
ANALISIS SYARIAH AKAD MURABAHAH
(Studi Kualitatif di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah
Baitul Maal wat Tamwil Huwaiza Depok)

Nurhamidah¹, Kalam Setia Purba², Miftahul Sakinah³

1,2,3 Sekolah Tinggi Agama Islam Al-Qudwah Depok

ABSTRACT

This study aims to determine the practice of murabahah contracts and analyze them with sharia principles. The study was conducted at KSPPS BMT Huwaiza Depok, precisely at Jalan Raya Parung Bingung Raya No. 02 Kelurahan Rangkapan Jaya Baru, Pancoran Mas District, Depok City. This study was conducted using the Qualitative Descriptive method. Research that explains in the form of written or oral words from sources that can be observed. Researchers use interviews, observations and documentation to answer the objectives of the study. Interviews have been conducted with the Main Manager, Head of Financing, Members (Customers) and Members of the Sharia Supervisory Board of BMT Huwaiza.

In practice, the murabahah contract is in accordance with and meets the pillars and requirements of the murabahah contract, both in pure murabahah and murabahah bil wakalah. Likewise, in determining profits with margins in accordance with the theory, namely the opinion of the Hanafi fiqh school. Various procedures in murabahah financing are carried out correctly and easily, which include aspects of administration, collateral, relief, and time extension.

Keywords: Sharia, Murabahah

PENDAHULUAN

Murabahah merupakan salah satu produk akad pembiayaan pada lembaga keuangan syari'ah yang penting, terkhusus kepada upaya untuk mengurangi praktik riba. Pembiayaan murabahah adalah satu diantara wujud akad pembiayaan yang akan diberikan kepada nasabahnya, sistem dari pembiayaan murabahah ini adalah akad jual beli barang dimana penjual harus menyampaikan harga pembelian, termasuk biaya pengadaannya, ditambah keuntungan kepada pembeli.

Menurut PSAK atau Pernyataan Standarisasi Akutansi Keuangan, Murabahah adalah akad jual beli barang dengan harga jual sebesar biaya perolehan ditambah keuntungan yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan biaya perolehan barang tersebut kepada pembeli. Definisi ini menunjukkan bahwa transaksi murabahah tidak harus dalam bentuk pembayaran tangguh (kredit), melainkan dapat juga dalam bentuk tunai setelah menerima barang.

Murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, koperasi syariah/KSPPS/USPPS melakukan pembelian barang setelah ada pesanan dari anggota koperasi dan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat anggota untuk membeli barang yang dipesannya (koperasi syariah/KSPPS/USPPS/BMT atau pihak penjual dapat meminta uang

muka pembelian kepada anggota sebagai pembeli). Dalam pembayarannya dapat dilakukan secara tunai atau cicilan. Akad murabahah juga diperkenalkan adanya pembeda dalam harga barang untuk cara yang berbeda.

Transaksi murabahah memiliki fleksibilitas dalam hal waktu pembayaran dalam praktik Koperasi Syariah /KSPPS/USPPS/BMT di Indonesia adalah tidak umum menggunakan skema pembayaran langsung setelah barang diterima oleh anggota (pembeli). Praktik yang paling banyak digunakan adalah skema pembayaran dengan mencicil.¹

Murabahah telah diatur didalam fatwa DSN-MUI Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli Murabahah. Dalam fatwa tersebut dijelaskan bahwa Akad bai' al-murabahah adalah akad jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.²

Akad murabahah pada dasarnya adalah penjualan yang berdasarkan pada kepercayaan, dimana pembeli tergantung dan bergantung pada kejujuran dan juga penjual menyebutkan biaya sesungguhnya atas perolehan barang tersebut. Selain itu, penentuan margin keuntungan, praktik pembelian barang, dan berbagai praktik terkait rukun dan syarat jual beli merupakan hal yang menarik untuk diteliti, apakah berkesesuaian dengan prinsip-prinsip syariah.

Dari latar belakang masalah tersebut peneliti ingin mengangkatnya dalam sebuah penelitian yang berjudul “Analisis Syariah Akad Murabahah (Studi Kasus di Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Baitul Maal wat Tamwil Huwaiza Depok)”.

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif, merupakan suatu pendekatan untuk mengeksplorasi dan memahami suatu gejala sentral. Untuk mengerti gejala sentral tersebut peneliti mewawancarai peserta penelitian atau partisipan dengan mengajukan pertanyaan yang umum dan agak luas. Informasi yang disampaikan oleh partisipan kemudian dikumpulkan, Informasi tersebut biasanya berupa kata atau teks. Data yang berupa kata-kata atau teks tersebut kemudian dianalisis. Hasil analisis itu dapat berupa penggambaran atau deskripsi atau dapat pula dalam bentuk tema-tema. Dari data-data itu peneliti membuat interpretasi untuk menangkap arti yang terdalam. Sesudahnya peneliti membuat permenungan pribadi (self-reflection) dan menjabarkannya dengan penelitian-penelitian ilmuwan lain yang dibuat sebelumnya. Hasil akhir dari penelitian kualitatif dituangkan dalam bentuk laporan tertulis. Laporan tersebut agak fleksibel karena tidak ada ketentuan baku tentang struktur dan bentuk laporan hasil penelitian kualitatif.³

Di dalam penelitian peneliti tidak melakukan manipulasi atau memberikan perlakuan-perlakuan terhadap variabel atau merancang sesuatu yang diharapkan terjadi pada variabel. Tetapi semua kegiatan, keadaan, kejadian, aspek dan komponen berjalan sebagaimana adanya. Seperti yang ditegaskannya Lexy J. Moleong dalam bukunya bahwa penelitian kualitatif merupakan penelitian untuk memahami

¹Sukayadi, SE., MM., 2020, Koperasi Syariah, Bandung : Alfabeta, hlm. 112.

² Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad Jual Beli Murabahah.

³ JR Raco, 2010. Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakteristik dan Keunggulannya. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia

fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek peneliti misalnya perilaku, persepsi, motivasi, tindakan dan lain-lain, secara holistik dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode alamiah.⁴

Dengan menggunakan metode kualitatif, diharapkan peneliti mendapatkan data dan informasi yang berkualitas dan mendalam sehingga tujuan penelitian dapat tercapai, yang mana dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis akad murabahah di KSPPS BMT Huwaiza Depok.

KAJIAN LITERATUR

Pengertian Syari'ah

Syari'ah secara etimologis sebagaimana yang dikemukakan oleh Hasbi as-Shiddieqy adalah “Jalan tempat keluarnya sumber mata air atau jalan yang dilalui air terjun” yang kemudian diasosiasikan oleh orang-orang Arab sebagai *الطريقة المستقيمة* yang artinya sebuah jalan yang lurus, yang harus diikuti oleh setiap umat muslim. Pergeseran makna dari denotatif sumber mata air menjadi jalan yang lurus tersebut memiliki alasan yang bisa dinalar. Setiap makhluk hidup pasti membutuhkan air sebagai sarana menjaga keselamatan dan kesehatan tubuh, guna bisa bertahan hidup didunia. Demikian juga halnya dengan pengertian “Jalan yang lurus” didalamnya mengandung maksud bahwa syariat sebagai petunjuk bagi manusia untuk mencapai kebaikan serta keselamatan baik jiwa maupun raga. Jalan lurus itulah yang harus senantiasa dilalui oleh setiap manusia untuk mencapai kebahagiaan dan keselamatan dalam hidupnya.⁵

Secara terminologis syari'ah diartikan sebagai tata aturan hukum-hukum yang disyariatkan oleh Allah kepada hamba-Nya untuk diikuti. Diperjelas oleh pendapat Manna' Al-Qathan, bahwa syari'at berarti “segala ketentuan Allah yang disyariatkan bagi hamba-hamba-Nya, baik menyangkut akidah, ibadah, akhlak, maupun muamalah.” Sedangkan menurut Al-Thantawi bahwa arti syariah adalah hukum-hukum yang ditetapkan Allah untuk hamba-hamba-Nya yang dibawa oleh Nabi-Nya, baik itu sebagai hukum furu (cabang) dan al-amaliyah (perbuatan) dan untuknya dihimpunlah “ilmu fiqih”, atau yang berhubungan cara menentukan kepercayaan (i'tiqad) atau hukum pokok dan kepercayaan, yang itulah dihimpunlah “ilmu kalam”. Itulah mengapa syariah (syara') disebut agama (al-Din dan al-Millah).⁶

Pengertian syariah secara operasional digunakan dalam dua arti. Pertama, syariah sebagai keseluruhan ajaran dan norma-norma yang dibawa oleh Nabi Muhammad SAW. yang mengatur kehidupan manusia dalam dimensi kepercayaan maupun aspek tingkah laku praktisnya. Kedua, syariah sebagai kumpulan ajaran

⁴ Lexy J Moleong, 2014, *Metodologi Penelitian Kualitatif* (Bandung: PT Remaja Rosdakarya), hlm. 190-191.

⁵ Rohidin. 2016. *Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia*, Lampung : Lintang Rasi Aksara Books, hlm. 5.

⁶*Ibid.*

atau norma yang mengatur tingkah laku konkret manusia. Syariah dengan pengertian kedua ini didentikkan dengan Hukum Islam.⁷

Berdasarkan pengertian tersebut dapat disimpulkan bahwa pengertian syariah secara bahasa tidak bertentangan dengan pengertian istilahnya. Bahwa sebagai sebuah tempat keluarnya air, syariah menunjukkan bahwa sumbernya murni dan bersih, yang berperan dalam membersihkan berbagai bentuk aktifitas kehidupan manusia agar selamat dan bahagia di dunia dan akhiratnya.

