

BAB III
LANDASAN TEORISTIS
TENTANG PENGAWASAN PEMBIYAAAN MURABAHAH

A. Pengertian Pembiayaan *Murabahah*

1. Pengertian *Murabahah*

Salah satu skim Fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syari'ah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi *murabahah* ini lazimnya digunakan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya.¹ Defenisi *murabahah* menurut para pakar Fiqh diantaranya:

Menurut Wahbah al-Zuhaili pengertian *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan harga yang serupa dengan harga yang pertama tetapi ditambah keuntungan.² Dalam hal ini Jumhur Ulama juga sepakat bahwa jual beli *murabahah* adalah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan laba dalam jumlah tertentu.³

Sedangkan menurut ahli fiqih, *bai' murabahah* adalah menjual barang dengan mengambil keuntungan (laba) yang tertentu.⁴ Dalam *murabahah* asal pokok dan laba sama-sama diketahui dengan jelas, demikian juga kalau diterangkan segala pengeluaran yang telah dapat dipandang sebagai pokok, ulama Hanafiah membolehkan penjualan dengan dua syarat: a. Barang yang dijual itu benda bukan mata uang (emas atau perak), b. Untung yang dimaksud jelas jumlahnya.

Dari beberapa pendapat ulama tentang definisi *murabahah* di atas dapat diambil kesimpulan bahwa *murabahah* merupakan jual beli barang dimana penjual

¹Adiwarman, *Bank Islam Analisa Fiqih dan Keuangan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2004), Ed. II, cet. 2, h.103

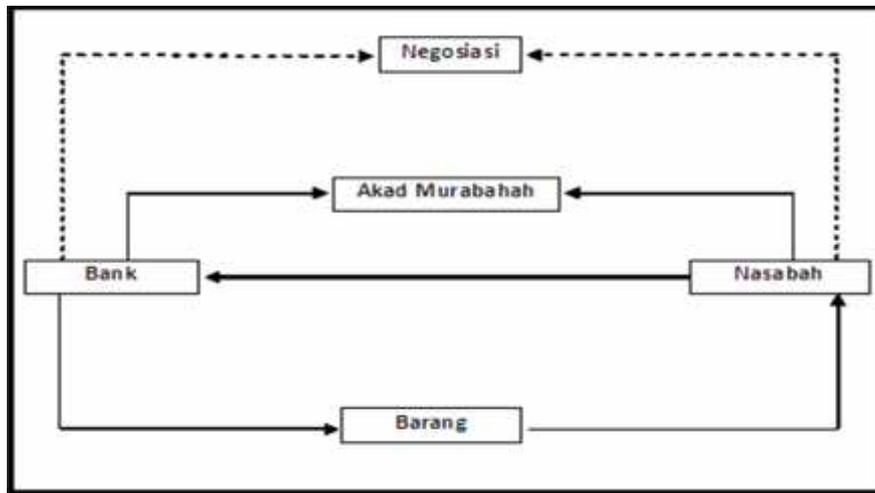
²Wahba Al-Zuhaili, *Fiqih dan Perundangan Islam jilid IV*, (Kuala Lumpur : Dewan Bahasa dan Pustaka Kementrian Pendidikan Malaysia : 1991, h. 39

³Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid bag 3* (Semarang : CV. Asy-Syifa' : 1990), h. 181

⁴Teungku Muhammad Hasbi Ash Shiddieqy, *Hukum-hukum Fiqih Islam*, (Semarang : PT. Pustaka Rizki Putra : 1997), Ed.2, Cet. I, h. 353

harus *transfaran* (menjelaskan dari awal) bahwa barang yang dijual sesuai dengan harga pokok (asal) ditambahkan dengan keuntungan tertentu yang dikehendaki oleh penjual. Penjual harus menjelaskan berapa modal dan berapa untung yang dimaksud.

Skema Pembiayaan Murabahah



Teknis pelaksanaan sebagai berikut:

1. Bank memberikan pembiayaan dalam bentuk barang dengan membeli secara tunai kepada supplier kemudian menjualnya barang tersebut dengan pembayaran secara angsuran atau tempo.
2. Selanjutnya bank menjual barang tersebut kepada nasabahnya dengan harga yang telah disepakati bersama dengan menambah margin keuntungan dengan kesepakatan harga yang disepakati bersama.
3. Nasabah membayar harga barang dengan cara mengangsurkan dengan cara angsuran yang telah disepakati jangka waktunya. Dari angsuran kemudian nasabah memungkinkan melakukan pola pembayaran secara bertahap sesuai jangka waktu yang telah disepakati bersama dari angsuran tersebut biasanya pihak bank menaikkan harga bila waktunya semakin lama dan menurunkan harga bila jangka waktunya lebih pendek dari konsekuensi yang timbul dari jual beli adalah:
 - a. Pembiayaan berkaitan dengan sektor riil karena harus berupa barang.

