

## **BAB III**

### **PEMBAHASAN**

#### **A. Pengertian, Dasar Hukum, Rukun dan Syarat Ba'i Bitsaman Ajil**

##### **1. Pengertian Ba'i bitsaman ajil**

Ba'I Bitsman Ajil secara harfiah berasal dari tiga kata yaitu ba'i, tsaman, dan ajil. Ba'i bermakna jual beli/transaksi, tsaman yaitu harga, dan ajil maknanya bertempo atau tidak tunai. Jenis transaksi ini sesuai dengan namanya adalah jual beli yang uangnya diberikan kemudian atau ditangguhkan. Tsaman ajil maknanya adalah harga belakangan. Maksudnya adalah harga barang itu berbeda apabila dilakukan secara tunai.<sup>1</sup>

Ada beberapa pengertian tentang ba'I bitsaman ajil (BBA), yang berpendapat tentang BBA antara lain:

Syafi'I Antonio berpendapat bahwa ba'i bitsaman ajil adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam ba'I bitsaman ajil ini, penjual harus memberi tahu harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Ba'I bitsaman ajil ini dapat dilakukan untuk pembelian secara pemesanan.<sup>2</sup>

menurut osman sabran, pembiayaan ba'I bitsaman ajil adalah suatu kontrak perjanjian oleh bank untuk membeli barang yang dikehendaki oleh

---

<sup>1</sup> [Http://pengertian](http://pengertian) ba'I bitsaman ajil. Tgl 12 April 2012

<sup>2</sup> Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2000, hlm.

si nasabah. Bank tersebut akan menjual barang yang dibelinya itu kepada nasabah tersebut dengan harga pokok dan keuntungan yang disepakati, dan si nasabah akan membayarnya secara tangguh, mengikuti masa tempo yang ditetapkan dan di bayar dengan jumlah tertentu secara berangsur-angsur.<sup>3</sup>

Sedangkan menurut prof. Dr.H. Veizal dan Andria, M.B.A, Ba'I Bitsaman Ajil adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasabah atas suatu jenis barang tertentu dengan harga yang disepakati bersama. Lembaga keuangan akan mengadakan barang yang dibutuhkan dan menjualnya kepada nasabah dengan harga setelah di tambah dengan keuntungan yang disepakati. Dan nasabah membayar kepada bank atas harga barang tersebut (setelah dikurangi uang muka) secara angsuran selama jangka waktu yang disepakati, dengan memperhatikan kemampuan mengangsur, ataupun arus kas usahanya.<sup>4</sup>

Jadi dapat ditarik kesimpulan bahwa Ba'i Bithaman Ajil merupakan suatu pembiayaan yang berskema jual-beli, antara BMT dan si nasabah yang pembayarannya dilakukan secara angsuran dengan BMT mengambil keuntungan dari harga barang yang telah disepakati. Adanya unsur penangguhan waktu menyebabkan perlunya jaminan pembayaran. Dalam

---

<sup>3</sup> Osman sabran, *urus niaga al ba'I bithaman ajil dalam mekanisme pembiayaan tanpa riba*, Malaysia: UTM, 2000, hal. 4

<sup>4</sup> Veithzal Riva'I dan andria permata, *Islamic Financial Management*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada 2001, hal. 149

konsep ini dapat menggunakan surat-surat transaksi sebagai jaminan sampai lunasnya pembayaran.

## 2. DASAR HUKUM

### a. Al-Qur'an

#### 1. Surat Al-baqarah (2): 35

يٰۤاَيُّهَا الَّذِيْنَ اٰمَنُوْا لَا تَاۡمُوا بِمَا كَلٰوْا اَمْوَالَكُمۡ بَيْنَكُمۡ بِالْبٰطِلِ اِلَّا اِنْ تَكُوْنُ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ

“ Hai Orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang bathil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu (larangan membunuh diri sendiri mencakup juga larangan membunuh orang lain, sebab membunuh orang lain seperti membunuh diri sendiri, karna ummat merupakan suatu kesatuan), sesungguhnya Allah adalah Maha penyayang kepadamu “<sup>5</sup>