Pengertian Murabahah

Kata al-murabahah diambil dari bahasa Arab dari kata ar-ribhu (الربح) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan). Sedangkan dalam definisi para ulama terdahulu murabahah adalah jual beli dengan modal ditambah biaya dan keuntungan yang diketahui. Hakikatnya adalah menjual barang dengan harga (modal) nya yang diketahui kedua belah pihak yang bertransaksi (penjual dan pembeli) dengan keuntungan yang diketahui keduanya.⁸

Singkatnya, murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Karena keuntungan yang disepakati oleh kedua belah pihak, jadi karakteristik murabahah adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁹ Menurut Imam An-Nawawi murabahah ialah :

عقد بها التَّمَمُ فِيهِ عَلَى مَمِّ التَّيْعِ الْأَوَّلِ مَعَ زِيَادَةِ

*“Suatu akad harga barang merupakan harga pembelian (pertama) disertai adanya tambahan.”*¹⁰

Menurut Abi Bakar bin Hasan al-Katsnawi bahwa ba'i al-murabahah adalah jual beli barang berdasarkan harga tertentu disertai adanya tambahan yang diketahui oleh penjual dan pembeli berdasarkan kesepakatan keduanya. Ba'i al-murabahah merupakan jual beli akad amanah karena penjual diamanati untuk menyampaikan harga beli barang.

Terkait dengan pembebanan biaya yang harus ditanggung untuk memperoleh barang tersebut, para ulama berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Misalnya, ulama mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberikan nilai tambah pada barang itu. Ulama mazhab Syafi'i membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan dalam komponen

⁷Rahman Ambo Masse. 2015. *Fiqih Ekonomi dan Keuangan Syariah : Antara Realitas dan Kontekstual*, Yogyakarta : TrustMedia Publishing, hlm. 29.

⁸Muhammad Ismail. *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Islam*, (Jurnal Pendidikan dan Pranata Islam, Syaikhuna Edisi 10 Nomor 2, Maret 2015), hlm. 151.

⁹*Ibid*, hlm. 152

¹⁰N. Oneng Nurul Bariyah. *Akad Mu'awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya di Bank Syariah*, Jakarta : Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2013, hlm. 8.

biaya. Ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh si penjual. Ulama mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan oleh pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang akan dijual.¹¹

Salah satu pengembangan dari akad murabahah adalah al-ba'i bitsaman ajil (BBA). Menurut bahasa al-ba'i bitsaman ajil adalah jual beli dengan harga ditunda. Berdasarkan istilah, al-bai bitsaman ajil adalah jual beli dengan harga asal ditambah dengan margin (keuntungan) yang telah disepakati dan pembayarannya dilakukan secara kredit. Dalam hal ini, penjual menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dengan harga yang telah disepakati bersama, tetapi pembayaran harganya tidak dilakukan secara kredit. Dalam hal ini penjual menyerahkan barang yang dijualnya kepada pembeli dengan harga yang telah disepakati bersama, tetapi pembayarannya tidak dilakukan secara tunai, melainkan ditangguhkan sampai jangka waktu yang ditentukan. Menurut mazhab Hanafi, Syafi'i, Ziad bin Abi, al-mu'ayyad, dan jumhur ahli fikih bahwa dalam jual beli terhadap penangguhan pembayaran dan adanya penambahan harga untuk pihak penjual Karena penangguhan tersebut maka jual beli itu sah.¹²

Para ulama mazhab berbeda pendapat tentang biaya apa saja yang dapat dibebankan kepada harga jual barang tersebut. Ulama Mazhab Maliki membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya-biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut. Ulama mazhab Syafi'i dan ulama mazhab Hanafi membolehkan membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mazhab Hanafi tidak membolehkan biaya-biaya yang semestinya dikerjakan oleh penjual. Sedangkan mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya yang langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.

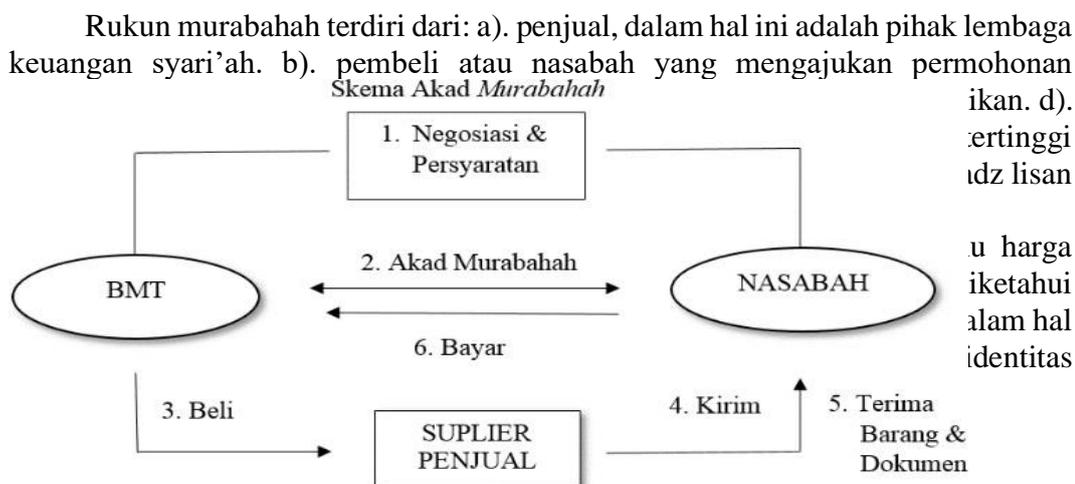
Namun, dapat dikatakan bahwa keempat mazhab memperbolehkan pembebanan biaya langsung yang harus dibayarkan kepada pihak ketiga. Keempat mazhab juga sepakat untuk tidak memperbolehkan pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang memang semestinya dilakukan penjual maupun biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal berguna. Keempat mazhab juga membolehkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dilakukan oleh pihak ketiga. Dalam hal ini mazhab Malik berbeda pendapat. Sedangkan keempat mazhab sepakat tidak membolehkan pembebanan biaya tidak langsung bila tidak menambah nilai barang atau tidak berkaitan dengan hal-hal berguna.¹³

Rukun & Syarat Murabahah

¹¹ *Ibid*, 152-153.

