

IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH PADA PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH BAITUL MAAL WAT TAMWIL FAJAR CABANG BEKASI

Sakum¹, Ria Elsa Fitri²

¹ Universitas Pelita Bangsa, mr.sakum@yahoo.co.id

² Universitas Pelita Bangsa, riaelsaf@gmail.com

ARTICLE INFO

Article history:

Received : 15/03/2021

Revised : 17/03/2021

Accepted: 02/04/2021

Key words:

Murabahah implementation, murabahah products, murabahah financing

DOI:

[Doi.org/10.37366/jespb.v6i01.173](https://doi.org/10.37366/jespb.v6i01.173)

ABSTRACT

In the preparation of this thesis, researchers used qualitative research, the type of research used was library research and field research. Sources of data obtained through primary and secondary data sources, for data collection using two methods, namely: interviews and documentation, for data analysis techniques using 3 methods, namely data reduction, data presentation, and drawing conclusions. This study aims to determine the implementation or practice of the murabahah contract in murabahah financing products at Baitul Maal wat Tamwil Fajar Bekasi branch whether it is in accordance with Islamic law and Fatwa DSN MUI No. 04 / DSN-MUI / IV / 2000 About Murabaha. The result of this research is that in the practice of the murabahah contract at KSPPS BMT Fajar has implemented it according to the SOP and in accordance with Islamic law and fatwa DSN MUI No. 04 / DSN-MUI / IV / 2000 About Murabaha. Based on the results of the study, it can be concluded that the implementation of the murabahah contract on murabahah financing products at KSPPS BMT Fajar Bekasi branch is in accordance with Islamic law and Fatwa DSN MUI No. 04 / DSN-MUI / IV / 2000 About Murabaha. This is based on the results of the analysis of interviews with members who apply for murabahah financing.

ABSTRAK

Dalam penyusunan skripsi ini, peneliti menggunakan penelitian kualitatif, jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian pustaka dan penelitian lapangan. Sumber data yang diperoleh melalui sumber data primer dan sekunder, untuk pengumpulan data menggunakan dua metode yaitu: wawancara, dan dokumentasi, untuk teknik analisis data menggunakan 3 metode yaitu reduksi data, penyajian data, dan penarikan kesimpulan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui implementasi atau praktek akad *murabahah* dalam produk pembiayaan *murabahah* yang ada di Baitul Maal wat Tamwil Fajar cabang Bekasi apakah sudah sesuai dengan syariat Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Hasil dari penelitian ini yaitu dalam praktek akad *murabahah* di KSPPS BMT Fajar sudah menerapkan sesuai dengan SOP dan sesuai dengan syariat Islam dan fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi sudah sesuai dengan syariat Islam dan Fatwa DSN MUI No. 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*. Hal ini berdasarkan hasil analisa dari wawancara dengan anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.

1. PENDAHULUAN

Lembaga Keuangan Mikro (LKM) adalah lembaga keuangan yang melayani para pengusaha mikro. Menurut Undang-Undang No. 1 Tahun 2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro, tujuan LKM yaitu untuk meningkatkan akses pendanaan skala mikro bagi masyarakat, membantu peningkatan pemberdayaan ekonomi dan produktivitas masyarakat, dan membantu peningkatan masyarakat miskin atau berpenghasilan rendah. Badan hukum LKM dapat berbentuk Koperasi atau Perseroan Terbatas (PT). Bagi LKM yang berbadan hukum Koperasi harus tunduk pada Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Tentang Koperasi. Anggaran dasar LKM yang berbentuk koperasi disahkan oleh Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah. Sedangkan anggaran dasar LKM yang berbentuk PT disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia.

BMT (*Baitul Maal wat Tamwil*) merupakan lembaga keuangan mikro berbasis syariah yang berada di bawah sistem koperasi dan LSM (Lembaga Swadaya Masyarakat). BMT merupakan organisasi ekonomi yang difokuskan pada pengembangan kerjasama dan investasi dalam rangka untuk mengembangkan usaha mikro dan mengentaskan kemiskinan melalui sistem bagi hasil-rugi. Dalam operasionalnya BMT memiliki dua fungsi yaitu sebagai *Baitul maal* dan *Baitul tamwil*. *Baitul maal* berfungsi untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana yang bersifat nonprofit, seperti zakat, infaq, dan sedekah. *Baitul tamwil* berfungsi untuk mengumpulkan dan menyalurkan dana yang bertujuan untuk mendapatkan profit seperti menyalurkan pembiayaan kepada anggota, dan kegiatan produktif lainnya.