#### 2. Surat Al-baqarah (2): 282

وَ اَشْهَدُ وَاِذَا تَبٰیعْتُمْ وَاِلٰیضًا رَّكَابًا وَّلَا شَهِيدَ

---

<sup>5</sup> Al-qur'an dan terjemahannya, departemen Agama RI, hlm. 214

“Dan hendaklah kamu mendatangkan saksi apabila kamu berjual beli janganlah orang yang menulis dan menjadi saksi itu saling sulit menyulitkan”<sup>6</sup>

Ayat di atas juga menjelaskan tentang jual-beli, apabila jual beli berbentuk hutang hendaklah transaksi tersebut dilaksanakan secara tertulis. Semua syarat ini bertujuan untuk menghindari kesalahpahaman atau penipuan dikemudian hari.

b. Al-hadist.

عن ابي سعيد الخدري رضي الله عنه ان رسول الله صلى الله عليه واله وسلم قال  
ل : انما البيع عن تراض (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu sa'id al khudri bahwa Rasulullah SAW. Pernah bersabda,  
“sesungguhnya jual beli itu harus di lakukan suka sama suka” (HR. Al baihaqi dan Ibnu majah dan dinilai sahih oleh Ibnu hiban).

ان النبي صلى الله عليه واله وسلم قال : ثلاث فيهن البراكة الى اجل والمقارضة  
وخلط البر بالشعير للبيت لالبيع (رواه ابن ماجه عن صهيب)

---

<sup>6</sup> Osman sabran, *urus niaga al ba'I bithaman ajil dalam mekanisme pembiayaan tanpa riba*, Malaysia: UTM, 2000, hal. 5

*Dari Suhaib r.a bahwa Rasulullah pernah bersabda: “ada tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan, yaitu jual beli secara tangguh, muqaradhah (nama lain dari mudharabah) dan mencampurkan tepung dengan gandum untuk kepentingan rumah tangga dan bukan untuk di jual”* (HR. Ibnu Majah No: 2280)<sup>7</sup>

### **3. RUKUN DAN SYARAT BA’I BITSAMAN AJIL**

#### **a. Rukun**

Sebagai sebuah produk perbankan yang didasarkan pada perjanjian jual-beli, maka demi keabsahannya harus memenuhi rukun, antara lain sebagai berikut:<sup>8</sup>

#### **1. Ada pihak yang berakad yaitu penjual dan pembeli.**

Para pihak yang berakad harus memenuhi persyaratan bahwa mereka cakap secara hukum dan masing-masing melakukannya dengan sukarela, tidak boleh ada unsure paksaan, kekhilafan, ataupun penipuan.

#### **2. Adanya obyek akad yang terdiri dari barang yang diperjualbelikan tidak termasuk barang yang diharamkan/dilarang, bermanfaat, penyarahannya dari penjual ke pembeli dapat dilakukan, merupakan hak milik penuh**

---

<sup>7</sup> Syafi’I Antonio, *Bank Syari’ah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2000, hlm. 102

<sup>8</sup> Abdul ghafur anshari, *Perbankan Syari’ah di Indonesia*, Yogyakarta: gajah mada university press 2007, hal. 107-108

pihak yang berakad, sesuai dengan spesifikasi antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.

3. Adanya *sighat* akad yang terdiri dari *ijab* dan *qabul*

*Sighat* akad yang harus jelas dan disebutkan secara spesifikasi dengan siapa berakad, antara *ijab* dan *qabul* (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati, tidak mengandung klausul yang bersifat menggantungkan keabsahan transaksi pada hal/kejadian yang akan datang.

b. Syarat

Syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam *ba'I bitsaman ajil* adalah sebagai berikut:<sup>9</sup>

1. Penjual memberitahu harga barang kepada nasabah (harga pokok dan komponen keuntungan).
2. Kontrak harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
3. Kontrak harus bebas dari riba.
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang tersebut.
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya pembelian dilakukan secara hutang.

Secara prinsip, jika syarat diatas tidak dipenuhi, maka pembeli memiliki pilihan untuk melanjutkan pembelian seperti apa

---

<sup>9</sup> Muhammad ridwan, konstruksi bank syariah, Yogyakarta: pustaka SM, 2007, hal. 79

adanya, kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang dijual, atau membatalkan kontrak.

