BAB IV
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Pembiayaan Akad *Murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah Pati

Jenis pembiayaan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah ada beberapa macam yaitu pembiayaan *musyarakah*, *mudharabah* dan *murabahah.*[1] Tapi pada saat ini di BMT Yaummi hanya menggunakan dua akad yaitu *murabahah* (berlaku untuk semua kantor cabang BMT Yaummi) dan *Bai Bitsaman Ajil* (yang hanya diberlakukan di kantor pusat saja). Pembiayaan *murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah adalah pembiayaan dimana penjualan harga barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan yang disepakati oleh penjual dan pembeli dimana Pihak BMT dalam akad pertama menjadi seorang pembeli dan dalam akad kedua BMT berperan sebagai penjual.[2]

Pembiayaan *murabahah* ini mempunyai manfaat yang sangat besar. manfaat dari pembiayaan *murabahah* yaitu; pertama pembeli mengetahui semua biaya *(cost)* yang semestinya serta mengetahui harga pokok barang dan keuntungan *(mark-up)*, kedua pembayaran yang ditunda. Berdasarkan data yang penulis peroleh

---

[1] Copy file Sejarah BMT Yaummi Maziyah Assa'adah.

[2] Menurut penjelasan salah satu karyawan bagian Admin Cabang Rembang mbak Annisa (sewaktu saya magang).

dari bagian marketing mas Basuki, bahwa pada dasarnya seseorang yang akan mengajukan pembiayaan *murabahah* harus melalui mekanisme yang telah ditentukan oleh BMT Yaummi Maziyah Assa'adah.[3]

1. Nasabah datang ke BMT untuk mengajukan permohonan pembiayaan
2. Mengisi formulir pengajuan pembiayaan.
3. Melengkapi syarat-syarat pengajuan pembiayaan antara lain:
   a. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami istri, bagi yang sudah menikah.
   b. Foto copy Kartu Keluarga (KK).
   c. Bawa bukti jaminan
      1) Kendaraan; BPKB dan foto copy STNK dengan catatan pajak kendaraan jalan.
      2) Sertifikat (Rumah/Tanah)
4. Setelah persyaratan lengkap, giliran tugas marketing survey langsung untuk melakukan gesek rangka dan mesin (untuk sepeda motor), cek fisik (untuk mobil).
5. Bagian *marketing* membuat transaksi kendaraan. Dan semua persyaratan akan diberikan ke Admin untuk diajukan ke bagian kepala cabang. Untuk dianalisa kelayakan pembiayaan

[3] Hasil wawancara penulis dengan salah satu marketing cabang Rembang yaitu Mas Basuki.

apakah pantas nasabah tersebut diberikan pembiayaan atau tidak.

6. Setelah pengajuan pembiayaan diterima, dibuatkanlah kontrak akad *murabahah*.
7. Nasabah mengisi formulir untuk menjadi anggota koperasi, karena BMT merupakan lembaga koperasi yang mana dalam syarat mendapatkan pembiayaan diharuskan menjadi anggota koperasi terlebih dahulu.
8. Pihak BMT melakukan akad murabahah yakni, jual beli antara pihak BMT dengan nasabah untuk menjualbelikan barang agunan, sebagaimana pada akad *murabahah* pertama nasabah menjadi penjual dan BMT menjadi pembeli. Pada akad *murabahah* ke dua pihak BMT menjadi penjual dan nasabah menjadi pembeli dan semua haraga sesuai kesepakatan.
9. Setelah melakukan akad nasabah akan mencairkan dana yang telah disetujui dalam pembiayaan (untuk yang sudah berkeluarga pencairan harus suami-istri, bagi yang belum berkeluarga harus didampingi salah satu orang tua). Nasabah harus membayar biaya adiminstrasi antara lain:
   a. Biaya materai.
   b. Biaya pengikatan notaris.
   c. Satu kali *margin.*
   d. Simpanan Pokok.

e. Simpanan Sukarela.
f. *Infaq.*
g. *Taawun.*

10. Selanjutnya sesuai dengan perjanjian *murabahah* pelunasan hutang nasabah dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati kedua pihak.