Di Indonesia *Baitul maal wat tamwil* berdiri pada tahun 1984 yang dikembangkan oleh para aktivis Masjid Salman ITB dengan mendirikan Koperasi Teknosa yang mencoba untuk menyalurkan pembiayaan khusus usaha kecil dengan prinsip syariah. Tahun 1988 muncul Koperasi Ridho Gusti, dan di tahun 1992 muncul lembaga yang menggabungkan nama *Baitul Maal* dan *Baitul Tamwil* menjadi *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) Insan Kamil. Salah satu program yang dinilai efektif di

Indonesia dalam memutus mata rantai kemiskinan adalah dengan mengoptimalkan peran lembaga keuangan mikro termasuk BMT, hal ini dikarenakan konsentrasi BMT adalah pemberdayaan usaha mikro yang sebagian besar dikelola oleh masyarakat kurang mampu.

Dalam operasionalnya, terdapat banyak kegiatan usaha yang dijalankan oleh BMT yang berhubungan dengan keuangan, yaitu modal simpanan BMT yang sudah masuk dimobilisasi oleh BMT dengan aneka simpanan sukarela dengan berasas akad *mudharabah* dari anggota berbentuk simpanan (bisa simpanan biasa, pendidikan, haji, umrah, qurban, Idul Fitri, walimah, akikah, perumahan, kunjungan wisata, dan simpanan *mudharabah* berjangka). Kegiatan pembiayaan/kredit usaha kecil bawah (mikro) dan kecil yaitu pembiayaan *mudharabah* (pembiayaan modal yang menggunakan sistem bagi hasil), pembiayaan *musyarakah* (pembiayaan kerjasama yang menggunakan mekanisme bagi hasil), pembiayaan *murabahah* (pembiayaan jual beli yang dibayar pada saat jatuh tempo), pembiayaan ba'i bi sanan ajil (pembiayaan jual beli dengan mekanisme pembayaran cicilan), pembiayaan *qard al-hasan* (pinjaman tanpa ada tambahan pengembalian kecuali sebagai biaya administrasi) (Pebruary, dkk, 2020: 16)

Begitu juga BMT Fajar Bekasi adalah koperasi dengan prinsip syariah yang berfungsi sebagai mediator antara pemilik dana (anggota) yang pada umumnya pengusaha kecil yang berorientasi bisnis. Dalam kegiatannya, BMT Fajar Bekasi menghimpun dan menyalurkan dana kepada anggotanya. Dalam menghimpun dana terdapat beberapa produk simpanan dan dalam menyalurkan dananya terdapat beberapa produk pembiayaan. Salah satu produk pembiayaan yang terdapat pada BMT Fajar Bekasi adalah produk pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* adalah bentuk jual beli yang mengharuskan penjual memberikan informasi kepada pembeli tentang biaya-biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan komoditas (harga pokok pembelian) dan tambahan profit yang diinginkan yang tercermin dalam harga jual (Nawawi, 2017:1).

Menurut Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 di dalam ketentuan umum *murabahah* disebutkan bahwa bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba, bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan, dan jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank (<https://dsnmui.or.id>).

Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dijabarkan di atas, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut:

- 1) Bagaimanakah implementasi akad *murabahah* dalam produk pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi?
- 2) Bagaimanakah tinjauan Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI dalam pelaksanaan akad *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi?

Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan sebagai berikut:

- 1) Untuk mengetahui implementasi akad *murabahah* dalam produk pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi.
- 2) Untuk mengetahui tinjauan Hukum Islam dan Fatwa DSN MUI dalam pelaksanaan akad *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi.

2. TINJAUAN TEOIRITIS

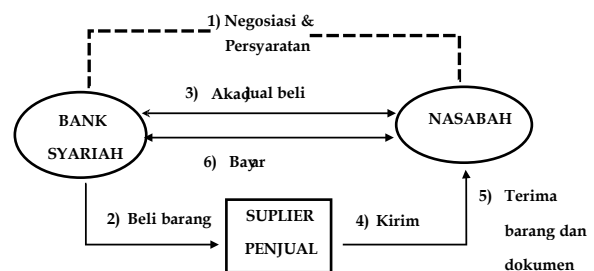
Murabahah

Menurut Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah, akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

Menurut Peraturan Bank Indonesia No. 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha berdasarkan Prinsip Syariah, *murabahah* adalah jual beli barang sebesar harga pokok barang ditambah dengan margin keuntungan yang disepakati.

