

BAB IV

ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT "NU SEJAHTERA" MANGKANG SEMARANG

A. Analisis Terhadap Akad Pembiayaan Murabahah di BMT "NU SEJAHTERA" Mangkang Semarang

Dikeluarkannya Undang-Undang No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dan dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dari MUI Tahun 2003 menyebabkan banyak bank yang menjalankan prinsip syariah. Seiring dengan hal ini, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) khususnya Baitul Mal Wa Tamwil (BMT) juga semakin menunjukkan eksistensinya dengan melakukan penghimpunan dana dengan prinsip wadiah dan mudharabah dan penyaluran dana dengan prinsip bagi hasil, jual beli dan ijarah kepada masyarakat. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli dilakukan dengan akad murabahah, salam, ataupun istishna. Penyaluran dana dengan prinsip jual beli murabahah bisa dikatakan adalah yang paling dominan dalam LKS.

Bentuk-bentuk akad jual beli yang telah dibahas oleh para ulama dalam hukum Islam jumlahnya sangat banyak. Jumlahnya bisa mencapai belasan dan bahkan mencapai puluhan. Namun demikian, dari sejumlah akad-akad tersebut, hanya ada tiga jenis jual beli yang telah banyak dikembangkan sebagai sandaran pokok dalam pembiayaan modal kerja dan investasi dalam perbankan syariah, yaitu murabahah, istishna' dan salam.

Murabahah merupakan salah satu konsep Islam dalam melakukan perjanjian jual beli. Konsep ini telah banyak digunakan oleh bank-bank dan lembaga-lembaga keuangan syariah untuk pembiayaan modal kerja dan pembiayaan perdagangan lainnya terhadap nasabah. Murabahah juga merupakan satu bentuk perjanjian jual beli yang harus tunduk pada kaidah dan hukum umum jual beli yang berlaku dalam mumalah islamiyah.¹ Secara konseptual, murabahah sebagai salah satu bentuk jual beli, sangat banyak dibicarakan oleh kalangan ulama fiqh dan secara operasional merupakan salah satu produk perbankan Islam di antara produk-produk yang lain.

Dalam literatur hukum Islam (fiqh), murabahah merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli amanah. Bentuk-bentuk Murabahah terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli. Secara singkat dipahami bahwa pada dasarnya murabahah tersebut adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual.

Tujuan diadakan analisis terhadap praktek pembiayaan murabahah adalah untuk mengetahui apakah akad dan praktek pembiayaan murabahah yang dilakukan BMT "NU SEJAHTERA" Mangkang, Semarang telah sesuai dengan ketentuan murabahah dalam hukum Islam yang telah dijabarkan oleh para Ulama salaf maupun khalaf. Baitul Maal Wa Tamwil (BMT) "NU

¹ Muhammad, *Sistem dan Prosedur dan Operasional Bank Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2000, h.22.

SEJAHTERA” Mangkang Semarang, sebagai Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dalam lingkup mikro, dimana dalam segala bentuk operasionalnya didasarkan pada hukum Islam tentunya dituntut mampu untuk memberi suri tauladan pada Lembaga Keuangan yang lain serta kepada masyarakat pada umumnya.

Di dalam akad pembiayaan murabahah di BMT ”NU SEJAHTERA” Mendasarkan pada asas jual-beli, dengan BMT ”NU SEJAHTERA” bertindak sebagai penjual dan mitra usaha sebagai pembeli atau nasabah. Harga jual ditentukan berdasarkan harga beli dasar ditambah *mark-up* sesuai dengan kesepakatan antara BMT ”NU SEJAHTERA” dengan mitra usaha. Hal ini merupakan pengertian pembiayaan murabahah yang merupakan jasa penyaluran dana yang dilakukan oleh BMT ”NU SEJAHTERA”.

Mitra usaha atau nasabah yang akan mengajukan pembiayaan murabahah untuk membeli kendaraan bermotor untuk memperlancar usaha misalnya, datang kepada BMT ”NU SEJAHTERA” dengan mengajukan surat permohonan pembiayaan murabahah yang sekaligus di dalamnya tertera berapa harga kendaraan bermotor yang akan dibelinya. Kemudian seperti biasa BMT ”NU SEJAHTERA” memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah untuk mendapatkan pembiayaan murabahah.

