Al-Ridha (kerelaan)  
Asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus atas dasar kerelaan antara masing-masing pihak, tidak boleh ada unsur paksaan, tekanan dan penipuan.
- e. Ash-hidiq (kebenaran atau kejujuran)  
Agama islam melarang manusia melakukan kebohongan dan penipuan, karena dengan adanya kebohongan dan penipuan sangat berpengaruh pada keabsahan akad. Akad yang di dalamnya mengandung kebohongan atau penipuan memberikan hak pada pihak lain untuk menghentikan proses pelaksanaan akad tersebut.
- f. Al-Kitabah (tertulis)  
Setiap akad hendaknya dibuat secara tertulis, karena demi kepentingan pembuktian jika dikemudian hari terjadi sengketa (Bagya, 2012 : 50-51).

### C. Murabahah dalam Fatwa DSN dan PBI

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN- MUI/IV/2000 tanggal 1 April 2000, dipaparkan tentang ketentuan umum *murabahah* sebagai berikut:

1. Ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah adalah sebagai berikut:
  - a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
  - b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.
  - c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati



- kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
  - e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
  - f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
  - g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
  - h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
  - i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.
2. Ketentuan *murabahah* kepada nasabah
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
  - b. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
  - c. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima atau membelinya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, karena secara hukum, perjanjian tersebut mengikat kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
  - d. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
  - e. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

muka tersebut.

- f. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- g. Jika uang muka memakai kontrak *urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka:
  1. Jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  2. Jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
  3. Jaminan dalam *murabahah*
    - a. Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
    - b. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.
4. Hutang dalam *murabahah*
  - a. Secara prinsip, penyelesaian hutang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.
  - b. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruhnya.
  - c. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan hutangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran-pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.
5. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*:
  - a. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian hutangnya.

- b. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrase Syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah (MUI, 2004 : 64-66).

Sedangkan dalam peraturan Bank Indonesia terdapat beberapa aturan yang berkaitan dengan murabahah diantaranya:

1. Defenisi murabahah disebutkan bahwa murabahah yaitu, adalah transaksi jual beli suatu barang sebesar harga perolehan barang ditambah dengan margin yang disepakati oleh para pihak, dimana penjual menginformasikan terlebih dahulu harga perolehan kepada pembeli (Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007).
2. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan berdasarkan *Murabahah* berlaku persyaratan paling kurang sebagai berikut :
  - a. Bank menyediakan dana pembiayaan berdasarkan perjanjian jual beli barang.
  - b. jangka waktu pembayaran harga barang oleh nasabah kepada Bank ditentukan berdasarkan kesepakatan Bank dan nasabah;
  - c. Bank dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya;
  - d. dalam hal Bank mewakilkan kepada nasabah (*wakalah*) untuk membeli barang, maka Akad *Murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank;
  - e. Bank dapat meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan barang oleh nasabah;
  - f. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan agunan tambahan selain barang yang dibiayai Bank;
  - g. kesepakatan marjin harus ditentukan satu kali pada awal Akad dan tidak berubah selama periode Akad;

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

- h. Angsuran pembiayaan selama periode Akad harus dilakukan secara proporsional;
3. Dalam hal Bank meminta nasabah untuk membayar uang muka atau *urbun* maka berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. dalam hal uang muka, jika nasabah menolak untuk membeli barang setelah membayar uang muka, maka biaya riil Bank harus dibayar dari uang muka tersebut dan bank harus mengembalikan kelebihan uang muka kepada nasabah. Namun jika nilai uang muka kurang dari nilai kerugian yang harus ditanggung oleh Bank, maka Bank dapat meminta lagi pembayaran sisa kerugiannya kepada nasabah;
  - b. dalam hal *urbun*, jika nasabah batal membeli barang, maka *urbun* yang telah dibayarkan nasabah menjadi milik Bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh Bank akibat pembatalan tersebut, dan jika *urbun* tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.
4. Dalam pembiayaan *Murabahah* Bank dapat memberikan potongan dari total kewajiban pembayaran lainnya kepada nasabah yang telah melakukan kewajiban pembayaran cicilannya dengan tepat waktu dan/atau nasabah yang mengalami penurunan kemampuan pembayaran.
5. Besar potongan *Murabahah* kepada nasabah tidak boleh diperjanjikan dalam Akad dan diserahkan kepada kebijakan Bank (Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7-46 - PBI-2005 Tanggal 14 November 2005).

