

**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK AKAD
MURABAHAH
(Studi Kasus di BMT NU SEJAHTERA CABANG KENDAL)**

SKRIPSI

Disusun Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Strata S.1 dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah



Disusun oleh:

PRIATININGSIH
132311081

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG
2017**



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, Semarang, 50185

NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. 4 (empat) eks
Hal Naskah Skripsi
An. Sdri. Priatiningsih

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah dan Hukum
UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr Wb

Setelah melalui proses bimbingan dan mengadakan perbaikan seperlunya,
bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara

Nama : Priatiningsih

Nomor induk : 132311081

Judul : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Akad Murabahah (studi kasus di
BMT NU Sejahtera cabang Kendal).

Saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera
dimunafasahkan.

Demikian atas perhatiannya, saya ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr Wb

Pembimbing I

Dr.H. Nur Khoirin, M.Ag

NIP. 196308011992031001

Semarang, 15 Mei 2017

Pembimbing II

Sapangot, M.Ag

NIP. 19710402 200501 1 004



KEMENTERIAN AGAMA RI
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, Semarang, 50185

PENGESAHAN

Nama : Priatiningsih
Jurusan : Muamalah (Hukum Ekonomi Islam)
Fakultas : Syari'ah dan Hukum
Judul Munaqosah : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Akad Murabahah (studi kasus di BMT NU Sejahtera cabang Kendal).

Telah dimunaqosahkan oleh dewan penguji fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Walisongo, pada tanggal:

31 Mei 2017

Dan dapat diterima sebagai kelengkapan ujian akhir dalam rangka menyelesaikan studi Program Sarjana Strata 1 (S.1) tahun akademik 2016/2017 guna memperoleh gelar sarjana dalam Ilmu Syari'ah.

Semarang, 05 Juni 2017

Mengetahui,

Ketua Sidang

Sekretaris Sidang

Drs. H. Mohamad Solek, M.A
NIP. 196603181993031004

Subangat, M.Ag
NIP. 197104022005011004

Penguji I

penguji II

Afif Noor, S.Ag., S.H., M.Hum
NIP. 197606152005011005

Muhammad Shoim, S.Ag., M.H
NIP. 197111012006041003

Pembimbing I

pembimbing II

Dr. H. Nur Khoirin, M.Ag
NIP. 196308011992031001

Subangat, M.Ag
NIP. 197104022005011004



MOTTO

1 يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ...

Artinya:

“Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu (QS. al-Ma’idah [5]: 1)

¹ Al Qur’an Terjemah, Departemen Agama RI, hlm. 107.

PERSEMBAHAAN

Tugas Akhir ini saya persembahkan teruntuk orang-orang yang selalu hadir dan yang selalu memberi dorongan, perhatian, kasih dan sayangnya kepada penulis, dan kepada orang yang selalu setia hadir dalam kehidupan penulis khususnya buat:

1. Ayahanda Zaenal Abidin dan ibunda Umrotun, tercinta yang senantiasa mencurahkan kasih sayangnya serta pengorbanannya dengan tulus ikhlas merawat, mengajarkan segala kebaikan kepadaku, juga dengan ketulusan doanya yang selalu menyertai dalam menjalani hidup ini sehingga dapat tumbuh menjadi insan yang dewasa seperti ini.
2. Adek ku tersayang Abdurrochman Aziz, Tazkiyyatul Luthfiah dan Suamiku tersayang Mokhtar yang selalu memberikan dukungan dalam setiap langkah ku.
3. Seluruh keluarga besarku, yang telah tulus mendoakan penulis, terimakasih banyak, atas jasa dan nasihat kalian selama ini akan sela ku kuingat.
4. Sahabat-sahabat ku, yang telah memberikan keceriaan dan arti persahabatan dalam perjalanan hidupku. Tetap kompak ya.
5. Segenap keluarga besar IMAKEN (Ikatan mahasiswa Kendal) UIN Walisongo Semarang, semangat dan kekompakan kalian luar biasa. Banyak ilmu dan pengalaman yang saya dapatkan dari kalian, terimakasih banyak atas masukan dan bimbingannya.
6. Seluruh pengelola KJKS BMT NU Sejahtera yang telah membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir.

7. Seluruh teman-teman ku MUC Community dan teman-teman selain MUC, terimakasih banyak banyak kalian telah menjadi bagian dari cerita hidup ku.
8. Semua pihak yang telah memberikan motivasi dan bantuan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Skripsi ini tidak berisi materi yang telah pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Skripsi ini tidak berisi satu pun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan.

Semarang, 04 Juni 2017

Deklarator,



PRIATININGSIH
NIM. 132311081

ABSTRAK

Adanya lembaga keuangan yang saling berlomba-lomba membuka layanan syariah. BMT adalah lembaga keuangan yang berlandaskan pada prinsip syariah. Produk yang dikeluarkan BMT salah satunya adalah pembiayaan dan pembiayaan yang diberikan kepada nasabahnya tidak hanya berbasis bagi hasil, melainkan juga ada yang berbasis jual beli. Salah satu pembiayaan dengan akad jual beli disalurkan dalam bentuk pembiayaan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* ini paling banyak diminati oleh para nasabah terutama bagi nasabah usaha kecil dan menengah karena sangat membantu perekonomian masyarakat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan bagaimana praktek pembiayaan akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal dan untuk mengetahui apakah praktek pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan syari'ah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan (*field research*). Pengumpulan data primer dilakukan dengan menggunakan metode wawancara manager, DPS, nasabah, dan dokumentasi dari BMT NU Sejahtera cabang Kendal, sedangkan untuk data sekunder peneliti menggunakan dokumen, buku-buku, dan karya ilmiah yang berkaitan dengan teori pembiayaan *murabahah*. Setelah data penelitian terkumpul selanjutnya dilakukan analisis menggunakan metode deskriptif kualitatif.

Dari hasil penelitian ini diketahui bahwa pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada BMT NU Sejahtera cabang Kendal belum memenuhi ketentuan syari'ah. Hal ini terjadi karena dari segi syarat rukunnya ada beberapa aspek yang belum sesuai dengan ketentuan syari'ah, dikarenakan dalam pelaksanaan akad *murabahah* tidak hanya untuk jual beli barang melainkan untuk biaya konsumtif, padahal sudah jelas bahwa akad *murabahah* adalah jual beli barang, kemudian BMT sebagai penjual ternyata tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah*, maka transaksinya tidak sah karena salah satu rukun *murabahah* dalam penyediaan barang tidak ada. Selain itu dari segi barang yang diperjual-belikan tidak jelas, karena yang membeli barang adalah pihak nasabah itu sendiri dan pihak BMT hanya sebagai pemberi pinjaman uang saja. Penetapan keuntungan *murabahah* penjual tidak tau harga pokok barang. Pembayaran masih tergantung dengan lamanya waktu peminjaman, seharusnya penetapan keuntungan *murabahah* harus sama meskipun akan diangsur 1,2 atau 3 tahun dan bergantung pada pembelian barang yang riil, bukan dari tingkat modal yang dipinjam oleh nasabah, sehingga menjadikan seperti *riba*. Sedangkan

syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah tidak terjadi rusak pada akad *murabahah* di antaranya kontrak harus bebas dari *riba*.

Kata kunci: *Murabahah*, BMT, Bunga, dan *Riba*

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan baik. Shalawat serta salam penulis haturkan kepada kekasih Allah, junjungan kita nabi Muhammad SAW yang selalu membimbing umatnya ke jalan yang benar.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menyelesaikan program studi Strata Satu guna memperoleh gelar S1 Jurusan Hukum Ekonomi Islam (Muamalah) di Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang, sebagai penulis pemula tidak akan mudah untuk menulis sebuah skripsi yang bermutu tinggi maka dengan kerendahan hati penulis akan menyajikan sebuah karya tulis atau tugas akhir dengan judul “TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK AKAD MURABAHAH (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera cabang Kendal”.

Skripsi ini mengungkapkan praktek pembiayaan akad murabahah dan membahas kesyari’ahan praktek pembiayaan akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal. Perlunya kajian mengenai praktek pembiayaan akad *murabahah* ini dikarenakan saat ini BMT memiliki peran yang cukup besar dalam kehidupan masyarakat. Skripsi ini berusaha untuk memberikan pembuktian mengenai kesyari’ahan praktek pembiayaan akad *murabahah* yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera cabang Kendal.

Dari hasil penelitian penulis juga berusaha memberikan analisis-analisis untuk menghindari kesalah pahaman tentang praktek pembiayaan akad *murabahah*. Penulis skripsi ini dimaksudkan untuk menambah pemahaman penulis mengenai praktek pembiayaan akad *murabahah* serta

dapat dijadikan referensi bagi pembaca yang berminat terhadap pembiayaan akad *murabahah*.

Dalam kesempatan ini perkenankanlah penulis menyampaikan terimakasih dan rasa hormat sedalam-dalamnya atas bantuan, dorongan, dan saran sehingga skripsi ini dapat selesai. Penulis sampaikan rasa terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang.
2. Bapak Akhmad Arif Junaidi, S.Ag, M.Ag, Selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN walisongo Semarang.
3. Bapak Afif Noor, S.Ag. SH., M.Hum, selaku Kajur Hukum Ekonomi Islam (Muamalah), serta Bapak Supangat, M.Ag, selaku Sekjur Hukum Ekonomi Islam (Muamalah).
4. Bapak Supangat, M.Ag selaku dosen wali yang telah bersedia membimbing dari awal semester hingga akhir semester.
5. Bapak Nur Khoirin, M.Ag selaku Dosen Pembimbing I, serta Bapak Supangat, M.Ag selaku Pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan dalam menyusun skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu tercinta yang telah membesarkanku, atas segala kasih sayang serta do'anya dengan tulus ikhlas untuk kesuksesan putrinya.
7. Semua sahabat dan teman-temanku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terimakasih atas dukungan dan motivasinya.

Teriring do'a semoga Allah SWT membalas semua amal kebaikan dari semuanya dengan sebaik-baik balasan. Akhirnya penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini belum mencapai kesempurnaan. Namun

demikian, penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan pembaca pada umumnya.

Semarang, 04 Juni 2017

Penulis

PRIATININGSIH

132311081

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Tinjauan Pustaka.....	10
F. Metode Penelitian	14
F. Sistematika Penulisan skripsi	18
BAB II AKAD MURABAHAH DALAM HUKUM ISLAM	
A. Pengertian <i>Murabahah</i>	20
B. Dasar Hukum <i>Murabahah</i>	24
C. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i>	27
D. Jenis-jenis <i>Murabahah</i>	29
E. Tujuan digunakan <i>Murabahah</i>	30
F. Pembiayaan <i>Murabahah</i> Pada Lembaga Keuangan Syari'ah.....	31
G. Keuntungan <i>Murabahah</i> , Bunga dan <i>Riba</i>	39

H. Hikmah kesyariatian <i>Murabahah</i>	47
---	----

BAB III PRAKTEK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NU SEJAHTERA CABANG KENDAL.

A. Profil BMT NU Sejahtera.....	49
1. Sejarah Berdirinya BMT NU Sejahtera.....	49
2. Struktur	53
3. Visi dan Misi	54
4. Tujuan.....	54
5. Kegiatan BMT	54
6. Inovasi Layanan.....	55
7. Asas dan Prinsip Dasar BMT	56
8. Produk-Produk BMT	57
B. Praktek <i>Murabahah</i> di BMT NU Sejahtera cabang Kendal	66
1. Prodak <i>murabahah</i>	66
2. Pihak-pihak dalam <i>murabahah</i>	70
3. Penetapan margin <i>murabahah</i>	72
4. Administrasi.....	75
5. Denda	76
6. Jaminan	77

BAB IV ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PELAKSANAAN PRAKTEK MURABAHAH DI BMT NU SEJAHTERA CABANG KENDAL

A. Analisis Rukun <i>Murabahah</i> di BMT NU Sejahtera cabang Kendal	82
1. Penjual.....	83
2. Pembeli.....	84
3. Objek Akad	84

4. Harga	89
5. <i>Shighat</i> (ijab dan qobul)	91
B. Analisis Syarat <i>Murabahah</i> di BMT NU Sejahtera cabang Kendal	92
1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah	93
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan	94
3. Kontrak harus bebas dari riba	95
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian	97
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang	97

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	102
B. Saran-Saran	104
C. Penutup	105

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Keuangan Islam sebenarnya telah ada sejak zaman Rasulullah Muhammad SAW seiring dengan tumbuhnya agama Islam di sekitar tahun 600-an masehi, sebab keuangan Islam adalah bagian dari muamalah, dan muamalah adalah bagian dari peribadatan agama Islam itu sendiri. Sistem keuangan Islam yang bebas dari prinsip bunga diharapkan mampu menjadi alternatif terbaik dalam mencapai kesejahteraan masyarakat.¹

Secara harfiah/lughawi, *baitul maal* berarti rumah dana, dan *baitul tamwil* berarti rumah usaha. *Baitul maal* berfungsi sebagai pengumpulan dana dan mentasyarufkan untuk kepentingan sosial, sedangkan *baitul tamwil* merupakan lembaga bisnis yang bermotif keuntungan (laba). Jadi dalam *baitul maal wa tamwil* adalah lembaga yang bergerak di bidang sosial, sekaligus juga bisnis yang mencari keuntungan.²

Baitul maal wattamwil (BMT) menetaskan sebuah usaha kecil.³ Keberadaan BMT merupakan reprensensi dari kehidupan masyarakat di mana BMT itu berada, dengan jalan ini BMT mampu mengakomodir kepentingan ekonomi masyarakat. BMT diperlukan

¹ Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta: Kaukaba (anggota IKAPI), 2014, hlm.47.

² Abdul Manan, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Perspektif Kewenangan Keadilan Agama*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012, hlm.353.

³ M. Dawam Rahardjo, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999, hlm. 431.

karena masyarakat membutuhkannya sebab belum ada lembaga perbankan yang mampu berhubungan langsung dengan pengusaha kecil bawah dan kecil. Peran BMT adalah melakukan pembinaan dan pendanaan yang berdasarkan prinsip syari'ah. Peran ini menegaskan arti penting prinsip-prinsip syari'ah dalam kehidupan ekonomi masyarakat. Sebagai lembaga keuangan syari'ah yang bersentuhan langsung dengan kehidupan masyarakat kecil yang serba cukup ilmu pengetahuan ataupun materi maka BMT mempunyai tugas penting dalam mengemban misi keislaman dalam segala aspek kehidupan masyarakat.

Di samping itu di tengah-tengah kehidupan masyarakat yang hidup serba berkecukupan muncul kekhawatiran akan timbulnya pengikisan akidah. Pengikisan akidah ini bukan hanya dipengaruhi dari aspek syiar Islam tetapi juga dipengaruhi oleh lemahnya ekonomi masyarakat. Maka keberadaan BMT diharapkan mampu mengatasi masalah ini lewat penentuan kebutuhan-kebutuhan ekonomi masyarakat.⁴

Di lain pihak, beberapa masyarakat harus menghadapi rentenir atau lintah darat. Maraknya rentenir di tengah-tengah masyarakat mengakibatkan masyarakat semakin terjerumus pada masalah ekonomi yang tidak menentu. Besar pengaruh rentenir terhadap perekonomian masyarakat tidak lain karena adanya unsur-unsur yang cukup akomodatif dalam menyelesaikan masalah yang

⁴ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2013, hlm. 108.

masyarakat hadapi, oleh karena itu, BMT diharapkan mampu berperan lebih aktif dalam memperbaiki kondisi ini.

Peranan lembaga keuangan syariah seperti halnya BMT sebagai suatu lembaga keuangan akan terlibat dengan berbagai jenis kontrak perdagangan syari'ah. Perdagangan secara umum berarti kajian jual beli barang dan atau jasa yang dilakukan secara terus menerus dengan tujuan pengalihan hak atas barang dan atau jasa dengan disertai imbalan. Semua elemen kontrak sudah pasti mempunyai asas dan prinsip secara syari'ah. Salah satunya adalah penyaluran dana dengan akad *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* pada dasarnya adalah transaksi jual beli barang dengan tambahan keuntungan yang disepakati.⁵ Untuk memenuhi kebutuhan barang oleh nasabahnya, BMT membeli barang dari *supplier* sesuai dengan spesifikasi barang yang dipesan atau dibutuhkan nasabah, kemudian BMT menjual kembali barang tersebut kepada nasabah dengan memperoleh keuntungan yang disepakati.⁶ Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Tetapi *Murabahah* adalah transaksi jual beli (barang yang akan menghasilkan laba/keuntungan), dan bukan transaksi kredit (pinjam meminjam uang) yang menggunakan bunga (*riba*).⁷

⁵ Dahlan Siamat, *Managemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Jakarta: LPFEUI, 2005, hlm. 423.