Dari keterangan mekanisme pembiayaan diatas, dapat disimpulkan bahwa akad *murababah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah digunakan untuk pengajuan semua pembiayaan. Barang yang menjadi obyek jual beli di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah adalah barang yang dijaminkan nasabah. Dalam menangani satu pembiayaan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah menggunakan dua kali akad *murabahah.* Akad pertama nasabah menjual barang (yang dijaminkan) kepada pihak BMT Yaummi Maziyah Assa'adah. Kemudian pada akad kedua, pihak BMT menjual barang (jaminan yang telah dibeli pada akad pertama) ke nasabah.

B. Analisis Penerapan Pembiayaan Akad *Murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah Pati

Penulis akan mengamati, meneliti kemudian menganalisa bagaimana praktek pembiayaan *murbahah* yang diterapkan di BMT Yaummi maziyah As sa'adah Pati. Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah Pati diawali

dengan proses pengajuan pembiayaan, nasabah datang ke BMT dengan membawa berkas permohonan pembiayaan. Setelah data lengakap pihak BMT melakukan survey dengan tujuan untuk mengetahui apakah nasabah tersebut layak untuk mendapatkan pembiayaan. Apabila dalam survey tersebut nasabah memang benar-benar layak untuk mendapatkan pembiayaan maka dilakukanlah akad *murabahah* yang didalamnya terdapat persetujuan pembiayaan seperti *mark-up,* jangka waktu pembayaran, dan jaminan yang telah disepakati kedua belah pihak tersebut. Tapi anehnya di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah semua pembiyaan menggunakan akad *murabahah* dan tidak memandang jenis pembiayaan yang diajukan. Di sini nasabah tidak diperbolehkan memilih akad apa yang diinginkan karena di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah hanya menggunakann akad *murabahah* untuk jenis pembiayaan. Barang yang menjadi objek jual beli di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah adalah barang yang diagunkan seperti contoh: Pak Ahmad mengajukan pembiayaan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah tujuan pak Ahmad mengajukan pembiayaan yaitu untuk merenovasi rumah, pak Ahmad menjaminkan sepeda motornya sebagai jaminan dalam pengajuan pembiayaan tersebut. Setelah pengajuan pembiayaan diterima, maka selanjutnya akan dilangsungkannya akad *murabahah* akad pertama pak Ahmad (nasabah) berperan sebagai penjual, dan bank berperan sebagai pembeli, pak Ahmad menjual

barang jaminan ke pihak BMT. Akad yang kedua bank sebagai penjual dan pak Ahmad sebagai pembeli, pihak BMT menjual barang yang dibeli dari pak Akhmad ke pak Akhmad lagi. Dalam masalah keuntungan pihak BMT sudah memaparkan sejelas mungkin. Tapi di sini saya mengalami kejanggalan pada penerapan akad *murabahah* di BMT ini. Secara teeori *murabahah* ini ditujukan untuk memenuhi kebutuhan customer terhadap barang-barang tertentu karena tidak memiliki uang dalam jumlah besar atau karena tidak ingin dibeli secara tunai.[4] Tapi di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah akad *murabahah* digunakan untuk berbagai macam pengajuan pembiayaan. dengan ketentuan bukan bank mencarikan apa barang yang diperlukan nasabah tetapi akad *murabahah* berlangsung untuk memperjuabelikan agunan yang dijaminkan oleh nasabah.

Menurut Sutan Remy Sjahdeni *murabahah* adalah jasa pembiayaan dengan mengambil bentuk transaksi jual beli dengan cicilan . Pada perjanjian *murabahah* atau *mark-up*, bank membiayai pembelian barang atau aset yang dibutuhkan oleh nasabahnya dengan membeli barang itu dari pemasok barang dan kemudian menjualnya kepada nasabah tersebut dengan menambah

[4]Veithzal Revai, Arviyan Arivin, Islamic Banking (sebuah teori, konsep, dan aplikasi), Jakarta:Bumi Aksara, 2010, h. 760.

mark-up atau keuntungan[5]. Selain itu pada pembiayaan murabahah, nasabah yang mengajukan permohonan harus memenuhi syarat syarat sah perjanjian, yaitu syarat subjektif harus berumur 21 tahun atau telah maupun sudah pernah menikah, sehat jasmani dan rohani. Obyek murabahah tersebut harus tertentu dan jelas serta merupakan milik yang penuh dari pihak bank.[6] Di BMT akad pertama bank membeli barang dari nasabah, yang barang itu berupa jaminan untuk pembiayaan. Kemudian akad kedua bank menjual barang kepada nasabah (dengan orang yang sama). Pada buku standar produk perbankan syariah *murabahah* tertulis transfer kepemilikan barang yang menjadi obyek *murabahah* harus dilakukan secara efektif bank sebagai penjual dengan nasabah sebagai pembeli. Pedoman ini jelas bank sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Pada akad *murabahah* pertama di BMT Yaummi jelas tidak sesuai dengan pedoman tersebut. Pada akad kedua sudah sesuai.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional Jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya, dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. Artinya bahwa jaminan itu ada untuk

---

[5]Trisadini P. Ussanti, Abd Shomad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, h.28.

