

**BAB IV**

**ANALISIS TERHADAP PELAKSANAAN**

**PEMBIAYAAN *MURABAHAH* DI KJKS BMT MADANI**

Setelah penulis mengumpulkan data dari lapangan melalui wawancara dan dokumentasi di lapangan, yaitu di KJKS BMT Madani Ngemplak Kidul Margoyoso Pati maka dalam bab ini penulis akan menganalisis praktek jual beli murabahah di KJKS BMT Madani Ngemplak Kidul Margoyoso Pati dan dalam prespektif Fatwa DSN-MUI.

Para teoritis perbankan syari'ah beragumen bahwa perbankan Islam harus didasarkan pada *profit and loss sharing* (PLS) bukan berdasarkan bunga. Namun dalam praktinya, bank- bank Islam sejak awal telah menemukan bahwa perbankan berdasarkan PLS sulit untuk diterapkan karena penuh resiko dan tidak pasti. Problem- problem praktis yang terkait dengan pembiayaan ini telah mengakibatkan penurunan bertahap penggunaannya dalam perbankan Islam, dan mengakibatkan peningkatan yang terus menerus penggunaan mekanisme- mekanisme pembiayaan mirip bunga. Salah satu mekanisme mirip bunga ini disebut *murabahah*.<sup>1</sup>

Jual beli *murabahah* dapat dicontohkan seorang nasabah ingin memiliki sebuah laptop atau noote book, ia dapat datang ke bank syari'ah

---

<sup>1</sup>Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syari'ah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, Jakarta: Paramadina, 2004, h. 118

dan memohon agar bank membelikannya. Setelah diteliti dan dinyatakan dapat diberikan, bank membelikan laptop atau noote book tersebut dan diberikan kepada nasabah. Jika harga laptop atau noote book tersebut 4 juta rupiah dan bank ingin mendapat keuntungan Rp 800.000,00 selama dua tahun, harga yang ditetapkan kepada nasabah seharga 4.800.000,00. Nasabah dapat mencicil pembayaran tersebut Rp 200.000,00 per bulan.<sup>2</sup>

*Murabahah* merupakan bentuk jual beli dengan komisi dimana pembeli tidak mempunyai barang yang diinginkannya kecuali lewat perantara atau ketika pembeli tidak mau susah- susah mendapatkannya sendiri sehingga mencari jasa perantara.

Berdasarkan keterangan tersebut, dapat dikatakan juga bahwa *murabahah* adalah jual beli dimana harga dan keuntungan disepakati antara penjual dan pembeli. Aplikasi dalam lembaga keuangan: pada sisi asset, *murabahah* dilakukan antara nasabah sebagai pembeli dan bank sebagai penjual, dengan harga dan keuntungan disepakati diawal. Pada sisi liabilitas, *murabahah* diterapkan untuk deposito, yang dananya dikhususkan untuk pembiayaan *murabahah* saja.<sup>3</sup>

BMT sebagai lembaga berprinsip syari'ah, diantaranya menggunakan transaksi *murabahah* dalam melakukan pembiayaan kepada nasabah. *murabahah* sebagaimana yang digunakan dalam BMT, pada prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yaitu harga jual beli ditambah dengan

---

<sup>2</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah*, (Gema Insani, Jakarta: 2001), h.171

<sup>3</sup> Zainul Arifin, *Memahami Bank Syari'ah Lingkup, Peluang, Tantangan, dan Prospek*, (Jakarta: Alvabet, 2000), h. 200.

harga terkait dengan kesepakatan atas margin atau laba. Dalam kontrak atau akad *murabahah cash flownya* dapat diprediksi dengan relatif pasti, karena telah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi diawal akad, dengan pasti baik jumlahnya, mutunya, harganya dan waktu penyerahannya.

Pada bab III telah dijelaskan bagaimana mekanisme pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh KJKS BMT Madani, hal itu penulis dapatkan dari beberapa keterangan dan data- data yang berhasil penulis kumpulkan. Dari data- data tersebut penulis selanjutnya akan menganalisis tentang praktek pembiayaan *murabahah* dan pemberian diskon dalam pembiayaan *murabahah* menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional No. 16/DSN-MUI/IX/2000 Majelis Ulama' Indonesia yang diterapkan di KJKS BMT Madani Ngemplak kidul Margoyoso Pati.

#### **A. Analisis Terhadap Praktek Pembiayaan Murabahah Di KJKS BMT MADANI Pati**

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di KJKS BMT MADANI Pati mula-mula dimulai dengan dari keinginan nasabah yang ingin memiliki noote book yang mana sebelumnya nasabah menentukan spesifikasi noote book dan kepastian harga dengan BMT, kemudian nasabah mengajukan pembiayaan dengan datang ke kantor KJKS BMT MADANI Pati untuk memperoleh pembiayaan. Setelah itu nasabah dimohon untuk mengisi data untuk pengajuan pembiayaan *murabahah* dengan membawa persyaratan yang sudah diterangkan pada bab III. Setelah data diisi lengkap maka pihak KJKS BMT MADANI Pati akan melakukan survey untuk kelayakan

nasabah, apakah memang layak atau tidak untuk diberikan pembiayaan. Apabila dalam penyurveian nasabah dinyatakan layak untuk mendapat pembiayaan maka akan dilakukan akad *murabahah*, yang dalam akad tersebut mencakup pembiayaan yang disetujui., jangka waktu pembayaran, jaminan serta *margin* yang disepakati oleh kedua belah pihak. Sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan oleh KJKS BMT Madani bahwa setelah KJKS BMT MADANI melakukan talangan dana maka nasabah membayar biaya administrasi sebesar 2.5% dari total pembiayaan yang disetujui. Biaya administrasi ini pada mulanya semua pembiayaan murabahah dikenakan biaya administrasi sebesar 2.5%, akan tetapi karena BMT merasa ini merugikan masyarakat maka dirubah dengan menentukan biaya administrasi berbeda-beda dalam setiap pengajuan pembiayaan murabahah dan ini tergantung pihak KJKS BTM MADANI dalam penentuan besar biaya administrasi.