⁶ Amalia Nuril Hidayati, "Implementasi Akad *Murabahah* Pada Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam", dalam *Ahkam Jurnal Hukum Islam*, Tulungagung: STAIN Tulungagung, Volume 1, Nomor 2, Desember 2013, hlm.163, t.d.

⁷ Widodo. *Moda...*, hlm. 410.

Menurut ulama mazhab Maliki, sebagaimana dijelaskan oleh A. Karim Adiwarmam dalam bukunya bahwa, membolehkan biaya-biaya yang langsung terkait dengan transaksi jual beli itu dan biaya yang tidak langsung terkait dengan transaksi tersebut, namun memberi nilai tambah pada barang itu. Mazhab Syafi'i membolehkan membebaskan biaya-biaya yang secara umum timbul dalam suatu transaksi kecuali biaya tenaga kerjanya sendiri karena komponen ini termasuk keuntungan. Begitu pula biaya-biaya yang tidak menambah nilai barang tidak boleh dimasukkan sebagai komponen biaya. Mazhab Hanafi membolehkan membebaskan biaya-biaya secara umum timbul dalam suatu transaksi jual beli, namun mereka tidak membolehkan biaya-biaya yang memang semestinya dikerjakan oleh penjual. Mazhab Hambali berpendapat bahwa semua biaya langsung maupun tidak langsung dapat dibebankan pada harga jual selama biaya-biaya itu harus dibayarkan kepada pihak ketiga dan akan menambah nilai barang yang dijual.⁸

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun demikian, bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh lembaga keuangan syari'ah terutama BMT dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan. Akan tetapi validitas transaksi seperti ini tergantung beberapa syarat yang benar-

⁸ A. Karim Adiwarmam, *Fiqh dan Keuangan Bank Islam: Analisis*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014, hlm. 114.

benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syari'ah.

Kemudian dalam pembiayaan *murabahah* telah diatur dalam Fatwa DSN/ No.04/ DSN-MUI/IV/2000. Dalam fatwa tersebut ketentuan umum mengenai *murabahah* yang terdapat dalam bank syari'ah. Bahwa dalam rangka membantu masyarakat guna melangsungkan dan meningkatkan kesejahteraan dan berbagai kegiatan, bank syari'ah perlu memiliki fasilitas *murabahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.⁹

Dalam praktek pembiayaan *murabahah* agar sesuai dengan syari'at Islam di dasarkan pada Al-Qur'an

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

Artinya:

“Hai orang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antara mu”.¹⁰ (QS. Al-Nisa' [4]:29).

Dalam kontek pembiayaan *murabahah*, baitul maal wa tamwil (BMT) adalah sedang melakukan transaksi “jual beli barang” sebagaimana esensi *murabahah* adalah “*a simply sale*”. Dengan

⁹ Fatwa Dewan Syari'ah Nasioanal, No:04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang Pembiayaan *Murabahah*.

¹⁰ Departemen Agama RI, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Maghfirah Pustaka, 2006, hlm. 84.

demikian, apapun alasannya, jika BMT bertransaksi *murabahah* realisasinya berupa “uang/dana/cash withdrawal” dan bukannya “barang/ komoditas riil”, maka hakekatnya transaksinya adalah “jual beli uang”. alasan yang dapat dipergunakan BMT merealisasikan pembiayaan *murabahah* berupa uang antara lain karena jumlah pegawainya yang terbatas dibandingkan volume pelayanan *murabahah*, bisa juga dengan alasan menggunakan akad “*wakalah*”.

Perbedaan sistem operasional antara LKK (lembaga keuangan konvensional) dengan BMT (baitul maal wa tamwil) atau LKI (lembaga keuangan Islam) adalah bahwa LKK, hakekatnya adalah “jual beli uang”. karena dalam ekonomi konvensional, apapun (komoditas, jasa dan uang) dianggap “barang” yang bisa dipejual belikan. Pada saat LKK menerima dana dari masyarakat dan memberikannya imbalan bunga, bunga dana inilah sebagai “harga beli”. Oleh sebab variasi barang yang diperjualbelikan demikian banyak tampaknya “agak sulit” mengkait-kaitkan suku bunga fasilitas kredit pada LKK dengan *pricing* pembiayaan *murabahah*. Antara jenis LKI/LKS saja (BMT/KJKS, BPRS, BUS Non Devisa, BUS Devisa) dalam kebijakan penjualan dalam pengertian pengambilan keuntungannya berbeda-beda.

Salah satu lembaga keuangan syari’ah yaitu BMT NU Sejahtera cabang Kendal yang menggunakan prinsip syari’ah yang menjalankan konsep *murabahah*, yaitu akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati oleh penjual dan pembeli. Di dalam praktek *murabahah*

yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera cabang Kendal yaitu pihak BMT atau penjual (*ba'i*) tidak menunjukkan barang sebagai objek *murabahah* melainkan hanya menyediakan uang tanpa adanya akad *wakalah* tetapi BMT menyediakan surat kuasa untuk menguasai pembeli (*mustariy*) untuk membeli barang sendiri dan disepakati setelah akad *murabahah* dilaksanakan, dan pihak BMT tidak ingin menanggung kerugian dengan resiko tinggi atas nasabah dan banyak nasabah tidak jujur kemudian pihak BMT mengganti akad *mudharabah* menjadi akad *murabahah* tetapi masih dengan skema *mudharabah*, adanya bagi hasil yang ditentukan 1,75% per bulan dikalikan modal awal atau 21% per tahun, 42% dua tahun dan seterusnya, bukan dari pembelian suatu barang yang riil di tambah keuntungan, kemudian dilakukan secara berkali-kali dalam satuan waktu selama satu priode peminjaman uang berakhir, dimana BMT ini menetapkan sistem bunga flat/tetap (perhitungan bunga selalu sama setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentasi bunga dikalikan pokok pinjaman). Praktek pembiayaan ini dilakukan oleh pengusaha kecil kebawah seperti pedagang, petani dan sebagainya, pihak BMT menambahkan tambahan uang dari salah satu pihak atas penggunaan sejumlah uang berdasarkan pinjam meminjam uang. Hal ini disebabkan pihak BMT sudah menyusun peraturan di mana nasabah harus menaati prosedur yang sudah dibuat dan mensyaratkan bagi hasil sebagai tambahan atas uang yang dipinjam sesuai kesepakatan.

Masyarakat umum juga tidak mau tahu mengenai produk *murabahah* yang dipraktekkan oleh BMT NU Sejahtera. Mereka hanya mau mudahnya saja karena proses pencairan dana lebih cepat dan mudah, tanpa melihat secara proses dan praktek *murabahah* yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera.

Berdasarkan pemaparan diatas, yang menarik dari pembiayaan tersebut peneliti memandang praktek dari pembiayaan *murabahah* semacam ini tidak sesuai dengan konsep syari'ah karena dengan tidak adanya akad *wakalah* pada pembiayaan *murabahah* kemudian adanya keuntungan yang diambil berulang-ulang ditentukan dari uang yang dipinjam, bukan dari biaya yang digunakan untuk membeli barang riil ditambah keuntungan, dan pada posisi ini ada pihak yang diuntungkan dan dirugikan karena adanya ketidak seimbangan antara nasabah dengan BMT dalam bagi hasil bukan keuntungan yang disepakati bersama yang semestinya didapat oleh pembeli (*mustariy*), yakni jumlah setoran semakin tinggi. Tergantung lamanya waktu pelunasan. Jika pembeli (*mustariy*) membayar dengan waktu lebih singkat akan mendapatkan bagi hasil dalam keuntungan untuk penjual (*ba'i*) yang nominalnya relatif sedikit, akan tetapi terbebani dengan jumlah setoran yang berkali-lipat seterusnya sampai pinjam meminjam selesai. Semakin lama pembayaran cicilan maka semakin besar pula jumlah uang yang disetorkan karena lamanya waktu pelunasan. Dan kalau dihitung secara keseluruhan keuntungannya yang diperoleh BMT NU Sejahtera lebih tinggi dari Lembaga Keuangan

Konvensional. Berdasarkan uraian diatas penulis ingin meneliti lebih dalam untuk penelitian dalam bentuk skripsi yang berjudul “**TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP PRAKTEK MURABAHAH (Studi Kasus di BMT NU SEJAHTERA CABANG KENDAL)**”

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana praktek akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal?
2. Apakah dalam praktek akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal sudah sesuai dengan syari’ah?

C. Tujuan Penelitian

Penelitian ini mempunyai tujuan:

1. Untuk mengetahui praktek terhadap akad *murabahah* di BMT NU Sejahterah cabang Kendal.
2. Untuk mengetahui praktek akad *murabahah* di BMT NU Sejahterah cabang Kendal sudah sesuai syari’ah.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Sebagai syarat untuk memenuhi tugas akhir gelar S-1.
2. Diharapkan dapat berguna sebagai tambahan informasi dan referensi mengenai praktek terhadap akad *murabahah*.
3. Memberi manfaat secara teori dan aplikasi terhadap pengembangan Hukum Ekonomi Islam.

E. Tinjauan Pustaka

Penelitian yang berkaitan yang mengenai akad *murabahah* sudah banyak yang mengaji. Penelitian tentang akad *murabahah* yang tersusun dalam bentuk karya ilmiah yang sudah ada, guna menghindari duplikasi penelitian terhadap objek yang sama. Adapun buku-buku atau literatur yang membahas tentang akad *murabahah* antara lain:

Dalam buku “*Bank Islam dan Bunga Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer*” yang di tulis oleh Abdullah Saeed menjelaskan bahwa *murabahah* merupakan bentuk penjualan pembayaran yang ditunda dan perjanjian komersil murni, walaupun tidak berdasarkan pada teks al-Qur’an atau as-Sunnah, tetapi dibolehkan dalam hukum Islam.

Kemudian dalam buku “*Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*” karya Sugeng Widodo, menjelaskan tentang pendahuluan, pengertian *murabahah*, *murabahah* sebagai instrumen pembiayaan, legalitas *murabahah*, rukun dan syarat, aplikasi pembiayaan, *pricing* untuk pembiayaan berjangka, margin, bentuk nominal atau prosentase, penetapan margin, bolehkah mengacu besarnya suku bunga pada LKK, margin bolehkah menghitung dengan metode *anuitas* (metode ini mengatur jumlah angsuran pokok dan bunga yang dibayar agar sama setiap bulan), *effective rate* (metode ini menghitung bunga yang harus dibayar setiap bulan sesuai dengan saldo pokok pinjaman bulan sebelumnya) atau *flat rate* (metode ini, perhitungan selalu sama

setiap bulan, karena bunga dihitung dari prosentasi bunga dikalikan pokok pinjaman awal), angsuran pembiayaan, diskon, biaya bank, manajemen resiko, agunan, denda, potongan pelunasan, kesalahan yang terjadi dalam aplikasi murabahah, kontroversi dalam pembiayaan. Pembahasan dalam buku ini dijelaskan bahwa pengambilan keuntungan dilakukan hanya satu kali dalam transaksi.

Kemudian di dalam Jurnal al-Ihkam Vol.8, No.1 Juni, oleh Marwini, "*Aplikasi Pembiayaan Murabahah Produk KPRS di Perbankan Syari'ah*". Dalam analisisnya penulis menjelaskan bahwa produk pembiayaan *murabahah* KPR Syari'ah mempunyai ketentuan-ketentuan pokok yang mengatur mekanisme produk pembiayaan *murabahah* KPR syari'ah. Kemudian dilihat dari syarat rukun akad, telah memenuhi syarat-rukun sahnya akad jual beli. Prosedur yang dilakukan dalam mekanisme Pembiayaan KPR Syari'ah adalah bank sebagai penjual barang telah sesuai dengan prinsip jual beli *murabahah*, yaitu memberitahukan secara jujur harga pokok dan ditambah margin keuntungan. Penentuan keuntungan *murabahah* pembiayaan KPR Syari'ah menggunakan komponen *cost of found*, *overhead cost*, premi risiko, dan jangka waktu. Komponen-komponen ini juga digunakan untuk menghitung bunga kredit di bank konvensional. Oleh karena komponen yang digunakan dalam menentukan *margin murabahah* Pembiayaan KPR Syari'ah adalah kurang tepat digunakan dalam bank syari'ah, karena cenderung kepada praktik ribâ dalam bank konvensional. pembahasan *murabahah*, perbankan syari'ah, *cost of found*,

overhead cost, premi risiko, jangka waktu, kesimpulan. Meskipun dalam pembahasan jurnal ini dijelaskan secara rinci terkait dengan *murabahah*. Dalam penelitian yang penulis lakukan terfokus pada komponen yang digunakan dalam menentukan margin *murabahah* pembiayaan KPR syari'ah adalah kurang tepat digunakan di bank syari'ah, karena cenderung kepada praktek *riba* dalam bank konvensional.

Kemudian Ahkam Jurnal Hukum Islam, Volume 1, Nomor 2, Desember 2013, oleh Amalia Nuril Hidayati, dalam bab "*Implementasi Akad Murabahah Pada Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam*" (STAIN Tulungagung), dalam jurnal ini membahas bahwa setiap produk atau jasa yang ditawarkan oleh perbankan syari'ah kepada nasabah harus melakukan perikatan. Pada bank syari'ah, akad yang dilakukan memiliki konsekuensi duniawi dan ukhrawi karena akad yang dilakukan berdasarkan hukum Islam. Akad adalah pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh syara' yang menimbulkan akibat hukum terhadap objeknya. Untuk melakukan suatu perikatan, terdapat rukun dan syarat yang harus dipenuhi, diantaranya terdapat subjek akad (*al-'aqidain*), pernyataan kehendak para pihak (*shigatul-'aqad*), objek akad (*mahallul-'aqad*), dan tujuan akad (*maudhu' al-'aqad*). Implementasi akad *murabahah* dalam perbankan syari'ah yaitu bank sebagai pemilik dana membelikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjual ke nasabah tersebut dengan penambahan

keuntungan yang disepakati. Sementara itu, nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil. Harga jual bank adalah harga beli dari supplier ditambah keuntungan yang disepakati. Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.

Selain menggunakan buku-buku panduan sebagaimana yang telah penulis kutip diatas, untuk menghindari adanya duplikasi, maka penulis sertakan beberapa skripsi yang sudah dilakukan oleh peneliti terdahulu dengan objek kajian penelitian yang hampir sama, yaitu skripsi Ani Chanifah, Nim 2103196 dalam program sarjana di UIN Walisongo Semarang yang berjudul “*Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Utang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Studi Kasus Di BMT Al-Hidayah Bonang Demak)*”. Dalam sekripsi ini penulis memaparkan bahwa dalam penyelesaian utang bagi nasabah yang tidak mampu membayar dalam produk *murabahah* yang dikembangkan di BMT Al-Hidayah Bonang dilakukan dengan kekeluargaan terlebih dahulu, kemudian kalau belum dapat menyelesaikannya maka dilakukan kesepakatan baru penjadwalan pembayaran dengan besarnya ditentukan jangka waktu maksimal 12 bulan, jika belum mampu maka ditarik barang dari jual beli *murabahah* tersebut. Dan produk *murabahah* yang dikembangkan BMT Al-Hidayah Bonang Demak pada dasarnya adalah sah karena melalui kesepakatan bersama antara pihak pemberi dana yaitu anggota, sistem kekeluargaan yang diterapkan akan menolong pihak anggota, sedangkan ketidak bolehan hukum

Islam jika terjadi denda karena terlambat mengangsur diluar kesepakatan yang memberatkan anggota, denda itu akan mendekati dengan *riba*.

Maka dari sinilah penulis ingin melakukan penelitian lebih mendalam mengenai pelaksanaan praktik akad *murabahah* kemudian ditinjau dari hukum Islam.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini termasuk dalam katagori penelitian kualitatif dengan pendekatan deskriptis, yaitu metode yang dilakukan dengan cara metode mengumpulkan data, sumber data, serta menganalisis kasus. Dalam penelitian ini ada beberapa langkah yang akan digunakan sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah lapangan (*Field Research*) yang dilakukan langsung di BMT NU Sejahtera cabang Kendal, guna mendapatkan data yang terkait dengan fokus penelitian yang akan dikaji penulis yaitu pelaksanaan praktek dalam akad *murabahah*. Penelitian ini juga sering disebut dengan penelitian hukum empiris (*Applied Law Research*) atau penelitian non doktrinal. Dimana dalam melakukan penelitian hukum empiris juga menggunakan hukum yang hidup (*Living Law*) dalam masyarakat melalui perbuatan yang dilakukan oleh masyarakat.