[6] Sutedi, *Perbankan* ,…h. 123.

pegangan bank untuk mengantisipasi apabila terjadi hal-hal yang diluar perkiraan bukan untuk diperjual belikan.

C. Analisis Pembiayaan akad *Murabahah* di BMT Maziyah Assa'adah Pati Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional No.04/DSN-MUI/IV/2000 Majelis Ulama Indonesia

Setelah penulis mengamati dan meneliti kemudian menganalisis sejauh mana pembiayaan *murabahah* yang diterapkan oleh BMT Yaummi Maziyah Assa'adah Pati, apakah sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *murabahah* khususnya mengenai ketentuan umum *murabahah* dalam bank syariah.

Lembaga keuangan syariah merupakan salah satu aplikasi dalam sistem ekonomi syariah Islam yang merupakan bagian dari nilai-nilai dari ajaran Islam mengatur bidang perekonomian umat dan tidak terpisahkan dari aspek-aspek lain ajaran Islam yang komprehensif dan universal. Komprehensif berarti ajaran jaran Islam merangkum seluruh aspek kehidupan, baik ritual maupun sosial kemasyarakatan yang bersifat universal. Universal bermakna bahwa syariah Islam dapat diterapkan dalam setiap waktu dan tempat tanpa memanadang ras, suku golongan dan agama sesuai prinsip Islam *"rohmatan lil alamiin.* Ada empat prinsip utama dalam Syariah yang senantiasa mendasari jaringan kerja perbankan dengan sistem syariah, yaitu;

1. Perbankan non riba .
2. Perniagaan halal dan tidak haram.
3. Keridhaan pihak-pihak dam berkontrak.
4. pengurusan dana yang amanah, jujur, dan bertanggung jawab.[7]

Telah dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional point pertama menjelaskan mengenai "bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas riba". Dalam pembahasan sebelumnya bahwa BMT harus terbuka dalam mengkonfirmasikan margin atau keuntungan yang diambil dalam transaksi *murabahah* tersebut agar tidak terjadi kesalahpahaman antara nasabah dengan BMT. Dan seperti yang kita ketahui Islam sangat melarang adanya praktik riba. Sesuai dengan Hadist Riwayat Ibnu Majah No. 2268.

عَنْ عَبْدِ اللّٰهِ مَسْعُودْ اَنَّ رَسُوْلُ اللّٰهِ صَلَّى اللّٰهُ عَلَيْهِ وَسَلَّم لَعَنَ آكِلَ الرِّبَا وَمُؤْكِلَهُ وَشَا هِدَيْهِ وَكَاتِبَهُ

"Dari Abdullah bin Maksud ia berkata , "Rosululloh SAW melaknat pemakan riba, yang mengambilkannya, yang menyaksikannya, dan penulisnya.

Riba dapat terjadi oleh dua sebab yaitu riba hutang piutang dan riba jual beli. Kata riba sangatlah identik dengan

[7] Shomad, *Transakasi*,… h. 3.

lembaga keuangan. Dalam menghindari riba sekarang sudah ada lembaga keuangan syariah yaitu lembaga keuangan yang pengoperasionalanya berdasarkan prinsip syariah dan meninggalkan riba.