Menurut Fatwa No. 111/DSN-MUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*, akad *ba'i al-murabahah* adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Murabahah menekankan adanya pembelian komoditas berdasarkan permintaan konsumen, dan proses penjualan kepada konsumen dengan harga jual yang merupakan akumulasi dari biaya beli dan tambahan profit yang diinginkan. Dengan demikian, bila terkait dengan pihak bank diwajibkan untuk menerangkan tentang harga beli dan tambahan keuntungan yang diinginkan kepada nasabah. Dalam konteks ini, bank tidak meminjamkan uang kepada nasabah untuk membeli komoditas tertentu, akan tetapi pihak banklah yang berkewajiban untuk membelikan komoditas pesanan nasabah dengan harga yang disepakati kedua pihak.



Gambar 1. Skema Pembiayaan Murabahah

Adapun prinsip-prinsip pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut:

- a. Pembiayaan *murabahah* dapat digunakan untuk tujuan konsumtif seperti pembelian kendaraan bermotor, rumah, dan alat rumah tangga lainnya maupun tujuan produktif seperti kebutuhan modal kerja ataupun investasi.
- b. Pembiayaan *murabahah* yang diberikan oleh Bank kepada nasabah harus dituangkan dalam

bentuk perjanjian yang dibuat secara notarial atau di bawah tangan.

- c. Saat penyusunan perjanjian pembiayaan *murabahah*, bank (sebagai penjual) harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian objek pembiayaan kepada nasabah (sebagai pembeli) seperti harga pokok, margin, kualitas, dan kuantitas objek pembiayaan yang akan diperjualbelikan.
- d. Dalam kontrak perjanjian pembiayaan *murabahah* harus tertera dengan jelas bahwa bank menjual objek pembiayaan kepada nasabah dengan harga jual yang terdiri atas harga perolehan dan margin.
- e. Harga perolehan terdiri dari sejumlah dana yang dikeluarkan bank untuk memiliki objek pembiayaan ditambah dengan biaya-biaya yang terkait langsung dengan pengadaan barang dan harus dinyatakan dengan jelas dan transparan oleh bank.
- f. Biaya-biaya yang terkait langsung yang dapat diperhitungkan ke dalam penetapan harga perolehan antara lain biaya pengiriman dan biaya yang dikeluarkan oleh bank dalam rangka memelihara/meningkatkan nilai barang.
- g. Nasabah sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga jual yang disepakati atas objek pembiayaan secara cicil atau tunai kepada bank pada jangka waktu tertentu sesuai dengan yang telah disepakati dalam kontrak perjanjian (OJK, 2016: 22)

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini termasuk penelitian kualitatif deskriptif dengan jenis penelitian Pustaka dan penelitian lapangan. Dalam penelitiannya peneliti menggunakan data-data yang diperoleh dari KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi, yang terletak di Jl. Sultan Hasanuddin No. 265 Tambun Kecamatan Tambun Selatan, Bekasi, Jawa Barat 17510. Dan teknik pengumpulan data menggunakan teknik observasi, wawancara, dan dokumentasi.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil

BMT Fajar tidak semata mencari keuntungan dari bisnis operasionalnya BMT akan tetapi juga berkomitmen untuk berdakwah mengurangi praktik ribawi. Produk pembiayaan *murabahah* yang ada di BMT Fajar diantaranya yaitu pembiayaan kendaraan, pembiayaan tanah, pembiayaan rumah, pembiayaan elektronik, dan pembiayaan renovasi rumah. Produk pembiayaan *murabahah* menjadi produk yang paling diminati oleh para anggota BMT Fajar karena para anggota sudah paham tentang riba, proses pengajuan yang mudah, dan tenor pembiayaan yang dapat menyesuaikan dengan jumlah pembiayaan. Jumlah minimal pembiayaan *murabahah* yaitu sebesar Rp 5.000.000,00 dan jumlah maksimal pembiayaan *murabahah* yaitu sebesar Rp 500.000.000,00 dengan jangka waktu mulai dari 6 bulan sampai dengan 8 tahun.