## **B. PENERAPAN AKAD BA'I BITSAMAN AJIL PADA PEMBIAYAAN RENOVASI RUMAH DI BMT HUDATAMA SEMARANG**

Dalam produk pembiayaan yang dikembangkan oleh BMT Hudatama salah satunya adalah pembiayaan renovasi rumah. Pembiayaan ini digunakan untuk membantu masyarakat atau nasabah guna meningkatkan kesejahteraan agar memiliki rumah yang layak huni, dengan cara membantu menyediakan kekurangan dana sesuai dengan kemampuan masing-masing pemohon. Dalam pembiayaan renovasi rumah ini penerapan akadnya menggunakan akad Ba'I bitsaman aji, yaitu dimana BMT menyediakan barang yang di pesan oleh si nasabah/ bisa juga BMT mewakilkan kepada si nasabah untuk membeli barang yang di butuhkannya dalam merenovasi rumah tersebut, dalam kesepakatan ini BMT menggunakan akad tambahan yaitu wakalah.

Selain pembiayaan pada renovasi rumah, akad Ba'i bitsaman ajil juga menerapkan pada beberapa pembiayaan lainnya, antara lain:

1. Pembiayaan modal kerja yaitu pembiayaan yang digunakan untuk menambah modal usaha, seperti pembelian barang dagangan, bahan baku, dan barang modal lainnya.

## 2. Pembiayaan investasi

Pembiayaan investasi yaitu suatu pembiayaan yang diberikan kepada para nasabah untuk keperluan dalam jangka waktu yang panjang, seperti keperluan untuk membeli mesin, alat-alat, sarana transportasi, sewa tempat usaha dan lainnya.

## 3. Pembiayaan konsumtif

Pembiayaan konsumtif yaitu pembiayaan yang digunakan untuk kebutuhan sendiri dan bersama keluarga, kebutuhan konsumtif dapat dibedakan atas kebutuhan primer (pokok/dasar) dan kebutuhan sekunder. Kebutuhan primer adalah kebutuhan pokok, baik berupa barang, maupun berupa jasa, seperti pendidikan dasar dan pengobatan. Adapun kebutuhan sekunder adalah kebutuhan tambahan, seperti membangun/merenovasi rumah, pembelian kendaraan (sepeda motor), dan melengkapi perabotan rumah.

### a. Manfaat dan resiko ba'I bitsaman ajil<sup>10</sup>

Sesuai dengan sifat bisnis, transaksi ba'i bitsaman ajil memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. Bai'I bitsaman ajil memberi banyak manfaat kepada BMT, salah satunya adalah adanya keuntungan dari selisih harga beli dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, system perhitungan ba'I

---

<sup>10</sup> Syafi'I Antonio, *Bank Syari'ah Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2000, hlm. 106-107

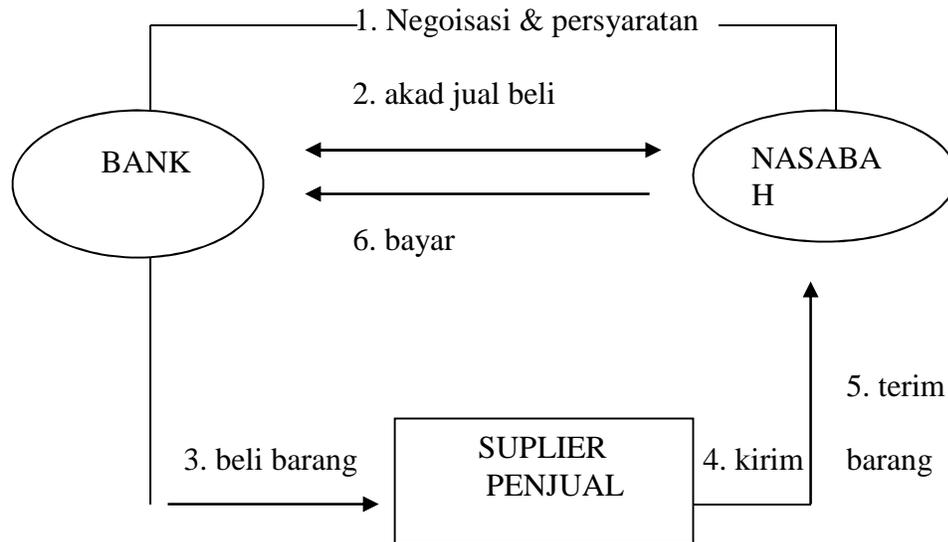
bitsaman ajil juga sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di BMT.

