

## BAB IV

### PEMBAHASAN

#### A. Penerapan Akad Murabahah Di KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran Kantor Cabang Gunungpati II

Ada dua akad yang digunakan dalam produk pembiayaan di KSPPS BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II yaitu *Murabahah*, dan *Al Ijarah*. Dalam penerapannya yang paling banyak digunakan adalah akad *Murabahah*, sehingga akad yang lainnya kurang optimal dalam penerapannya. Akad *Murabahah* pada umumnya digunakan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi. Namun di BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II diterapkan pada pembiayaan multi barang. Meskipun akad *Murabahah* dapat digunakan sebagai akad untuk berbagai macam pembiayaan, akan tetapi pihak BMT seharusnya memberi tahu akad-akad apa saja yang digunakan untuk pembiayaan kepada anggota, sehingga bisa memilih mau menggunakan akad apa yang memang seharusnya digunakan sesuai dengan jenis pembiayaan.

Tidak bisa dipungkiri, akad *Murabahah* banyak digunakan karena mudah diterapkan sehingga tidak mengherankan apabila KSPPS BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II menerapkan akad *Murabahah* pada produk pembiayaan. Perbandingan pembiayaan akad *Murabahah* dengan akad yang lainnya dapat dilihat dari tabel berikut,

**Tabel 4.1**

( Data Jumlah Pembiayaan kantor cabang Gunungpati II tahun 2015-2017)

<b>Tahun</b>	<b>MBA Angsuran</b>	<b>MBA Paras</b>	<b>Al Ijarah</b>
<b>2015</b>	<b>551.262.200</b>	<b>24.124.450</b>	<b>31.521.650</b>
<b>2016</b>	<b>782.841.400</b>	<b>117.875.700</b>	<b>58.345.550</b>
<b>2017</b>	<b>784.313.150</b>	<b>242.338.300</b>	<b>88.833.150</b>

(sumber: wawancara dengan Bapak Eko Susilo, SE)

Tabel diatas menunjukkan berapa banyak nominal yang dikeluarkan oleh KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran kantor cabang Gunungpati II dari beberapa akad yang ditawarkan. Melalui tabel tersebut dapat diketahui bahwa penggunaan akad murabahah lebih banyak digunakan dibandingkan dengan akad lainnya. Berikut adalah beberapa faktor yang menyebabkan akad murabahah lebih banyak digunakan dibandingkan dengan akad yang lainnya:<sup>1</sup>

a. Akad murabahah mudah diterapkan.

Mengubah sistem perekonomian masyarakat menjadi sistem perekonomian sesuai syari'ah bukanlah hal yang mudah bahkan membutuhkan waktu yang lama. Karena sistem konvensional sudah melekat pada kehidupan masyarakat kita. Hal inilah yang menyebabkan akad murabahah lebih banyak digunakan daripada akad lainnya karena terdapat kemiripan dengan konvensional.

b. Pendapatan BMT dapat diprediksi

Dalam pembiayaan akad murabahah pihak BMT dapat mengetahui pendapatan yang akan diterima. Dalam transaksi murabahah hutang nasabah adalah harga jual yang dikeluarkan pihak BMT, sedangkan didalam harga jual terdapat porsi harga pokok dan keuntungan yang akan diterima.

c. Tidak perlu mengenal nasabah secara mendalam

Dalam hal ini hubungan antara anggota dengan pihak BMT adalah hutang piutang. Sehingga pihak anggota harus membayar hutang senilai harga jual yang sepakati. Berbeda dengan pembiayaan dengan menggunakan akad lainnya, seperti mudhorobah/ kerjasama yang harus mengetahui calon nasabahnya secara mendalam, dikarenakan resiko yang muncul lebih besar.

d. Resiko yang mungkin muncul sedikit

---

<sup>1</sup> Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta: Kaukaba, 2014, cet1, h. 427-428

Resiko yang mungkin muncul dalam pembiayaan akad murabahah lebih sedikit dibandingkan dengan akad lainnya. Karena dalam hal ini pendapatan yang akan diterima oleh BMT sudah dapat diketahui melalui besar margin yang ditanggung. Lain halnya dengan akad lainnya yang mempunyai resiko besar yaitu seperti mudharabah/musyarakah. Dalam mudharabah bank belum mengetahui secara pasti berapa pendapatan yang akan diperoleh. Pihak bank juga harus memberikan pembinaan dan pengamatan secara terus – menerus agar tidak terjadi manipulasi laporan keuangan oleh pihak nasabah. Karena penyedia dana (*shohibul maal*) dalam hal ini adalah pihak bank, menanggung semua kerugian akibat dari mudharabah, dan pengelola tidak boleh menanggung kerugian apapun kecuali diakibatkan dari kesalahan disengaja, kelalaian, atau pelanggaran kesepakatan.