Proses pengajuan pembiayaan *murabahah* di BMT Fajar cabang Bekasi dimulai dari calon anggota menjadi anggota BMT Fajar, mengisi formulir pembiayaan dan melampirkan persyaratan pembiayaan seperti (KK, KTP suami istri, slip gaji, foto rumah, fotocopy jaminan seperti BPKB/Sertifikat dan lain sebagainya) pada saat ini lah terjadi negosiasi terkait harga jual, apabila anggota telah setuju dan kedua belah pihak saling ridho maka pihak BMT Fajar cabang Bekasi akan mengajukan dokumen anggota kepada pimpinan, apabila pembiayaan tersebut disetujui pihak BMT Fajar akan melakukan survey ke rumah anggota untuk melihat kepribadian anggota dan objek yang dimiliki anggota. Setelah proses survey, tim marketing BMT Fajar akan menganalisa kembali dokumendokumen anggota seperti putusan pembiayaan, memo yang berisi penilaian anggota, foto rumah anggota, dan lain sebagainya sebelum diajukan ke BMT Fajar Pusat yang ada di Lampung. Apabila pembiayaan tersebut disetujui oleh BMT Fajar Pusat, maka tahap selanjutnya yaitu proses pembelian barang oleh BMT Fajar cabang Bekasi. BMT Fajar cabang Bekasi akan membelanjakan barang sesuai dengan kriteria anggota, saat barang sudah menjadi milik BMT Fajar, barulah barang

tersebut dijual kepada anggota dan kemudian terjadilah akad *murabahah*/jual beli. Pada saat melakukan akad *murabahah*, pihak BMT Fajar akan menjelaskan isi surat perjanjian jual beli seperti jumlah harga beli, harga jual, margin (keuntungan), jumlah angsuran, tanggal jatuh tempo, dan lain sebagainya sebelum anggota menandatangani surat perjanjian tersebut.

Dalam pembiayaan *murabahah*, BMT Fajar tidak menambahkan akad wakalah/tidak mewakilkan anggota untuk membelanjakan barang sesuai dengan kriteria anggota. BMT Fajar yang akan membelanjakan barang sesuai dengan kriteria anggota. Pada saat anggota mengajukan pembiayaan, BMT Fajar akan menjelaskan dan menghitung terlebih dahulu harga jual, margin, angsuran, dan lain sebagainya. Disinilah terjadinya tawar-menawar/negosiasi terkait harga. Apabila ada anggota yang meminta untuk dikurangi harga jual dari BMT Fajar maka BMT Fajar akan mengurangi margin (keuntungan) yang didapat dari harga jual. Presentase margin (keuntungan) yang diterapkan oleh BMT Fajar cabang Bekasi yaitu sebesar 1,35 %-2 %. Besarnya presentase margin (keuntungan) bergantung dari jumlah pembiayaan dan jangka waktu pembiayaan.

Anggota akan diminta untuk memberikan DP (*Down Payment*) sebesar 25 %-30 % bergantung dari jumlah pembiayaan. Untuk pembiayaan kendaraan DP nya sebesar 30 %, pembiayaan rumah DP nya sebesar 25 %, pembiayaan tanah DP nya sebesar 25 %, pembiayaan elektronik DP nya sebesar 30 %, dan pembiayaan renovasi rumah tidak diminta DP. Apabila anggota membatalkan pembiayaan setelah memberikan DP, maka DP tersebut akan dikembalikan kepada anggota hanya saja nama anggota tersebut akan ditandai dan akan sulit untuk mengajukan pembiayaan kembali karena sudah merugikan BMT Fajar. Jaminan diperlukan sebagai penjamin pembiayaan apabila suatu waktu terjadi hal yang tidak diinginkan yaitu anggota kehilangan kemampuan membayar angsuran. Jaminan yang diminta oleh BMT Fajar yaitu yang mempunyai nilai melebihi jumlah pembiayaan/yang dapat mengcover pembiayaan seperti pembiayaan elektronik jaminannya BPKB motor, pembiayaan

kendaraan jaminannya BPKB kendaraan dengan jumlah yang lebih besar dari pembiayaan, pembiayaan rumah, tanah, dan renovasi rumah jaminannya sertifikat rumah yang jumlahnya lebih besar dari jumlah pembiayaan.