- b. Harga jual sudah ditetapkan diawal dan tidak berubah hingga akad berahir.
- c. Tidak ada peluang untuk melipatgandakan.
- d. Tidak ada pinalti atau keterlambatan.

Pembiayaan hanya menyediakan barang-barang yang di halalkan sesuai dengan rukun dan syarat jual beli.

2. Dalil-dalil Syar’i

Landasan Syari’ah tentang *Murabahah* pada dasarnya tidak sedikit baik yang sudah tercantum dalam al-Qur’an maupun hadits.

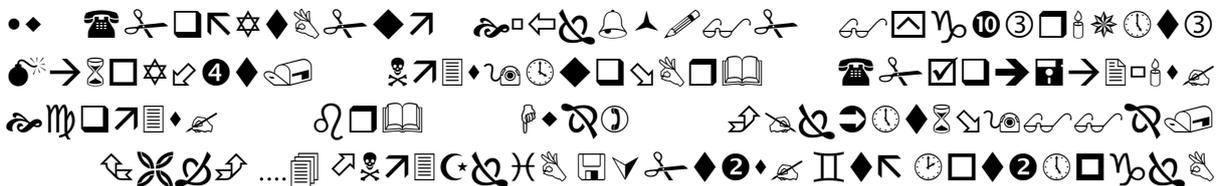
1. Dalil al-Qur’an

- Surat al-Baqarah Ayat 275⁵



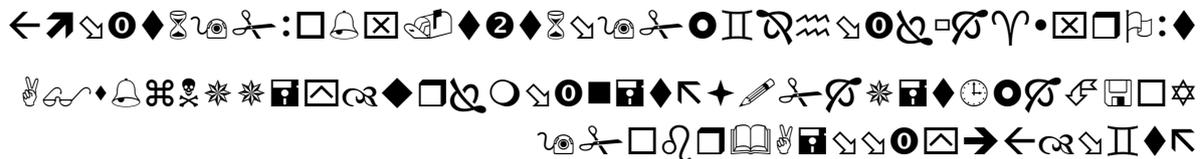
Artinya :.....*Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba....*(Q.S.al-Baqarah: 275)

- Surat an-Nisa’ ayat 29⁶

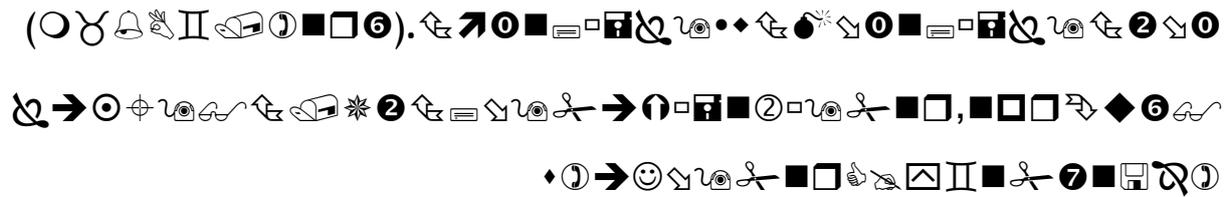


Artinya :*Hai orang-orang yang beriman janganlah kau saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan jalan suka sama suka di antara kamu.....* (Q.S.an-Nisa’: 27)

2. Dalil Hadits



⁵*Al-Qur’an Karim, dan Terjemahnya,*(Semarang : Toha Putra, 1989), h. 69
⁶*Ibid,* h. 122



Artinya : *Dari Suaib, Rasulullah SAW bersabda : Tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan : menjual dengan pembayaran secara tangguh, muqaradah (nama lain dari mudarabah) dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah tidak untuk dijual (HR. Ibnu Majah)*

Dari dalil-dalil tersebut, baik dalil al-Qur'an maupun hadits jelas bahwa *murabahah* (merupakan termasuk dalam kategori jual beli), boleh dilaksanakan bahkan dianjurkan karena hal ini juga dilakukan oleh Rasulullah, selama tidak melanggar aturan yang sudah ada.