### D. Struktur Murabahah dalam LKS

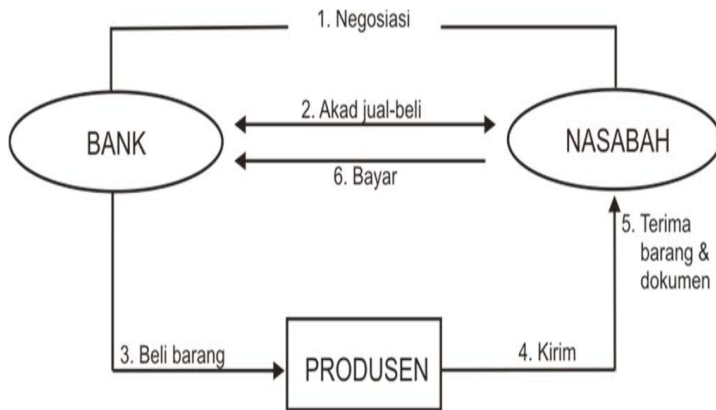
Unsur yang membedakan bank syari'ah dengan bank konvensional adalah keharusan adanya Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) yang berada dalam naungan Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI). Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) ini berfungsi mengawasi beroperasinya bank dan produk-

produk yang dikeluarkannya agar tetap sesuai dengan ketentuan syari'ah.

Dalam menunjang kelangsungan usahanya, baik perorangan maupun perusahaan memerlukan dana yang cukup untuk membiayai seluruh kegiatan operasi dan pada akhirnya untuk mencapai salah satu tujuan usaha berupa perolehan keuntungan. Dalam operasionalnya bank konvensional memberikan kredit kepada peminjam atau debitur, sedangkan bank syari'ah memberikan pembiayaan kepada nasabah yang akan dibiayai atau mitra.

*Murabahah* adalah akad jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati. Berdasarkan akad jual beli tersebut bank membeli barang yang dipesan oleh dan menjualnya kepada nasabah. Harga jual bank adalah harga beli dari *supplier* ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberi tahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan. *Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. *Murabahah* berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan (Muhammad,, 2014 : 271).

Secara umum, aplikasi perbankan dari *Murabahah* dapat digambarkan dalam skema berikut ini (Antonio, 107):



## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

Menurut Adiwarman Karim, *murabahah* dalam praktek perbankan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. *Murabahah* dengan pesanan

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).

b. *Murabahah* tunai atau cicilan

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang diawal akad dan pembayarannya kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus) (Adiwarman, 2006 : 115 : 116).

Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, secara *fiqh* belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran, pihak bank diperbolehkan mengenakan sistem denda (*ta'zir*) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut. Lebih terperinci peraturan tersebut dijelaskan dalam *restrukturisasi* bank syari'ah. Adapun tahapan *restrukturisasi* adalah sebagai berikut:

a. Penjadwalan kembali (*Rescheduling*)

Adalah perubahan jadwal pembayaran kewajiban nasabah atau jangka waktunya.

b. Persyaratan kembali (*Reconditioning*)

Perubahan sebagian atau seluruh persyaratan pembiayaan tanpa menambah sisa pokok kewajiban nasabah yang harus dibayarkan kepada nasabah, meliputi: pertama: Perubahan jadwal

pembayaran Perubahan jumlah angsuran, kedua: Perubahan jangka waktu, ketiga: Perubahan nisbah dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*. Keempat: Perubahan proyeksi bagi hasil dalam pembiayaan *mudharabah* atau *musyarakah*. Kelima: Pemberian potongan

c. Penataan kembali (*Restructuring*)

Merupakan perubahan persyaratan pembiayaan, meliputi : pertama: Penambahan dana fasilitas pembiayaan bank. Kedua: Konversi akad pembiayaan. Ketiga: Konversi pembiayaan menjadi surat berharga syari'ah berjangka waktu dan menengah. Keempat: Konversi pembiayaan menjadi penyertaan modal semetara pada perusahaan nasabah.

Selama akad belum berakhir maka harga jual beli tidak boleh berubah, Apabila terjadi perubahan maka akad tersebut menjadi batal. Dalam prakteknya nasabah yang memesan menunjuk pemasok yang telah diketahuinya menyediakan barang dengan spesifikasi dan harga yang sesuai dengan keinginannya. Atas dasar itulah bank melakukan pembelian secara tunai dari pemasok yang dikehendaki oleh nasabahnya, kemudian menjualnya secara tangguh kepada nasabah yang bersangkutan (Arifin, 2006 : 23).

E. **Musawamah (tawar menawar) sebagai model Pembiayaan**

Banyak kalangan ahli fiqih yang lebih menyukai sistem jual beli dengan tawar menawar daripada jual beli dengan sistem *fixed profit*. Karena sistem *fixed profit* itu didasari oleh kejujuran dan sikap amanah, yakni jual beli yang bersikap amanah dan kepolosan, sehingga hal itu membutuhkan perhatian terhadap situasi dan kondisi secermat mungkin. Padahal amatlah sulit menghindari dorongan hawa nafsu untuk melakukan tindakan interpretatif dan manipulatif. Jual beli semacam itu lebih baik dihindari (al-Mushlih, 196).