Di antara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi adalah antara lain sebagai berikut:

1. Default atau kelalaian, nasabah sengaja tidak membayar angsuran
  2. Fluktuasi harga komparatif. Ini terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah bank membelikannya untuk nasabah. Bank tidak bisa mengubah harga jual beli tersebut.
  3. Penolakan nasabah, barang yang dikirim bisa saja di tolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa jadi karena rusak dalam perjalanan sehingga nasabah tidak mau menerimanya.
- b. Skema ba'I bitsaman ajil

Secara umum, aplikasi perbankan dari ba'I bitsaman ajil dapat di gambarkan dalam skema berikut ini.

### Skema ba'i bitsaman ajil



c. Prosedur pengajuan pembiayaan ba'i bitsaman ajil.

Nasabah yang akan mengajukan pembiayaan di BMT Hudatama haruslah mengajukan permohonan pembiayaan, dengan melampirkan syarat-syarat yang ditentukan oleh BMT, syarat yang harus dipenuhi tersebut adalah mengisi form permohonan pembiayaan dengan melengkapi berkas-berkas persyaratan, seperti fotokopy KTP suami dan istri, fotokopy kartu keluarga, rekening listrik/telpon, fotokopy surat jaminan (STNK+BPKB / PBB+SERTIFIKAT) dan bersedia di survey.

d. kriteria pembiayaan yang di setuju dan yang tidak di setuju oleh BMT

Beberapa kriteria pembiayaan yang disetujui oleh bank adalah:<sup>11</sup>

1. calon nasabah harus mempunyai karakter yang bagus, hal ini bertujuan untuk mengetahui apakah nantinya calon nasabah tersebut jujur untuk berusaha memenuhi kewajibannya (membayar angsuran).
2. mempunyai pendapatan yang tetap/cukup.
3. Nilai jaminan (sesuai dengan ketentuan BMT) hal ini bertujuan untuk menjadi pengganti apabila si nasabah tidak mampu untuk memenuhi kewajibannya. Sebelum bank menetapkan agunan sebagai jaminan, BMT akan melakukan survey terhadap agunan tersebut dengan cara meneliti dan mempelajari kelengkapan, dan keabsahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh nasabah, setelah itu bagian marketing melakukan peninjauan setempat untuk mengetahui dan menilai keadaan fisik barang yang akan di jadikan jaminan, apakah sesuai dengan berkas dan dokumen yang diserahkan oleh si nasabah atau tidak.

Dan pembiayaan yang tidak disetujui adalah yang tidak memenuhi kriteria yang ada di atas.

e. Tujuan analisis pembiayaan

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan ibu indah kusuma, kabag baitul maal.

Analisis pembiayaan mempunyai dua tujuan, yaitu tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, dan konsumsi yang kesemuanya di tujukan untuk taraf hidup masyarakat. Sedangkan tujuan khusus analisis pembiayaan adalah:

1. Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
  2. Untuk menekan resiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
  3. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.
- f. Kendala yang di hadapi BMT dan cara mengatasinya

Berdasarkan hasil wawancara di BMT Hudatama dalam memberikan pembiayaan kadang terdapat nasabah yang angsurannya kurang lancar dan macet, dalam kasus ini BMT Hudatama mempunyai beberapa cara dalam menghadapi nasabah yang angsurannya macet yaitu:

1. Melakukan Pendekatan

Pendekatan disini dilakukan dengan cara memberikan pengarahan-pengarahan dan petunjuk kepada nasabah yang angsurannya macet, yaitu tentang resiko yang harus ditanggung dan denda yang dikenakan jika sampai terjadi keterlambatan pembayaran angsuran.