Kredit macet sudah pasti menjadi kendala pada lembaga keuangan. Di BMT Fajar, apabila ada anggota yang belum membayar angsuran selama 12 bulan, pihak BMT Fajar akan melihat dahulu alasan anggota belum membayar angsuran. Apabila sudah sampai 3 bulan anggota belum mengangsur maka pihak BMT Fajar akan memberikan SP 1, jangka waktu 4 bulan diberikan SP 2, jangka waktu 5-6 bulan diberikan SP 3, dan apabila anggota masih belum bisa mengangsur lebih dari waktu yang ditentukan maka jaminan milik anggota akan dimusyawarahkan, baiknya apakah dijual atau tidak, apabila anggota menyetujui agar jaminan dijual maka hasil penjualan akan digunakan untuk membayar kekurangan angsuran dan sisa dari uang tersebut akan dikembalikan kepada anggota.

Pembahasan

Implementasi Akad Murabahah pada Produk Pembiayaan Murabahah di KSPPS BMT Fajar Cabang Bekasi

Murabahah menjadi salah satu akad yang digunakan dalam produk pembiayaan di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi. Tujuan produk pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar adalah untuk mendapatkan benefit dan sebagai media dakwah agar terhindar dari praktik riba. Pembiayaan produk *murabahah* ini menjadi produk yang diminati karena tenor bisa menyesuaikan dengan jumlah pembiayaan, terhindar dari praktik ribawi, dan kemudahan dalam proses pengajuan pembiayaan *murabahah*-nya.

- a) Syarat pembiayaan di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi, yaitu:
 - 1) Menjadi anggota BMT Fajar
 - 2) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan
 - 3) Melampirkan fotocopy KTP, KK, Surat nikah, Rek listrik, PBB, Slip gaji
 - 4) Melampirkan fotocopy jaminan (BPKB & STNK/sertifikat)

- 5) Melampirkan denah/lokasi usaha/rumah
- b) Implementasi pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar yaitu:

- 1) Menjadi anggota BMT Fajar

KSPPS BMT Fajar adalah koperasi syariah yang berfungsi sebagai mediator antara pemilik dana (anggota) dengan pengguna dana (anggota). Maka syarat utama untuk mengajukan pembiayaan di KSPPS BMT Fajar adalah menjadi anggota BMT Fajar.

- 2) Mengisi formulir pengajuan pembiayaan

Anggota harus mengisi formulir pengajuan pembiayaan guna mengetahui tujuan pembiayaan tersebut.

- 3) Melampirkan persyaratan (Foto copy e-KTP, KK, Surat Nikah, Rek Listrik, PBB, Slip gaji).

Anggota harus melampirkan persyaratan yang dibutuhkan oleh pihak BMT Fajar sebagai pendukung kelengkapan dokumen.

- 4) Melampirkan foto copy jaminan (BPKB&STNK/Sertifikat).

Fotocopy jaminan dilampirkan sebagai pendukung kelengkapan dokumen, sebagai bukti bahwa anggota memiliki surat berharga yang nilainya lebih tinggi dari nilai pembiayaan dan dapat dijadikan jaminan bila suatu waktu anggota mengalami penurunan kemampuan membayar angsuran.

- 5) Melampirkan denah/lokasi usaha atau rumah.

Denah/lokasi usaha/rumah dilampirkan untuk disurvei kebenaran objek yang dimiliki anggota dan untuk dianalisa oleh pimpinan BMT Fajar sebagai bahan pertimbangan kemampuan anggota atas pembiayaan tersebut.

- 6) Survei kepribadian anggota dan objek yang dimiliki anggota.

Pihak BMT Fajar akan mendatangi/mensurvei secara langsung

rumah/tempat usaha maupun kepribadian anggota untuk mengetahui kebenaran data dan kelayakan anggota.

- 7) Marketing menganalisa hasil survey kemudian mengajukan ke BMT Fajar Pusat di Metro Lampung.

Pihak BMT menganalisa kelengkapan dokumen, membandingkan antara informasi dari anggota dengan hasil survey, serta menghitung kemampuan nasabah atas pembiayaan yang diajukan.

- 8) Keputusan pengajuan.

Apabila keputusan pengajuan diterima, maka pihak BMT Fajar akan membelikan barang yang dibutuhkan oleh anggota sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Saat barang sudah menjadi milik BMT Fajar, kemudian pihak BMT Fajar dan anggota melakukan akad *murabahah*, setelah itu barang unit tersebut menjadi milik anggota. Pada saat melakukan akad *murabahah*, pihak BMT Fajar memberikan surat perjanjian dan menjelaskan harga jual, margin/keuntungan, jumlah angsuran dan tanggal jatuh tempo, dan lain sebagainya. Kemudian nasabah wajib mengangsur setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan.