Pembiayaan *murabahah* yang mana dalam pembelian noote book yang dilakukan oleh pihak KJKS BMT MADANI dilakukan dengan cara KJKS BMT MADANI memberikan talangan dulu kepada nasabah untuk membeli noote book yang diinginkan nasabah tapi dalam memberikan talangan belum terjadi akad jual beli *murabahah* antara KJKS BMT MADANI dengan nasabah dikarenakan belum ada kepastian harga dari supplier, ini disebabkan karena harga dari supplier bisa berubah sewaktu-waktu dikarenakan harga dari supplier mengikuti harga dollar yang kapan saja bisa berubah. Setelah mengetahui kepastian harga maka barulah terjadi

akad jual beli *murabahah* antara nasabah dengan KJKS BMT MADANI yang dituangkan ke dalam surat perjanjian akad pembiayaan *murabahah*.

Dalam prakteknya KJKS BMT MADANI memberikan talangan terlebih dahulu kepada nasabah dalam pembelian laptop, kata “Talangan” berarti BMT menghutangi nasabah dalam pembiayaan *murabahah* ini, akan tetapi talangan ini tidak dimasukkan ke dalam akad *murabahah* dan akad *murabahah* terjadi setelahnya. Muhammad Syafi’i Antonio dalam buku Bank Syariah Dari Teori Ke Praktek, mengatakan bahwa Talangan merupakan akad *al-qardh* yaitu pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau diminta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan (keuntungan). Sedangkan *Murabahah* merupakan akad jual beli dengan tambahan keuntungan.

Akad merupakan ikatan kata antara penjual dan pembeli. Perkataan penjual dikatakan ijab dan kata si pembeli dikatakan qabul. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* adalah akad jual beli. Adapun perkataan ijab qabul ini tertuang dalam akad pembiayaan *murabahah*. Dalam rukun jual beli merupakan ikatan penjual dan pembeli yang mana antar keduanya sama- sama memiliki hak dan kewajiban yang harus dijalankan dan dipatuhi. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *murabahah* ini seperti tertuang dalam akad perjanjian pembiayaan jual beli *murabahah* telah dijelaskan mengenai kesepakatan pembiayaan antara pihak I selaku KJKS BMT Madani dan pihak II selaku nasabah yang mengajukan

permohonan pembiayaan.<sup>4</sup> Adanya kesepakatan dari kedua belah pihak bertujuan untuk menegakkan akad *murabahah* yang bebas riba, hal ini sesuai dengan ketentuan Murabahah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional pasal (1) poin (a) yaitu “bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba”.

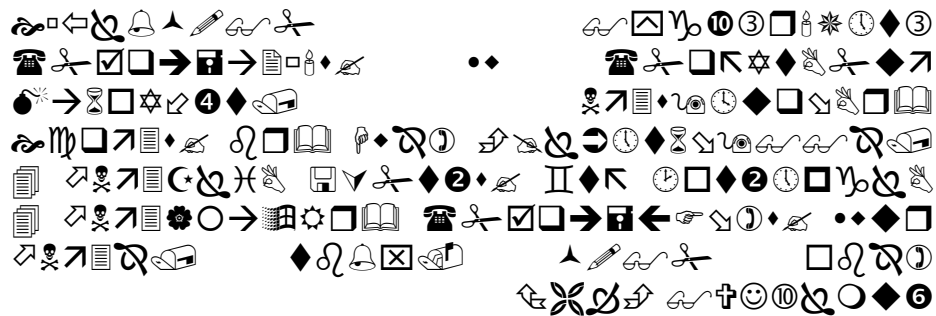
KJKS BMT Madani telah menetapkan ketentuan dan syarat-syarat bagi nasabah yang ingin mengajukan pembiayaan khususnya pembiayaan *murabahah* dan penulis dapat menarik suatu kesimpulan bahwa prosedur di BMT Madani sudah sesuai dengan hukum Islam yang dalam hal ini merupakan konsep jual beli dalam Islam. Hal ini dibuktikan dengan adanya ketentuan dan syarat-syarat yang menjadikannya sah dalam proses jual beli. Seperti: a) *adanya orang yang berakad*, yang mana di BMT Madani adalah pihak pemohon sebagai pembeli dan pihak BMT sebagai penjual. b) *obyek akad*, atau barang yang diperjual belikan atau hal yang akan dibiayai oleh BMT yaitu berupa *note book*. c) *serta adanya akad atau sighat (ijab qabul)* yang merupakan ikatan kata antara pihak penjual dan pembeli, dalam hal ini sudah tertuang dalam surat perjanjian akad pembiayaan *murabahah* yaitu dengan penandatanganan akad atau perjanjian tertulis antara nasabah dengan bank syari'ah.

Jual beli belum dikatakan sah apabila belum terjadinya *ijab qabul*, karena *ijab qabul* menunjukkan rela atau tidaknya seseorang dalam berakad

---

<sup>4</sup>Brosur Akad Perjanjian Pembiayaan Murabahah di KJKS BMT Madani Ngemplak Kidul Margoyoso Pati

atau bertransaksi jual beli.<sup>5</sup> Dimana dalam pembiayaan di KJKS BMT MADANI yaitu antara nasabah dengan pihak KJKS BMT MADANI . Hal ini sesuai dengan firman Allah Qs. An-Nisa ayat 29



Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu, Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” Qs. An Nisa (29).<sup>6</sup>

Pada dasarnya ijab qabul harus dilakukan dengan lisan, akan tetapi kalau tidak memungkinkan karena bisu, jauh dari barang yang dibeli maka boleh dengan perantara surat menyurat yang mengandung arti ijab qabul.<sup>7</sup> Dalam mekanisme pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT MADANI ijab qabul dilakukan dengan surat menyurat yaitu dengan adanya surat perjanjian akad *murabahah* yang ditandatangani oleh kedua belah pihak yang mana dalam surat tersebut terdapat jumlah pembiayaan yang disetujui, jaminan yang dijamin, margin yang disepakati serta jatuh tempo yang disepakati antara nasabah dengan pihak KJKS BMT MADANI Pati.