Selanjutnya dari pihak BMT melakukan analisa pembiayaan yang dilakukan oleh bagian marketing yang kemudian direkomendasikan ke komite pembiayaan untuk disetujui. Apabila kemudian pembiayaan murabahah tersebut disetujui, maka nasabah dan pihak BMT ”NU SEJAHTERA”

melakukan persiapan untuk melakukan akad. Dalam akad inilah ditentukan jangka waktu atau lamanya pembayaran pembiayaan, harga pokok, dan margin atau keuntungan yang diinginkan oleh pihak BMT berdasarkan kesepakatan dengan nasabah, serta penarikan jaminan.

Secara umum, data tersebut di atas telah memenuhi rukun dan syarat jual beli murabahah, adapun rukun dan akad murabahah tersebut adalah :

a. Pembeli

Nasabah yang mengajukan pembiayaan murabahah kepada BMT "NU SEJAHTERA". praktek pembiayaan murabahah yang dilakukan lebih banyak kepada nasabah yang ingin melakukan tambahan modal kerja. Seperti yang dilakukan oleh Tuan Hafidh.²

b. Penjual

Pihak BMT "NU SEJAHTERA" bertindak sebagai penjual dalam pembiayaan murabahah. Akan tetapi dalam prakteknya, pihak BMT lebih kepada penyedia modal atau dana.

c. Barang atau Obyek akad

Pembiayaan murabahah dalam praktek di BMT NU SEJAHTERA yang mayoritas untuk tambahan modal kerja, lebih sering diajukan untuk

² Murabahah modal kerja adalah akad jual beli antara bank selaku penyedia barang dengan nasabah selaku pemesan untuk membeli barang. Dari transaksi tersebut bank mendapatkan keuntungan jual beli yang disepakati bersama. Lihat Arison Hendry, *Perbankan Syari'ah: Perspektif Praktisi*, Jakarta: Mu'amalat Institute, 1999, h. 43.

pembelian kendaraan bermotor untuk pemenuhan dan kelancaran usaha dari nasabah yang mengajukan pembiayaan.³

d. Modal

BMT selaku pihak yang menyediakan modal terhadap pengajuan pembiayaan murabahah yang dilakukan oleh seorang nasabah.

e. Sighat atau Ijab qobul

Pernyataan untuk mengikatkan diri merupakan unsur terpenting, karena dengan adanya unsur ini dapat diketahui maksud dan tujuan dari pihak BMT dan nasabah.

Akad murabahah yang terjadi di BMT "NU SEJAHTERA" dengan nasabah memang telah memenuhi syarat dan rukun jual beli murabahah. Akan tetapi apabila dilihat lebih jauh ada beberapa perbedaan yang membedakan praktek murabahah dengan pengertian murabahah dalam pandangan hukum Islam. Yang membedakannya sejauh pengamatan penulis adalah dalam hal penulisan redaksi dalam surat realisasi akad pembiayaan murabahah di BMT "NU SEJAHTERA". Dalam surat realisasi akad pembiayaan murabahah tersebut, terdapat penggunaan redaksi *Shahibul Maal* dan *Mudhorib*, yang kita ketahui bahwa kedua redaksi tersebut adalah redaksi dalam mudhorabah.

Penggunaan kedua redaksi tersebut tertulis secara jelas dalam perjanjian murabahah dimana dalam rukun jual beli murabah, yaitu penjual yang dalam hal ini BMT "NU SEJAHTERA" disebut sebagai pihak pertama atau *shohibul Maal* dan pembeli yang dalam hal ini adalah nasabah pemohon

³ Wawancara yang dilakukan oleh Bapak Munawir, selaku nasabah pembiayaan Murabahah BMT "NU SEJAHTERA" Mangkang, Semarang, pada hari Selasa tanggal 04 Januari 2011.

pengajuan pembiayaan murabahah disebut sebagai pihak kedua atau *Mudhorib*. Sehingga penggunaan kedua redaksi tersebut digunakan terus dalam pasal-pasal di surat realisasi akad pembiayaan murabahah.