Analisa Akad Murabahah dalam Tinjauan Hukum Islam

Berdasarkan uraian di atas, analisa rukun akad *murabahah* di KSPPS BMT Fajar adalah sebagai berikut:

- a) Pelaku akad

Pelaku akad yaitu *ba'i* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual yaitu pihak BMT Fajar dan *musytary* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang yaitu anggota BMT Fajar.

- b) Objek akad

Objek akad yaitu *mabi* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga). Objek akad yang ada di KSPPS BMT Fajar merupakan barang/unit yang

dipesan terlebih dahulu oleh anggota yang mengajukan pembiayaan karena pihak BMT Fajar tidak menyediakan barang/unit, pihak BMT Fajar akan membelikan/mencarikan barang/unit sesuai dengan permintaan anggota. Maka objek akan tersedia apabila ada permintaan dari anggota. Harga dari objek akad merupakan harga jual barang/unit dari pihak BMT Fajar kepada anggota. Harga yang sudah ditetapkan merupakan hasil dari kesepakatan antara pihak BMT Fajar dan anggota.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota, mereka mengatakan bahwa pembelian barang sesuai dengan permintaan yang sebelumnya sudah diketahui objek dan harganya. Kemudian mereka mengajukan pembiayaan kepada pihak BMT Fajar untuk membelikan barang/unit tersebut.

- c) *Shighat (ijab dan qabul)* yaitu ungkapan yang diucapkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima

Dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah*, sebelum menyerahkan barang/unit, pihak BMT Fajar akan melakukan akad *murabahah* dengan anggota. Pada saat melakukan akad, pihak BMT Fajar menjelaskan spesifikasi barang/unit, harga jual, margin (keuntungan), jumlah angsuran, tanggal jatuh tempo, dan lain sebagainya. Apabila anggota sudah mengerti dan menandatangani isi dari kontrak *murabahah*, barulah terjadi serah terima barang/unit.

Berdasarkan wawancara dengan 3 (tiga) anggota, pihak BMT Fajar akan menjelaskan isi kontrak *murabahah* seperti spesifikasi barang/unit, harga jual, margin (keuntungan), jumlah angsuran, tanggal jatuh tempo, dan lain sebagainya sebelum penyerahan barang/unit.

Dalam jual beli *murabahah* Al-Kasani (tt: 220-222) menyatakan bahwa akad *bai' murabahah* akan dikatakan sah jika memenuhi beberapa syarat berikut ini:

- 1) Mengetahui harga pokok (jual beli). Disyaratkan bahwa harga beli harus diketahui

oleh pembeli kedua, karena hal itu merupakan syarat mutlak bagi keabsahan *bai' murabahah*. Penjual kedua harus menerangkan harga beli kepada pihak pembeli kedua. Hal ini juga berlaku bagi jual beli yang berdasarkan kepercayaan, seperti halnya *at-tauliyah*; *al-isyrak* ataupun *al-wadli'ah*. Akad jual beli in berdasarkan pada kejelasan informasi tentang harga beli. Jika harga beli tidak dijelaskan kepada pembeli kedua dan ia telah meninggalkan majlis, maka jual beli dinyatakan akadnya batal.

- 2) Adanya kejelasan keuntungan (*margin*) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan persentase dari harga beli. *Margin* juga merupakan bagian dari harga, karena harga pokok *plus margin* merupakan harga jual, dan mengetahui harga jual merupakan syarat sahnya jual beli.
- 3) Modal yang digunakan untuk membeli obyek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, dalam arti terdapat padanannya di pasaran, alangkah baiknya jika menggunakan uang. Jika modal yang dipakai merupakan barang *qimi/ghair mitsli*, misalnya pakaian dan marginnya berupa uang maka diperbolehkan. Misalnya, saya jual sepeda motor Yamaha ini dengan sepeda motor honda yang kamu miliki ditambah dengan Rp 1.000.000,- sebagai *margin*. Bila akadnya demikian maka diperbolehkan.
- 4) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi, seperti halnya menjual 100 dollar dengan harga 110 dollar, *margin* yang diinginkan (dalam hal ini 10 dollar) bukan merupakan keuntungan yang diperbolehkan, akan tetapi merupakan bagian dari riba.
- 5) Akad jual beli pertama harus sah adanya, artinya transaksi yang dilakukan penjual pertama dan pembeli pertama harus sah. Jika tidak, transaksi yang dilakukan penjual kedua (pembeli pertama) dengan pembeli kedua hukumnya *fasid*/rusak dan akadnya batal.