2. Sumber Data

a. Data Primer

Data primer, yaitu data yang berasal dari sumber asli atau sumber pertama yang secara umum kita sebut sebagai nara sumber. Data ini tidak tersedia dalam bentuk terkompilasi ataupun dalam bentuk file-file.¹¹ Dalam sumber penelitian ini data diperoleh langsung dari tempat penelitian yaitu di BMT NU Sejahtera cabang kendal.

b. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari sumber tidak langsung yang berupa dokumen dan arsip.¹² Metode ini dimaksudkan untuk menggali data keputusan dan konsep-konsep serta catatan yang berkaitan dengan akad murabahah. Seperti catatan harian, buku-buku tentang ekonomi Islam, maupun catatan buku yang berkaitan dengan lembaga keuangan Islam. Sumber-sumber ini dipakai sebagai referensi dalam memahami pelaksanaan akad mudharabah dalam perspektif hukum Islam.

3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data dari penelitian ini penulis menggunakan metode-metode berikut:

¹¹ Jonathan Sarwono, *Metode Riset Skripsi: Pendekatan Kuantitatif (menggunakan prosedur SPSS)*, Jakarta: PT Elex Media Komputindo, 2012, hlm. 37.

¹² Sarwono. Metode..., hlm. 57.

a. Wawancara

Wawancara adalah sebuah proses interaksi komunikasi yang dilakukan oleh setidaknya dua orang, atas dasar ketersediaan dan dalam setting alamiah, di mana arah pembicaraan mengacu kepada tujuan yang telah ditetapkan dengan mengedepankan trus sebagai landasan utama dalam proses memahami.

Wawancara dalam penelitian kualitatif ataupun wawancara lain pada umumnya terdiri dari tiga bentuk: *Pertama*, wawancara terstruktur, wawancara langsung kepada pihak-pihak yang terkait, dimana pertanyaan dan katagori jawaban telah disiapkan karena tujuan dari wawancara dalam bentuk terstruktur ini untuk mendapatkan kejelasan tentang suatu fenomena. *Kedua*, wawancara semi terstruktur, wawancara yang diajukan kepada kepala pimpinan, staf, karyawan, Dewan Pengawas Syari'ah (DPS) dan nasabah BMT NU Sejahtera, dimana pertanyaan sangat terbuka, peneliti hanya menggali *guideline* wawancara sebagai pedoman penggalian data. Karena tujuan wawancara adalah untuk memahami suatu fenomena. *Ketiga*, wawancara tidak terstruktur, wawancara ini mirip dengan bentuk semi terstruktur, wawancara ini langsung kepada pihak-pihak yang melakukan transaksi akad murabahah di BMT NU Sejahtera, dimana pertanyaan yang diajukan

bersifat terbuka dan bertujuan untuk memahami suatu fenomena.

a. Dokumentasi

Dokumentasi ialah teknik pengumpulan data dengan mempelajari catatan-catatan mengenai data pribadi responden, buku-buku, atau surat kabar dan lain sebagainya.¹³ Buku teks, essay, surat kabar, novel, artikel, majalah, buku resep, pidato politik, iklan, gambar nyata, dan isi dari hampir jenis komunikasi visual dapat dianalisis dengan berbagai cara kesadaran setiap orang atau kelompok, sikap, nilai-nilai, dan gagasan juga dapat diungkapkan dalam dokumen yang dihasilkan.¹⁴ Pengumpulan data melalui dokumentasi ini dilakukan guna memperoleh data lebih dalam lagi mengenai akad murabahah di BMT NU Sejahtera cabang Kendal.

4. Metode Analisis Data

Langkah selanjutnya setelah data-data terkumpul maka penulis melakukan analisis dengan melakukan metode penelitian kualitatif yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari para pihak yang terkait metode yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif. Deskriptif kualitatif adalah penelitian yang dimaksudkan untuk

¹³ Abdurrahmat Fathoni, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011, hlm. 112.

¹⁴ Imam Gunawan, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013, hlm. 176.

melukiskan, menggambarkan tentang suatu proses atau peristiwa dengan tanpa menggunakan perhitungan atau angka-angka.¹⁵

G. Sistematika Penulisan

Agar mempermudah pemahaman maka ada beberapa hal dalam pembahasan secara ringkas terangkum dalam sistematika pembahasan sebagai berikut:

BAB I membahas tentang pendahuluan, yang menguraikan masalah pokok yang akan dibahas di dalam sekripsi ini yang meliputi: latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II membahas tentang konsep akad murabahah dalam hukum ekonomi Islam, yang meliputi pengertian akad *murabahah*, Syarat dan Rukun, Dasar Hukum, keuntungan *murabahah*, bunga, *riba*, dan hikmah kesyariatan *murabahah*.

BAB III membahas tentang profil BMT MU Sejahtera cabang Kendal, sejarah berdirinya, struktur organisasi, pelaksanaan praktek pembiayaan akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal.

BAB IV berisi tentang analisis praktek dalam pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah*, dan dalam praktek akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal sudah sesuai dengan syari'ah.

¹⁵ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, cet 21, 2005, hlm. 11.

BAB V bagian penutup, yang memuat tentang kesimpulan, saran-saran, dan penutup.

BAB II

AKAD MURABAHAH DALAM HUKUM ISLAM

A. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari bahasa Arab yaitu *ribh* (ربح) yang artinya “keuntungan”. Kamus Ali Mutahar juga menjelaskan bahwa, kata *murabahah* dalam Bahasa Arab adalah *murabahah* (مرا بحة) asal kata dari isim masdar ربح yang artinya keuntungan atau laba.¹ Jadi, pada dasarnya *murabahah* secara bahasa yaitu keuntungan atau laba.

Sedangkan menurut istilah, menurut Muhammad, *murabahah* merupakan jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang telah disepakati.² Menurut Syafi’i Antonio, secara istilah *murabahah* adalah jual beli barang dengan harga asal dengan tambahan harga keuntungan yang disepakati.³ Istilah yang hampir sama juga diberikan oleh Hulwati yang menyatakan bahwa *murabahah* secara istilah adalah menjual suatu barang dengan harga modal ditambah dengan keuntungan.⁴ Dalam Fatwa Dewan Syari’ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/VI/2000 juga menjelaskan bahwa, *murabahah* adalah jual beli barang kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya.

¹ Ali Mutahar, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: PT Ikrar Mandiri Abadi, 2005, hlm. 552.

² Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari’ah*, Yogyakarta: AMP YPKN, 2002, hlm. 75.

³ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syari’ah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001, hlm. 101.

⁴ Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syari’ah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: Ciputat Press Group, 2009, hlm. 76.

Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.⁵ Adapun pengertian *murabahah* yang dikemukakan oleh para ulama sebagai berikut:

1. Dalam buku *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, karya Wahbah az-Zuhaili, mendefinisikan *murabahah* menurut Ulama Malikiyah ialah:

هي أن يعرف صاحب السلعة المشتري بكم اشترها.⁶

“Pemilik barang menyebutkan berapa dia membeli barang dagangan, setelah itu dia meminta keuntungan tertentu, baik secara global atau dengan terperinci”.

2. Menurut Hanafiyah, sebagaimana yang dijelaskan oleh Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya mendefinisikan *murabahah* ialah:

نقل ما ملكه بالعقد الأول وبالثمن الأول مع زيادة ربح.⁷

“Memindahkan hak milik sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah keuntungan tertentu”.

3. Ulama Syafi’iyah dan Hanabilah, sebagaimana yang dijelaskan oleh Wahbah az-Zuhaili dalam bukunya mendefinisikan *murabahah* ialah:

⁵ Fatwa Dewan Syari’ah Nasional, No: 04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang *Murabahah*.

⁶ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Juz V, Mesir: Dar al-Fikr, 2006, hlm. 3765.

⁷ *Ibid.*, hlm. 3764.

هي البيع بمثل رأس المال أو بما قام على البائع وريح درهم لكل
عشرة ونحو ذلك، بشرط علم العاقلين برأس المال.⁸

“Menjual barang sesuai dengan modal yang dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapat keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau yang sejenisnya, dengan syarat kedua belah pihak (penjual dan pembeli) mengetahui modal yang dikeluarkan penjual”.

4. Dalam buku *Bidayatul Mujtahid*, karya Ibnu Rusyd, mendefinisikan *murabahah* menurut Ibnu Rusyd ialah:
“ jika penjual menyebutkan harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba dalam jumlah tertentu, dinar atau dirham”⁹.
5. Menurut Sayyid Sabiq, mendefinisikan *murabahah* ialah:
“Sebagai penjualan dengan harga pembelian barang berikut keuntungan yang diketahui”¹⁰.
6. Dalam buku *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam Perspektif Aplikatif*, karya Sugeng Widodo, mendefinisikan *murabahah* menurut Ayub ialah:
“Murabahah adalah berasal dari kata “*riḥ* (ريح)” yang artinya laba, keuntungan atau tambahan. Dalam *murabahah*, penjual

⁸ *Ibid.*

⁹ Ibnu Rusyd, *Bidayatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, penerjemah Imam Ghazali Said dan Ahmad Zaidun, Jakarta: Pustaka Amani, Cet. Ke 3, 2007, hlm. 45.

¹⁰ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 11*, Terj, Kamaludin A Marzuki, “*Fiqh Sunnah jilid 11*”, Bandung: Pustaka, 1988, hlm 83.

harus menyebutkan keuntungan. Transaksi seperti ini telah dipraktikkan dalam masa sebelum peradaban Islam”¹¹.

7. Menurut Zuhayli, sebagaimana yang dijelaskan oleh Sugeng Widodo dalam bukunya mendefinisikan *murabahah* ialah:

“Yang mana pembeli harus mengetahui harga barang, dan informasi ini merupakan syarat berlakunya *murabahah*. Selain itu, juga ditegaskan bahwa si penjual sudah memiliki barang yang akan diperjual belikan, dan jika penjual tidak memiliki barang, maka jual beli *murabahah* menjadi tidak sah (batal)”¹².

8. menurut Ashraf Usmani, sebagaimana yang dijelaskan oleh Sugeng Widodo dalam bukunya mendefinisikan *murabahah* ialah:

“Satu dari berbagai jenis transaksi jual beli di mana penjual secara tegas menyebutkan harga beli/ kulakan/ perolehan dari komoditas yang dijual, dan menjualnya kepada pihak lain dengan menambahkan keuntungan”¹³.

9. Menurut Abdullah Saeed secara sederhana mendefinisikan *murabahah* “Sebagai suatu bentuk jual beli dengan komisi, dimana pembeli biasanya tidak dapat memperoleh barang yang dia inginkan kecuali lewat seorang perantara, atau ketika

¹¹ Sugeng Widodo, *Moda Pembiayaan...*, hlm. 409.

¹² *Ibid*, hlm. 410.

¹³ *Ibid*.

pembeli tidak mau susah-susah mendapatkannya sendiri, sehingga mencari jasa seorang perantara”¹⁴.

Dari pengertian *murabahah* diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa pada dasarnya tidak ada perbedaan antara para ulama dalam mengartikan *murabahah*. Jadi *murabahah*, yaitu jual beli barang dengan mencantumkan harga pokok pembelian dengan ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati dalam transaksi jual beli tersebut.

B. Dasar Hukum *Murabahah*

1. Dasar hukum *murabahah* dalam al-Qur'an adalah:

Firman Allah QS. al-Baqarah ayat 275:

وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا (البقرة: ٢٧٥)¹⁵

Artinya:

“Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba”. (Al-Baqarah 275).

Al-Qur'an, surat An-Nisa'ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ... (النساء [٤] ٢٩)¹⁶

Artinya:

“Hai orang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka rela di antara mu”. (QS. Al-Nisa' 29).

¹⁴ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin Jakarta: Paramadina, 2004, hlm. 119.

¹⁵ *Al Qur'an dan Terjemahnya*, Departemen Agama RI, hlm. 48.

¹⁶ *Ibid.*

Dari penjelasan ayat-ayat al-Qur'an diatas, dapat ditarik sebuah kesimpulan bahwa, jual beli hukumnya adalah boleh, sedangkan ketidak bolehan hukum Islam terjadi adanya *riba*. Karena Allah telah mengharamkan memakan harta orang lain dengan cara batil, baik karena ada unsur *riba* atau yang lainnya yang tidak diperbolehkan dalam Syariah. Dan segala transaksi yang didasari faktor saling meridhai adalah boleh, kecuali jika terdapat ajaran Syariat yang mengharamkannya.

2. Al-Hadits

Hadits nabi riwayat Ibnu Majah dari Shuhaib ra:

حَدَّثَنَا الْحَسَنُ بْنُ عَلِيٍّ الْخَلَّالُ, حَدَّثَنَا بِشْرُ بْنُ ثَابِتِ الْبَزَّازِ, حَدَّثَنَا نَصْرُ بْنُ الْقَاسِمِ, عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ بْنِ دَاوُدَ, عَنْ صَاحِبِ لِحْحِ بْنِ صُهَيْبٍ, عَنْ أَبِيهِ, قَالَ: قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ: ((ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ, وَالْمُقَارَضَةُ, وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ)) (رواه ابن ماجه عن صهيب)¹⁷

Artinya:

“Hasan bin Ali al-Khalal menyampaikan kepada kami dari Bisyr bin Tsabit al-Bazzar, dari Nashr bin al-Qasim, dari Abdurrahim bin Dawud, dari Shalih bin Shuhaib, dari ayahnya bahwa Rasulullah SAW bersabda, ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampurkan gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual”. (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

¹⁷ Ibnu Majjah, *Sunan Ibnu Majah*, juz 2, Kairo: Dar al-Fikr, 2010, Nomor Hadits: 2289, hlm. 314.

Hadits Riwayat Imam Bukhari:

حَدَّثَنَا مُعَلَّى بْنُ أَسَدٍ: حَدَّثَنَا عَبْدُ الْوَاحِدِ: حَدَّثَنَا الْأَعْمَشُ قَالَ:
 دَكَّرْنَا عِنْدَ إِبْرَاهِيمَ: الرَّهْنُ فِي السَّلَامِ, فَقَالَ: حَدَّثَنِي الْأَسْوَدُ عَنْ
 عَائِشَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهَا: أَنَّ النَّبِيَّ ﷺ اشْتَرَى طَعَامًا مِنْ يَهُودِيٍّ إِلَى
 أَجَلٍ وَرَهْنَهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ. (رواه البخاري)¹⁸

Artinya:

“Mu’alla bin Asad menyampaikan kepada kami dari Abdul Wahid, dari al-A’masy, dia bersama Ibrahim membahas tentang hukum melakukan gadai dalam akad pemesanan, kemudian dia menyampaikan hadits dari al-Aswad, dari Aisyah bahwa Nabi SAW memesan makanan dari orang Yahudi secara kredit dan menggadaikan baju besinya kepada orang tersebut.

Dari keterangan hadits-hadits diatas, dapat disimpulkan bahwa, dibolehkannya transaksi jual beli tidak secara tunai, sebagaimana yang dilakukan oleh Rasulullah SAW, beliau melakukan transaksi muamalah yang berupa jual beli tidak secara tunai.

3. Kaidah Fiqh

الأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبْتِئَانُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا¹⁹

Artinya:

“Pada dasarnya, semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkannya.”

¹⁸ Abu Abdullah Muhammad bin Ismail al-Bukhari, *ENSIKLOPEDIA HADITS 1: Shahih al-Bukhari 1*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2013, hlm. 460.

¹⁹ A. Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis)*, Jakarta: Kencana, 2007, hlm. 130.

Maksud dari kaidah ini adalah, bahwa dalam setiap transaksi muamalah, pada dasarnya boleh, seperti halnya jual-beli, sewa-menyewa, kerjasama (*mudharabah* atau *musyarakah*), dan lain sebagainya, kecuali yang diharamkan seperti mengakibatkan kemadharatan, judi, dan *riba*.

Dari dasar hukum al-Qur'an, al-Hadits dan kaidah fiqh maka diperbolehkannya *murabahah* karena dasar hukum tersebut adalah dasar utama dari hukum Islam.

C. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Perjanjian jual beli *murabahah* merupakan perbuatan hukum terjadinya peralihan hak atas suatu barang dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka dengan sendirinya dalam perbuatan hukum harus dipenuhi syarat dan rukun jual beli *murabahah*. Adapun Rukun *Murabahah* sebagai berikut:

1. Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytary* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
2. Objek akad, yaitu *mabi* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
3. *Shighat*, (*ijab* dan *qabul*). Yaitu, ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima.²⁰

²⁰ Siti Zulaikha dan Handayani, *Aplikasi Konsep Akad Murabahah Pada BPRS Metro Madani Cabang Kalirejo Lampung Tengah*, Dalam Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah, Vol. 02, Nomor. 1, Mei 2014, hlm. 42.

Menurut Muhammad Syafi'i Antonio dalam bukunya yang berjudul *Bank Syari'ah: dari teori ke praktek*, di samping harus memenuhi rukun jual beli, ada syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah sehingga tidak terjadi rusak pada akad tersebut. Adapun syarat-syarat Syarat *Murabahah* sebagai berikut:

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah,
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan,
3. Kontrak harus bebas dari riba,
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian,
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang. Jadi, disini terlihat adanya unsur keterbukaan.²¹

Secara prinsip, jika syarat dalam (1), (4),, atau (5) tidak terpenuhi, pembeli memiliki pilihan:

1. Melanjutkan pembelian seperti apa adanya,
2. Kembali kepada penjual dan menyatakan ketidak setujuan atas barang yang dijual,
3. Membatalkan kontrak.

Syarat syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* menurut Wahbah az-Zuhaili adalah sebagai berikut:

- a. Mengetahui harga pertama (harga pembelian).
- b. Mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual.
- c. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat* (barang yang memiliki varian serupa).
- d. Jual beli *murabahah* pada barang-barang *ribawi* hendaknya tidak menyebabkan terjadinya *riba nasiah* terhadap harga pertama.
- e. Transaksi yang pertama hendaknya sah.²²

Dengan terpenuhinya syarat dan rukun tersebut di atas, dalam setiap transaksi perbankan Syariah, maka kegiatan tersebut

²¹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm. 102.

²² Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh...*, hlm. 3767.

dinyatakan sah karena perikatan telah dilakukan sesuai dengan Syariah.

D. Jenis-jenis *Murabahah*

Berdasarkan jenisnya *murabahah* terbagi menjadi dua yaitu:

1. *Murabahah* dengan Pesanan (*murabahah to the purchase order*).

Dalam *murabahah* jenis ini, penjual melakukan pembelian barang setelah ada pemesan dari pembeli. *Murabahah* dengan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat pembeli untuk membeli barang yang dipesannya. Jika bersifat mengikat, berarti pembeli harus membeli barang yang dipesannya dan tidak dapat membatalkan pesannya, sedangkan yang bersifat yang tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah tidak terikat, nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.²³

Pembayaran angsuran atau cicilan adalah pembayaran yang dilakukan kemudian setelah penyerahan barang baik secara tangguh atau secara angsuran. Bahasa konvensional adalah cicilan kredit.

2. *Murabahah* Tanpa Pesanan

Murabahah tanpa pesanan ini, maksudnya ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak, bank syariah

²³ Sri Nurhayati, *Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2008, hlm. 163

menyediakan barang menyediakan barang dagangannya. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.²⁴

Murabahah umumnya dapat diterapkan pada produk pembiayaan untuk pembelian barang-barang investasi, baik domestik maupun luar negeri. Skema ini paling banyak digunakan karena sederhana dan tidak terlalu asing bagi yang sudah biasa bertransaksi dengan dunia perbankan pada umumnya.

Kalangan perbankan syari'ah di Indonesia banyak menggunakan *murabahah* secara berkelanjutan, seperti untuk modal kerja. Padahal sebenarnya, *murabahah* adalah kontrak jangka pendek dengan sekali akad. *Murabahah* tidak tepat diterapkan untuk skema modal kerja. Akad *mudharabah* lebih sesuai untuk skema tersebut.²⁵

E. Tujuan digunakan *murabahah*

Tujuan Pembiayaan perjanjian kredit dan akad *murabahah* sama-sama memberikan bantuan atau fasilitas agar nasabah debitur dapat memiliki sebuah barang yang dibutuhkan oleh nasabah.²⁶

²⁴ Wiroso, *Jual beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm.37.

²⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: Tazkia Institute, 1999, hlm. 151.

²⁶ Rakhma Nurrozalina, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan Akad Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah(Persero) Tbk. Cabang Purwokerto*, Jurnal Idea Hukum Vol. 1 No. 2 Edisi Oktober 2015 Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, hlm. 162.

Kemudian mencari pengalaman. Pemesanan memilih sistem pembelian ini, yang biasa dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut.²⁷

Berdasarkan tujuan diatas bahwa murabahah memberikan bantuan kepada masyarakat yang membutuhkan barang dan dapat mencari informasi mengenai harga suatu barang.

F. Pembiayaan *Murabahah* Pada Lembaga Keuangan Syari'ah

Lembaga keuangan Syariah adalah lembaga penyedia jasa keuangan yang bekerja berdasarkan etika dan sistem nilai Islam yang mempunyai sifat khusus yakni bebas dari kegiatan spekulatif (untung-untungan) yang nonproduktif seperti perjudian, bebas dari hal-hal yang tidak jelas dan meragukan, dan berprinsip pada keadilan.²⁸

Menurut ketentuan sebuah koperasi harus memiliki ijin usaha dari instansi yang berwenang sesuai dengan bidang usaha yang dijalankan. Dalam bab viii kegiatan usaha pasal 54 (1) koperasi melaksanakan kegiatan usaha untuk memenuhi kebutuhan anggota dan masyarakat dibidang produksi, distribusi, pemasaran, jasa, simpan pinjam serta bidang usaha lainnya. Kegiatan usaha dapat dilaksanakan dengan pola pelayanan konvensional atau berdasarkan

²⁷ *Ibid*, hlm. 147.

²⁸ Diana Yumanita, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005, hlm.4

prinsip ekonomi syari'ah.²⁹ Salah satunya pembiayaan *murabahah* dalam praktik lembaga keuangan syari'ah di Indonesia dijelaskan dalam Fatwa Dewan Syari'ah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.³⁰

BMT mempunyai ciri-ciri berbeda dengan lembaga keuangan konvensional. Adapun ciri-ciri lembaga keuangan syari'ah antara lain:³¹

1. Beban biaya yang disepakati bersama pada waktu akad perjanjian diwujudkan dalam bentuk jumlah nominal, yang besarnya tidak kaku dan dapat dilakukan dengan kebebasan untuk tawar menawar dalam batas wajar.
2. Beban biaya tersebut hanya dikenakan sampai batas waktu kontrak, sisa hutang selepas kontrak dilakukan kontrak baru.
3. Penggunaan persentase untuk perhitungan keuntungan dan biaya administrasi selalu dihindarkan karena persentase mengandung potensi melipat gandakan.
4. Pada lembaga keuangan syari'ah tidak dikenal keuntungan pasti (*fixed return*) ditentukan kepastian sudah mendapat untuk bukan sebelumnya.
5. Uang dari jenis yang sama tidak bisa diperjual-belikan atau disewakan atau dianggap barang dagangan. Oleh karena itu

²⁹ Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, No: 10/Per/M.KUKM/IX/2015, tentang Kelembagaan Koperasi.

³⁰ Fatwa Dewan Syari'ah Nasional, No: 04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang *murabahah*.

³¹ Heri Sudarsono, *Bank...*, hlm. 41.

lembaga keuangan syari'ah pada dasarnya tidak memberikan pinjaman berupa uang tunai, tetapi pembiayaan untuk mengadakan barang dan jasa.

Dalam menjalankan usahanya, baik dari segi penghimpunan dan penyaluran dana, bank syari'ah mempunyai beberapa prinsip operasional yaitu:³²

- a. Penghimpunan dana di lembaga keuangan syari'ah dapat berbentuk giro, tabungan dan deposito. Prinsip operasional yang digunakan dalam penghimpunan dana masyarakat adalah *wadiah*, *mudharabah* dan prinsip lain yang sesuai dengan syari'ah.
- b. Penyaluran dana Dalam menyalurkan dana pada nasabah, secara garis besar pembiayaan bank syari'ah terbagi dalam kategori yang dibedakan, yaitu:
 - 1) Transaksi pembiayaan dengan prinsip jual beli;
 - 2) Transaksi pembiayaan dengan prinsip bagi hasil.
- c. Jasa keuangan Aktifitas dalam jasa keuangan ini merupakan kegiatan yang meliputi seluruh layanan non-pembiayaan yang dilakukan BMT. Prinsip yang digunakan dalam aktifitas ini adalah prinsip *fee* (jasa).

Murabahah pada awalnya merupakan konsep jual beli yang sama sekali tidak ada hubungannya dengan pembiayaan. Namun

³² Sugiwati, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah di BNI Syari'ah Cabang Medan*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2010, hlm. 21-22.

demikian bentuk jual beli ini kemudian digunakan oleh lembaga keuangan syari'ah dengan menambah beberapa konsep lain sehingga menjadi bentuk pembiayaan dengan syarat yang benar-benar harus diperhatikan agar transaksi tersebut diterima secara syariah. Dalam pembiayaan ini BMT sebagai pihak dana memberikan barang sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan oleh nasabah yang membutuhkan pembiayaan, kemudian menjualnya ke nasabah tersebut dengan penambahan keuntungan. Sementara itu nasabah akan mengembalikan utangnya di kemudian hari secara tunai maupun cicil.³³

Murabahah merupakan produk lembaga keuangan syari'ah dalam pembiayaan pembelian barang lokal ataupun internasional. *Murabahah* merupakan transaksi jual beli barang antara BMT dan nasabah, barang yang dibeli berfungsi sebagai agunan. Harga barang dalam perjanjian *murabahah* dibayar nasabah (pembeli) secara cicilan. Kepemilikan beralih secara proposional sesuai dengan cicilan yang telah dibayar. Tambahan biaya (keuntungan) bagi bank dirundingkan dan ditentukan di muka antara bank dan nasabah.³⁴

Lembaga keuangan Islam umumnya mengadopsi *murabahah* untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada nasabah guna pembelian barang. Pembiayaan *murabahah* terjadi apabila seseorang datang kepada BMT untuk meminjam dana guna membeli produk

³³ Askarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007, hlm, 83.

³⁴ Andrian Sutedi, *Perbankan Syari'ah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009, hlm. 95.

tertentu seperti mobil, rumah dan sejenisnya. Upaya memiliki benda harus dilakukan melalui transaksi jual beli dengan BMT. Dalam konteks ini BMT bertindak sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Jika BMT memberikan pinjaman (dalam pengertian konvensional) kepada nasabah untuk membeli barang-barang yang dimaksud, pihak BMT tidak boleh mengambil keuntungan dari pinjaman yang diberikan. Namun sebagai lembaga komersial yang mengharapkan keuntungan, BMT tidak mungkin untuk melakukannya. Oleh karena itu, akad yang dilakukan dalam bentuk jual beli, sehingga pihak bank syariah dapat mengambil keuntungan dari harga barang yang dijual dan keuntungan tersebut dibolehkan dalam hukum Islam.³⁵

Secara umum proses aplikasi *murabahah* dalam lembaga keuangan syariah (LKS) adalah:³⁶

1. Nasabah mengajukan secara rinci kebutuhan akan barang yang akan dibeli. Rincian barang tersebut dapat berupa jenis, merek, tahun pembuatan, warna, ukuran bentuk sampai pada tempat pembelian. Semakin rinci semakin baik.
2. LKS bersama nasabah yang membutuhkan akan melihat dengan pasti tentang barang yang dimaksud.
3. LKS akan membeli barang tersebut kepada supplier, dengan harga pokok yang diketahui kedua belah pihak.

³⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah...*, hlm. 160.

³⁶ Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UUI Pres, 2004, hlm.168

4. LKS akan menjual kembali barang tersebut kepada nasabah yang membutuhkan seharga pembelian pokok ditambah keuntungan (*margin*) yang disepakati.
5. Jika kondisi tidak memungkinkan bagi LKS untuk membeli terlebih dahulu barang tersebut, maka LKS dapat memberi kuasa kepada nasabah untuk membeli sendiri barang tersebut kemudian nota pembeliannya diberitahukan kepada LKS. Setelah barang ada selanjutnya melakukan perjanjian akad *murabahah*.

Terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas (kecuali jual-beli salam dan istisna), bagaimana mungkin tanpa adanya barang yang diperjual-belikan dapat dilakukan. Dari tinjauan "rukun jual-beli", salah satu diantaranya adalah tersedianya barang yang menjadi obyek transaksi. Jadi dengan demikian, ketiadaan barang yang menjadi obyek transaksi, maka akan membatalkan transaksi jual-beli tersebut.³⁷

Apabila sebuah lembaga keuangan Islam tidak bisa menyediakan barang maka pihak lembaga non bank bisa melalui nasabah sebagai wakil LKI dengan menggunakan akad wakalah. Sedangkan larangan ketidak bolehan dalam instrumen "wakalah" yaitu jika akad wakalah terjadi bersamaan dengan penandatanganan fasilitas pembiayaan *murabahah*. Jelasnya, akad pembiayaan ditandatangani tanggal 21 April 2016 (misalnya), dan pada saat yang sama juga ada akad wakalah apalagi kedua transaksi ini terdapat dua

³⁷ Sugeng Widodo, *Moda.*, hlm.477-482.

akad, dan pelaksanaan seperti ini dilarang karena telah terjadi “*gharar*”. Yakni terjadi ketidakjelasan, mana yang berlaku akad *wakalah* atau *murabahah*? Seharusnya salah satu saja, bukan keduanya terjadi saat yang bersamaan.³⁸

Bahwa penggunaan akad *wakalah* secara syara’ dapat dibenarkan ketika dilakukan sebelum terjadi akad *murabahah* ditandatangani/ disepakati. Prakteknya, nasabah diberikan kepercayaan untuk melakukan sendiri pengadaan barang yang menjadi obyek transaksi *murabahah*. Sehingga sebelum transaksi pembiayaan *murabahah*, barang yang menjadi obyek transaksi telah tersedia. Saat melakukan pembiayaan *murabahah*, penyerahan berupa barang dan bukan uang.³⁹

Keuntungan BMT dalam pembiayaan *murabahah* tidak dipengaruhi oleh lamanya waktu pembayaran cicilan. Berapapun jangka waktu pembayaran cicilan. Lazimnya keuntungan hanya diambil “satu kali” saja. Misal terdapat transaksi jual-beli *handphone* seharga Rp 2 juta (harga pokok 1,8 juta ditambah keuntungan Rp 200.000) dengan tempo pembayaran selama 1 bulan. Apakah pembeli membayar sebelum jatuh tempo, ataupun bahkan lewat, total pembayaran tetap sebesar Rp 2 juta. Karena ini adalah transaksi

³⁸ *Ibid*, hlm. 426.

³⁹ *Ibid*, hlm. 483.

jual-beli (barang), dan bukan pinjam meminjam uang, yang keuntungannya “hanya diambil sekali dalam satu transaksi”.⁴⁰

Dalam pembiayaan *murabahah*, ketika nasabah pembeli membayar pelunasan/ angsurannya mundur, Lembaga Keuangan Islam tidak boleh memberikan “tambahan marjin” meskipun sebagai hukuman. Walaupun DSN-MUI mengeluarkan fatwa mengenai “denda keterlambatan” cicilan atau pelunasan, esensinya hanyalah untuk menegakkan kedisiplinan nasabah agar membayar secara tertib atau tepat waktu. Mengacu pada ketentuan denda dari fatwa DSN-MUI, mestinya hanya dikenakan pada nasabah yang secara keuangan mampu, namun tidak mau membayar tepat waktu. Seharusnya, kepada nasabah pembiayaan *murabahah* yang pada saat pembayaran cicilan atau pelunasan terkena musibah atau bencana sehingga saat itu secara keuangan (likuiditas) tidak mampu membayar tepat waktu, maka tidak dapat dikenakan denda. Jika denda diwujudkan dalam bentuk prosentase, baik dari pokok utang maupun sisa saldo utang nasabah, tidak ubahnya mempersepsikan pembiayaan *murabahah* “sama persis dengan kredit pada Lembaga Keuangan Konvensional yang menggunakan sistem bunga”.⁴¹

Jadi dapat di simpulkan bahwa, *murabahah* sebagaimana konsep yang diterapkan dalam lembaga keuangan Islam tampaknya

⁴⁰ Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Memahami Masalah Akad Syari'ah*, Jakarta: PT Mizan Pustaka, 2011, hlm. 40.