¹² *Ibid*.

¹³ *Ibid*.



Dari skema murabahah di atas dapat penulis jelaskan sebagai berikut:¹⁵

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian barang kepada BMT sesuai dengan kriteria yang dibutuhkan. Namun sebelumnya, pastikan nasabah telah terdaftar sebagai anggota dari BMT tersebut sehingga BMT telah memiliki identitas nasabah tersebut. BMT membeli barang yang diminta oleh nasabah kepada penyedia barang (pihak ketiga) sesuai dengan kriteria yang ditentukan oleh nasabah. Pembelian barang kepada penyedia barang dilakukan secara tunai. Sehingga, hak kepemilikan barang tersebut sudah berada ditangan BMT.
2. Setelah melakukan pembelian barang kepada penyedia barang (supplier) dan sebelum barang tersebut diserahkan kepada nasabah. Pihak BMT dan nasabah mengikatkan diri ke dalam suatu perjanjian akad murabahah. Didalam perjanjian inilah BMT menyebutkan harga pokok pembelian tersebut kepada nasabah, serta BMT menyebutkan keuntungan yang akan diambil kepada nasabah. Dua hal tersebut harus disepakati diawal perjanjian. BMT diperbolehkan meminta uang muka kepada nasabah saat menandatangani perjanjian jual beli. Apabila nasabah menolak membeli barang tersebut, biaya perolehan barang yang telah dikeluarkan BMT harus diganti oleh nasabah dengan membayar uang muka. Namun, apabila uang muka dari nasabah masih kurang dalam menutupi kerugian BMT, BMT berhak meminta kembali sisa kerugian yang masih belum dibayar oleh BMT.
3. Setelah BMT dan nasabah menyepakati perjanjian jual beli tersebut, BMT akan mengirimkan barang kepada nasabah.

¹⁴ N. Oneng Nurul Bariyah, Op. Cit., Hlm. 10

¹⁵ Fichra Melina. *Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)*, Jurnal Tabbarru': Islamic Banking and Finance, Volume 3, Nomor 2, November 2020, hlm. 277-278.

4. Nasabah membayar barang tersebut sesuai dengan harga jual yang telah disepakati diawal. Pembayaran secara tunai maupun cicilan.

Penetapan Keuntungan dalam Akad Murabahah

Wahbah Az-zuhaili mengatakan bahwa di dalam transaksi murabahah ini persyaratan yang harus dipenuhi antara lain adalah ; 1) diketahuinya harga pokok. Dalam jual beli murabahah ini, penjual diharuskan untuk memberitahukan secara jelas harga pokok atau harga awal dari suatu barang yang akan dijual kepada pembeli untuk menghindari terjadinya transaksi yang tidak jelas (gharar) di antara kedua belah pihak, dan 2) diketahuinya keuntungan yang ditetapkan. Pihak penjual ketika melakukan transaksi dengan pembeli diwajibkan untuk menjelaskan berapa dan bagaimana keuntungan (margin keuntungan) yang akan ditetapkan dari barang yang dijual dan hal itu merupakan unsur terpenting yang mendukung terjadinya transaksi yang saling rela ('an taradin) di antara kedua belah pihak.¹⁶

Sementara itu, secara umum para ulama berbeda pendapat tentang biaya yang dapat dibebankan pada harga jual beli barang terkait dengan pengertian keuntungan yang disepakati mark-up dalam transaksi murabahah :¹⁷

- (1) Pertama, Mazhab Maliki membolehkan adanya biaya-biaya yang langsung dan tidak langsung yang terkait dengan transaksi jual beli dengan ketentuan dapat memberikan nilai tambah pada barang tersebut.
- (2) Kedua, Mazhab Syafi'i membolehkan untuk membebankan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini sudah termasuk dalam keuntungannya. Begitu pula dengan biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya.
- (3) Ketiga, Mazhab Hambali mengatakan bahwa semua biaya yang langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan dapat menambah nilai barang yang dijual tersebut.
- (4) Keempat, Mazhab Hanafi membolehkan untuk membebankan biaya-biaya yang secara umum dapat timbul dalam suatu transaksi jual beli dan tidak boleh mengambil keuntungan berdasarkan biaya-biaya yang semestinya ditanggung oleh si penjual.