Bank-bank syariah umumnya mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun mungkin sinasabah tidak memiliki uang untuk membayar. *Murabahah* sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah didasarkan pada dua elemen pokok: harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas *mark-up* (laba). Ciri dasar kontrak murabahah (sebagai jual beli dengan pembayaran tunda) adalah sebagai berikut:

1. Sipembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang, dan batas laba (*mark-up*) harus ditetapkan dalam bentuk presentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual belikan harus ada dan dimiliki oleh sipenjual dan sipenjual harus mampu menyerahkan barang itu kepada sipembeli.
4. Pembayaranannya ditangguhkan.

Banksyariah pada umumnya telah menggunakan *murabahah* sebagai metode pembiayaan mereka yang utama, meliputi kira-kira tujuh lima persen dari total kekayaan mereka. Sejumlah alasan diajukan untuk menjelaskan popularitas murabahah dalam operasi invesatasi perbankan Islam:

1. Murabahah adalah suatu mekanisme investasi jangka pendek dan dibandingkan dengan sistem *profit and loss sharing* (PLS) cukup memudahkan;
2. *Mark-up* dalam murabahah dapat ditetapkan sedemikian rupa sehingga memastikan bahwa bank dapat memperoleh keuntungan yang sebanding dengan keuntungan bank-bank berbasis bunga yang menjadi saingan bank-bank Islam;
3. Murabahah menjauhkan ketidakpastian yang ada pada pendapatan dari bisnis-bisnis dengan *profit and loss sharing* (PLS);
4. Murabahah tidak memungkinkan bank-bank Islam untuk mencampuri manajemen bisnis, karena bank bukanlah mitra sinasabah, sebab hubungan



mereka dalam murabahah adalah hubungan antara kreditur dan debitur (Muhammad, 2004 : 154).

Dalam hal proses pembayaran, *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada sipembeli, tetapi dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad tersebut telah disepakati hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. Perlu diperhatikan bahwa harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan biaya perolehan harus diberitahukan. Jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, potongan itu merupakan hak pembeli. Adapun diskon yang diterima setelah akad murabahah disepakati sesuai dengan yang diatur dalam akad, dan jika tidak diatur dalam akad maka potongan tersebut adalah hak penjual. Jika diberlakukan diskon, diskon yang terkait dengan pembelian barang meliputi:

1. Diskon dalam bentuk apapun dari pemasok atas pembelian barang
2. Diskon biaya asuransi dari perusahaan asuransi dalam rangka pembelian barang
3. Komisi dalam bentuk apapun yang diterima terkait dengan pembelian barang. Selain itu diskon atas pembelian barang yang diterima setelah akad murabahah disepakati diberlakukan sesesuai dengan kesepakatan dalam akad tersebut. Jika akad tidak mengatur, diskon tersebut menjadi hak penjual (Suwiknyo, 2010 : 31).

Murabahah sebagai suatu mekanisme jual beli dengan pembayaran tunda, dapat terjadi baik pada harga tunai, dengan menghindari segala bentuk *mark-up* pengganti waktu yang ditundakan untuk pembayaran, ataupun pada harga tunai plus *mark-up* untuk pengganti waktu penundaan pembayaran. Para fuqaha tidak mempersoalkan keabsahan jual beli dengan pembayaran

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

tunda jenis yang pertama, yaitu pembayaran tunda dengan harga tunai. Perbedaan pendapat dikalangan ulama terjadi pada harga kredit yang lebih tinggi dalam jual beli dengan pembayaran tunda (Muhammad, 2005 : 122).

Dalam konteks perbankan Islam sejumlah argumen telah diajukan untuk mendukung keabsahan harga kredit yang lebih tinggi dalam pembayaran tunda diantaranya:

1. Bahwa teks-teks syariah tidak melarangnya
2. Bahwa ada perbedaan antara uang yang tersedia sekarang dengan yang tersedia dimasa yang akan datang seperti yang dikatakan oleh Ali al-Khafif seorang faqih kontemporer yang dikutip oleh Muhammad "kebiasaannya (urf) uang yang dibayarkan kontan mempunyai nilai yang lebih tinggi daripada uang yang diberikan pada masa yang akan datang"
3. Bahwa kenaikan harga ini bukan sebagai imbalan waktu tunda pembayaran, dan karena nya tidak tidak sama dengan riba pra islam yang diharamkan al-qur'an
4. Bahwa kenaikan harga dikenakan pada saat penjualan, tidak setelah penjualan terjadi
5. Bahwa kenaikan harga disebabkan faktor-faktor yang mempengaruhi pasar, seperti permintaan dan penawaran, dan naik turunnya daya beli uang sebagai akibat inflasi dan deflasi (Muhammad, 2005 : 121).