⁴¹ *Ibid*, hlm. 133.

sangat populer dikalangan LKI karena sederhana, mudah, sangat menguntungkan pihak bank dan terhindar dari segala macam resiko

G. Keuntungan *Murabahah*, Bunga dan Riba

1. Keuntungan

Dalam operasi investasinya, lembaga keuangan Islam (LKI) nampaknya melihat persesuaian luar dengan perintah sah Islam sebagai penentu paling penting dalam Islamitas operasi mereka karena kasus *murabahah*, teknik pembiayaan paling penting LKI dalam prakteknya, menunjukkan bahwa LKI berpendapat bahwa Al-Qur'an mengizinkan perdagangan, bahwa membeli dan menjual untuk memperoleh keuntungan, dan *murabahah* juga membeli dan menjual untuk memperoleh keuntungan. Karena tidak ada batasan yang sah dalam jumlah profit, orang dapat melakukan penjualan khusus, LKI secara teoritis bebas untuk memberikan keuntungan (tambahan atau selisih lebih dari harga jual atas harga beli yang berasal dari suatu transaksi jual-beli barang) apapun yang dapat mereka lakukan dalam perjanjian *murabahah*.⁴²

Pada dasarnya yang dilarang Islam dalam kegiatan muamalah adalah mencantumkan keuntungan yang pasti yang ditetapkan pada waktu pengikatan kontrak pembiayaan. Sedangkan yang berkenaan dengan sistem muamalah yang Islami ialah kontrak dalam sistem pembiayaan *al-mudharabah* maupun

⁴² Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga (Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004, hlm. 163.

al-musarakah yang khakekatnya merupakan sistem yang didasarkan pada penyertaan (*equity based system*) dengan sistem bagi hasil (*profit and lost sharing*). Hal itu dapat direalisasikan dalam bentuk kontrak *al-murabahah* dan *al-bai'u bi thaman ajil*. Oleh karena *murabahah* pada khakekatnya adalah jual beli maka pijakannya adalah saling rela (*ridha bi ridha*).⁴³

2. Bunga

Secara istilah sebagaimana diungkapkan dalam suatu kamus dinyatakan, bahwa “*interest is a charge for a financial loan, usually a percentage of the amount loaned*”. Bunga adalah tanggungan pada pinjaman uang, yang biasa dinyatakan dengan persentase dari uang yang dipinjamkan.⁴⁴ Dalam praktek bunga berimplikasi secara negatif kepada perkembangan ekonomi itu sendiri. Dalam praktek bunga ada pihak kreditur, yang mengambil keuntungan tanpa memikul resiko. Ini berakibat si peminjam tidak memperoleh keuntungan yang seimbang dengan tingkat bunga sehingga menimbulkan krisis.⁴⁵

Pada umumnya dalam ilmu ekonomi, bunga itu timbul dari sejumlah uang pokoknya, yang disebut dengan istilah “kapital”

⁴³ Mugiyati, *Pola Penetapan Harga Dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Syari'ah (Analisis Manajemen Keuangan Islam)*, dalam Al Hikmah jurnal Studi Keislaman, Surabaya: IAIN Sunan Ampel Surabaya, Volume 3, No 1, Maret 2013, hlm. 107, t.d.

⁴⁴ Muhammad, *Manajemen Bnak Syariah*, Yogyakarta: UPPAMPYKNP, 2005, hlm. 40.

⁴⁵ Muslimin H. Kara, *Bank Syari'ah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, hlm.85.

atau “modal” berupa uang. Dan bunga itu juga dapat disebut dengan istilah “*rente*” juga dikenal dengan “*interest*”. Menurut Goedhart bunga atau *rente* itu adalah perbedaan nilai, tergantung pada perbedaan waktu yang berdasarkan atas perhitungan ekonomi.⁴⁶

Dasar hukum terhadap bunga selalu dikaitkan dengan *riba* yang diketahui secara jelas dalam Al-Qur’an dan Al- Hadits. Menurut Wahbah al-Zuhaily membahas hukum bunga bank dengan menggunakan sudut pandangan teori fikih klasik. Menurutnya bunga bank termasuk *riba al-nasiah*. Karena, bunga bank termasuk kelebihan atau tambahan yang dipungut dengan tidak disertai imbalan, melainkan semata-mata karena penundaan tenggang waktu pembayaran.⁴⁷

Bunga atas pinjaman/ kredit ada tiga macam, yaitu:

a. Bunga *Flat Rate*

Dalam perhitungan bunga secara *flat*, setiap bulan, tahun debitur akan dibebani bunga dalam jumlah yang sama besar, dan mengabaikan seluruh pembayaran cicilan pokok pada priode sebelumnya. Dalam pengertian, meski ada cicilan pokok, bunga *flat* tetap dihitung dari modal/ pokok awal tanpa/ sebelum dikurangi angsuran.

⁴⁶ Syahirin Harahap, *Bunga Uang dan Riba dalam Hukum Islam*, Jakarta: Pustaka al- Husna, 1993, hlm. 18

⁴⁷ Wahbah al-Zuhaily, *Fiqh...*, hlm. 572.

b. Bunga Effective Rate

Perhitungan bunga berdasarkan saldo utang di akhir bulan yang bersangkutan dengan memperhitungkan adanya angsuran bulanan sebelumnya. Dengan demikian, maka besarnya bunga semakin menurun.

c. Bunga Anuity (Anuitas)

Pada dasarnya perhitungan bunga secara anuitas hampir sama dengan perhitungan bunga efektif. Pembayaran cicilan bunga yang diawal priode besar, seiring berjalannya waktu, jumlahnya semakin menurun seimbang dengan penurunan pokok piutang LKK (Lembaga Keuangan Konvensional)/ hutang debitur.

3. *Riba*

Secara bahasa *riba* bermakna ziyadah (زيادة-berarti penambahan). Maksudnya ialah tambahan atas modal, sedikit maupun banyak.⁴⁸ Dalam istilah hukum islam, *riba* adalah tambahan baik berupa tunai, barang, maupun jasa, yang mengharuskan pihak peminjam untuk membayar lain jumlah uang yang dipinjamkan, kepada pihak yang meminjamkan, pada hari jatuh waktu mengembalikan uang pinjaman itu.⁴⁹

⁴⁸ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006, hlm. 173.

⁴⁹ Munawir Sjadzali, *Ijtihad kemanusiaan*, Jakarta: Paramadina, 1997, hlm.

Sebagaimana dikutip oleh Hendi Suhendi dalam bukunya menegaskan bahwa *riba* Menurut Abdurrahman al-Jaziri adalah akad yang terjadi dengan penukaran tertetu, tidak diketahui sama atau tidak menurut aturan syara' atau terlambat salah satunya.⁵⁰ Menurut madzhab Hambali, sebagaimana dikutip oleh Abdul Ghofur yang ditulis dalam buku UU Perbankan Syari'ah di Indonesia yang dimaksud *riba* adalah setiap kelebihan tanpa adanya imbalan pada takaran dan timbangan yang dilakukan antara pembeli dan penjual di dalam tukar menukar.⁵¹ Menurut madzhab syafi'i, sebagaimana dijelaskan oleh Abdul Ghofur dalam bukunya mendefinisikan *riba* merupakan transaksi imbalan tertentu yang tidak diketahui kesamaan takarannya maupun ukuran waktunya kapan terjadi transaksi dengan penundaan penyerahan kedua barang yang dipertukarkan atau salah satunya.⁵²

Dasar hukum *riba* diketahui secara jelas di dalam Al-Qur'an dan hadits.

a. Al-Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 276:

يَمْحَقُ اللَّهُ الرِّبَا وَيُزِيلُ الصَّدَقَاتِ ۗ وَاللَّهُ لَا يُحِبُّ كُلَّ كَفَّارٍ أَثِيمٍ (٢٧٦)⁵³

⁵⁰ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002, hlm. 58.

⁵¹ Abdul Ghofur, *UU Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Semarang: RaSAIL Media Group, 2014, hlm. 124.

⁵² *Ibid.*

⁵³ Al Qur'an dan Terjemahnya, Departemen Agama RI, hlm. 48.

Artinya:

“Allah memusnahkan riba dan menyuburkan sedekah. Dan Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa. (QS. Al-Baqarah:276)”.

Dapat di tarik sebuah kesimpulan dari dasar hukum al-Qur’an diatas bahwa Allah mengharamkan riba. Karena Allah tidak menyukai setiap orang yang tetap dalam kekafiran dan selalu berbuat dosa.

Adapun macam-macam *riba* secara garis besar , *riba* di kelompokkan menjadi dua. Masing-masing adalah riba utang-piutang dan riba jual-beli. Kelompok pertama terbagi lagi menjadi *riba qardh* dan *riba jahiliyah*. Adapun kelompok kedua, *riba* jual-beli terbagi menjadi *riba fadhl* dan *riba nasiah*.

a. *Riba Qardh*

Adalah suatu manfaat atau tingkat kelebihan tertentu yang disyaratkan terhadap yang berhutang (*muqtaridh*).⁵⁴ *Riba qardh*, bunga atas pinjaman, membebankan atas pinjaman karena berlalunya waktu (pinjaman berbunga) dan hal ini sering kali disebut sebagai *riba nasi’ah* (bunga karena menunggu). *Riba* ini muncul apabila peminjam harta orang lain, apa pun bentuknya, dibebani oleh si pemberi pinjaman untuk membayar suatu tambahan tertentu di samping pokok pinjaman pada saat pelunasan. Jika tambahan itu ditetapkan sebelumnya pada saat transaksi sebagai suatu jumlah

⁵⁴ Heri Sudarsono, Bank..., hlm. 16.

tertentu, dengan cara bagaimanapun penambahan ini terjadi, maka pinjaman itu menjadi *ribawi*. Pelarangan diperluas kesemua bentuk pinjaman dan utang yang memberikan tambahan kepada si kreditur. Tidak bisa disangkal bahwa semua bentuk *riba* dilarang mutlak oleh al-Qur'an, yang merupakan sumber pokok hukum Islam.⁵⁵

b. *Riba Jahiliyah*

Adalah utang dibayar lebih dari pokoknya karena si peminjan tidak mampu membayar utangnya pada waktu yang ditetapkan. *Riba jahiliyah* dilarang karena kaedah "*kullu qardin jarra manfa ah fahuwa riba*" (dan setiap peminjaman yang mengambil manfaat adalah *riba*).⁵⁶

c. *Riba Fadhal*

Adalah jual beli uang dengan uang atau barang pangan dengan barang pangan yang disertai tambahan. Jenis *riba* ini diharamkan karena termasuk perantara *riba nasi'ah*.

d. *Riba Nasi'ah*

Adalah penambahan bersyarat yang diterima oleh pemberi utang dari orang yang berutang karena penangguhan atas pembayaran.⁵⁷

⁵⁵ Mervvyn Lewis dan Latifa Algaoud, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2001, hlm. 57.

⁵⁶ Bank Indonesia, *Islam dan Perbankan Syariah*, Jakarta: Bank Indonesia, 2001, hlm. 10.

⁵⁷ Sayyid Sabiq, *Fiqh Sunnah...*, hlm 175.

Sering dikemukakan bahwa selisih keuntungan dalam perdagangan dan persewaan tidak ada selain bunga dengan nama yang berbeda. Bunga adalah tambahan yang dipersyaratkan di awal atas suatu transaksi pinjam meminjam uang. Pada kenyataannya, dari pandangan ekonomi, tidak ada perbedaan yang mencolok antara keuntungan, bunga dan *riba*. Perbedaannya adalah satu perbedaan yang sah dalam keuntungan, sementara keuntungan ditemukan pada perjanjian penjualan atau leasing, kemudian bunga adalah kontrak pinjaman, untuk bunga dalam lembaga keuangan Islam tidak diperbolehkan, sementara *riba* adalah tambahan yang harus dibayar, baik transaksi jual beli maupun pinjam meminjam yang bertentangan dengan prinsip syari'ah. Perbedaan sah ini nampaknya tidak membuat selisih keuntungan dalam *murabahah*, berbeda dengan bunga tetap dalam pinjaman. Dalam istilah ekonomi, pembiayaan yang berdasarkan keuntungan pada harga (*murabahah*) tidak memiliki keunggulan ekonomi terhadap sistem yang berbasis bunga, kecuali pembiayaan asli tidak dapat diberikan dengan cara keuntungan jika tidak ada barang untuk dilaksanakan, misalnya pelayanan. Karena itu, perubahan dari sistem yang berdasarkan keuntungan hanyalah perubahan nama, meninggalkan perubahan, bahwa ketiga-tiganya hakekatnya adalah sebagai “tambahan”.⁵⁸

Dengan demikian, meskipun kaum modernis menyampaikan pandangannya tentang makna *riba* dan bagaimana harus mendefinisikannya secara benar, namun pendapat yang dominan

⁵⁸ Sugeng Widodo, *Moda...*, hlm. 65.

masih tidak bergeming. Salah satu dokumen terpenting mengenai perbankan Islam, Laporan CII (*Council of Islamic Ideology*) jelas menyatakan: ada kesepakatan yang bulat di antara semua mazhab pemikiran Islam bahwa istilah *riba* berarti bunga dalam segala jenis dan bentuknya.⁵⁹

H. Hikmah kesyariatan *Murabahah*

Murabahah disyari'atkan karena adanya hikmah yang agung. Dengan *murabahah* akan mempermudah manusia untuk mencari rizki dan mendorong manusia untuk memegang amanat. Karena manusia dengan kebodohan dan kesederhanaannya tidak mengetahui nilai barang dagangan yang dikehendaki oleh pembeli, sementara penjual tidak menerima pembelian orang lain kecuali dengan tambahan harga beli dengan maksud mendapatkan keuntungan sehingga dengan keuntungan itu ia dapat melangsungkan kehidupannya. Untuk itu disyari'atkannya *murabahah* yaitu penjual menyebutkan harga beli barang kepada pembeli dan pembeli boleh membelinya dengan syarat memberikan harga tambahan yang telah ditentukan penjual dari harga pokok pembeliannya.

Kalaulah pemilik barang menjualnya dengan disertai tambahan harga penjualan dari harga pokoknya seraya ia mengatakan: "saya harus mendapat tambahan sekian atau saya meminta keuntungan uang senilai ini dari kamu". Maka tidak

⁵⁹ Mervvyn Lewis dan Latifa Algaoud, *Perbankan Syari'ah...*, hlm. 61.

diragukan lagi bahwa setiap orang mengerti dan mengakui adanya manfaat *murabahah* yang berguna bagi manusia.⁶⁰

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa, hikmah *murabahah* sangat besar yaitu dengan ketidaktahuan manusia mengenai barang dagangan yang di inginkan karena penjual menyebutkan harga beli barang kepada pembeli kemudian di tambah keuntungan yang disepakati. Dengan adanya hikmah ini memberi manfaat yang berguna bagi manusia.

⁶⁰ Ali Ahmad Al-Jurjawi, Hikmah al-Tasyri' wa Falsafatuhu, Mesir: Darul Fikr, 1938, hlm. 196.

BAB III
PRAKTEK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT NU SEJAHTERA
CABANG KENDAL

A. Profil BMT NU Sejahtera

1. Sejarah Berdirinya BMT¹

Sejarah telah mencatat bahwa kelahiran NU pertama kali diawali dengan *Nahdlatul Tujjar* (1918) yang muncul sebagai lembaga gerakan ekonomi pedesaan, disusul kemudian dengan *Taswirul Afkar* (1922) yang merupakan gerakan keilmuan dan kebudayaan, dan *Nahdlatul Wathon* (1924) yang merupakan gerakan politik dalam bentuk pendidikan. Dengan demikian, bangunan NU didukung oleh tiga pilar utama yang bertumpuh pada kesadaran keagamaan *faham Ahlussunah Wal Jama'ah*. Tiga pilar tersebut adalah (a) Wawasan Ekonomi Kerakyatan; (b) Wawasan Keilmuan dan Sosial Budaya; serta (c) Wawasan Kebangsaan.