Keempat mazhab tersebut menyepakati untuk tidak pembebanan biaya langsung yang berkaitan dengan pekerjaan yang semestinya dilakukan oleh penjual maupun biaya-biaya langsung yang berkaitan dengan hal-hal yang berguna. Di samping itu, mereka juga membenarkan pembebanan biaya tidak langsung yang dibayarkan kepada pihak ketiga dan pekerjaan itu harus dikerjakan oleh pihak ketiga tersebut.

¹⁶Muhammad Farid. *Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab*, Vol. 8, Nomor 1, Juni 2013, hlm. 125

¹⁷*Ibid*, hlm. 125-126

Ketentuan Umum Akad Murabahah

Menurut Syafi'i Antonio, *murabahah* memiliki ketentuan umum, antara lain sebagai berikut :¹⁸

(1) Jaminan. Pada dasarnya, jaminan bukanlah suatu rukun atau syarat mutlak dipenuhi dalam jual beli *murabahah*, demikian juga dalam *murbahah* KPP. Jaminan dimaksudkan untuk menjaga agar si pemesan tidak main-main dengan pesanan. Si pembeli (penyedia pembiayaan atau bank) dapat meminta si pemesan (pemohon atau nasabah) suatu jaminan untuk dipegangnya. Dalam teknis operasionalnya, barang-barang yang dipesan dapat menjadi salah satu jaminan yang bisa diterima untuk pembayaran uang.

(2) Hutang dalam *murabahah* KPP. Secara prinsip penyelesaian hutang si pemesan dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan si pemesan kepada pihak ketiga atas barang pesanan tersebut. Apakah si pemesan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban menyelesaikan hutangnya kepada si pembeli. Jika pemesan menjual barang tersebut sebelum masa angsurannya berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Seandainya penjualan aset tersebut merugi, contohnya kalau nasabah adalah pedagang juga, pemesan tetap harus menyelesaikan pinjamannya sesuai kesepakatan awal. Hal ini karena transaksi penjual kepada pihak ketiga yang dilakukan nasabah merupakan akad yang benar-benar terpisah dari akad *murabahah* pertama dengan bank.

(3) Penundaan Pembayaran Oleh Debitor Mampu. Seorang nasabah yang mempunyai kemampuan ekonomis dilarang menunda penyelesaian hutangnya dalam *murabahah* ini. Bila dalam seorang pemesan menunda penyelesaian utang tersebut, pembeli dapat mengambil tindakan: menagambil prosedur hukum untuk mendapatkan kembali uang itu dan mengklaim kerugian financial yang terjadi akibat penundaan.

(4) Bangkrut. Jika pemesan yang berutang dianggap *pailit* dan gagal menyelesaikan utangnya karena benar-benar tidak mampu secara ekonomi dan bukan karena lalai, sedangkan ia mampu, perusahaan harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup menyelesaikan.

PEMBAHASAN

Analisis syariah terhadap praktik akad murabahah yang diterapkan di KSPPS BMT Huwaiza

Hasil menunjukkan bahwasanya rukun dan syarat akad murabahah yang diterapkan di BMT Huwaiza sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Muhammad Abdul Wahab dalam bukunya yang berjudul “Teori Akad Dalam Fiqh Muamalah” didalam teori tersebut memaparkan bahwa dalam akad murabahah harus ada rukun-rukun yang terdiri dari; ba’ail (Penjual), Musytari (Pembeli), Mabi’ (Objek Jual Beli), Tsaman (Harga

¹⁸ Ummi Kalsum, Eka Rizky Saputra. *Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah*, Li Falah : Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 1, Nomor 1, Juni 2016, hlm. 5-6.

Barang), Ijab Qobul (akad/pernyataan serah terima) hal tersebut juga sesuai dalam Fatwa DSN-04-DSNMUI-IV-2000 dan hal ini dikuatkan oleh pendapat dari Anggota Dewan Pengawas Syariah Bapak Ahmad Baehaqi, .E.I., M.Ak., S.A.S, ACPA. bahwa syarat-syarat yang ada di BMT Huwaiza sudah sesuai dengan teori.

syarat-syarat murabahah yang ada di BMT Huwaiza sudah sesuai dengan teori yang bersumber dari buku N. Oneng Nurul Bariyah yang berjudul “Al Milal” jadi BMT memberitahu harga barang dan keuntungan yang didapat, barang yang dijual juga jelas seperti barang satuan yaitu kendaraan motor. Dan terkait kejujuran penjual, BMT jujur dalam hal jual beli ini karena jenis murabahah di BMT ada akad bil wakalah yang mana pembelian barang boleh diwakilkan oleh si pembeli dengan syarat ada struk belanjanya.

Dan terkait syarat pelaku akad (penjual dan pembeli) yang diterapkan di BMT Huwaiza juga sesuai teori yang dikemukakan oleh Wahbah Az-Zuhaili dalam bukunya Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu dan juga Ibn Hajar Al-Asqalani dalam kitabnya Bulugh al-Maram yang membahas bahwa syarat pelaku akad baik penjual atau pembeli harus memenuhi syarat baligh, berakal dan cakap hukum.