Hal ini tidak sejalan dengan konsep transaksi awal yang menggunakan pembiayaan murabahah. Pada prakteknya sebagaimana tertuang dalam surat keputusan komite pembiayaan yang sepenuhnya menggunakan konsep murabahah. Karena dalam surat keputusan komite pembiayaan tersebut tertulis berbagai ketentuan-ketentuan pembiayaan murabahah yang disetujui oleh rapat komite pembiayaan, seperti jangka waktu pembiayaan, plafon pembiayaan dan margin keuntungan yang diharapkan oleh pihak BMT "NU SEJAHTERA". Begitupun juga terulang dalam pasal-pasal perjanjian murabahah. Dalam pasal 1 tentang pembayaran dan penggunaannya perjanjian murabahah tertulis, "pihak kedua (*mudhorib*) dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima atau akan menerima pembiayaan, karenanya pihak kedua (*mudhorib*) dengan ini menyatakan secara sah berhutang kepada pihak pertama (*Shohibul Maal*) uang sejumlah sebagaimana disebutkan dalam surat keputusan komite pembiayaan (SKKP) yang terdiri dari jumlah pokok yang diterima / atau yang dibayar ditambah margin keuntungan jual beli ditetapkan oleh pihak pertama (*Shohibul Maal*) (untuk selanjutnya disebut 'Pembiayaan').....".

Dari keterangan ini dapat kita simpulkan awal, bahwa terdapat ketidaksesuaian antara akad transaksi awal dengan praktek ketika transaksi itu berlangsung. Yaitu penggunaan redaksi *shohibul Maal* dan *Mudhorib* yang

memposisikan bahwasanya akad ini menggunakan sistem mudharabah, tetapi pada praktiknya yang tertuang dalam Surat Keputusan Komite Pembiaayaan dan Perjanjian Murabahah yang tertuang dalam pasal-pasal nya menggunakan sistem murabahah.

Ketidaksesuaian antara konsep awal dengan praktek sebenarnya sudah diakomodir oleh Ulama fiqh sebagaimana tertuang dalam kaidah :

العبرة في العقود للمقا صد والمعاني لا للالافاظ و المباني

Artinya : ”yang dianggap (dinilai) dalam akad (perjanjian) adalah maksud-maksud dan makna-makna bukan lafaz-lafaz dan bentuk-bentuk perkataan”.⁴

Kaidah ini pada dasarnya sebagai kaidah turunan dari kaidah utama :

الأ مور بمقا صدها

Artinya : ”segala sesuatu tergantung niatnya”⁵

Berkaitan dengan permasalahan ini, yakni penyimpangan bentuk redaksi awal dengan prakteknya. Sesuai dengan kaidah di atas maka yang dijadikan pedoman adalah substansinya, yakni esensi dari transaksi tersebut. Sekalipun tertulis dalam perjanjian murabahah ini tertulis menggunakan redaksi *Shohibull Maal* dan *Mudhorib*, dimana kedua redaksi ini merupakan rukun dari mudharabah, akan tetapi konsekuensinya tetap dihukumi murabahah, karena pada hakikatnya sesuai dengan kaidah ini yang menjadi

⁴ Jaih Mubarak, *Kaidah Fiqh (Sejarah dan Kaidah Asasi)*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 108 lihat juga dalam Abdul Ghofur Anshory & Yulkarnain Harahab, *Hukum Islam Dinamika Dan Perkembangannya Di Indonesia*, Yogyakarta : Kreasi Total Media, 2008, h. 196

⁵ *Ibid.*

pegangan atau dipakai dalam sebuah transaksi adalah maksud dan maknanya, bukan lafazh dan bentuknya.

Maka konsekuensinya akad tersebut sejatinya dihukumi dengan akad murabahah bukan dengan akad mudharabah, karena dalam prakteknya menggunakan murabahah. Dan implikasi hukum selanjutnya apabila terjadi penyimpangan atau penyelewengan maka yang dipakai adalah menggunakan sistem murabahah.

B. Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT NU SEJAHTERA Mangkang Semarang

Sebagaimana diketahui, bahwa pada dasarnya murabahah adalah jual beli dengan kesepakatan pemberian keuntungan bagi si penjual dengan memperhatikan dan memperhitungkannya dari modal awal si penjual. Dalam hal ini yang menjadi unsur utama jual beli murabahah itu adalah adanya kesepakatan terhadap keuntungan. Keuntungan itu ditetapkan dan disepakati dengan memperhatikan modal si penjual. Keterbukaan dan kejujuran menjadi syarat utama terjadinya murabahah yang sesungguhnya. sehingga yang menjadi karakteristik dari murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut.⁶

Salah satu skim fiqh yang paling populer diterapkan dalam perbankan syariah atau pun Lembaga Keuangan Syariah (LKS) adalah skim