Dalam pembangunan institusi perekonomian warga dan infrastruktur, NU mengalami kegagalan yang cukup mencolok baik dalam usaha perbankan maupun usaha-usaha produksi lainnya yang mencita-citakan keterlibatan warga diakar rumput (hasil muktamar NU XXX 37 : 1999 di Lirboyo Kediri). Kegagalan Yamualim dan beberapa komponen milik NU tidak boleh terulang kembali untuk yang kesekian kalinya. Untuk itu sifat profesionalisme di bidang ini harus benar-benar digarap serius. NU diharapkan tidak intervensi terlalu dalam. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka NU sebagai organisasi sosial keagamaan memandang perlunya membangun

¹ Dokumen BMT NU Sejahtera Pusat

lembaga perekonomian yang berorientasi pada kepentingan Nahdliyyin/ummat.

Kondisi perekonomian Indonesia, terutama nahdliyyin masih memerlukan lembaga keuangan syari'ah yang mampu mengembangkan ekonomi umatnya yang berada di level *grass root* (usaha mikro dan kecil). Penduduk kota Semarang mayoritas beragama Islam (terutama menengah kebawah), mereka ini sebagai pelaku usaha ekonomi menengah kebawah. Untuk mengembangkan ekonomi menengah kebawah, dibutuhkan lembaga keuangan yang berbentuk koperasi syari'ah (*Baitul Mal Wa Tamwil*). Dengan adanya BMT akan memberikan kontribusi yang positif bagi hadirnya pengembangan ekonomi, khususnya bagi masyarakat muslim menengah kebawah/berawal dari latar belakang itulah NU sebagai organisasi dengan basis kemasyarakatan yang besar, tersebar merata di seluruh penjuru nusantara dengan struktur organisasi yang tertata dan mengakar kuat, mendirikan sebuah lembaga keuangan syari'ah yaitu BMT NUSA UMAT SEJAHTERA.²

BMT Nusa Umat Sejahtera memulai kiprahnya didalam bidang koperasi pada tahun 2008. Setelah memulai beberapa proses sebagai berikut:³

- a. Pada tahun 2003 beberapa anggota mendirikan koperasi BUMI Sejahtera dan telah membuat unit usaha. Koperasi BUMI Sejahtera merupakan kepanjangan dari Lembaga

² Dokumen BMT NU Sejahtera Cabang Kendal

³ *Ibid.*

Perekonomian NU (LPNU) bertekad melakukan kegiatan usaha yang sepenuhnya berdasarkan syari'ah Islam.

- b. Pada tanggal 25 April 2008 berdasarkan surat keputusan dari Dinas Koperasi dan UKM K operasi BUMI SEJAHTERA berubah menjadi Koperasi NUSA UMAT SEJAHTERA.

BMT NU Sejahtera Mangkang Kota Semarang sebagai kantor pusat didirikan pada tahun 2007 dengan Akta Notaris Badan Hukum sebagai Koperasi No.180.08/305 yang ditetapkan pada tanggal 5 Mei 2007. Eksistensi BMT NU Mangkang Kota Semarang merupakan manifestasi dari hasil pemikiran kalangan nahdhiyyin (NU) terkait masalah pengembangan ekonomi umat Islam. Hal ini disebabkan banyaknya di kalangan umat Islam yang masih membutuhkan bantuan pengembangan usaha, khususnya yang masih dalam tingkat usaha kecil dan mikro.

Dalam Konfercab (Konferensi Cabang) NU tahun 2006, semua sepakat bahwa PCNU harus mendirikan lembaga keuangan berbasis syari'ah. Putusan tersebut kemudian ditindaklanjuti dengan pembentukan Koperasi oleh PCNU Semarang dengan nama Koperasi NU Sejahtera atau Koperasi NUS. Langkah ini kemudian dikembangkan dan akhirnya pada tahun 2007 dibentuklah Baitul mal wa tamwil (BMT) dengan nama yang sama yakni BMT NU Sejahtera. Dalam penggunaan nama "Sejahtera" terkandung harapan dan sekaligus tujuan pendirian BMT. Harapan dan tujuan tersebut tidak lain adalah agar BMT NU Sejahtera mampu menjadi sarana warga Nahdhiyyin pada khususnya maupun umat Islam pada

umumnya untuk mencapai kesejahteraan hidup yang harmonis, aman dan tepat guna. Sehingga ketimpangan sosial yang muncul di masyarakat lambat laun berkurang. Aplikasi dari hal tersebut diwujudkan dalam dua aplikasi pelayanan yang disediakan di BMT NU Sejahtera dalam bentuk simpanan dan pembiayaan. Meliputi simpanan wadiah, simpanan berjangka, pembiayaan dimana itu semua merupakan produk primer yang dikenalkan masyarakat.

Pada tanggal 16 Maret 2009, keberadaan koperasi “NU SEJAHTERA” sudah ditingkat Propinsi dengan badan hukum nomor 05/PAD/KDK.11/III/2009. Serta Surat Ijin Usaha Simpan Pinjam Koperasi Nomor: 02/SISPK/KDK.11/I/2010. Tanggal 11 Januari 2010. Setelah eksis sampai saat ini atau kurang lebihnya dua tahun sejak berdirinya Koperasi “NU SEJAHTERA” telah memiliki UJKS (Unit Jasa Keuangan Syari’ah) yaitu berupa Lembaga Keuangan Syari’ah BMT NU Sejahtera yang sudah mempunyai beberapa kantor cabang diantaranya Gunung Pati, Sudirman, Manyaran, Genuk, Pudak Payung, Klipang, Mangkang, Magelang dan Kebumen. Kantor yang beralamat di Jalan Raya Semarang Kendal KM. 15 No. 99 Mangkang. Pada akhir tahun 2009 dibuka Kantor Cabang BMT NU Sejahtera di kota dan kabupaten lain yaitu Kendal, Boyolali, dan Ampel. Menyusul kemudian pada bulan Maret 2010 dibuka kembali kantor cabang BMT yaitu Sukoharjo dan Gombong. Pada tanggal 13 Juli 2011 baru saja diresmikan kantor cabang Demak, selanjutnya disusul dengan kantor cabang

Parakan, Wonosobo, Purwokerto, Sukoharjo, Sragen, Gubug dan Wonogiri.

Kemudian pada tanggal 6 Desember 2012, berdiri Kantor Cabang STAINU Temanggung dan Banjarnegara, tanggal 7 Januari 2013 berdiri Kantor Cabang Pegandon, tanggal 21 Januari berdiri Kantor Cabang Sudirman, dan tanggal 1 Maret 2013 berdiri Kantor Cabang Majapahit. Seiring dengan berkembangnya teknologi pula, Alhamdulillah BMT NU Sejahtera sudah bisa melayani Transfer Bank baik Dalam maupun Luar Negeri dengan menggunakan layanan E-banking. Di awal bulan Agustus 2010, BMT NU Sejahtera yang merupakan unit dari Koperasi NU Sejahtera juga sudah menggunakan sistem online, yang merupakan bentuk kerjasama dengan PT. Sigma Cipta Caraka. Jadi, anggota dan calon anggota dalam penyetoran atau penarikan dana sudah bisa dilayani di setiap kantor cabang BMT NU Sejahtera di seluruh Jawa Tengah. Dan pada pertengahan bulan Juni 2011 BMT NU Sejahtera sudah menambah layanan kepada anggota dan calon anggota yaitu dengan adanya fasilitas mesin EDC (*Elektronik Data Capture*), yang dapat memberikan kemudahan dalam hal pengecekan saldo, isi pulsa, pembayaran listrik.

2. Struktur

BMT NU Sejahtera Cabang Kendal di dukung struktur organisasi yang terdiri atas: Pengelola

Manajer : Misbahul Fuadi

Marketing : 1. M. Ifan

- 2. Samsul Ma'arif
- 3. Teguh
- Kabag. Op. Administrasi : 1. Kholilatul Latoif
- 2. Karlina
- Petugas Umum : Agus Junaidi
- Dewan Pengawas Syari'ah :1. Bapak. Kyai Hanif Ismail
- :2. K.H. Anasom
- :3. K.H. Khadror Ihsan

3. Visi

Dalam sistem dan prosedur kerja BMT NU Sejahtera memiliki visi yaitu menjadi lembaga pemberdayaan ekonomi umat yang mandiri dengan landasan syari'ah.

4. Misi

- a. Menjadi penyelenggaraan layanan keuangan syari'ah yang prima kepada anggota dan mitra usaha.
- b. Menjadi model pengelola keuangan umat yang efisien, efektif, transparan dan profesional.
- c. Mengembangkan jaring kerjasama ekonomi syari'ah.
- d. Mengembangkan sistem ekonomi umat yang berkeadilan sesuai syari'ah.

5. Tujuan

Tujuan didirikannya BMT NU Sejahtera adalah :

- a. Meningkatkan pemberdayaan ekonomi umat berdasarkan prinsip syri'ah yang amanah dan berkeadilan.

- b. Mengembangkan ekonomi umat dalam bentuk usaha mikro, kecil, dan menengah dengan bepegang pada prinsip syari'ah.
 - c. Meningkatkan pengetahuan umat dalam pengelolaan keuangan yang bersih, jujur, dan transparan.
 - d. Meningkatkan semangat dan peran serta masyarakat dalam kegiatan BMT NU Sejahtera.
6. Kegiatan BMT NU Sejahtera

Kegiatan yang dilakukan BMT NU Sejahtera adalah sebagai berikut:

- a. Usaha
 - 1) Menerima simpanan anggota dengan prinsip berbagi hasil berdasarkan syari'ah.
 - 2) Memberi pembiayaan kegiatan usaha ekonomi (produktif).
 - 3) Menerima titipan dan mengelola pemanfaatan zakat, infaq, shodaqoh menurut ketentuan syariah.
- b. Kegiatan Usaha
 - 1) Mendidik anggota untuk menyimpan/ menabung dengan menyediakan pelayanan simpanan anggota.
 - 2) Memberikan pembiayaan pengembangan usaha.
 - 3) Membimbing anggota dalam perencanaan dan pengembangan usaha.
 - 4) Membimbing anggota dalam pemanfaatan pembiayaan.
 - 5) Menyediakan sarana produksi.
 - 6) Memberikan latihan manajemen usaha maupun latihan teknis usaha.

- 7) Memberikan pembinaan rohani dan pengkajian keislaman bagi seluruh anggota.

c. Pengelolaan

- 1) Dikelola secara profesional.
- 2) Mengutamakan jaminan usaha/ sosial/ lingkungan/ tokoh masyarakat setempat, dari pada jaminan uang atau harta benda.
- 3) Manager BMT adalah lulusan D3 atau S1 yang telah dilatih secara intensif dalam hal:
 - a. Konsepsi syariah dalam BMT.
 - b. Mekanisme kerja BMT.
 - c. Organisasi lingkungan BMT (dukungan peran serta dan modal lingkungan).

7. Inovasi Layanan

- a. layanan yang ditawarkan dan disediakan oleh BMT NU Sejahtera akan selalu dikembangkan dan disesuaikan dengan kebutuhan mitra usaha.
- b. Loker Pembayaran Tagihan Disediakan bagi seluruh masyarakat demi kemudahan dalam pembayaran tagihan PLN, Telkom dan pembelian pulsa telepon seluler.
- c. Transfer Antar Bank Disediakan bagi mitra usaha yang membutuhkan pemindahan dana dari BMT NU Sejahtera ke berbagai bank baik di dalam maupun luar negeri.
- d. Anjungan Tunai Mandiri (ATM)

8. Asas Dan Prinsip Dasar BMT NU Sejahtera

BMT didirikan dengan berasaskan pada masyarakat yang *salam*, yaitu penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.

Prinsip dasar BMT, adalah:

- a. *Ahsan* (mutu hasil kerja terbaik), *thayyiban* (terindah), *ahsanu 'amala* (memuaskan semua pihak), dan sesuai dengan nilai-nilai salam: keselamatan, kedamaian, dan kesejahteraan.
 - b. Barokah, artinya berdayaguna, berhasilguna, adanya penguatan jaringan, transparan (keterbukaan), dan bertanggung jawab sepenuhnya kepada masyarakat.
 - c. *Spiritual communication* (penguatan nilai ruhiyah).
 - d. Demokratis, partisipatif, dan inklusif .
 - e. Keadilan sosial dan kesetaraan gender, non-diskriminatif.
 - f. Ramah lingkungan.
 - g. Peka dan bijak terhadap pengetahuan dan budaya lokal, serta keanekaragaman budaya.
 - h. Keberlanjutan, memberdayakan masyarakat dengan meningkatkan kemampuan diri dan lembaga masyarakat lokal.
- ## 9. Produk-produk BMT NU Sejahtera cabang Kendal

a. Produk Simpanan Dana

Jenis produk pengumpulan dana yang ditawarkan relatif bervariasi sesuai kebutuhan dan kemudahan yang dimiliki oleh simpanan tersebut. BMT NU Sejahtera melayani jasa simpanan tabungan yang dapat digunakan sewaktu-waktu apabila nasabah membutuhkan. Produk simpanan pada BMT NU Sejahtera ada

dua akad yaitu simpanan dengan akad *Wadiah Yad Dhamanah* dan dengan akad *Mudharabah*. Berikut ini adalah produk penghimpunan dana dengan akad *Wadiah Yad Dhamanah*:

1) Simpanan *Wadi'ah* (dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah*)

Merupakan simpanan yang penyetorannya dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu. Berdasarkan tahun lalu bonus setara dengan 3%/ tahun.

Syarat dan ketentuan:

- a. Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000,-
 - b. Pengambilan sewaktu-waktu.
 - c. Tidak kena pajak untuk semua jenis simpanan.
- 2) Simpanan pendidikan (dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah*)

Merupakan simpanan yang khusus diperuntukkan bagi siswa sekolah. Bagi hasil setara dengan 4,8%/ tahun.

Syarat dan ketentuan:

- a. Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000,-
 - b. Pengambilan sewaktu-waktu.
- 3) Simpanan Qurban (dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah*)

Simpanan sukarela yang dipersiapkan untuk melaksanakan ibadah Qurban. Bonus setara dengan 3%/ tahun.

Syarat dan ketentuan:

- a. Setoran awal Rp. 100.000,-

- b. Pengambilan menjelang Idul Qurban apabila telah cukup untuk membeli hewan qurban yang di rencanakan.
- 4) Simpanan Pelunasan Haji (dengan prinsip mudharabah)
- Simpanan bagi calon haji yang sudah mendapatkan porsi untuk pelunasan BPIH.
- Syarat dan ketentuan:
- a. Setoran minimal Rp. 5.000.000,-
 - b. Nisbah menyesuaikan simka umum.
 - c. Bagi hasil dipergunakan untuk biaya manasik di KBIH, utamanya KBIH NU. Bila sisa lebih dikembalikan kepada calon haji dimohon tambahan.
 - d. Proses penyetoran pelunasan dibantu oleh KSPPS BMT NUS.
 - e. Syarat-syarat mengisi formulir dilampiri FC. KTP dan BPIH.
- 5) Simpanan Umroh (dengan prinsip *wadi'ah yad dhamanah*)
- Simpanan yang dipersiapkan untuk menunaikan ibadah umroh. Bonus setara dengan 3%/ tahun.
- Syarat dan ketentuan:
- a. Setoran minimal Rp. 100.000,-
 - b. Pengambilan setelan cukup untuk biaya umroh.
 - c. Fasilitas bagi jamaah berupa tas tenteng dan souvenir. Jama'ah bisa mengikuti bimbingan umroh dengan biro perjalanan manapun termasuk KBIH NU.

6) Simpanan Pensiunann (dengan prinsip mudharabah)

Ketentuan:

- a. Atas nama perorangan.
 - b. Pembayaran setiap bulan sesuai tanggal akad.
 - c. Apabila terjadi keterlambatan maka otomatis dianggap berhenti dan tidak mendapatkan bagi hasil.
 - d. Lama jangka waktu 5 dan 10 tahun.
 - e. Bagi hasil menyesuaikan jangka waktu.
 - f. Minimal setoran mulai Rp. 50.000/ bulan.
 - g. Syarat dan ketentuan berlaku.
- 7) Penyertaan Modal Saham (dengan prinsip mudharabah)

Ketentuan:

- a. Setoran minimal 1.000.000,- atau kelipatannya.
 - b. Jangka waktu 1 tahun.
 - c. Pengambilan bagi hasil sesudah RAT (bulan Januari) dan pengambilan modal sebelum jatuh tempo tidak mendapatkan bagi hasil.
 - d. Besarnya bagi hasil pengalaman tahun lalu mencapai 24%/ tahun.
 - e. Zakat 2,5%.
- 8) Simpanan Berjangka

Nisbah bagi hasil antara Shohibul Mal dengan Mudharib= 60:40

- a. Jangka waktu 1 bulan. Bagi hasil setara dengan 0,3%/ bulan.