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Rukun *Murabahah* merupakan urutan yang diantara salah satunya tidak boleh ditinggalkan, jika salah satunya tidak ada maka jual beli (*murabahah*) tersebut tidak sah. Sedangkan syarat merupakan hal yang mengiringi sahnya pelaksanaan jual beli (*murabahah*).

a) Rukun-rukun *Murabahah*

- 1) Penjual (*bai'*)
- 2) Pembeli (*Musytari*)
- 3) Barang / Objek (*Mabi'*)
- 4) Harga (*Tsaman*)
- 5) Ijab Qabul (*sighat*)

b) Syarat-syarat *Murabahah*

Sedangkan syarat-syarat *murabahah* menurut Wahbah al-Zuhaili adalah

:⁷

⁷ WahbahAl-Zuhaili, op.cit

- 1) Mengetahui harga yang pertama, disyaratkan agar pembeli kedua mengetahui harga beli orang pertama yaitu harga yang dibeli oleh penjual. Sebab mengetahui harga menjadi syarat sah dalam jual beli. Jika harga yang pertama tidak diketahui selama antara keduanya belum terpisah, maka jual beli tersebut *fasid* (batal).
- 2) Mengetahui keuntungan (laba). Keuntungan perlu diketahui sebab keuntungan merupakan bagian dari harga yang menjadi syarat sah jual beli.
- 3) Modal hendaknya dari barang yang sifatnya *mitsliyyat* seperti barang yang dapat ditakar, ditimbang, dihitung, jelas ukurannya dan unitnya. Hal ini menjadi syarat jual beli agar harga dari penjual pertama sama dengan harga penjual kedua tidak berubah, karena barangnya jelas dan diketahui kadarnya.

Tetapi jika barang tersebut tidak *mitsliyyat* yakni tidak ditimbang maka tidak boleh dijual dengan *murabahah*. Sebab *murabahah* adalah penjualan dengan harga yang sama dari penjual pertama kepada penjual kedua disamping tambahan untung.

- 4) Janganlah *murabahah* itu dilakukan pada jenis barang-barang yang ditimbang tetapi sejenis, sehingga harga pertama berbeda dengan harga penjual kedua. Sedangkan *murabahah* adalah jual beli dengan harga pertama dengan tambahan. Tambahan pada barang riba menjadi riba bukan untung.
- 5) Kontrak jual beli pertama hendaknya sah. Jika kontrak pertama *fasid*, maka tidak harus dijual dengan *murabahah*, sebab *murabahah* adalah penjualan dengan harga pertama (harga yang dibeli) dengan tambahan keuntungan.

Berdasarkan penjelasan tentang rukun dan syarat *murabahah* di atas ternyata memang jual beli *murabahah* adalah bukan hal yang main-main. Rukun merupakan hal utama sah atau tidaknya *murabahah* tersebut

dilaksanakan, karena diantara salah satunya tidak boleh ditinggal. Sedangkan syarat-syarat *murabahah* juga menjadi salah satu bagian yang prinsip untuk melengkapi terlaksananya *murabahah* selain dari pada rukun.

B. Pengertian Pengawasan Pembiayaan

1. Pengertian Pengawasan Pembiayaan⁸

Pengawasan pembiayaan adalah pemantauan pembiayaan agar dapat diketahui sedini mungkin deviasi yang terjadi menurunnya mutu pembiayaan, atau suatu fungsi manajemen dalam usahanya untuk melakukan penjagaan dan pengamanan atas pengelolaan kekayaan bank yang lebih baik dan efisien, guna untuk menghindari terjadinya penyimpangan-penyimpangan dengan cara mendorong dipatuhinya kebijakan perpembiayaan yang telah ditetapkan.

Maksud melakukan pengawasan ini adalah untuk mengetahui secara dini penyimpangan yang terjadi dari kegiatan pembiayaan sehingga dapat mengambil langkah-langkah secepat mungkin untuk perbaikannya. Namun harus dipilih jenis pengawasan yang akan dipergunakan, karna menyagkut masalah biaya dan efisiensi pembiayaan itu sendiri. Maka pengawasan ini di klasifikasikan menjadi tiga jenis:⁹

- a. *On desk monitoring*; pemantauan pembiayaan secara adminidtratif, yaitu melalui instrumen administrsi, seperti laporan-laporan, kelengkapan dokumen, dan infoemasi pihak ketiga.