<sup>5</sup>Muhammad Quraish Shihab, *Tafsir Al Misbah: pesan, Kesan dan Keserasian Al Qur'an* (volume 2), (Jakarta: Lentera hati, 2002), h. 411.

<sup>6</sup>Al-Allyy, *Al-Qur'an Dan Terjemahnya*,(Bandung:Diponegoro,2005), h. 36.

<sup>7</sup> Idris Ahmad, *Fiqh Syafi'I*, (Jakarta : Wijaya), h.7

Adapun praktek pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT MADANI yaitu ternyata semua biaya yang dikeluarkan oleh KJKS BMT MADANI dalam rangka memperoleh *note book*, seperti biaya materai, dan biaya administrasi tidak dimasukkan ke dalam biaya perolehan untuk menentukan harga *agregat (harga jual)*<sup>8</sup> dan margin keuntungan juga tidak didasarkan pada biaya perolehan ini. Para ulama seperti Imam Syafi'i, Maliki, Hanbali, Hanafi, ada kesamaan tentang pembebanan biaya yang mana memperbolehkan adanya pembebanan biaya yang terkait, akan tetapi mereka juga sepakat bahwa pekerjaan yang seharusnya dilakukan oleh penjual tidak dimasukkan dalam beban biaya yang ditambahkan, karena hal tersebut sudah termasuk dalam keuntungan yang diterima.<sup>9</sup>

Berkaitan dengan *ujroh*, biaya administrasi dan angsuran talangan dapat berubah menyesuaikan besar talangan yang diberikan dan jangka waktu atau jatuh tempo. *Ujroh* yang dimaksud disini adalah keuntungan yang diperoleh oleh KJKS BMT MADANI atas pembelian *note book*. Adapun besarnya *ujroh* tersebut yaitu tergantung besarnya jumlah dana talangan yang diberikan dan jangka waktu pembayaran.

*Ujroh* yang ditentukan berdasarkan jumlah dana talangan maka itu bukan *ujroh* melainkan bunga. *Ujroh* yang ditentukan berdasarkan dengan besarnya dana talangan dan waktu jatuh tempo bisa dikategorikan sebagai *riba* yaitu *riba nasi'ah*.

---

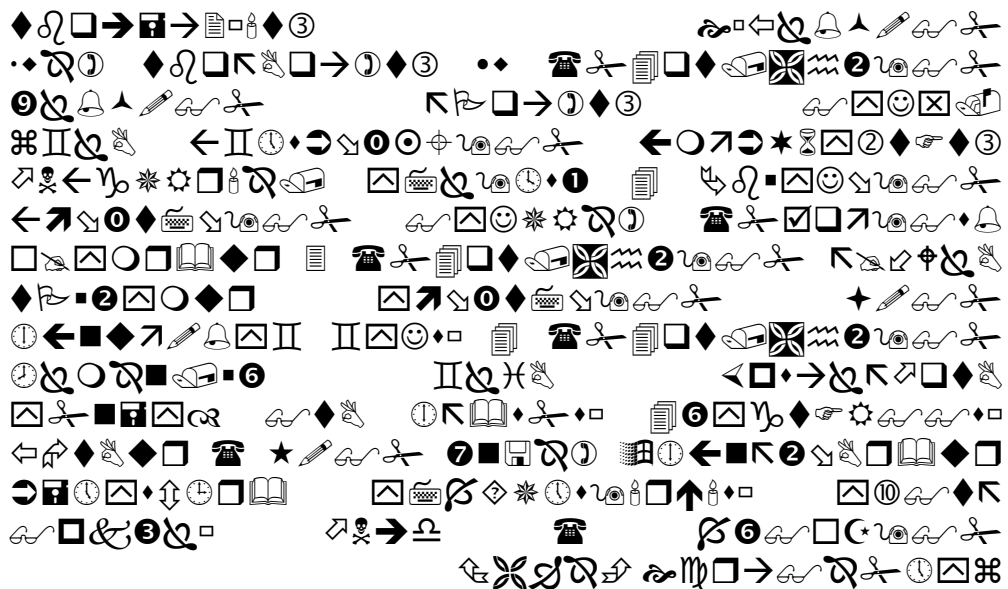
<sup>8</sup> Agregat adalah potongan harga pembelian untuk masa tertentu, lihat Winarno, Sigit Ismaya, Sujana, *Kamus Besar Ekonomi*, (Bandung:Pustaka Grafika,2003), h.

<sup>9</sup> Adiwarmam Karim, *Ekonomi Islam Suatu Kajian Kontemporer*, (Jakarta:Gema Insani Press, 2000), h. 87.



Riba Nasi'ah adalah melebihi pembayaran barang yang dipertukarkan, diperjualbelikan, atau diutangkan karena diakhirkan waktu pembayarannya baik yang sejenis maupun tidak. Dengan demikian, bisa dikatakan bahwa riba nasi'ah itu sama atau identik dengan bunga atas pinjaman<sup>10</sup>. Kata riba dengan makna ini digunakan dalam al-Qur'an surat al-

Baqarah ayat 275, Allah berfirman:



Artinya: “orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”(Q.S. al-Baqarah:275).<sup>11</sup>

<sup>10</sup>Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta:Pustaka Pelajar, 2008), h.195.