- 6) *Bai' murabahah* merupakan jual beli yang disandarkan pada sebuah kepercayaan, karena pembeli percaya atas informasi yang diberikan penjual tentang harga beli yang diinginkan. Dengan demikian, penjual tidak boleh berkhianat.

Berdasarkan uraian di atas, analisa syarat akad *murabahah* di KSPPS BMT Fajar adalah sebagai berikut:

- a) Mengetahui harga pokok (harga beli)

Pada saat pengajuan pembiayaan, ada anggota yang sudah mengetahui harga asli barang/unit dan ada pula anggota yang belum mengetahui harga asli barang/unit tersebut. Pihak BMT Fajar akan memberitahukan harga jual yaitu harga beli ditambah dengan margin (keuntungan) pada saat anggota mengajukan pembiayaan. Pada saat inilah, terjadinya kesepakatan antara pihak BMT Fajar dengan anggota.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota BMT Fajar, mereka telah mengetahui harga asli barang/unit sebelum pihak BMT Fajar membelikan barang/unit tersebut. Anggota menyaksikan saat pembelian barang/unit dari penjual pertama kepada pihak BMT Fajar.

- b) Adanya kejelasan keuntungan (*margin*) yang diinginkan penjual kedua, keuntungan harus dijelaskan nominalnya kepada pembeli kedua atau dengan menyebutkan persentase dari harga beli.

Margin (keuntungan) yang diambil oleh BMT Fajar sebesar 1,35%-2% sesuai dengan jumlah pembiayaan dan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota BMT Fajar, mereka mengetahui margin (keuntungan) yang diambil oleh BMT Fajar pada saat mengajukan pembiayaan, dan tertera di dalam kontrak perjanjian *murabahah*.

- c) Modal yang digunakan untuk membeli obyek transaksi harus merupakan barang *mitsli*, dalam

arti terdapat padanannya di pasaran, alangkah baiknya jika menggunakan uang.

Uang menjadi alat tukar utama dan memberikan kemudahan dalam bertransaksi. Oleh karena itu, modal yang digunakan oleh pihak BMT Fajar untuk membeli objek transaksi yaitu berupa uang.

- d) Objek transaksi dan alat pembayaran yang digunakan tidak boleh berupa barang ribawi

Objek transaksi dalam produk pembiayaan *murabahah* di BMT Fajar yaitu pembiayaan rumah, tanah, kendaraan, elektronik, dan renovasi rumah. Alat pembayaran yang digunakan dalam transaksi ini yaitu berupa uang tunai maupun uang elektronik

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota BMT Fajar, alat pembayaran yang digunakan yaitu berupa uang tabungan yang ada pada BMT Fajar. Setiap bulannya, pihak BMT Fajar akan otomatis memotong uang tabungan milik anggota untuk membayar angsuran.

- e) Akad jual beli pertama harus sah adanya, artinya transaksi yang dilakukan penjual pertama dan pembeli pertama harus sah

Pihak BMT Fajar akan membelikan barang/unit sesuai dengan permintaan anggota, apabila barang/unit sudah menjadi milik BMT Fajar maka BMT Fajar akan menjual kembali ke anggota sesuai dengan kesepakatan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota BMT Fajar, mereka menyaksikan pihak BMT Fajar melakukan akad *murabahah* dengan penjual pertama untuk membelikan barang/unit sesuai dengan permintaan anggota.

- f) *Bai' murabahah* merupakan jual beli yang disandarkan pada sebuah kepercayaan, karena pembeli percaya atas informasi yang diberikan penjual tentang harga beli yang diinginkan.