e. Murabahah dapat diimplementasikan kepada :

1. Pengadaan barang

Transaksi ini dilakukan oleh bank syariah dengan prinsip jual beli murabahah, seperti pengadaan sepeda motor, kulkas, kebutuhan barang untuk investasi untuk pabrik dan sejenisnya.

2. Modal kerja (modal kerja barang)

Penyediaan barang persediaan untuk modal kerja dapat dilakukan dengan prinsip jual beli murabahah. Sebenarnya, penyediaan modal kerja berupa uang tidak terlalu tepat menggunakan prinsip jual beli murabahah. Transaksi pembiayaan modal kerja dalam bentuk barang atau uang lebih tepat menggunakan prinsip mudharabah (bagi hasil) atau musyarakah (penyertaan modal).

3. Renovasi rumah (pengadaan material renovasi rumah)

Pengadaan material renovasi rumah dapat menggunakan mekanisme jual beli murabahah. Barang-barang yang diperjualbelikan adalah segala bentuk barang yang dibutuhkan untuk

renovasi rumah, seperti bata merah, genteng, cat, kayu dan lain – lain.<sup>2</sup>

Adapun beberapa ketentuan yang harus dipenuhi pada saat pengajuan pembiayaan murabahah di KSPPS BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II, yaitu sebagai berikut :

- 1) Anggota mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau modal kerja kepada pihak BMT. Adapun syarat-syarat pengajuan pembiayaan, yaitu:
  - a. Bersedia menjadi anggota BMT
  - b. Memiliki usaha dan atau berpenghasilan tetap
  - c. Mengisi formulir pembiayaan
  - d. Melengkapi persyaratan administratif:
    - 1) Foto copy KTP suami istri
    - 2) Foto copy KK
    - 3) Foto copy surat nikah
    - 4) Melampirkan surat jaminan asli dan foto copy
    - 5) Melampirkan pembayaran pajak terbaru<sup>3</sup>
- 2) Jika pihak BMT menyetujui pengajuan pembiayaan anggota tersebut, pihak BMT akan membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah kepada pedagang.
- 3) Pihak BMT kemudian menawarkan aset tersebut kepada anggota dan anggota harus menerima (membeli) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat.
- 4) Pihak BMT dan anggota yang mengajukan pembiayaan membuat kontrak jual beli dengan akad murabahah.
- 5) Dalam jual beli ini, pihak BMT meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.

---

<sup>2</sup> Wawancara pribadi dengan Bapak Eko Susilo selaku kepala kantor cabang Gunungpati II, hari Selasa, Tanggal 2 Mei 2017 pukul 14.00 WIB

<sup>3</sup> Brosur Pembiayaan KSPPS BMT AL HIKMAH

- 6) Jika anggota yang mengajukan pembiayaan tersebut menolak untuk membeli barang tersebut, biaya riil BMT dibayar dari uang muka tersebut.
- 7) Nilai jaminan minimal 50% dari harga jual saat transaksi.

Di KSPPS BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II ada dua macam *akad murabahah*, yaitu sebagai berikut:

1. MBA Angsuran, yaitu *akad murabahah* yang digunakan untuk produk pembiayaan umum, misalnya untuk pembelian barang (motor, kulkas, furniture), modal usah.
2. MBA Paras, yaitu *akad murabahah* digunakan untuk produk pembiayaan yang berhubungan dengan renovasi rumah.