<sup>11</sup> Al-Allyy, op.Cit., h.36

Dalam transaksi jual beli *murabahah* pengadaan barang pada prinsipnya merupakan tanggung jawab lembaga keuangan sebagai penjual. Pengadaan barang tersebut dapat dilakukan dengan cara membeli (*murabahah*) atau dengan cara dibuahkan (*salam*<sup>12</sup> dan *istishna*<sup>13</sup>). Transaksi jual beli *murabahah* hanya dilakukan apabila ada barang yang barang tersebut diperjualbelikan adalah barang- barang yang tidak diharamkan oleh syari'at Islam, termasuk dalam hal ini adalah setiap benda yang membahayakan orang lain, meskipun syari'at belum menyebutkan nash pengharamannya namun secara khusus Islam telah mengharamkan setiap bahaya dan tindakan yang membahayakan orang lain.

Suatu transaksi lembaga keuangan dikatakan sesuai dengan prinsip syari'ah apabila telah memenuhi syarat sebagai berikut:

- a. Transaksi tidak mengandung unsur kezaliman.
- b. Bukan riba.
- c. Tidak membahayakan.
- d. Tidak ada penipuan.
- e. Tidak mengandung materi- materi yang diharamkan.
- f. Tidak mengandung unsur judi.

---

<sup>12</sup> *Salam* adalah menjual suatu barang yang penyerahannya ditunda atau menjual suatu barang yang ciri-cirinya jelas dengan pembayaran modal lebih awal, Sedangkan, barangnya diserahkan kemudian hari.( Lihat di Syafi'i Rahmat, *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CV. Pustaka Setia, 2006), h. 50).

<sup>13</sup> *Istishna'* di definisikan dengan kontrak penjualan antara pembeli dan pembuat barang.<sup>13</sup> Dalam kontrak ini pembuat barang (*shani*) menerima pesanan dari pembeli (*mustashni'*) untuk membuat barang dengan spesifikasi yang telah di sepakati kedua belah pihak yang bersepakat atas harga sistem pembayaran, yaitu dilakukan di muka, melalui cicilan, atau ditangguhkan sampai waktu yang akan datang.(Lihat di Gemala Dewi, *Hukum Perikatan Islam Di Indonesia*, Jakarta: Perdana Kencana Media, 2005), h. 101).

Pada pembiayaan yang terjadi di KJKS BMT Madani barang yang diminta untuk dibeli oleh KJKS BMT Madani, pihak nasabah harus jelas dalam memberikan ciri serta data suplaier yang diminta untuk membeli barang disana. Hal ini dimaksudkan agar barang yang dimaksud oleh nasabah dapat benar terrealisasi, dan BMT berhak untuk menguji kelayakan barang, apakah barang yang diminta nasabah tidak bertentangan dengan syariat Islam.

Pada bab III telah diuraikan bahwa sebagian besar masyarakat yang menggunakan pembiayaan *murabahah* di BMT Madani cenderung memilih produk- produk konsumtif seperti noote book, dan lain sebagainya dan tentunya sudah mengikuti prosedur yang ditetapkan BMT dalam hal pengajuan barang. Seperti tertuang dalam ketentuan Murabahah Fatwa Dewan syari'ah Nasional pasal (1) poin (b) yaitu “barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam”.

Transaksi jual beli *murabahah* yang diperjualbelikan adalah barang, maka dengan sendirinya BMT membeli barang atas nama BMT sendiri dan dilakukan secara sah, baru kemudian menjual kepada nasabah. Namun apabila BMT ingin mewakilkan kepada pihak ketiga dalam hal ini kepada nasabah sendiri, maka akad jual beli murabahah dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik BMT. Hal ini sesuai dengan ketentuan Murabahah pasal (1) poin (c) Fatwa Dewan Syariah Nasional yang berbunyi “bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya” atas ketentuan dalam fatwa tersebut jelas bahwa

dalam melakukan jual beli *murabahah* tanpa ada barangnya, hal ini agar terhindar dari penipuan dan spekulasi. Dalam prakteknya BMT menawarkan kepada nasabah untuk membiayai sebagian harga barang, atau nasabah menyerahkan kepada BMT untuk membiayai seluruh harga barang.

Hal yang sama juga dijelaskan dalam ketentuan Murabahah Fatwa Dewan Syariah Nasional pasal (1) poin (d) yang berbunyi “bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba”. Secara umum telah dijelaskan bahwa karakteristik *murabahah* yaitu akad yang sah dan bebas riba. Pada prinsipnya, dalam transaksi *murabahah* pengadaan barang menjadi tanggung jawab lembaga keuangan sebagai penyedia jasa, adapun dalam hal pengadaan barang yang terjadi di BMT Madani bahwa barang yang diminta nasabah dibelikan oleh pihak BMT Madani setelah ada kesepakatan mengenai barang yang diminta.

Dalam melakukan jual beli *murabahah*, BMT sebagai penjual memberitahukan secara jujur kepada pembeli (nasabah) harga perolehan barang yaitu harga pokok barang berikut biaya yang diperlukan, maka BMT harus membeli barang atas nama sendiri dan secara sah sehingga mengetahui dengan jelas dan tepat harga perolehan barang yang diperjualbelikan. Menurut salah satu fuqaha yaitu Al-Kasani bahwa Jual beli yang *fasid* atau rusak antara lain disebabkan karena ketidakjelasan harga.