⁶ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid wa Nihayatul Mugtashid*, Beirut : Lebanon : Dar al-Kutub Al-Ilmiyah, tt., h. 293.

jual beli murabahah. Murabahah dalam perbankan syariah didefinisikan sebagai jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli barang antara bank dengan nasabah dengan cara pembayaran angsuran. Dalam perjanjian murabahah, bank membiayai pembelian barang atau asset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambahkan suatu mark-up atau margin keuntungan.⁷

Murabahah sebagaimana yang diterapkan dalam LKS, pada prinsipnya didasarkan pada 2 (dua) elemen pokok, yaitu harga beli serta biaya yang terkait dan kesepakatan atas *mark-up*. Ciri dasar kontrak pembiayaan murabahah adalah sebagai berikut⁸ :

1. Pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan harga pokok barang dan batas *mark-up* harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biayanya.
2. Apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang.
3. Apa yang diperjual-belikan harus ada dan dimiliki oleh penjual atau wakilnya dan harus mampu menyerahkan barang itu kepada pembeli.
4. Pembayaranannya ditangguhkan.

Praktek pelaksanaan pembiayaan murabahah di BMT seperti hasil wawancara yang dilakukan penulis, bahwa pembiayaan murabahah yang dilakukan di BMT "NU SEJAHTERA" adalah untuk perluasan usaha, tambahan modal kerja. Sehingga dalam praktek pembiayaan murabahah di

⁷ Sutan Remy Sjahdeini, *Op Cit*, h. 64.

⁸ Abdullah Saeed, *Op Cit*, h. 120.

BMT "NU SEJAHTERA" setelah dana di transfer ke rekening nasabah, maka sudah sepenuhnya menjadi urusan nasabah. Uang itu digunakan untuk tambahan modal kerja, seperti perluasan usaha, ataupun untuk pembelian kendaraan guna memperlancar usahanya bukan menjadi urusan dari pihak BMT NU SEHATERA. Pihak BMT NU SEJAHTERA hanya berhak menerima angsuran pelunasan pembiayaan murabahah ditambah dengan margin yang telah ditentukan dan disepakati oleh nasabah.⁹

Jadi setelah akad dilakukan, seperti penentuan jangka waktu pembayaran, margin / keuntungan yang disepakati kedua belah pihak, serta biaya-biaya lain seperti simpanan pokok yang harus dibayarkan nasabah permohonan pembiayaan kepada pihak BMT. Maka dana ditransfer ke rekening nasabah yang telah dibuka sebelum akad. Pengadaan barang atau pembelian barang dilakukan sendiri oleh nasabah dan atas nasabah sendiri.

Jika ditelaah lebih lanjut, pengertian murabahah dalam aplikasi di perbankan syariah atau pun lembaga keuangan syariah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba. Bank syariah maupun lembaga keuangan syariah harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang tersebut dan tambahan atas besar biaya yang dikeluarkan.

Kalaupun memang bank atau Lembaga keuangan syariah, dalam hal pengadaan barang itu dilakukan sendiri oleh nasabah, maka bank atau Lembaga Keuangan Syariah menggunakan media akad *wakalah* untuk

⁹ Hasil Wawancara dengan Bapak Hafidh, nasabah pembiayaan murabahah pada hari selasa tanggal 04 Januari 2011.

memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier atau pabrik. Akan tetapi, yang menjadi catatan penting bahwa dalam menggunakan media akad *wakalah*, akad jual beli murabahah harus dilakukan jika barang tersebut secara prinsip telah menjadi milik bank atau lembaga keuangan syariah. Hal ini bertujuan agar jangan sampai bank atau lembaga keuangan syariah menjual apa yang tidak ada padanya.

Dari gambaran praktek pembiayaan murabahah di BMT "NU SEJAHTERA". Terlihat sedikit ada perbedaan, terutama dalam hal pengadaan barang. Setelah akad dilakukan antara pihak BMT dan nasabah, maka sudah bukan menjadi urusan BMT lagi, bahwa dana yang ditransfer ke rekening nasabah sudah menjadi tanggungan nasabah untuk membeli barang guna memperlancar usaha misalnya. Jadi pada saat akad murabahah dilakukan dengan nasabah secara prinsip barang belum menjadi milik bank. Hal ini jelas menyalahi aturan hukum Islam, karena menjual sesuatu yang tidak dimiliki, sebagaimana sabda Rasulullah SAW,

لا تبع ما ليس عندك (رواه ابن ماجه)

Artinya : “*Janganlah engkau menjual sesuatu yang tidak engkau miliki*” (HR. Ibnu Majah).