Contoh perhitungan pembiayaan dengan *akad Murabahah*,

Misalkan ada seorang anggota ingin memperbaiki rumahnya. Ia mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 10.000.000,00- ke BMT Al Hikmah kantor cabang Gunungpati II, kemudian setelah pihak BMT mengetahui latar belakang dan menganalisis pembiayaan yang diajukan oleh anggota tersebut, kemudian pihak BMT menyetujui dan terjadi kesepakatan harga jual sebesar Rp. 13.240.000,00- dimana harga jual diperoleh dari harga beli ditambah dengan margin yaitu sebesar 1,8% dari harga beli. Hitingannya sebagai berikut :

$$\frac{\text{Harga beli} + \text{margin} = \text{harga jual}}{\text{Jumlah masa angsuran}}$$

$$\frac{\text{Rp. 10.000.000} + \text{Rp. 3.240.000} = \text{Rp. 13.240.000}}{18 \text{ bulan}}$$

Jadi, angsuran perbulannya yaitu sebesar Rp. 735.600,00-

Perhitungan margin antara MBA angsuran dan MBA paras sama, yang membedakan keduanya hanya dari segi kegunaannya saja. Dan kedua jenis *akad murabahah* tersebut pembayarannya diangsur selama jangka waktu yang

sudah disepakati oleh pihak BMT dan pihak anggota yang mengajukan pembiayaan. Jangka waktu maksimal yang diberikan oleh BMT yaitu 3 tahun, namun apabila pihak nasabah keberatan bisa sampai batas maksimal 5 tahun.<sup>4</sup>

## B. Analisis

Sebagai salah satu lembaga keuangan syariah KSPPS BMT Al Hikmah Ungaran kantor cabang Gunungpati II telah menerapkan akad *murabahah* pada produk pembiayaan multi barang. Pembiayaan diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan memiliki barang, peralatan usaha untuk memperlancar kegiatan usaha anggota. Dalam akad *murabahah* pihak BMT mengacu pada Undang-Undang Perkoperasian nomor 17 Tahun 2012, karena badan hukum BMT adalah koperasi dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 yang mengatur tentang pembiayaan *murabahah*. Dalam fatwa tersebut disebutkan ketentuan umum mengenai *murabahah*, yaitu sebagai berikut :<sup>5</sup>

1. Barang-barang yang sering dibiayai oleh pihak BMT yaitu bahan-bahan sembako, material untuk merenovasi rumah, dan pembelian kendaraan bermotor. Hal ini sudah sesuai dengan rukun *murabahah* yaitu adanya objek. Dimana objek *murabahah* harus berupa barang yang di perbolehkan untuk diperjual belikan. Bukan barang yang di haramkan oleh agama islam.
2. BMT membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Dalam kontrak/ akad disebutkan juga rincian harga beli, margin, harga jual, angsuran pendahuluan (uang muka), jumlah kewajiban, jumlah angsuran per bulan yang harus dibayar serta jangka waktu kontrak akad yang terhitung dari tanggal pencairan. Hal ini sesuai dengan fatwa DSN - MUI dimana pihak BMT harus

---

<sup>4</sup> Wawancara Pribadi dengan Bapak Eko Susilo, Selaku Pimpinan Kantor Gunungpati II, hari Kamis, Tanggal 5 Mei 2017, pukul 14.55 WIB

<sup>5</sup> Sutan Remy Sjahdaeni, Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya, Jakarta: Prenadamedia Group, 2015 cet-2, h. 195

memberitahukan kepada nasabah informasi secara rinci mengenai hal yang berkaitan dengan transaksi murabahah sehingga harga barang dapat diketahui dengan jelas oleh nasabah serta menghindari transaksi *ghoror* (ketidakjelasan).

3. BMT tidak bertindak sebagai pembeli pertama akan objek *murabahah*, melainkan pihak BMT memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang, hal ini diperbolehkan berdasarkan dengan fatwa DSN – MUI bahwa bank dapat mewakilkan nasabah untuk membeli barang.
4. BMT menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
5. BMT kemudian menjual barang tersebut kepada anggota yang melakukan pembiayaan dengan harga jual disini BMT menginginkan margin 1,8% dari harga beli.
6. Anggota dapat membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu maksimal 3 tahun atau sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dengan pihak BMT.
7. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad, pihak BMT mengadakan perjanjian khusus dengan anggota.
8. Akad murabahah dilaksanakan setelah barang secara prinsip menjadi milik penjual atau pihak BMT. Sebagaimana yang tertulis pada farwa DSN bahwa pembeli menjadi wakil dari pihak BMT untuk membeli barang. Hal ini tidak sesuai dengan prinsip syariah, karena seharusnya akad murabahah dapat dilaksanakan setelah akad wakalah selesai dilakukan dan objek murabahah tersebut secara prinsip telah menjadi hak milik BMT, barulah akad murabahah dapat dilaksanakan.