BMT Madani berhak menentukan besarnya *margin* yang di ambil, hal ini tidak dapat dipungkiri karena BMT Madani merupakan lembaga

keuangan yang mengharap keuntungan dari hasil transaksinya, dan *murabahah* merupakan jual beli, jadi sangatlah wajar apabila penjual mengambil suatu keuntungan dari transaksi jual beli tersebut. Dalam hal ini BMT Madani menginformasikan secara jujur kepada nasabah tentang harga jual plus keuntungan yang didapat agar tetap sejalan dengan syarat bai' al-murabahah yaitu:

1. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
2. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga jual plus keuntungannya, dalam kaitan ini bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Dari segi metode pembayaran yang dilakukan dalam pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT Madani, BMT berpacu pada ketentuan Murabahah Fatwa Dewan Syari'ah Nasional pasal (1) poin (g) yaitu "nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati" maka BMT Madani memberikan dua alternatif dalam pembayaran yaitu dengan tunai dan tangguh.

Cara tunai yaitu saat barang diserahkan kepada nasabah, dan pada saat itu juga nasabah membayar seluruhnya sesuai dengan kesepakatan yang terjadi diawal perjanjian. Sedangkan pembayaran secara tangguh atau ketika jatuh tempo yang telah ditetapkan oleh kedua belah pihak berakhir, maka

nasabah harus membayar apa yang telah menjadi kesepakatan antara BMT Madani dengan nasabah.

Pada pembayaran secara tangguh ini nasabah diberi pilihan apakah akan dibayar secara langsung atau ketika jatuh tempo yang ditetapkan antara kedua belah pihak berakhir dan tanpa ada cicilan yang harus dibayarkan perminggu atau pun perbulan atau dengan pembayaran secara cicilan yang mana nasabah dapat melakukan angsuran setiap minggu, tiap bulan sesuai kesepakatan diawal akad, sampai dengan jatuh tempo yang ditetapkan telah selesai. Apabila melihat dari metode yang diterapkan di KJKS BMT MADANI Pati tersebut terutama yang menggunakan pembayaran secara tangguh. Islam telah membolehkan jual beli secara tunai (*now for flow*), secara tangguh bayar (*deferred payment, bai' muajjal*) atau secara tangguh serah (*deferred delivery, bai, salam*).

Suatu perjanjian dianggap sah apabila ada kesepakatan antara kedua belah pihak, orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Adanya perjanjian bertujuan untuk menepis kerusakan akad saat transaksi berlangsung. Pada dasarnya setiap lembaga keuangan selalu berorientasi bisnis, yakni mempunyai tujuan mencari laba bersama dan meningkatkan pemanfaatan segala potensi ekonomi, tidak terkecuali dengan BMT Madani. Dalam operasinya BMT selalu bersinggungan langsung dengan nasabah

yang sewaktu-waktu dapat terjadi cacatan hukum atau nasabah melakukan *wanprestasi*<sup>14</sup> terhadap perjanjian yang telah disepakati.

Pada ketentuan Murabahah pasal (1) poin (h) Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *murabahah* yaitu ”untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.” Dari penjelasan itu dapat dipahami bahwa perjanjian khusus bertujuan untuk menegakkan akad pada saat transaksi pembiayaan *murabahah*.

Khusus untuk pembiayaan *Murabahah* yang digunakan untuk pembelian note book di KJKS BMT MADANI mempunyai kebijakan dimana pihak nasabah dapat memberikan uang muka atau panjar. Besarnya uang muka yang ditetapkan dalam pembiayaan *Murabahah* yang digunakan untuk pembelian noote book adalah bervariasi ada yang 8%-10% dari total harga note book tersebut, dan ini sudah dianggap sebagai angsuran yang pertama. Uang muka tersebut dimaksudkan sebagai tanda keseriusan dari pihak nasabah dan untuk meringankan nasabah dalam melakukan angsuran dalam pembiayaan *Murabahah*.

Selain hal itu Dewan Syari’ah Nasional juga telah mengatur mengenai uang muka, peraturan tersebut tertuang dalam fatwa Dewan Syari’ah Nasional No.04/ DSN-MUI/ IV/ 2000 tentang *Murabahah* dalam

---

<sup>14</sup>*Wanprestasi (default atau non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak yang bersangkutan. (Lihat di Mashudi , dan Muhammad Chidir Ali, (*Bab-Bab Hukum Perikatan (Pengertian –Pengertian Elementer)*, (Bandung:Mandar Maju, 1995), h. 26.

pasal (2) poin (4) yang berbunyi “dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan”.<sup>15</sup>

Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di KJKS BMT MADANI dalam pembelian *note book* ada jaminan, pihak nasabah diminta untuk melampirkan jaminan ketika melakukan permohonan pembiayaan. Jaminan dimaksudkan sebagai bentuk keterikatan antara nasabah sebagai pihak pemohon dana dengan pihak KJKS BMT MADANI sebagai penyedia dana, seperti yang tertuang di surat perjanjian akad pembiayaan *murabahah* pasal 7.

Adapun yang dijadikan sebagai objek jaminan yang ditetapkan di KJKS BMT MADANI adalah obyek barang yang dijadikan obyek jual beli pembiayaan *murabahah* tersebut yaitu *notebook* sebagai objek jaminan. Jaminan bukanlah sesuatu yang menjadi syarat dan rukun dalam *murabahah* akan tetapi hanya sebagai bentuk kepercayaan yang ditetapkan oleh KJKS BMT MADANI Pati. Peraturan tentang jaminan juga telah diatur oleh Dewan Syari'ah Nasional dalam fatwanya tentang *murabahah*, dalam pasal (tiga) poin (a) yang berbunyi “jaminan dalam *murabahah* diperbolehkan agar nasabah serius dalam pesanannya” dan poin kedua yang berbunyi “bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.” Jaminan juga dimaksudkan sebagai cara supaya hak-hak kreditur tidak akan

---

<sup>15</sup>Himpunan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, op.Cit., h.27



dihilangkan, dan untuk menghindarkan diri dari“ memakan harta dengan cara bathil”<sup>16</sup>

Praktik jual beli murabahah di KJKS BMT MADANI dengan diberlakukannya jaminan dalam jual beli *murabahah* seperti yang tertuang dalam pasal 7 maka bisa dikatakan tidak ada keadilan antara BMT dengan nasabah, karena dalam pendanaan Islam baik nasabah maupun BMT harus sama-sama menanggung resiko dengan sistem profit lost sharing. Dalam hal ini karena obyek yang dijadikan jaminan digunakan BMT untuk meminimalisir resiko yang terjadi dengan cara penjualan atau pelelangan yang hasil penjualan atau pelelangan tersebut untuk menutup kerugian yang terjadi dan dapat ditarik oleh pihak KJKS BMT MADANI apabila nasabah bisa menyelesaikan pembayarannya atau melakukan pelunasan pembayaran.