Masalah lain melihat praktek pembiayaan murabahah di BMT "NU SEJAHTERA", adalah dalam metode penentuan harga jual murabahah di BMT "NU SEJAHTERA" yang menggunakan metode keuntungan *flat* dimana perhitungan mark-up atau margin keuntungan terhadap nilai harga pokok

pembiayaan secara tetap dari satu periode ke periode lainnya, walaupun baki debetnya menurun sebagai akibat dari adanya angsuran harga pokok. Di bawah ini akan dijelaskan kembali seperti yang tertulis pada BAB III, contoh jual beli murabahah yang dilakukan oleh BMT "NU SEJAHTERA" :

” Tuan Hafidh berkeinginan untuk membeli sebuah mobil bak untuk memudahkan usaha konveksinya. Untuk merealisasikan keinginannya itu, Ia mendatangi BMT NU SEJAHTERA dengan membawa daftar harga mobil sebesar Rp. 40.000.000,00. Permohonannya lalu disetujui oleh BMT NU SEJAHTERA dan terjadilah akad murabahah dengan kedua belah pihak. ”

Dengan harga mobil sebesar Rp. 40.000.000, serta biaya-biaya terkait sebesar Rp. 857.000, serta keuntungan margin yang disepakati dengan pihak BMT NU SEHJAHTERA sebesar 2 % perbulan. Maka metode perhitungannya adalah :

- Akad Pembiayaan : Murabahah
- Harga Pokok Pembelian : Rp. 40.000.000
- Biaya-biaya :
 - 1. Biaya Administrasi : Rp. 800.000
 - 2. Materai 1 buah : Rp. 7000
 - 3. Biaya Akad : Rp. 50.000
- Jangka Waktu Pembayaran : 1 tahun (12 bulan)
- Margin : 2%
- Angsuran Pokok : $\frac{\text{Rp. } 40.000.000}{12 \text{ (bulan)}} = \text{Rp. } 3.333.333,33$
- Margin : $2\% \times \text{Rp. } 40.000.000 = \text{Rp. } 800.000$
 $: \text{Rp. } 800.000 \times 12 = \text{Rp. } 9.600.000$

➤ Harga Jual : Rp. 49.600.000,00

Kalau dirincikan, angsuran pembiayaan murabahah yang dilakukan di BMT NU SEJAHTERA adalah sebagaimana yang tertera dalam tabel Berikut ini :

Tabel 4. 1

Tabel Angsuran Akad Murabahah

Periode Angsuran	Sisa Pembiayaan	Angsuran Pokok	Angsuran Margin	Jumlah
1	36.666.666,67	3.333.333,33	800.000	4.133.333,33
2	33.333.333,34	3.333.333,33	800.000	4.133.333
3	30.000.000,01	3.333.333,33	800.000	4.133.333
4	26.666.666,68	3.333.333,33	800.000	4.133.333
5	23.333.333,35	3.333.333,33	800.000	4.133.333
6	20.000.000,02	3.333.333,33	800.000	4.133.333
7	16.666.666,69	3.333.333,33	800.000	4.133.333
8	13.333.333,36	3.333.333,33	800.000	4.133.333
9	10.000.000,03	3.333.333,33	800.000	4.133.333
10	6.666.666,73	3.333.333,33	800.000	4.133.333
11	3.333.333,37	3.333.333,33	800.000	4.133.333
12	0,04	3.333.333,33	800.000	4.133.333
Jumlah		39.999.999,96	9.600.000	49.599.999,96

Sumber : *Data Skunder diolah*

Jika dilihat dari penentuan harga jual beli murabahah oleh BMT "NU SEJAHTERA" di atas, paradigma yang dimiliki masih menggunakan prinsip-prinsip sama dengan paradigma yang ada pada bank konvensional, diantaranya misalnya :

1. Penetapan margin/keuntungan yang dilakukan oleh BMT NU SEJAHTERA masih menggunakan *fixed rate* dengan metode *flate rate* dimana penetapan margin dan hutang pokok yang dibebankan setiap bulan

adalah sama sehingga pembayaran total cicilan setiap bulan besarnya tetap sampai selesai.