Jenis-Jenis murabahah yang diterapkan di BMT Huwaiza ada 2 yakni Murabahah murni dan murabahah bil wakalah dan jenis murabahah murni yang diterapkan di BMT Huwaiza sesuai pada teori Wiroso yang berjudul Produk Perbankan Syariah jenis tersebut termasuk jenis murabahah dengan pesanan. Jika anggota mengambil murabahah murni maka BMT Huwaiza yang membelikan barang tersebut setelah berkas persyaratan dan administrasi telah dipenuhi setelah itu baru BMT membelikan barang yang dibutuhkan anggota dan setelah barangnya ada lalu dilaksanakanlah akad murabahahnya. Akan tetapi dalam murabahah bil wakalah hendaknya BMT Huwaiza melaksanakan akad setelah bon tersebut menjadi milik BMT Huwaiza karena dalam rukun akad harus ada objek (barang) yang menjadi milik BMT Huwaiza. murabahah bil wakalah menurut Anggota DPS BMT Huwaiza diperbolehkan karena dalam Fatwa DSN-MUI Murabahah bil Wakalah diperbolehkan.

Dan Ijab Qobul yang diterapkan di BMT Huwaiza juga sudah sesuai dengan teori yang mana petugas BMT Huwaiza menyebutkan seluruh pasal-pasal akad dari awal hingga akhir dan ada kalimat “bagaimana bapak/ibu setuju” jika si pembeli / anggota mengatakan “setuju” maka sudah sah akad tersebut.

Dan didalam sighat / Ijab Qobul terdapat unsur tertulis dan lisan yang mana tertulis itu terdapat hard file pasal-pasal dan untuk lisan BMT sebagai penjual mengucapkan seluruh pasal dan mengakadkan barang yang hendak dibeli oleh Anggota BMT Huwaiz dalam produk pembiayaan murabahah.

Analisis Syariah terhadap penetapan keuntungan pada produk murabahah di BMT Huwaiza

Dalam menetapkan keuntungan pertama BMT Huwaiza menghitung biaya yang akan terjadi saat akad biaya tersebut dinamakan biaya administrasi dan biaya administrasi di BMT sangat aktual yang mana biaya tersebut untuk biaya materai, biaya cetak hard file, biaya transport dan lain sebagainya dan yang kedua BMT Huwaiza mengambil keuntungan dari margin dari pembiayaan semisal; anggota mengajukan pembiayaan murabahah murni barangnya berupa kendaraan motor, lalu BMT membelikan kebutuhan tersebut dan menyampaikan harga pokok pesanan si anggota yang telah dibelikan huwaiza senilai Rp. 20.000.000,- dan BMT menjual barang tersebut kepada anggota senilai Rp. 22.100.000,- diangsur selama 5 bulan setiap bulannya anggota harus mengangsur senilai Rp. 4.420.000,- jadi mudahnya keuntungan BMT dari jual beli motor tersebut BMT Huwaiza mendapat keuntungan senilai Rp. 2.100.000,-

Unsur-unsur keuntungan yang ditetapkan huwaiza kepada setiap nasabah yang mengajukan pembiayaan keuntungan tersebut untuk kebutuhan-kebutuhan dalam rumah tangga BMT Huwaiza yakni untuk biaya operasional, biaya gaji bagi karyawan yang telah melayani anggota selama ia mengangsur, dan biaya bagi hasil dengan para pemoda-pemodal yaitu anggota, deposan dan bank yang turut bekerjasama dalam memberikan modal untuk anggota pembiayaan murabahah.

Dan dalam penetapan keuntungan ini BMT Huwaiza mengusahakan agar margin kedepannya bisa lebih rendah, penyebab margin di BMT Huwaiza cukup tinggi disebabkan oleh biaya bagi hasil untuk para pemodal. Andai saja pemodal hanya dari anggota beban koperasi lebih ringan.

Dalam penetapan keuntungan tersebut ada biaya administrasi dan biaya administrasi dari teori yang peneliti kaji Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah membolehkan adanya biaya murabahah didalam fatwa tersebut menyatakan “Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.” Dan hal tersebut sejalan dengan pernyataan didalam hasil temuan penelitian Anggota Dewan Pengawas Syariah Bapak Ahmad Baehaqi bahwa dalam menangani satu pembiayaan murabahah diperbolehkan untuk mengenakan biaya administrasi atas sebuah transaksi karena biaya administrasi di BMT Huwaiza itu aktual (jelas pengalokasiannya). Biaya administrasi yang dilarang itu transaksi itu yang tidak actual atau biaya administrasinya itu tidak berdasarkan kepada biaya yang akan dikeluarkan huwaiza ketika menangani satu pembiayaan. Pernyataan yang disampaikan oleh Anggota DPS Bapak Ahmad Baehaqi mengacu pada Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang Murabahah.

Biaya margin (keuntungan) yang diterapkan oleh Huwaiza Ketua bagian Pembiayaan mengatakan mengikuti UU Koperasi bahwa keuntungan tidak boleh lebih dari 3%. Dan jika dilihat dari Rincian marginnya BMT Huwaiza sangat aktual dalam menetapkan keuntungan

sesuai dengan teori yang dikemukakan oleh Muhammad Farid dalam bukunya yang berjudul “Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab” menyatakan bahwa Mazhab Hanafi membolehkan untuk membebaskan biaya-biaya yang secara umum dapat timbul dalam suatu transaksi jual beli dan tidak boleh mengambil keuntungan berdasarkan biaya-biaya yang semestinya ditanggung oleh si penjual.