- b. Jangka waktu 3 bulan. Bagi hasil setara dengan 0,5%/ bulan.
- c. Jangka waktu 6 bulan. Bagi hasil setara dengan 0,7%/ bulan.
- d. Jangka waktu 12 bulan. Bagi hasil setara dengan 1%/ bulan.

Syarat dan ketentuan :

- 1) Setoran awal atau saldo minimal Rp. 10.000.000,
- 2) Pengambilan setelah jatuh tempo, apabila diambil sebelum jatuh tempo dikenakan pinalti setara dengan 5%.
- 3) Bagi hasil dapat diambil tiap bulan dan dibukukan rekening *wadi'ah* dan diterbitkan buku bukti setoran berupa warkah.
- 4) Zakat 2,5%.
- 5) Zakat dipungut LAZIZNU dari bagi hasil yang tersedia atas dasar persetujuan dari shohibul mal kepada LAZIZNU.

b. Produk penyaluran dana

Jenis produk penyaluran dana yang ditawarkan adalah produk pembiayaan produktif dengan akad *Murabahah*. Penyaluran dana atau pembiayaan produktif atau Pembiayaan *Murabahah* yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan bagi hasil yang disepakati, dimana pihak BMT NU Sejahtera selaku penjual dan anggota

selaku pembeli. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama. Pembiayaan ini cocok untuk anggota yang membutuhkan tambahan asset namun kekurangan dana untuk melunasinya secara tunai.

Transaksi pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di BMT NU Sejahtera, lebih sering digunakan untuk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah untuk tambahan modal kerja, seperti pembiayaan untuk memperluas usaha. Sehingga pembiayaan *murabahah* juga disebut pembiayaan produktif.

Akad *murabahah* yang diambil BMT NU Sejahtera merupakan suatu usaha dalam rangka melakukan pendekatan kepada masyarakat awam yang belum mengerti berbagai macam transaksi dalam Islam. Bagi masyarakat yang terpenting adalah bagaimana mereka dapat meminjam uang dengan mudah dan cepat.

Alur pelaksanaan pembiayaan produktif di BMT NU Sejahtera adalah sebagai berikut:

- 1) Nasabah/anggota yang ingin mengajukan pembiayaan *murabahah* datang ke BMT NU Sejahtera untuk mendapatkan informasi pembiayaan *murabahah*. Namun adakalanya dalam praktek yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera menggunakan sistem "jemput bola". Jadi bagian marketing dari pihak BMT NU Sejahtera mendatangi calon nasabah/anggota yang ingin melakukan pengajuan pembiayaan produktif.

- 2) BMT NU Sejahtera memberikan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh nasabah/anggota untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari:
 - a. Mengisi formulir permohonan anggota dan Pembiayaan *murabahah* (form tersedia).
 - b. Foto copy KTP Suami dan Istri atau Wali.
 - c. Foto copy Kartu Keluarga.
 - d. Foto copy Jaminan (Warkah, BPKB disertai STNK, Sertifikat Tanah disertai SPPT). Bila barang jaminan atas nama orang lain harus dilengkapi surat kuasa dari pemegang hak.
 - e. Bila pemohon menggunakan penjamin baik lembaga maupun perorangan harus tertulis dan bermaterai cukup.
 - f. Foto copy legalitas (bagi badan usaha).
 - g. Membuka rekening simpanan pokok.
 - h. Bersedia menandatangani surat-surat terkait dengan pembiayaan *murabahah*.
 - i. Bersedia membayar biaya yang dikeluarkan untuk proses pembiayaan *murabahah*.
- 3) Analisa pembiayaan *murabahah* oleh bagian pembiayaan dengan penilaian dari hasil wawancara, kelengkapan syarat-syarat, nilai agunan, dan hasil akhir yang dilakukan oleh bagian marketing. Sehingga dalam bagian ini dilakukan survey ke tempat calon nasabah yang

mengajukan pembiayaan produktif, untuk melihat untuk apa nasabah mengajukan permohonan pembiayaan produktif.

- 4) Setelah oleh *surveyor* direkomendasi, kemudian dilanjutkan ke Rapat Komite Pembiayaan untuk dianalisa lebih lanjut. Jika pembiayaan *murabahah* yang di ajukan kurang dari 10 juta hanya di analisa cabang, kemudian apabila lebih dari 10 juta maka harus ada persetujuan dari pusat.
- 5) Jika permohonan diterima melalui Surat Keputusan Komite Pembiayaan *murabahah*, maka selanjutnya BMT NU Sejahtera memberikan informasi bahwa permohonan disetujui. Untuk selanjutnya dijadwalkan untuk akad (pengikatan).
- 6) Untuk pra akad, maka nasabah/anggota harus memenuhi persyaratan berikutnya yaitu membuka rekening tabungan dengan membayar biaya-biaya yang telah ditetapkan oleh BMT, seperti biaya menjadi anggota di BMT NU Sejahtera. Menyetujui biaya administrasi, biaya akad, biaya materai, bagi hasil 1,75% perbulan, dan denda apabila terjadi keterlambatan membayar.
- 7) Sedangkan untuk BMT NU Sejahtera dalam pra akad ini mempersiapkan hal-hal yang terkait akad seperti:
 - a. Pembukaan fasilitas nasabah,
 - b. Pemeliharaan jaminan,

c. Berkas-berkas untuk akad

- 9) Setelah kedua belah pihak memenuhi kewajiban masing-masing, kemudian dilanjutkan dengan perikatan (akad).
- 10) Dalam perjanjian akad, akad *murabahah* di tandatangani terlebih dahulu kemudian surat kuasa menjual, surat kuasa menjual ini berguna apabila nasabah tidak mengansur sampai surat peringatan 3 di keluarkan. dilanjutkan penandatanganan surat keterangan yang isinya memberi keterangan bahwa pihak *mudharib* pengguna jasa pembiayaan *murabahah* BMT NU Sejahterah Kantor Cabang Kendal untuk membelanjakan uang yang telah diterima. Persetujuan perjanjian akad *murabahah* dengan surat keterangan yang dianggap pihak BMT sebagai pengganti akad *wakalah* karena pihak BMT tidak bisa secara langsung menyediakan barang, kedua akad ini di tandatangani sekaligus di waktu yang sama.
- 11) Proses selanjutnya adalah pencairan pembiayaan. Dana dicairkan melalui rekening nasabah/anggota. Dana yang ditransferkan ke rekening nasabah/anggota tersebut sudah termasuk dalam potongan untuk simpanan pokok. Dana yang ditransfer ke rekening nasabah/anggota ini sudah sepenuhnya mejadi tanggungan nasabah/anggota. Jadi dana tersebut dipakai untuk membeli apa yang diajukan nasabah/anggota di awal permohonan pembiayaan produktif dilakukan sendiri oleh nasabah/anggota tersebut.

12) Untuk pengawasan lancar tidaknya pembayaran angsuran dilakukan oleh bagian administrasi dan pembiayaan.

Dengan demikian jelas bahwa dengan adanya BMT NU Sejahtera membantu masyarakat terutama dalam hal keuangan untuk kalangan menengah kebawah, hadirnya bank syariah saat ini cenderung semakin baik dan produk-produk dari bank syariah cukup lengkap, sehingga mampu memberikan pilihan bagi para nasabahnya dalam memanfaatkan produk di dalam lembaga keuangan syari'ah.

B. Praktek *Murabahah* di BMT NU Sejahtera

1. Produk pembiayaan murabahah di BMT NU Sejahtera

Jenis produk penyaluran dana yang ditawarkan di BMT NU Sejahtera cabang Kendal adalah produk pembiayaan produktif dengan akad *Murabahah*. Penyaluran dana atau pembiayaan produktif atau Pembiayaan *Murabahah* yaitu pembiayaan dengan prinsip jual beli barang pada harga pokok dengan tambahan bagi hasil yang disepakati, dimana pihak BMT selaku penjual dan anggota selaku pembeli. Pembayaran dapat dilakukan secara angsuran sesuai dengan kesepakatan bersama. Pembiayaan ini cocok untuk anggota yang membutuhkan tambahan asset namun kekurangan dana untuk melunasinya secara tunai.

Transaksi pembiayaan *murabahah* yang dilakukan di BMT NU Sejahtera, lebih sering digunakan untuk pembiayaan yang ditujukan kepada nasabah untuk tambahan modal kerja,

seperti pembiayaan untuk memperluas usaha. Sehingga pembiayaan *murabahah* juga disebut pembiayaan produktif.

Akad *murabahah* yang diambil BMT NU Sejahtera merupakan suatu usaha dalam rangka melakukan pendekatan kepada masyarakat awam yang belum mengerti berbagai macam transaksi dalam Islam. Bagi masyarakat yang terpenting adalah bagaimana mereka dapat meminjam uang dengan mudah dan cepat.

Kegiatan utama dari sebuah lembaga keuangan adalah penyaluran dana dalam pembiayaan, salah satunya adalah penyaluran dana *murabahah* untuk masyarakat, penyaluran dana ini dilakukan guna membantu masyarakat, adapun salah satu cara untuk menyalurkan dana dari masyarakat adalah dengan menyediakan pembiayaan *murabahah*.

Adapun mekanisme dalam pembiayaan *murabahah* pada BMT NU Sejahtera cabang Kendal adalah sebagai berikut:⁴

- a. Nasabah/anggota yang ingin mengajukan pembiayaan datang ke BMT NU Sejahtera untuk mendapatkan informasi pembiayaan.
- b. Membawa persyaratan yang harus dipenuhi oleh nasabah/anggota untuk mendapatkan pembiayaan *murabahah* yang terdiri dari:

⁴ Wawancara dengan Bapak Misbahul Fuadi, Manager BMT NU Sejahtera cabang Kendal, tanggal 26 Juli 2016.

- 1) Mengisi formulir pembiayaan *murabahah* Peromohonan anggota dan Pembiayaan *murabahah* (form tersedia).
 - 2) Foto copy KTP Suami dan Istri atau Wali.
 - 3) Foto copy Kartu Keluarga.
 - 4) Foto copy Jaminan (Warkah, BPKB disertai STNK, Sertifikat Tanah disertai SPPT). Bila barang jaminan atas nama orang lain harus dilengkapi surat kuasa dari pemegang hak.
 - 5) Bila pemohon menggunakan penjamin baik lembaga maupun perorangan harus tertulis dan bermaterai cukup.
 - 6) Foto copy legalitas (bagi badan usaha).
 - 7) Membuka rekening simpanan pokok.
 - 8) Bersedia menandatangani surat-surat terkait dengan pembiayaan.
 - 9) Bersedia membayar biaya yang dikeluarkan untuk proses pembiayaan.
- c. Kemudian survey.
- d. Akad realisasi, maka selanjutnya BMT memberikan informasi bahwa permohonan disetujui. Untuk selanjutnya penandatanganan akad *murabahah* kemudian surat keterangan sebagai akad wakalah di tandatangani secara bersama.
- e. Bayar sesuai dengan jadwal yang ditentukan.

f. Lunas pembayaran.

Agar pembiayaan yang dijalankan tidak bermasalah dalam pengembalian saat jatuh tempo, BMT NU Sejahtera menggunakan analisis sebagai berikut:⁵

- a. Penilaian atas seberapa besar nilai jaminan yang akan diserahkan calon Nasabah. Jaminan minimal 50%, contoh akan meminjam 50 juta maka jaminan harus bernilai 100 juta.
- b. Pendapatan nasabah.
- c. Adalah penilaian akhlak atas sifat dan perilaku nasabah.
- d. Penilaian atas daya dukung modal yang dimiliki calon nasabah dalam menjalankan usahanya.
- e. Penilaian atas kemampuan pengembalian pembiayaan yang akan diterima oleh calon nasabah.

Pembiayaan murabahah di BMT NU Sejahtera ini tidak hanya digunakan untuk biaya produktif saja tetapi ada juga biaya konsumtif semisal untuk biaya anak sekolah dan kebutuhan rumah. Dari akadnya memang untuk membeli suatu barang, tetapi yang namanya kebutuhan tidak hanya itu saja, ada yang serius untuk membeli ada juga yang tidak, masalahnya apabila akad *murabahah* sudah disepakati maka pihak BMT

⁵ *Ibid.*

tidak mau menelisik lagi entah itu untuk apa yang terpenting setelah akad sudah dijelaskan.⁶

2. Pihak-pihak dalam pembiayaan *murabahah*

Pelaksanaan praktek dalam pembiayaan *murabahah* yang dikelola oleh BMT NU Sejahtera merupakan produk dengan prinsip kerja sama dengan menggunakan akad perjanjian. Dalam prakteknya, prinsip pembiayaan *murabahah* di lakukan oleh dua orang, dimana pihak BMT menyebutkan bahwa pihak pertama sebagai pemilik modal atau *shahibul maal* dan pihak kedua pengelola modal sebagai nasabah disebut *mudharib*.

Dalam BMT NU Sejahtera dalam perjanjian akad masih menggunakan Istilah *mudharib* dan *shohibul maal*. Penyebutan itu adalah kebiasaan karyawan. Sebenarnya mau benar atau salah akadnya tidak penting, yang terpenting membayar kewajiban atas pinjamannya.⁷

Awal mulanya dalam proses penandatanganan perjanjian *murabahah* pihak BMT NU Sejahtera menjelaskan secara terperinci biaya-biaya apa saja yang dikeluarkan oleh BMT, namun dalam praktiknya nasabah tidak menginginkan proses yang bertele-tele dan merepotkan, nasabah

⁶ Wawancara Bapak Sa'dullah, sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah yang berkedudukan sebagai HRD Non Oprasional Pusat Mangkang, tanggal 4 Oktober 2016.

⁷ *Ibid.*

menginginkan proses yang cepat.⁸ Berdasarkan kesepakatan bersama pihak BMT tidak menyediakan barang melainkan hanya menyediakan uang yang diperlukan oleh nasabah dengan tambahan surat keterangan yang berisi nasabah membelanjakan uang yang telah diterima sesuai dengan akad yang disepakati. Dalam akad *murabahah* dengan surat keterangan dimana pihak BMT menganggap sebagai pengganti perjanjian akad *wakalah*, dalam proses penandatanganan akad disetujui dalam waktu yang bersamaan dengan diawali persetujuan penandatanganan akad *murabahah* kemudian akad *wakalah* selanjutnya proses pencairan dana.

Di sini peran BMT tidaklah sebagai penjual tetapi sebagai pihak yang meminjamkan uang untuk nasabah. Dan dalam pembelian barang, nasabah melakukannya setelah dana cair, tidak ada laporan kembali dari pihak nasabah ataupun BMT menayakan mengenai rincian yang dibeli.⁹ Contoh ibu Kumrotun yang beralamat Tepimulyo Kaliwungu Selatan, meminjam uang digunakan untuk modal dagang, kebutuhan rumah dan membayar sekolah anak. Padahal dalam perjanjian *murabahah* untuk modal usaha.¹⁰ Ibu Kasiyem yang beralamat

⁸ Wawancara dengan Bapak Misbahul Fuadi, Manager BMT NU Sejahtera cabang Kendal, tanggal 05 September 2016.

⁹ Wawancara Bapak Sa'dullah, sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah yang berkedudukan sebagai HRD Non Oprasional Pusat Mangkang, tanggal 4 Oktober 2016.

¹⁰ Wawancara Ibu Kumrotun sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 22 Juni 2016.

di Cepiring Kendal, di dalam akad di gunakan untuk bahan baku peralatan meubel tetapi pada kenyataannya juga di gunakan untuk biaya kehidupan.¹¹ Bapak Agus Junaidi yang beralamat Margosari Patebon, di dalam perjanjian *murabahah* tertulis untuk membiayai pembelian alat pertanian tetapi pada kenyataannya di pergunakan untuk biaya menikah dan membeli motor.¹² Bapak Senawi yang beralamat Pucang rejo Pegandon, di dalam perjanjian *murabahah* tertulis untuk membeli bibit pertanian tetapi pada kenyataannya di pergunakan untuk modal usaha dan biaya anak sekolah.¹³ Bapak Jihadul Muluk yang beralamat di Pegandon Kendal, di pergunakan untuk modal usaha dan menikah sedangkan dalam akad perjanjian *murabahah* untuk tambah modal usaha.¹⁴ Bapak Dahlan yang beralamat di Kutoharjo Kaliwungu, di dalam akad untuk modal usaha tetapi juga di gunakan untuk kebutuhan rumah.¹⁵

3. Penetapan *margin*

Tingkat dalam menentukan besarnya *margin* dalam praktek di BMT NU Sejahtera tidak dari harga barang pokok

¹¹ Wawancara Kasiyem sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 23 Juli 2016.