2. Penetapan harga jual murabahah pada BMT "NU SEJAHTERA" memberikan beban keuntungan yang harus diberikan untuk pemegang saham dan dana pihak ketiga kepada nasabah pembiayaannya. Dimana operasional BMT "NU SEJAHTERA" lebih dominan bertumpu pada selisih keuntungan. Padahal besar atau kecilnya keuntungan, para nasabah pembiayaan, menerima beban bagi hasil atas keuntungan nasabah penyimpan dan pemilik saham yang seharusnya ditanggung oleh BMT baik dalam keadaan untung maupun rugi.
3. Penetapan margin yang dilakukan BMT "NU SEJAHTERA" masih tergantung pada kebutuhan untuk memperoleh keuntungan riil sehingga dapat memberikan beban keuntungan yang harus diberikan kepada dana pihak ketiga dan pemegang saham.

Margin murabahah sangat penting dalam BMT. Perkembangan BMT tidak luput dari perkembangan produk-produk BMT itu sendiri. Akan tetapi dalam mengembangkan produknya BMT dituntut untuk selalu mengacu pada hukum Islam.

Penentuan margin murabahah dianggap salah satu penyebab penyimpangan ajaran Islam. Bank-bank Islam beranggapan bahwa Al Qur'an menghalalkan perdagangan, yaitu jual beli dengan laba, dan murabahah termasuk jual beli dengan laba. Mengingat tidak ada pembatasan dalam jumlah tertentu atas keuntungan yang diperoleh dari suatu perdagangan, maka

bank-bank syariah secara teori dengan bebas menentukan berapapun margin (keuntungan) dari kontrak murabahah.¹⁰

Wiroso dalam bukunya *Jual Beli Murabahah*¹¹, mengatakan belum ditemukan dan belum ada rumus baku perhitungan keuntungan murabahah. Bank syariah ataupun BMT dalam menentukan keuntungan murabahah masih menggunakan pendekatan *base landing rate* bank konvensional yang dinyatakan dalam bentuk persentase. Perhitungan keuntungan dengan cara sistem *flate rate*, dengan sistem anuitas yang dipergunakan oleh bank konvensional untuk menghitung bunga kreditnya saat ini merupakan teknik matematik dan teknik ini digunakan dalam menghitung keuntungan murabahah.¹²

Namun demikian, menurut penulis, penentuan harga jual produk-produk bank syariah harus tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan yang dibenarkan menurut syariah. Oleh karena itu BMT perlu menetapkan metode yang tepat dan efisien agar kemasan produk murabahah dapat memberikan keuntungan secara adil antara pihak bank syari'ah dengan nasabah pembiayaan murabahah.

Penetapan harga jual *murabahah*, sebaiknya dapat dilakukan dengan cara Rasulullah ketika berdagang. Cara ini dapat dipakai sebagai salah satu metode bank syariah atau BMT dalam menentukan harga jual produk

¹⁰ Pembiayaan *murabahah* merupakan salah satu bentuk *Natural Certainty Contract*, yaitu kontrak dalam bisnis yang memberikan kepastian pembayaran, baik dari segi jumlah (*amount*) maupun waktu (*timing*). Selain murabahah, Ijarah juga termasuk dalam bentuk ini. Lihat Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqh dan Keuangan*, Jakarta : IIIT Indonesia, 2003, h. 51.

¹¹ Wiroso, *Op Cit.*, h. 78

¹² *Ibid*, h. 79

murabahah. Cara Rasulullah dalam menentukan harga penjualan adalah menjelaskan harga belinya, berapa biaya yang telah dikeluarkan untuk setiap komoditas dan berapa keuntungan wajar yang diinginkan. Cara penetapan harga jual tersebut berdasarkan *cost plus mark up*.¹³ Secara matematis, menurut Muhamad¹⁴ harga jual murabahah dengan metode *cost plus mark-up* dapat dihitung dengan rumus sebagai berikut :

$$\text{Harga Jual} = \text{Harga Beli} + \text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan}$$

$$\text{Cost Recovery} = \frac{\text{Estimasi Biaya Operasi}}{\text{Target Volume Pembiayaan}}$$

$$\text{Margin} = \frac{\text{Cost Recovery} + \text{Keuntungan} \times 100\%}{\text{Harga Beli}}$$