#### **B. Analisis Pemberian Diskon Pembiayaan Murabahah Dalam Perspektif Fatwa DSN-MUI No.16/DSN-MUI/IX/2000 Di KJKS BMT MADANI Pati**

*Murabahah* menurut jumhur ulama bahwa yang dimaksud jual beli *murabahah* ialah jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu. Sedangkan menurut Dewan Syari'ah Nasional mendefinisikan bahwa *murabahah* adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinnya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Didalam praktek perbankan, *murabahah* berarti jual beli

---

<sup>16</sup> Ibid, h. 28.

barang pada harga asal dengan tambahan margin keuntungan yang disepakati oleh pihak bank dan nasabah. Sering pula disebut dengan jual beli dengan pembayaran ditangguhkan atau *deffered payment sale*.

Dalam hal penetapan harga merupakan salah satu hal yang banyak mengundang perdebatan, khususnya penentuan harga produk pembiayaan. Inti permasalahannya adalah berapa tingkat keuntungan yang harus dibebankan kepada nasabah sebagai penghasilan bank. Untuk produk jual beli seperti *murabahah*, bank dapat menentukan tingkat keuntungan seperti halnya dalam perbankan konvensional, misalnya 12%. Tingkat keuntungan ini lalu ditambahkan kepada harga beli dan menjadi harga jual kepada nasabah.

Allah melarang segala bentuk transaksi yang batil. Diantara transaksi yang dikategorikan batil adalah yang mengandung bunga (*riba*) sebagaimana terdapat pada sistem kredit konvensional. Berbeda dengan *murabahah*, dalam akad ini tidak ditemukan unsur bunga namun hanya menggunakan margin. Telah diabsahkan untuk setiap transaksi *murabahah* harus berdasar prinsip kesepakatan antara pihak yang dituangkan dalam suatu perjanjian yang menjelaskan dan dipahami segala hal yang menyangkut hak dan kewajiban, bahwa akad jual beli *murabahah* harus dilakukan dengan adanya kerelaan masing-masing pihak ketika melakukan transaksi. Segala ketentuan yang terdapat dalam jual beli *murabahah*, seperti penentuan harga jual, margin yang diinginkan, mekanisme dan

lainnya harus terdapat persetujuan dan kerelaan antara pihak nasabah dan bank tidak bisa ditentukan secara sepihak.

Hadist riwayat oleh Al-Baihaqi dan Ibnu Majah bahwa Rasulullah bersabda:

عن أبي سعيد الخدري يقول : رسول الله صلى الله عليه وسلم  
قال: إنما البيع عن تراض (رواه ابن حبان في صحيحه)

Artinya : "Dari Abi Said Al Khudri bahwa Rasulullah bersabda: "sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka".<sup>17</sup>

Jadi menurut hukum Islam dalam penentuan margin harus ada kesepakatan antara pihak yang dituangkan dalam perjanjian dan adanya kerelaan antara kedua belah pihak, karena *murabahah* merupakan transaksi jual beli dan dalam jual beli harus terpenuhi rukun dan syaratnya yaitu 'aqid (pihak yang berakad) ialah penjual dan pembeli, *ma'qud 'alaih* ialah barang yang diperjualbelikan dan harga, *shigat* (akad) ialah ijab dan qabul. Maka dari itu antara ijab dan qabul (serah terima) harus selaras baik dalam spesifikasi barang maupun harga yang disepakati.

*Murabahah* sering pula disebut dengan jual beli dengan pembayaran ditangguhkan atau *deffered payment sale*. Menurut penulis, jual beli *murabahah* atau pembiayaan *murabahah* dengan cara tempo diperbolehkan karena dengan ini anggota atau nasabah diberi tenggang waktu untuk melakukan pelunasan atas harga komoditas sesuai dengan kesepakatan.

---

<sup>17</sup> Alkhafidhi Abi Abdillah Muhammad Ibni Yazid Al-Qazwini, *Sunan Ibnu Majah Juz 2*, (Darul Al-Fikr), h.738.

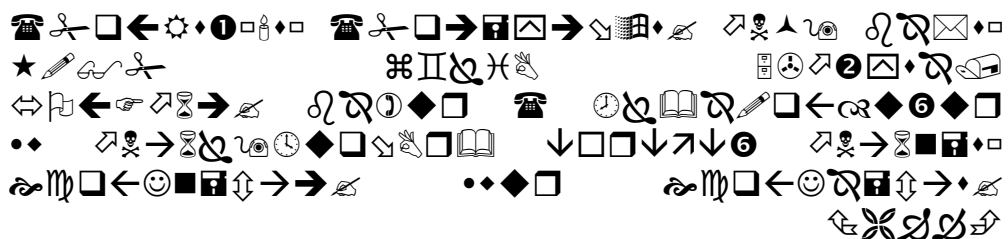
Islam memperbolehkan jual beli secara tunai ataupun tangguh seperti Hadist riwayat oleh Ibnu Majah, bahwa Rasulullah bersabda:

وعن صهيب رضى الله عنه ان النبي صلى الله عليه وسلم قال:  
ثلاث فيهن البركة، البيع الى اجل، والمقارضة، وخط البر  
بالشعير للبيت، لا للبيع (رواه ابن ماجه عن صهيب)

Artinya: "Dari Suaib ar-Rumi r.a. bahwa Rasulullah SAW bersabda, "tiga hal yang didalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh, muqorodhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual". (HR. Ibnu majah).<sup>18</sup>

Ketika bank mengambil diskon tersebut untuk *fee* sama dengan mengambil hak orang lain. *Fee* maksudnya adalah pungutan dana untuk kepentingan administrasi, seperti keperluan kertas, biaya operasional dan lain-lain. *Fee* atau pungutan ini termasuk riba karena hal ini berarti sama saja dengan mengambil kelebihan dan dalam islam hukumnya adalah dilarang, karena kelebihan ini merupakan tambahan.

Allah dengan jelas dan tegas mengharamkan apapun jenis tambahan yang diambil dari pinjaman. Allah berfirman dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 279 adalah sebagai berikut:



Artinya: "Maka jika kamu tidak mengerjakan (meninggalkan sisa riba), Maka ketahuilah, bahwa Allah dan Rasul-Nya akan

<sup>18</sup>,Al-Hafidh Ibnu Hajar Asqalany, *Tarjamah Bulugul Maram*, Bandung:PT. Al-Ma'arif, 1993, h. 648.

*memerangimu. dan jika kamu bertaubat (dari pengambilan riba), Maka bagimu pokok hartamu; kamu tidak Menganiaya dan tidak (pula) dianiaya”<sup>19</sup>.*

Tetapi ada beberapa ulama yang membolehkan melakukan pungutan dana ini dengan alasan bahwa pungutan atau tambahan ini termasuk biaya-biaya yang dikeluarkan oleh bank yang timbul dari transaksi jual beli tersebut.

Dalam pembiayaan *murabahah*, biasanya pembeli mendapatkan potongan harga (diskon) baik pembelian dalam jumlah skala sedikit maupun banyak atau borongan. Sehingga, barang yang akan dibeli tersebut seharusnya akan lebih murah karena mendapatkan diskon.

Diskon merupakan hak nasabah, tapi di beberapa lembaga ada yang mengambil diskon dari pembiayaan *murabahah* untuk lembaga tersebut, padahal sudah ada fatwa yang mengatur tentang pembagian diskon *murabahah*. Diskon merupakan hak nasabah dan harga sebenarnya adalah harga setelah diskon, dan pemberian diskon terjadi setelah akad. Pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad dan pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani antara kedua belah pihak. Kebanyakan yang terjadi diskon ditetapkan antara bank dengan supplier setelah terjadi persetujuan barang yang telah dipesan nasabah itu ada maka antara bank dan supplier menetapkan harga serta diskon apabila mendapat diskon. Karena hubungan bank dengan supplier sudah langganan maka biasanya supplier telah

---

<sup>19</sup> Al-Aliyy, op.Cit. , h. 37

mendiskon barang yang dijual sehingga bank membeli barang tersebut lebih murah. Jadi secara tidak langsung nasabah telah mendapat diskon karena diskon sudah dibagi saat barang masih di supplier dan itu yang menentukan pihak BMT dan supplier, sedangkan nasabah hanya tahu harga beli ditambah margin keuntungan yaitu harga jual. Sehingga nasabah tidak mengetahui apakah tadi mendapat diskon apa tidak dan walaupun mendapat nasabah tidak mengetahui besar diskon yang diperoleh, padahal sekecil apapun pengurangan harga itu harus diketahui oleh pembeli yaitu nasabah, karena mengetahui harga dalam jual beli murabahah adalah suatu yang utama dan ini merupakan rukun yang terdapat dalam jual beli murabahah dan menurut wahbah alzuhaily bahwa mengetahui harga (pembelian) dan keuntungan yang diperoleh serta biaya terkait merupakan syarat sahnya jual beli murabahah.

Diskon dari supplier merupakan hadiah untuk nasabah dan diberikan melalui BMT sebagai pemegang kekuasaan atau pihak yang berwenang di KJKS BMT MADANI. Besar jumlah diskon berbeda karena besar diskon yang diberikan oleh supplier tidak tetap, dan ini tergantung jumlah besar kecilnya (Borong) dalam pembelian yang dilakukan pembeli (nasabah), sehingga bisa mempengaruhi harga jual. Sehingga muncul suatu problem atau permasalahan jika dalam pembelian notebook sama dari segi kualitasnya ataupun bahkan sama merk notebooknya, akan tetapi dikarenakan pihak A membeli notebook tersebut bersamaan dengan beberapa pihak lainnya membeli dengan bersamaan (partai besar) sehingga

terjadi pembelian dalam jumlah banyak dan pihak B membeli dalam jumlah sedikit (partai kecil). Inilah yang menimbulkan perbedaan dalam pemberian besar kecilnya diskon tersebut. Harga merupakan sesuatu yang sangat penting dan utama dalam jual beli atau pembiayaan murabahah, oleh karena itu harga harus diketahui secara benar dan jelas oleh penjual dan pembeli atau kedua belah pihak dan keduanya sepakat atas harga yang telah diketahui dan ditentukan tersebut. Dalam penentuan besar kecilnya jumlah diskon tersebut tidak diketahui secara jelas oleh salah satu pihak yang mana adalah pihak pembeli (nasabah), sehingga menimbulkan ketidakjelasan harga dan dimungkinkan terjadinya perselisihan harga dikemudian harinya.