Penjual pada prinsipnya, bebas untuk menetapkan harga barang-barangnya, jika harga-harga ini terlalu tinggi, pembeli boleh untuk tidak membelinya atau mencari penggantinya, atau penjual lain boleh masuk kepasar untuk menciptakan keseimbangan harga.

### **F. Kesimpulan**

Murabahah adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga

perolehan barang tersebut kepada pembeli. Barang yang diperjual belikan disebut dengan aset murabahah, yaitu aset yang diperoleh dengan tujuan untuk dijual kembali dengan menggunakan akad murabahah

Menurut Adiwarman Karim, *murabahah* dalam praktek perbankan dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. *Murabahah* dengan pesanan

*Murabahah* dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya (bank dapat meminta uang muka pembelian kepada nasabah).

b. *Murabahah* tunai atau cicilan

Pembayaran *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. *Murabahah muajjal* dicirikan dengan adanya penyerahan barang diawal akad dan pembayarannya kemudian (setelah awal akad), baik dalam bentuk angsuran maupun dalam bentuk *lump sum* (sekaligus)

Dalam hal keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh nasabah, secara fiqh belum diatur secara terperinci. Ulama sepakat bahwa apabila terjadi keterlambatan pembayaran, pihak bank diperbolehkan mengenakan sistem denda (*ta'zir*) dengan tujuan agar pihak nasabah lebih bertanggung jawab atas dana pinjaman tersebut.

Dalam hal proses pembayaran, *murabahah* dapat dilakukan secara tunai atau tangguh. Pembayaran tangguh adalah pembayaran yang dilakukan tidak pada saat barang diserahkan kepada sipembeli, tetapi dilakukan dalam bentuk angsuran atau sekaligus pada waktu tertentu. Akad *murabahah* memperkenankan penawaran harga yang berbeda untuk cara pembayaran yang berbeda sebelum akad *murabahah* dilakukan. Namun jika akad

## Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

tersebut telah disepakati hanya ada satu harga (harga dalam akad) yang digunakan. jika penjual mendapatkan diskon sebelum akad murabahah, potongan itu merupakan hak pembeli. Adapun diskon yang diterima setelah akad murabahah disepakati sesuai dengan yang diatur dalam akad, dan jika tidak diatur dalam akad maka potongan tersebut adalah hak penjual

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Ghofur Anshori, *Kapita Selekta Perbankan Syariah di Indonesia*, Yogyakarta, UII Press, 2008
- Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir, Jakarta, Darul Haq, 2004
- Adiwarman A Karim, *Bank Islam; Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2006
- Amir Syarifuddin, *Garis-garis Besar Fiqh*, Jakarta, Kencana, 2010
- Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta, UII Press, 2012
- Departemen Agama RI, *Al-Qur'an dan Terjemahan*, Surabaya, Mekar Surabaya, 2004
- Dewan Syariah Nasional MUI, *Himpunan Fatwa Keuangan Syariah*, Jakarta, Erlangga, 2014
- Dwi Suwiknyo, *Pengantar Akuntansi Syariah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010)
- Ibnu Majah Abu> Abdullah muhammad bin yazi>d al Qozwaini al- Syahir bi Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Maja>h*, Riyad, Maktabah al ma'arif, tt
- Karanaen A. Perwataatmadja dan Muhammad Syafi'i Antonio, *Apa dan Bagaimana Bank Islam*, Yogyakarta, P.T. Dana Bhakti Prima Yasa, 1999
- Muhammad, *Manajemen Keuangan Syariah; Analisis Fiqh & Keuangan*, Yogyakarta, UPP STIM YKPN, 2014

Kontrak Pembiayaan Murabahah dan Musawamah

\_\_\_\_\_, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta, UPP AMP YKPN, 2005

\_\_\_\_\_, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Prancing di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2004

Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Islam: Dari Teori ke Praktek*, Jakarta, Gema Insani Press, 2001

Veithzal Rivai & Andria Permata Veithzal, *Islamic Financial Management*, Jakarta, PT. Rajawali Perss, 2008

Veithzal Rivai & Arviyan Arifin, *Islamic Banking*, Jakarta, Bumi Aksara, 2010

Wahbah az-Zuhaili, *al-Fiqh al-Islam wa Adillatuh*, Jilid IV, Beirut: Dar al-Fikr, 1989

Zainul Arifin, *Dasar-dasar Manajemen Bank Syariah*, Jakarta, Pustaka Alvabet, 2006

Peraturan Bank Indonesia Nomor:7-46 -PBI-2005 Tanggal 14 November 2005

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/9/PBI/2011

Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/19/PBI/2007 Tanggal 17 Desember 2007