Cost Recovery adalah bagian dari estimasi biaya operasi bank syariah atau BMT yang dibebankan kepada harga beli/total pembiayaan. *Cost Recovery* tersebut bisa didekati dengan membagi estimasi biaya operasi dengan target volume pembiayaan murabahah, kemudian ditambahkan dengan harga beli dari supliyer dan keuntungan yang diinginkan sehingga didapatkan harga jual. Sedangkan margin murabahah didapat dari cost recovery ditambah keuntungan dibagi dengan harga beli. Persentase margin di atas dapat dibandingkan dengan suku bunga. Jadi, suku bunga hanya dijadikan sebagai *benchmark*. Agar pembiayaan murabahah lebih kompetitif, margin murabahah tersebut harus lebih kecil dari bunga pinjaman. Jika masih lebih besar, maka yang harus dimainkan adalah dengan memperkecil *cost recovery* dan

¹³ Slamet Wiyono. 2005. *Akuntansi Perbankan Syari'ah*. Jakarta: PT. Grasindo. h. 89.

¹⁴ Muhamad. 2005. *Manajemen Bank Syari'ah*. Yogyakarta: UPP AMPYKPN. h. 140.

keuntungan yang diharapkan.¹⁵ Dengan metode ini, diharapkan keuntungan bank syari'ah akan meningkat meskipun dengan *profit margin* yang lebih kecil jika dibandingkan dengan bunga pinjaman bank konvensional. Hal lain yang perlu dicatat bahwa hasil perhitungan margin yang dicantumkan dalam kontrak pembiayaan murabahah dinyatakan dalam angka nominal, bukan bentuk persentasenya.

Selanjutnya yang dapat dilihat dari praktek pembiayaan murabahah di BMT "NU SEJAHTERA" adalah adanya jaminan dalam pembiayaan murabahah ini. Dalam surat perjanjian murabahah tertulis klausul-klausul yang menekankan pentingnya sebuah jaminan. Pada dasarnya jaminan bukanlah rukun atau syarat yang mutlak harus dipenuhi, melainkan sebagai cara untuk memastikan bahwa tidak ada hak-hak dari pihak BMT yang dihilangkan.

Substansi mendasar pada jual beli murabahah adalah unsur saling percaya (أمانة) dalam pelaksanaannya. Di mana si pembeli percaya penuh terhadap penjelasan yang disampaikan si penjual tentang harga awal atau modalnya, tanpa menuntut pembuktian dan sumpah. Oleh karena itu keabsahan jual beli tersebut sangat ditentukan oleh terpeliharanya akad dari pengkhianatan dan sebab-sebab lain yang bisa mengantarkan kepada pengkhianatan dan permusuhan, dan hal itu bersifat wajib. Oleh karena itu,

¹⁵ *Ibid.* h. 141.

perwujudan amanah tersebut bisa dilakukan dengan menjelaskan segala sesuatu yang memang wajib untuk dijelaskan.¹⁶

Hal lain yang ada kaitannya dengan amanah pada murabahah adalah jaminan, pelunasan utang dan pailit yang dialami pemesan. Walau tidak menjadi rukun, pihak penjual (penyedia pembiayaan atau BMT) dapat meminta si pemesan (pemohon atau nasabah) untuk menyerahkan jaminan (*rahn*). Dalam pelaksanaannya, barang yang dipesan itu sendiri juga bisa dijadikan jaminan.¹⁷ Pembolehan jaminan pada jual beli murabahah dapat disandarkan pada kebolehan melakukan jual beli panjar (*bay' al-'urban*).

Sehubungan dengan pembiayaan yang dilaksanakan pada lembaga keuangan syari'ah saat ini, seperti dijelaskan Ah. Azharuddin Lathif,¹⁸ para ahli hukum Islam kontemporer, di antaranya adalah Muhammad Abdul Mun'im Abu Zaid dalam bukunya *Nahwa Tathwiri Nidhami al-Mudharabah fi al-Masharif al-Islamiyah*, menyatakan bahwa jaminan untuk pembiayaan, seperti mudhârabah, dalam praktek perbankan syari'ah diperbolehkan dan sangat penting keberadaannya atas dasar 2 (dua) alasan berikut ini:

Pertama, pada konteks perbankan syariah atau BMT saat ini pembiayaan yang dilakukan berbeda dengan pembiayaan tradisional yang hanya melibatkan dua pihak, di mana keduanya sudah saling bertemu secara langsung (*mubasyarah*) dan mengenal satu dengan lainnya. Sementara praktek