Pihak BMT Fajar menjelaskan secara rinci dan terbuka terkait harga jual, margin (keuntungan), spesifikasi barang/unit, dan lain

sebagainya. Karena kunci utama dalam bertransaksi adalah kejujuran dan amanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan 3 (tiga) anggota BMT Fajar, setelah pihak BMT Fajar menjelaskan secara rinci terkait pembiayaan, anggota pun percaya dengan BMT Fajar karena BMT Fajar menjalankan kegiatan usaha sesuai dengan syariat Islam.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil pembahasan di bab-bab sebelumnya mengenai implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan *murabahah* yang ada di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi, dapat diambil kesimpulan bahwa adanya kesesuaian antara implementasi akad *murabahah* pada produk pembiayaan *murabahah* di KSPPS BMT Fajar cabang Bekasi dengan hasil wawancara anggota BMT Fajar. Akad *murabahah* yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan rukun & syarat *murabahah*, dan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajija, Shochrul Rohmatul, dkk., *Koperasi BMT Teori Aplikasi dan Inovasi*, Jawa Tengah: CV Inti Media Komunika, 2020.
- Akbar, Purnomo Setiadi, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta: Bumi Aksara, 2009.
- Anggito, Albi dan Johan Setiawan, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Jawa Barat: CV Jejak, 2018.
- Aqmarina, Libna, "Implementasi Prinsip Dalam Pembiayaan *Murabahah* di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran cabang Babadan", Jurusan Syariah Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Semarang, 2017.
- Arafah, Fadhilah Nur, "Pelaksanaan Program Penyuluhan Perintisan Pusat Kegiatan Belajar Masyarakat (PKBM) di Lembaga Pemberdayaan Masyarakat (LPM) Kelurahan Cihaurgeulis Kota Bandung", Jurusan Departemen Pendidikan Luar Sekolah Universitas Pendidikan Indonesia, Bandung, 2017.
- Arikunto, Suharsimi, *Proedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 201.
- Basith, Abdul. *Islam dan Manajemen Koperasi*, Jawa Tengah: UIN Malang Press: 2008.
- Departemen Perbankan Syariah, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, Jakarta: Otoritas Jasa Keuangan, 2016.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 04/DSNMUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia Nomor 111/DSNMUI/IX/2017 Tentang Akad Jual Beli *Murabahah*
- Hasan, M. Iqbal, *Pokok-Pokok Materi Metodologi Penelitian dan Aplikasinya*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2002.
- Khoeriyah, Uswatul. "Penerapan Margin Pembiayaan *Murabahah* di BMT Walisongo cabang Papandayan Semarang", Jurusan Syariah Program Studi Perbankan Syariah Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, Semarang, 2016.
- Mamik, *Metodologi Kualitatif*, Surabaya: Zifatama Publisher, 2015.
- Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: Unit Percetakan Akademi Manajemen Perusahaan YKPN: 2005.
- Nawawi, Ismail, *Fikih Muamalah Klasik dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2017.
- Pebruary, Silviana, dkk., *Pencegahan Fraud di Lembaga Keuangan Mikro Syariah*, Yogyakarta: CV Budi Utama, 2019.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Priatiningsih, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad *Murabahah* (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera cabang Kendal)", Jurusan Hukum

- Ekonomi Islam (Muamalah) Universitas Islam
Negri Walisongo Semarang, Semarang, 2017.
- Ridwan, Muhammad, *Konstruksi Bank Syariah*,
Yogyakarta: Pustaka SM: 2007.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Mal Wa
Tamwil*, Yogyakarta: UII Press, 2015.
- Rivai, Veithzal dan Arviyan Arifin, *Islamic Banking:
Sebuah Teori, Konsep, dan Aplikasi*, Jakarta: Bumi
Aksara, 2010.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan
R&D*, Bandung: PT Alfabet, 2016.
- Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif: Dasar Teori
dan Terapannya Dalam Penelitian*, Surakarta:
Universitas Sebelas Maret, 2006.
- Tanjung, A. M, *Koperasi dan UMKM sebagai Fondasi
Perekonomian Indonesia*, Bandung: PT. Gelora
Aksara Pratama: 2017.
- Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang
Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang
Perbankan Syariah.
- Undang-Undang No. 25 Tahun 1992 Tentang
Perkoperasian.
- Wahyu, Purhantara, *Metode Penelitian Kualitatif
Untuk Bisnis*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010.
- Yusuf, A. Muri, *Metode Penelitian Kuantitatif,
Kualitatif & Penelitian Gabungan*, Jakarta:
Kencana, 2014.
- Zed, Mestika, *Metode Penelitian Kepustakaan*, Jakarta:
Yayasan Obor Indonesia, 2008.