## 2. Memberikan surat peringatan

Jika setelah dilakukan pendekatan dan si nasabah tersebut tetap tidak mau membayar angsurannya maka hal yang selanjutnya dilakukan oleh BMT Hudatama adalah memberikan surat peringatan, surat ini diberikan kepada si nasabah bahwa jangka waktu pengembalian sudah lewat dan nasabah masih mempunyai tunggakan angsuran selama tiga (3) bulan berturut-turut. Didalam surat peringatan ini terdapat tiga kali surat peringatan, yaitu surat peringatan pertama, kedua, dan ke tiga yang masing-masing memiliki jangka waktu 15 hari.

## 3. Surat somasi

Jika sampai surat peringatan ke tiga dan si nasabah masih tidak bisa membayar angsurannya maka pihak BMT akan memberikan surat somasi yang isinya harus segera membayar hutangnya sesuai dengan apa yang sudah di perjanjikan di awal.

## 4. Penyitaan

Jika setelah di berikan surat somasi dan si nasabah masih belum bisa melunasi hutangnya maka, angsuran tersebut di nyatakan macet dan si nasabah di nyatakan wanprestasi/cidera janji. Dan setelah usaha-usaha yang dilakukan oleh BMT tersebut mengalami kegagalan, maka BMT akan melaksanakan haknya

dengan cara melelang barang jaminan, untuk melunasi hutang si nasabah tersebut.

**C. PERKEMBANGAN ANGGARAN PENDAPATAN DAN BIAYA DI  
BMT HUDATAMA SEMARANG**

Berikut adalah anggaran pendapatan dan biaya secara keseluruhan di  
BMT Hudatama Semarang.

1. Baitut tamwil Hudatama

KETERANGAN	TAHUN2011	TARGET	%
Modal	1.984.211.802,16	2.976.317.703,92	50,00%
Hutang ke anggota	9.213.742.938,26	13.820.614.407,39	50,00%
Hutang ke non anggota	6.814.315.448,25	10.221.473.172,38	50,00%
Pendapatan margin di tagguhkan	2.745.302.773;00	4.117.954.159,50	50,00%
Asset	20.757.572.962,12	31.136.359.443,18	50,00%
Piutang/ pembiayaan	13.601.078.247,00	20.401.617.370,50	50,00%
Pendapatan	3.047.606.160,10	4.4571.409.240,15	50,00%
Biaya	2.969.019.038,83	4.453.528.558.25	50,00%
SHU	78.587.121,27	117.880.681,91	50,00%

## 2. Baitul Maal Hudatama

KETERANGAN	SALDO 2011	PENERIMAAN	PENDAYA-GUNAAN	SALDO 2012	%
Zakat	112,216,712.02	184,024,099.76	127,915,743.75	168,325,068.03	50%
Infaq	22,341,435.47	61,586,227.74	50,415,510.00	33,512,153.21	50%
Dana Kema-nusiaan	12,580,189.37	7,415,094.69	1,125,000.00	18,870,284.06	50%
Waqaf Mobil	2,007,917.00	8,750,000.00	7,750,000.00	3,007,917.00	50%
Beasiswa	2,875,883.58	31,857,941.79	30,150,000.00	4,313,825.37	50%
Waqaf Tunai	2,750,000.00	1,375,000.00	-	4,125,000.00	50%

## 3. Analisa kontribusi pembiayaan BBA periode 2010-2012

Tahun	Pendapatan BBA	Pendapatan BMT	Pendapatan BBA/BMT
2010	1.757.4467.546,21	3.567.677.436,12	49 %
2011	2.698.664.981,09	4.4571.409.240,15	63%
2012	2.887.439.742,89	4.519.831.953,09	61%

Berdasarkan tabel di atas dapat di ketahui bahwa kontribusi pembiayaan ba'I bitsaman ajil terhadap pendapatan BMT mengalami perkembangan secara fluktuatif.