Analisis Syariah terhadap prosedur-prosedur pembiayaan murabahah yang ada di KSPPS BMT Huwaiza

Pertama, terkait kesepakatan cara pembayaran dan waktu pembayaran angsuran yang diterapkan di BMT Huwaiza. pada saat awal pengajuan anggota dijelaskan melalui table simulasi yang terlampir pada skripsi ini. bahwa jika anggota mengambil plafond untuk pembiayaan murabahah senilai Rp. 15.000.000,- dengan tenor / jangka waktu 5 bulan maka angsuran setiap bulannya senilai Rp. 3.345.000,- angsuran tersebut sudah mencakup pokok beserta margin. Untuk cara pembayarannya bisa cash atau transfer. Untuk prosedur waktu pembayaran pertama BMT menawarkan tenor yang berdasarkan analisa pada berkas-berkas persyaratan yang diberikan oleh anggota. Kalau berdasarkan analisa petugas menawarkan tenor 5 bulan / 10 bulan dan seterusnya maka jika anggota menyanggupi anggota bisa menandatangani hard copy akad tetapi sekiranya dengan jangka waktu yang ditawarkan BMT belum bisa disanggupi maka anggota bisa mengambil tenor yang lebih lama semisal 12 bulan atau 18 bulan dan waktu tanggal pengangsuran itu setiap tanggal pencairan jika tanggal pencairan pembiayaan tanggal 28 maka angsuran dibayar setiap tanggal 28 sampai tenornya selesai dan semua itu disepakati bersama sampai akhirnya akad tersebut terjadi dengan kesanggupan anggota dan saling ridho antara penjual dan pembeli.

Kedua, cara BMT Huwaiza dalam meyakinkan bahwa anggota tidak akan bermain-main dalam pesannya yaitu dengan syarat anggota harus melengkapi seluruh syarat-syarat akad murabahah baik syarat secara syariat maupun syarat berkas atau dokumen dan yang kedua anggota dibacakan pasal-pasal tentang konsekuensi-konsekuensi cacat janji dan yang ketiga ada jaminan yang diberikan oleh nasabah.

Ketiga, terkait jaminan. dalam perspektif Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 jaminan diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya. Dan BMT Huwaiza menerapkan persyaratan jaminan dalam pembiayaan murabahah tujuannya untuk manajemen resiko agar anggota tidak cacat janji dan bisa bertanggung jawab atas kewajibannya. Di BMT Huwaiza jaminan dinilai 70% dari harga pokok. dinilai seharga 70% dikarenakan untuk manajemen resiko ketika terjadi inflasi turunnya harga barang jaminan. dengan catatan ketika terjadi wanprestasi dan tidak ada jalan lain selain menjual bersama jaminan, maka menjual jaminan jalan satu-satunya agar anggota bisa membayar kewajibannya pada BMT. Dan BMT juga punya ketentuan-ketentuan dalam menjual jaminan. yaitu apabila jaminan tersebut dijual dan hasil jual jaminan

tersebut lebih tinggi nilainya dari nilai hutang anggota maka BMT Huwaiza hanya mengambil haknya saja dan kelebihanannya diberikan kepada anggota begitu juga sebaliknya apabila hasil jual jaminannya nilainya lebih rendah dari nilai hutang dan tidak dapat menutupi hutang anggota kepada BMT huwaiza maka anggota harus tetap membayar kekurangan tersebut sampai hak huwaiza terpenuhi. Dan terkait jaminan ini Anggota DPS juga menyatakan bahwa semua pembiayaan murabahah yang ada di BMT Huwaiza ada agunan (jaminan), karena secara hukum yang mengacu pada Fatwa DSN boleh meminta agunan kepada anggota.

Keempat, prosedur BMT Huwaiza terhadap anggota yang tidak mampu membayar hutang dengan alasan syar'i. terkait hal tersebut dari hasil temuan penelitian jika anggota mengalami wanprestasi dengan alasan syar'i maka persoalan tersebut akan dirapatkan oleh team remedial untuk menganalisa dan meninjau apakah anggota yang mengalami wanprestasi benar-benar dengan alasan yang syar'i atau tidak. Jika memang anggota tersebut wanprestasi dengan alasan syar'i maka BMT memberikan keringanan dengan reschedule atau akad ulang untuk memperpanjang jangka waktu sesuai dengan berapa nominal kesanggupan anggota dalam mengangsur setiap bulannya tanpa ada biaya tambahan. Hal tersebut yang diterapkan BMT sesuai dengan teori Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang menyatakan; Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan. dan hal tersebut juga sejalan dengan pernyataan Anggota Dewan Pengawas Syariah Bapak Ahmad Baehaqi, bahwa bagi anggota yang tidak mampu diberi keringanan jangka waktu sesuai dengan kesanggupan anggota.