¹⁶ Muhy al-Din bin Syaraf al-Nawawiy, *Rawdhah al-Thalibin wa 'Umdah al-Muftiyyin*, Beirut: al-Maktab al-Islamiy, 1405 H, Juz 3, h. 529

¹⁷ Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah; Dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h. 105

¹⁸ Ah. Azharuddin Lathif, *Penerapan Hukum Jaminan dalam Pembiayaan di Perbankan Syari'ah*, dalam: <http://himawarief.blogspot.com/2010/01/blog-post.html>, diakses: Jum'at, 05 Oktober 2010

pembiayaan di perbankan syariah atau BMT saat ini, berfungsi sebagai lembaga intermediari mengelola dana nasabah yang jumlahnya banyak kepada pengguna pembiayaan, dan nasabah yang jumlahnya banyak tersebut tidak bertemu langsung dengan pengguna pembiayaan sehingga mereka tidak bisa mengetahui dengan pasti kredibilitas dan kapabilitasnya. Oleh karena itu, untuk menjaga kepercayaan dari nasabah investor, bank syariah atau BMT harus menerapkan asas prudential, di antaranya dengan mengenakan jaminan kepada nasabah penerima pembiayaan.

Kedua, situasi dan kondisi masyarakat saat ini telah berubah dalam hal komitmen terhadap nilai-nilai akhlak yang luhur, seperti kepercayaan (*trust*) dan kejujuran. Berkaitan dengan hal ini, Abdul Mun'im Abu Zaid dalam karyanya yang lain "*al-Dhaman fi al-Fiqh al-Islamy*" juga menyatakan bahwa faktor terbesar yang menjadi hambatan perkembangan Perbankan Syariah atau BMT, khususnya dalam bidang investasi adalah rendahnya moralitas para nasabah penerima dana pembiayaan dalam hal kejujuran (*al-shidq*) dan memegang amanah (*al-amanah*). Oleh sebab itu, larangan jaminan dalam mudharabah karena bertentangan dengan prinsip dasarnya yang bersifat amanah bisa berubah karena adanya perubahan kondisi obyektif masyarakat dalam bidang moralitas. sesuai dengan kaidah *al hukmu yaduru ma'a illat wujudan wa 'adaman*. Artinya: Keberadaan hukum ditentukan oleh ada atau tidaknya 'illat (alasan). Jika 'illat berubah maka akibat hukumnya pun berubah.

Namun demikian, meskipun jaminan tersebut dalam praktek perbankan saat ini diperbolehkan, tetapi disyaratkan bahwa jaminan itu harus

didasarkan pada tujuan menjaga agar tidak terjadi moral hazard berupa penyimpangan oleh penerima pembiayaan (*taqshir al-amiil*), bukan bertujuan mengembalikan modal bank atau sebagai ganti rugi (*dhaman*) atas kegagalan usaha secara mutlak. Oleh karena itu, jaminan hanya dapat dicairkan apabila penerima pembiayaan terbukti melakukan pelanggaran (*ta'addi*), kelalaian (*taqshir*), atau menyalahi kesepakatan yang telah ditentukan (*mukhalafatu al-syurut*). Di samping itu, kewajiban adanya jaminan dalam pembiayaan pada lembaga keuangan syariah tidak harus dibebankan kepada mudharib saja, tetapi bank dapat meminta jaminan kepada pihak ketiga yang akan menjamin penerima pembiayaan kalau melakukan kesalahan.

Pelunasan utang dilakukan sesuai dengan kesepakatan awal. Segala tindakan yang dilakukan pemesan terhadap barang yang dibelinya, sebelum utangnya lunas (seperti menjualnya), tidak mempengaruhi beban utangnya. Kalau ia menunda pelunasan tanpa alasan yang dapat dipertanggung jawabkan dan ia termasuk mampu secara ekonomis, maka pihak penjual dapat memaksanya secara hukum dengan mengajukan perkaranya ke Pengadilan Agama atau Mahkamah Syar'iyah. Dalam hal ia pailit atau bangkrut, maka pihak penjual (kreditur) harus menunda tagihannya sampai ia sanggup membayarnya, sejalan dengan surat al-Baqarah (2) ayat 280 berikut :

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ

Artinya : “Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai dia berkelapangan. Dan menyedekahkan

(sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui". (QS. Al-Baqarah : 280)¹⁹

¹⁹ Departemen Agama RI, *Alqur'an dan Terjemahnya*, Jakarta : PT Intermasa, 1974, h. 70.