Harga dalam jual beli murabahah termasuk rukun jual beli murabahah yaitu obyek jual beli murabahah dan syarat sahnya jual beli murabahah. Dalam jual beli murabahah apabila tidak mengetahui harga maka akad jual beli murabahah *fasid*. *Fasid* karena jual beli murabahah yang secara prinsip tidak bertentangan dengan syari'ah akan tetapi terdapat unsur-unsur yang menghalangi atau tidak terpenuhi salah satu rukun atau syaratnya. Al- Kasani seorang ulama fiqh juga berpendapat bahwa jual beli dengan tidak mengetahui harganya maka jual beli tersebut batal atau fasid, karena mengetahui harga merupakan syarat sahnya jual beli terutama jual beli murabahah.

Berkaitan dengan pemberian diskon, dalam pandangan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Tentang Diskon Murabahah terdapat ketidakjelasan dalam penghitungan harga satuan yaitu meliputi harga riil

pembelian barangnya, dan diskon tersebut tidak dimuat dalam akad, karena murabahah termasuk bai' al-amanat sehingga seharusnya disebutkan dengan jelas semua yang berkaitan dengan obyeknya (*harga*) karena dalam pandangan *Fatwa DSN-MUI Tentang Diskon Murabahah* harga harus disepakati oleh kedua belah pihak dan agar nasabah tahu pasti harga sebelum di diskon dan berapa besar diskon yang diberikan oleh supplier kepada barang pesanan nasabah.

Diskon yang diberikan dalam pembiayaan murabahah di KJKS BMT MADANI Pati adalah harga beli yang sebelumnya telah di diskon waktu pembelian di supplier yang sudah disepakati antara pihak KJKS BMT MADANI dengan supplier, tetapi dalam penetapan diskon ini antara pihak KJKS BMT MADANI tidak ada perjanjian secara tertulis (hitam diatas putih). Secara tidak langsung diskon menjadi milik nasabah dan diskon sudah dibagi saat masih barang masih di supplier dan besar diskon yang menentukan adalah pihak KJKS BMT MADANI dengan supplier. Misalnya saja, dalam pembelian noote book pihak KJKS BMT MADANI dari supplier sudah mendapat harga spesial (setelah didiskon) yaitu misalnya sebesar Rp. 2.000.000.00 (dua juta ribu rupiah), pihak KJKS BMT MADANI sudah mengadakan perjanjian dimuka dengan supplier minta harga lebih murah selisih Rp. 50.000.00 (lima puluh lima ribu rupiah). Sehingga harga sesungguhnya adalah Rp. 1.950.000.00 (satu juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah).



Dalam fatwa DSN-MUI No.16/DSN-MUI/IX/2000 Tentang Diskon Murabahah disebutkan poin 3 (tiga) bahwa: jika dalam jual beli murabahah LKS mendapat diskon dari supplier, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah. Besarnya diskon yang diperoleh oleh KJKS BMT MADANI dari supplier seharusnya diberitahukan dengan jelas kepada nasabah agar tidak terjadi kesalahpahaman di kemudian hari nanti karena ini berkaitan dengan harga jual.

Dalam Fatwa DSN-MUI tertuang bahwa diskon merupakan hak nasabah, akan tetapi bahwa hak diskon tersebut akan diberikan kepada nasabah atau tidak merupakan wewenang dari LKS yang mana adalah KJKS BMT MADANI. BMT berwenang memberikan diskon ini atau tidak karena BMT mempunyai wilayah kewenangan yaitu bertasharruf secara sempurna, karena dalam bertasharruf harus mempunyai kecakapan sempurna dan dapat melakukan akad dan menunaikan segala akibat hukum yang ditimbulkan. Dalam hal ini, BMT mempunyai kecakapan sempurna tersebut.<sup>20</sup> Nasabah yang melakukan akad jual beli murabahah ini masih seorang pelajar dan berumur dibawah 18 tahun sehingga dikatakan belum cakap hukum atau bertasharruf secara sempurna, dan syarat orang yang cakap hukum menurut KUHPerdara adalah sebagai berikut:1.)seseorang yang sudah dewasa berusia 21 tahun bagi laki-laki dan 19 tahun bagi perempuan,2.)seseorang

---

<sup>20</sup> Gemala, Dewi, op.Cit., h.57

yang berusia di bawah 21 tahun tapi pernah menikah,3.)seseorang yang sedang tidak menjalani hukum,4.)berjiwa sehat dan berakal sehat.

Berkaitan dengan pemberian diskon ini KJKS MADANI sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI bahwa diskon yang di peroleh oleh KJKS BMT MADANI telah diberikan kepada nasabah, akan tetapi dalam penetapan besar diskon pihak KJKS BM MADANI harus memberitahukan secara jujur dan jelas kepada nasabah dan dalam pemberian diskon seharusnya dilakukan penandatanganan dan diperjanjikan secara tertulis atau dimasukkan penghitungan satuan harganya karena ini menyangkut moalitas atas suatu perilaku yang amanah, dan agar tidak melanggar hak masyarakat dikarenakan ketidakjelasan dan supaya sesuai dengan Fatwa DSN-MUI tentang diskon murabahah pada poin 4 dan poin 5. Dengan adanya kerelaan oleh nasabah tentang harga jual yang ditetapkan sehingga akad jual beli murabahah ini sah .

Menurut hemat penulis, bahwa peran DPS harus lebih ditingkatkan dalam pengawasannya terutama dalam pelaksanaan akad jual beli pada pembiayaan murabahah terutama dalam memberikan dan membagikan diskon kepada nasabah, alasanya karena masih ada beberapa LKS yang menjalankan usaha keuangannya yang berkaitan dengan pembiayaan jual beli murabahah dalam hal pemberian diskon tidak sesuai dengan Fatwa DNS-MUI yaitu diskon tersebut tidak dibagikan ke nasabah malahan dijadikan sebagai fee oleh LKS tersebut.