Pada point ke dua Fatwa Dewan Syariah Nasional tentang *murabahah* disebutkan bahwa "barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syariat Islam". Dalam transaksi jual beli di BMT Yaummi Maziyah As Saadah memang melayani pengajuan pembiayaan yang obyek *murabahah* diperbolehkan syariat Islam. Ketentuan tersebut telah dijelaskan dalam syarat *murabahah* yaitu barang yang diperjual belikan harus barang yang halal. Selain itu dalam ketentuan objek akad barang, juga dijelaskan bahwa barang yang diakadkan harus sesuai syara, suci, diketahui oleh kedua belah pihak dan ada sewaktu diakadkan. Dalam menyikapi hal ini penulis setuju dengan BMT Yaummi Maziyah Assa'adah karena produk yang diperjual belikan sudah memenuhi syarat di atas. Dengan dilakukanya seperti itu akan mengurangi terjadinya praktek riba dalam trasnsaksi jual beli *murabahah.*

Dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional "bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya" hal ini tidak diterapkan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah karena pembiayaan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah hanya meminjami sesuai pengajuan

yang diinginkan nasabah. memperjual belikan barang yang dijaminkan. Ini artinya tidak sesuai dalam ketentuan Fatwa Dewan Syariah diatas.

BMT Yaummi Maziyah Assa'adah adalah lembaga keuangan non bank yang berlembaga koperasi dan menjalankan operasionalnya dengan prinsip syariah yaitu menggunakan sistem bagi hasil dan sangat menjauhi perkara yang mengandung unsur riba ataupun yang melanggar syara. Pada penjelasan sebelumnya bahwa dalam melakukan transaksi jual beli *murabahah* yang diperjualbelikan adalah barang yang dibeli dari nasabah yang mengajukan pembiayaan dan kemudian dijual lagi kepada nasabah-nya artinya barang yang diperjualbelikan adalah barang jaminan. Bukan barang yang dipesan oleh nasabah. Meskipun barang yang diperjualbelikan sudah menjadi milik penuh pihak BMT tetapi tetap saja yang menjadi obyek jual beli adalah barang jaminan bukan barang yang dipesan oleh nasabah. Hal ini tidak sesuai dengan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional yang berbunyi "bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri dan pembelian ini harus sah dan bebas riba".

Dalam penjualan barang ke nasabah BMT Yaummi Maziyah Assa'adah menjelaskan keuntungan yang diambil . Untuk masalah harga pokok pihak nasabah sudah mengetahui karena barang yang diperjualbelikan, awalnya milik nasabah yang dijual kepada bank. Dan bank menjualnya ke nasabah lagi. Proses

jual beli yang diterapkan BMT Yaummi Maziyah Assa'adah Pati sangat transaparan, karena kedua belah pihak saling mengetahui. Pengambilan *mark-up* juga sudah disepakati oleh pihak BMT dan nasabah. Karena pada dasarnya *murabahah* menggunakan prinsip jual beli yang mana dalam jual beli pihak penjual mengambil keuntungan yang banyak diperbolehkan asalkan kedua belah pihak setuju. Hal ini sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional "bank kemudian menjual harga barang tersebut kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya" Sebagaimana dalam surat al-fathir ayat 29 dijelakan bahwa sangatlah wajar apabila seorang penjual mengambil keuntungan.

Sesuai prosedur yang dijelaskan diatas setelah melakukan pencairan dana, nasabah membayar biaya administrasi. Selanjutnya sesuai dengan perjanjian *murabahah* pelunasan hutang nasabah dilaksanakan oleh nasabah sesuai dengan jangka waktu yang telah disepkati kedua pihak. Hal ini sudah sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional "Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati".

Pada dasarnya setiap pengajuan pembiayaan di lembaga keuangan dibutuhkan jaminan. Adanya jaminan bertujuan untuk melihat kesungguhan nasabah dalam mengajukan pembiayaan selain itu jaminan juga digunakan sebagai antisipasi apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan semisal kredit macet.

Begitupula untuk pengajuan pembiayaan di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah harus menggunakan jaminan, karena pada proses akad *murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah barang jaminan digunakan sebagai obyek *murabahah.* Tanpa meggunakan jaminan proses akad *murabahah* tidak dapat terlaksana. Barang jaminan di BMT Yaummi akan diikatkan dinotaris seperti yang tertera pada biaya administrasi yaitu ada biaya pengikatan jaminan.. Hal ini sesuai dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional "untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank Dapat megdadakan perjanjian khusus dengan nasabah berupa pengikatan jaminan dan atau asuransi".

Dalam penerapan akad *murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah masih banyak yang belum sesuai dengan Datwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI//IV/2000. Menrurt penulis dalam penerapan akad *murabahah* di BMT Yaummi Maziyah Assa'adah lebih ke prinsip jual-beli. Yang menjadi perhatian hanyalah obyek yang diperjualbelikan.