⁸H. Veithzal Rivai, dan Andri Permata Veithzal, *Islamic Financial Manageme:Teori, Konsep, Dan Aplikasi: Panduan Praktis Untuk Lembaga Keuangan, Nasabah, Praktisi, Dan Mahasiswa.*(Jakarta: Raja Grafindo Perseda , 2008), h. 488

⁹*Ibid*, h. 491

- b. *On site monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan itu langsung kelapangan [nasabah], baik sebagian, menyeluruh, atau khusus atas kasus tertentu untuk membuktikan pelaksanaan kebijakan pembiayaan, atau secara menyeluruh apakah ada penyimpangan yang terjadi atas *terms of lending* yang disepakati. Dalam pemantauan kelapangan ini untuk mengetahui apakah terjadi ketidaksesuaian antara laporan dan kondisi fisik dari kegiatan usaha nasabah. Kegiatan menurut administrasi harus sesuai dengan kondisi fisik kegiatan nasabah tersebut.
- c. *Exception monitoring*, yaitu pemantauan pembiayaan dengan memberikan tekanan kepada hal-hal yang kurang berjalan baik dan hal-hal yang telah sesuai dengan *terms of lending*.

Kegiatan pengawasan bidang pembiayaan ini dimulai sejak permohonan pembiayaan nasabah diproses sampai pembiayaan dilunasi/diselesaikan.

2. Tujuan Pengawasan Pembiayaan

Secara rinci tujuan atau sasaran pengawasan pembiayaan dapat dijelaskan sebagai berikut :¹⁰

- a. Untuk menghindari penyelewengan, baik intern maupun ekstern bank dalam mengelola kekayaannya dibidang perpendanaan
- b. Untuk memastikan kebenaran data administrasi di bidang pembiayaan serta penyusunan dokumentasi pembiayaan yang lebih baik.
- c. Untuk meningkatkan efektifitas dan efisiensi dalam setiap tahap pemberian pembiayaan sehingga perencanaan pembiayaan dapat dilaksanakan dengan baik.
- d. Untuk meningkatkan kepatuhan terhadap aturannya yang telah ditetapkan dan pengendalian terhadap manual pembiayaan dalam pencapaian sasaran seperti yang diatas.

¹⁰*Ibid*, h. 490

Dari uraian diatas masing-masing tujuan tersebut mempunyai keterkaitan erat antara satu dengan lainnya, dengan memiliki administrasi pembiayaan yang dilakukan secara teliti dan tertib dan benar akan membantu dan mempermudah mengantisipasi bila terjadi penyimpangan atau penyelewengan dikemudian hari.

3. Teknik Pengawasan Pembiayaan¹¹

Teknik pengawasan pembiayaan adalah pendekatan yang digunakan dalam melakukan pengawasan. Beberapa pendekatan yang sering digunakan dalam mendapatkan *loan portopolio* yang sehat, antara lain:

a) Monitoring Pembiayaan

Informasi yang diperlukan dalam melakukan antara lain:

1) External information

- a. Nasabah diwajibkan menyampaikan laporan secara berkala yang meliputi laporan posisi stok dan piutang, realisasi usaha, laporan keuangan serta lampiran lainnya dari nasabah.
- b. Infeksi *on the spot* ke lokasi usaha nasabah, yang bertujuan untuk membandingkan data laporan yang disampaikan nasabah dengan kondisi yang sesungguhnya supaya tidak ada penyelewengan yang dilakukan nasabah.

Laporan dari eksternal ini hendaknya digunakan dan dimanfaatkan sebagai alat *monitoring* pembiayaan nasabah.

2) Internal Information

- a. Meneliti apakah laporan usaha yang disampaikan oleh nasabah sesuai dengan keadaan yang sesungguhnya.
- b. Awasi tanggal-tanggal pelunasan apakah dapat dipenuhi oleh nasabah.

¹¹*Ibid*, h. 542

c. Teliti perkembangan kemampuan dan iktikad baik nasabah.

b) *Infeksion the spot.*

Pengawasan fisik adalah pengawasan yang dilakukan dengan mengadakan pemeriksaan langsung ditempat kegiatan usaha nasabah, untuk memeriksa kebenaran seluruh keterangan ataupun data serta laporan yang disampaikan nasabah, secara langsung melihat dan meneliti keadaan usaha nasabah dan secara tidak langsung mengingatkan nasabah bahwa bank menaruh perhatian besar kelancaran usaha nasabah dan menjadi mitra yang baik untuk membantu memecahkan masalah yang dihadapinya dalam melakukan pembiayaan.