**D. PENRHITUNGAN KEUNTUNGAN DALAM PEMBIAYAAN  
RENOVASI RUMAH PADA AKAD BA'I BITSAMAN AJIL**

Akad Ba'i bitsaman ajil merupakan produk pembiayaan yang sering dipakai oleh BMT Hudatama Semarang, hal ini dikarenakan minimnya resiko yang akan terjadi jika menggunakan produk ini, dan dalam produk pembiayaan renovasi rumah ini biasanya bank berlaku sebagai penjual barang dan nasabah sebagai pembeli.

Berikut adalah contoh akad ba'I bitsaman ajil pada pembiayaan renovasi rumah

Contoh:

seorang nasabah ingin melakukan pembiayaan kepada BMT Hudatama untuk merenovasi rumahnya, pembiayaan yang di ajukan adalah sebesar Rp 15.000.000, jangka waktu pembayaran selama 36 bulan.

Pada saat pra pemberian akad, BMT Hudatama melakukan analisis terdahulu terhadap calon nasabah dengan melihat berapa dana yang di butuhkan oleh nasabah, jangka waktu pengembalian, bentuk pekerjaan dan barang apa yang akan di jadikan jaminan, jika barang jaminan tersebut nilai jualnya lebih kecil dari jumlah pembiayaan, maka dana yang di berikan oleh bank kepada nasabah di kurangi sesuai dengan nilai dari barang jaminan tersebut. Setelah semua analisis tersebut terpenuhi, maka BMT bisa menyetujui pembiayaan yang di ajukan nasabah, dikurangi administrasi untuk simwa (simpanan wajib) sebesar Rp 10.000 dan simpok (simpanan

pokok) sebesar Rp 50.000, (dana tersebut adalah dana simpanan yang berarti si nasabah dapat sekaligus menjadi anggota BMT, dan hanya dapat di ambil setelah angsuran pembiayaan selesai atau jika anggota mengundurkan diri dari BMT). serta biaya materai sebesar Rp 6.500 untuk pembiayaan dibawah Rp 5.000.000 dan Rp 13.000 untuk pembiayaan diatas Rp 10.000.000.

Perhitungan dari contoh di atas sebagai berikut:

Dana dari BMT = Rp 15.000.000,

Keuntungan yang di ambil setara 20 % - 30 % dari harga pembelian barang.

$Rp\ 15.000.000 \times 25\ \% = Rp\ 3.750.000$  (keuntungan BMT selama 36 bulan)

Jadi Pembayaran yang harus di lakukan oleh nasabah setiap bulan adalan Rp  $15.000.000 + Rp\ 3.750.000 = Rp\ 18.375.000 : 36\ bulan = Rp\ 510.500$  per bulan.

## **E. Analisis**

Setelah penulis meneliti dengan seksama tentang pembiayaan Ba'i bitsaman ajil. Maka dari itu untuk bisa membantu meningkatkan volume pendapatan di BMT Hudatama Semarang, penulis menganalisis berdasarkan analisis SWOT. Berikut rincian tentang analisis SWOT :

1) Kekuatan (strength)

- a) Dengan adanya pembiayaan ba'i bitsaman ajil akan sangat membantu anggota/nasabah yang kekurangan dana untuk merenovasi rumah mereka.
  - b) BMT Hudatama Semarang menggunakan strategi jemput bola untuk menarik angsuran anggota pembiayaan, sehingga hal ini sangat memudahkan anggota/nasabah karena tidak perlu datang ke kantor BMT Hudatama Semarang untuk membayar angsuran.
- 2) Kelemahan (weakness)
- a) SDM yang kurang memahami tentang pemahaman bank syariah.
  - b) Banyak anggota/nasabah yang angsurannya telat/macet.
- 3) Kesempatan (opportunity)
- a) Banyak anggota/nasabah yang butuh dana. ini merupakan kesempatan bagi BMT Hudatama Semarang untuk menguasai pangsa pasar dengan pembiayaan ba'i bitsaman ajil.
  - b) Membuka ATM Hudatama agar anggota tidak terlalu sulit apabila ada keperluan mendadak.
- 4) Ancaman (threatment)
- a) Sekarang banyak muncul produk-produk yang sejenis dari lembaga keuangan lain dengan pencairan yang lebih mudah.
  - b) Kemungkinan BMT Hudatama rugi juga besar. Misal, ada angsuran tidak lancar atau bahkan macet.