KESIMPULAN

Dalam praktik akad murabahah yang diterapkan BMT Huwaiza hasil analisa peneliti menyatakan sudah sesuai syariah yakni sudah memenuhi rukun dan syarat akad murabahah yaitu ; adanya ba'aa (Penjual), Musytari (Pembeli), Mabi' (Objek Jual Beli), Tsaman (Harga Barang), Ijab Qobul (akad/pernyataan serah terima). dan pelaku akad (pembeli dan penjual) juga sudah memenuhi syarat yakni : Baligh, berakal dan cakap hukum. Selanjutnya jenis murabahah yang diterapkan BMT Huwaiza yakni murabahah murni dan murabahah bil wakalah termasuk jenis murabahah dengan pesanan yakni BMT membelikan barang setelah adanya pengajuan pembiayaan. Prosedur syarat dan rukun murabahah yang diterapkan BMT Huwaiza sesuai dengan fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah.

Dalam penetapan keuntungan BMT Huwaiza menetapkan berdasarkan pada beban biaya-biaya yang secara umum terjadi ketika menangani suatu pembiayaan mulai dari awal anggota mengajukan sampai anggota telah selesai kewajibannya di BMT Huwaiza. dan penetapan keuntungan tersebut aktual (jelas alokasinya) yakni : biaya administrasi, biaya operasonal, biaya gaji karyawan, biaya bagi hasil dengan pemodal. Di BMT Huwaiza keuntungan didapat dari biaya administrasi dan margin.

Biaya administrasi diperbolehkan didalam Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah. Dan margin yang diterapkan BMT Huwaiza mengikuti tidak lebih dari 3% dan pengalokasiannya aktual sesuai dengan teori yaitu pendapat Mazhab Hanafi menyatakan bahwa membolehkan untuk membebaskan biaya-biaya yang secara umum dapat timbul dalam suatu transaksi jual beli dan tidak boleh mengambil keuntungan berdasarkan biaya-biaya yang semestinya ditanggung oleh si penjual.

Prosedur-Prosedur yang diterapkan BMT Huwaiza.dalam kesepakatan-kesepakatan cara pembayarannya dan waktu pembayarannya yang ditetapkan huwaiza berdasarkan analisa dalam huwaiza melihat berkas yang telah dilampirkan dan juga kesanggupan anggota dalam mengangsur agar transaksi bisa dilaksanakan dengan saling ridho untuk cara meyakinkan anggota agar tidak bermain-main dengan pesannya adalah dengan cara anggota harus memenuhi syarat baik syarat secara syariat maupun secara fisik salah satu syarat fisik adalah jaminan, BMT Huwaiza menerapkan adanya jaminan dan jaminan dalam fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah menerangkan bahwa jaminan diperbolehkan agar nasabah serius dengan pesannya dan pernyataan tersebut menyatakan bahwa persyaratan tersebut sesuai dengan syariah. Selanjutnya prosedur bagi anggota yang pailit dalam pembiayaan murabahah dengan alasan yang syar'i maka tindakan BMT Huwaiza memberikan keringanan dengan reschedule atau akad ulang untuk memperpanjang waktu sesuai dengan berapa nominal kesanggupan anggota dalam mengangsur setiap bulannya tanpa ada biaya tambahan Hal tersebut yang diterapkan BMT sesuai dengan teori Fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang murabahah yang menyatakan; Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Sukayadi, SE., MM., 2020, Koperasi Syariah, Bandung : Alfabeta
Fatwa Dewan Syariah Nasional, Nomor 111/DSN-MUI/IX/2017, Tentang Akad Jual Beli Murabahah.
- JR Raco, 2010. Metode Penelitian Kualitatif Jenis Karakteristik dan Keunggulannya. Jakarta: PT Gramedia Widiasarana Indonesia
- Lexy J Moleong, 2014, Metodologi Penelitian Kualitatif (Bandung: PT Remaja Rosdakarya).
- Rohidin. 2016. *Pengantar Hukum Islam Dari Semenanjung Arabia Hingga Indonesia*, Lampung : Lintang Rasi Aksara Books).
- Rahman Ambo Masse. 2015. *Fiqh Ekonomi dan Keuangan Syariah : Antara Realitas dan Kontekstual*, Yogyakarta : TrustMedia Publishing.
- Muhammad Ismail. *Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Islam*, (Jurnal Pendidikan dan Pranata Islam, Syaikhuna Edisi 10 Nomor 2, Maret 2015)
- N. Oneng Nurul Bariyah. *Akad Mu'awadah Dalam Konsep Fikih dan Aplikasinya di Bank Syariah*, Jakarta : Sekolah Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Jakarta, 2013.

- Ficha Melina. *Pembiayaan Murabahah di Baitul Maal Wat Tamwil (BMT)*, Jurnal Tabbarru': Islamic Banking and Finance, Volume 3, Nomor 2, November 2020.
- Muhammad Farid. *Murabahah Dalam Perspektif Fikih Empat Mazhab*, Vol. 8, Nomor 1, Juni 2013.
- Ummi Kalsum, Eka Rizky Saputra. *Penyertaan Akad Wakalah Pada Pembiayaan Murabahah*, Li Falah : Jurnal Studi Ekonomi dan Bisnis Islam, Volume 1, Nomor 1, Juni 2016, hlm. 5-6.