¹² Wawancara Agus Junaidi sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 22 Juni 2016.

¹³ Wawancara Senawi sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 23 Juli 2016.

¹⁴ Wawancara Jihadul Muluk sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 23 Juli 2016.

¹⁵ Wawancara Dahlan sebagai Nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 22 Juni 2016.

ditambah keuntungan melainkan sudah adanya penentuan bagi hasil dalam pembiayaan *murabahah* ini yang sudah ditetapkan pada awal perjanjian dari besarnya uang yang di pinjam bukan dari harga barang yang sesungguhnya. Besar bagi hasil ditentukan oleh BMT yaitu 1,75 setiap bulannya sudah ditetapkan oleh BMT di kalikan dari uang yang di pinjam, dan tergantung dengan lamanya waktu. Semakin lama nasabah membayarkan angsuran maka semakin banyak pula bagi hasil yang diperoleh BMT.

Bagi hasil 1,75% dari pokok pinjaman itu diambil berkali-kali setiap bulan sampai pelunasan berakhir. Tambahan bagi hasil merupakan keuntungan bagi BMT yang ditentukan pada awal terjadi kesepakatan (akad). Untuk anggota baru sudah ditetapkan 1,75% perbulan karena untuk menghindari resiko, kemudian untuk anggota lama yang pernah meminjam ada toleransi yang diberikan oleh nasabah sebesar 1,5%, dan untuk pegawai 1,1%.¹⁶ Dari berbagai nasabah meskipun sudah menyetujui mengenai bagi hasil yang ditetapkan, masih ada beberapa yang menganggap keberatan dan ada juga yang tidak. Contohnya bapak Dahlan, Ahmad Muhlisin dan ibu Kasiyem, sangat keberatan mengenai bagi hasil yang sudah ditentukan. Sedangkan menurut bapak Senawi, Agus Junaidi, Chumaidi,

¹⁶ Wawancara dengan bapak Supriono sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah BMT NU Sejahtera yang berkedudukan sebagai HRD Oprasional Pusat, 26 Juli 2016.

Jihadul Muluk, dan ibu Kumrotun tidak keberatan mengenai ketentuan BMT karena sudah merasa di tolong. Kemudian ada juga anggota yang tidak mengerti dan hanya mengikuti alur mengenai sistem bagi hasil yang ditetapkan oleh pihak BMT di antaranya bapak Suryono dan ibu Sulastri.¹⁷

Dewan pengawas syari'ah mengeluarkan, mengizinkan produk-produk di BMT NU Sejahtera tidak hanya sekedar yang biasa-biasa saja, tetapi aturan yang dilaksanakan dimana menyangkut pelayanan-pelayanan, produk yang dikelola BMT, apalagi mengenai bagi hasil yang dikeluarkan sesuai aturan hukum syari'ah, memang kajian benar-benar syari'ah, apalagi mengenai bagi hasil telah ditentukan sesuai syari'ah. Dalam mengenai penentuan bagi hasil dalam pembiayaan *murabahah* 1,75% perbulan, penentuan ini ditentukan saja dan tidak ada dasarnya kecuali saham karena yang menentukan bagi hasil dalam pembiayaan *murabahah* ini adalah dari kantor dari dereksi mengetahui Dewan Pengawas Syari'ah. Ya kira-kira yang dijalankan dan dioprasionalkan kemasayarakat boleh dan memenuhi standart boleh. Kalau Dewan Pengawas Syari'ah itu hanya menginformasikan dan memberi izin kemudian mengkaji ulang sesuai aturan Islam apa tidak. Dalam segi produk yang ada di BMT NU Sejahtera ini setidaknya sudah mendekati syari'ah, semisal dari segi pelayanan, cara akad, cara pelayanan,

¹⁷ Wawancara nasabah BMT NU Sejahtera Cabang Kendal, tanggal 22 Juni dan 23 Juli 2016.

komunikasi, dan dan kedua belah pihak tidak dirugikan.¹⁸ Mengenai bagi hasil 1,75% bukanlah levelnya dewan pengawas tetapi wewenang pengurus karena yang melaksanakan oprasional, pengurus di beri wewenang asal tidak mencapai 2% tidak perlu melapor ke dewan pengawas.¹⁹

4. Penetapan administrasi

Dalam pembebanan biaya yang dikeluarkan oleh BMT NU Sejahtera, biaya-biaya yang timbul dalam administrasi akan dibebankan oleh nasabah. Karena dalam proses pencairan, nasabah harus membayar beban yang timbul tetapi kebanyakan nasabah meminta untuk dipotongkan dari pembiayaan *murabahah* tersebut karena tidak ingin susah.²⁰ Pembebanan tidak dijelaskan secara terperinci karena sudah ketentuan BMT, administrasi yang diperuntukan oleh nasabah tidaklah biaya yang secara real melainkan keuntungan tersendiri untuk BMT. Di dalam pembiayaan administrasi diperuntukan untuk bagi hasil saham, wadi'ah dan simka (simpanan berjangka), biaya untuk membayar listrik, kemudian biaya administrasi dibebankan oleh nasabah 2% untuk pelunasan dalam jangka 12 bulan, 2,5% untuk jangka 24 bulan dan 3% untuk jangka pelunasan 36 bulan dari modal yang dipinjam, semakin lama membayar angsuran maka semakin banyak beban administrasi

¹⁸ Wawancara Bapak Supriono sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah yang berkedudukan sebagai HRD Oprasional Pusat Mangkang, tanggal 28 Juli 2016.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ *Ibid.*

yang dikeluarkan oleh nasabah. Dasar dikeluarkan biaya administrasi ini adalah ketentuan dari direksi. Kemudian ditambah adanya biaya akad 1% dan adanya pembebanan biaya materai tersendiri, biaya materai ini tidak termasuk dalam biaya administrasi.²¹ Misalnya bapak Ahmad Muhlisin mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 46.467.200, biaya administrasi Rp. 100.000, bapak Chumaidi mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 30.000.000, dibebankan biaya administrasi sebesar Rp. 900.000, biaya akad Rp. 450.000, biaya materai Rp. 12.000, bapak Senawi mengajukan pembiayaan dalam akad *murabahah* sebesar Rp. 25.000.000, biaya administrasi Rp. 750.000, biaya akad Rp. 150.000, biaya materai Rp. 18.000, dan ibu Kasiyem mengajukan pembiayaan sebesar Rp. 30.000.000, dibebankan biaya administrasi sebesar Rp. 900.000, biaya akad Rp. 150.000, biaya materai Rp. 12.000.²²

5. Denda dalam pembiayaan *murabahah*

Dalam hal pembayaran apabila terjadi keterlambatan, maka nasabah berkewajiban membayar denda yang sudah disepakati didalam akad sebesar $0,25\% \times \text{modal} \times \text{hari keterlambatan}$. Contoh bapak Suryono, Dahlan, Agus junaidi,

²¹ Wawancara dengan Bapak Misbahul Fuadi, Manager BMT NU Sejahtera cabang Kendal, tanggal 26 Juli 2016.

²² Surat Perjanjian dalam Pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal.

ibu Sulastri, dan ibu Kumrotun sering terlambat mengangsur karena penghasilan yang pas-pasan, walaupun ada uang pasti langsung dibayar tetapi kalau tidak ada maka menunggu sampai punya uang walaupun telat, beliau menyadari karena keterlambatannya maka menerima atas keputusan denda tersebut, meskipun berat tapi mau bagaimana lagi karena itu sudah kebijakan dari BMT NU Sejahtera, di dalamnya selama keterlambatan ada toleransi dalam pembebanan denda apabila benar-benar tidak mampu membayar saat jatuh tempo membayar.²³ Tetapi bapak Supriono selaku yang mewakili Dewan Pengawas Syari'ah yang berkedudukan sebagai HRD Oprasional pusat memberikan toleransi atas denda kepada nasabah walaupun sudah ditentukan setidaknya membayar sedikit itu wajib membayarnya.²⁴ Pembiayaan murabahah ini diambil dari saham, wadi'ah, simka (simpanan berjangka), dan pihak ke tiga (BSM, muamalat).²⁵

6. Jaminan

Dalam suatu perjanjian akad murabahah dengan jaminan hak tanggungan khususnya di BMT NU Sejahtera cabang Kendal pada dasarnya memang didasarkan pada syarat

²³ Wawancara dengan nasabah BMT NU Sejahtera cabang Kendal, 22 Juni 2016.

²⁴ Wawancara dengan bapak Supriono sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah BMT NU Sejahtera yang berkedudukan sebagai HRD Oprasional Pusat, 26 Juli 2016.

²⁵ Wawancara dengan Bapak Misbahul Fuadi, Manager BMT NU Sejahtera cabang Kendal, tanggal 26 Juli 2016.

sahnya suatu perjanjian yang terdiri dari kesepakatan, kecakapan, suatu sebab yang halal dan juga kehati-hatian dari suatu pembiayaan murabahah, tetapi itu semua juga memberikan jaminan untuk menghindari adanya wanprestasi.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan Bapak Misbahul Fuadi selaku manager, apabila nasabah melakukan wanprestasi, maka langkah proses yang dilakukan oleh BMT yaitu dalam penilaian atas berapa besar nilai jaminan yang akan diserahkan calon nasabah senilai 50% dari pembiayaan, contoh si A akan meminjam 50 juta maka besar nilai jaminan harus bernilai 100 juta dan apabila nasabah tidak mengangsur berturut-turut sampai surat peringatan ke 3 dikeluarkan, maka sesuai dengan pasal 8 tentang pernyataan dan jaminan dalam perjanjian akad murabahah “fasilitas pembiayaan dan semua uang terhutang menurut perjanjian ini akan dibayarkan secara seketika dan sekaligus apabila terjadi suatu peristiwa yang menurut syarat-syarat dan ketentuan perjanjian ini dan perjanjian lainnya sebagai tambahan pada perjanjian ini merupakan suatu cedera janji dari pihak kedua (*mudharib*) dan pihak pertama (*shahibul mall*) dapat tanpa permintaan pembayaran atau pemberitahuan tentang maksudnya, menjual atau dengan cara lain melepaskan harta kekayaan pihak kedua (*mudharib*)/ penjamin yang merupakan jaminan berdasarkan perjanjian ini atau dengan perjanjian lain yang merupakan

tambahan dari perjanjian ini, yang berupa sertifikat tanah, BPKB dan lain sebagainya”.²⁶

Karena dulu di BMT NU Sejahtera ini dalam pembiayaan menggunakan akad *mudharabah*, karena suatu BMT kalau menggunakan syari’ah murni itu tidak bisa, sebab apabila kita menggunakan syari’ah murni harus melihat suatu labanya. Apabila *mudharib* nya tidak jujur, maka dari itu sekarang menggunakan akad *murabahah*, sebenarnya sama saja. BMT menentukan bagi hasil 1,75% perbulan. Kalau *murabahah* itu rugi maka setiap bulan tetap harus menyetorkan angsurannya, kemudian nasabah tidak bisa menuntut, dan kalau memakai *mudharabah* apabila *mudharib* rugi bank juga ikut rugi. Lah orang itu sulit memang, laba banyak tetapi bicaranya sedikit, itulah ketidak jujuran orang. Oleh karena itu dalam pembiayaan di BMT ini diganti *murabahah* tetapi masih sama dengan *mudharabah*, hanya saja untuk menghindari ketidak jujuran seseorang maka akadnya di ganti *murabahah* dan resiko yang kecil. Misalnya *murabahah* jual beli pakaian di buat syari’ah murni bagi hasilnya sesuai laba yang diperoleh. Contoh bulan pertama memperoleh laba Rp. 100.000, bagi hasil 60:40 maka shohibul maal mendapatkan Rp. 60.000, sedangkan *mudharib* Rp. 40.000, dan dibulan ke dua apabila mendapatkan laba Rp. 200.000 maka bank mendapatkan Rp. 120.000, *mudharib* Rp. 80.000 dan seterusnya.²⁷

²⁶ Dokumen BMT NU Sejahtera cabang Kendal

²⁷ Wawancara dengan Bapak Misbahul Fuadi, Manager BMT NU Sejahtera cabang Kendal, tanggal 26 Juli 2016.

Dari praktek akad *murabahah* di atas dapat diambil kesimpulan bahwa pembiayaan *murabahah* ini diambil dari saham, *wadi'ah*, simka (simpanan berjangka), dan pihak ke tiga (BSM, muamalat). Pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah* melainkan menyediakan uang, kemudian tambahan surat keterangan sebagai pengganti akad wakalah hanyalah sebagai formalitas karena dalam proses persetujuan ditanda tangani setelah akad *murabahah*, dan adanya ketentuan pasti mengenai besarnya bagi hasil yang diambil berulang-ulang ditentukan dari uang yang dipinjam, bukan dari biaya yang digunakan untuk membeli barang riil, karena BMT dalam menentukan bagi hasil dengan prosentase dan dengan nominal sama seperti dalam praktik akad *mudharabah*. Karena besar kecilnya rupiah sebagai pendapatan riil yang diperoleh BMT sangat bergantung kepada uang yang di pinjam oleh nasabah. Maka persentase bagi hasil akan lebih kecil bila peminjaman pelunasanya semakin cepat. Sedangkan bila dilihat dari jangka waktu peminjaman maka semakin lama jangka waktu peminjaman maka semakin besar persentase bagi hasil yang harus dibayar oleh nasabah kepada pihak BMT NU Sejahtera. Kemudian adanya pembiayaan administrasi yang sudah ditentukan di kalikan modal yang di pinjam. Biaya administrasi ini sebagai bagi hasil saham, *wadi'ah* dan simka (simpanan berjangka), biaya untuk membayar listrik. Penetapan denda yang dalam perhitungannya juga di ambil dari modal yang di

pinjam di kalikan hari keterlambatannya. Adanya penerapan denda ini hanya sebagai hukuman atau ta'zir dan dananya dipisah sebagai dana sosial. Dan adanya jaminan yang memiliki nilai 50 % dari pembiayaan, contoh si A meminjam 50 juta maka jaminan harus bernilai 100 juta.

Secara umum dapat dikatakan bahwa masalah menguraikan suatu praktek transaksi syariah, belum bisa terpisahkan dengan transaksi konvensional karena belum ada standar yang cocok bagi bank syariah dalam format pelaporan keuangan secara internasional, dan pemisahan agama dari aktifitas ekonomi. Hal ini dikembalikan dengan konsep Islam. Bagi orang muslim, syariah merupakan suatu kekuatan petunjuk yang mengarahkan suatu aspek kehidupan manusia dan mempertanggung jawabkan secara penuh kepada Tuhan.

BAB IV
ANALISIS TINJAUAN HUKUM ISLAM TERHADAP
PELAKSANAAN PRAKTEK *MURABAHAH* DI BMT NU
SEJAHTERA CABANG KENDAL

**A. Analisis Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di BMT NU
Sejahtera cabang Kendal**

Dikeluarkannya Fatwa Bunga Bank Haram dari MUI Tahun 2004 menyebabkan banyak Lembaga Keuangan Syari'ah (LKS) yang menjalankan prinsip syariah. Seiring dengan hal ini, 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 Lembaga Keuangan Syari'ah.

BMT NU Sejahtera merupakan salah satu lembaga keuangan non bank yang menggunakan prinsip syariah menjalankan konsep *murabahah*. Dalam pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera cabang Kendal berawal dari kebutuhan masyarakat untuk modal kerja dan untuk biaya konsumtif seperti biaya anak sekolah, kebutuhan hidup, dan biaya nikah.

B. Analisis Rukun Murabahah di BMT NU Sejahtera cabang Kendal

Tujuan diadakan penelitian ini terhadap pembiayaan praktek *murabahah* adalah untuk mengetahui apakah akad dan praktek pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera cabang Kendal telah sesuai dengan ketentuan hukum Islam yang telah dijabarkan oleh para ulama dan dalam fiqh sebagaimana sudah dijelaskan bahwa rukun dari *murabahah* adalah sebagai berikut:

1. Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual, dan *musytary* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan dan akan membeli barang.
2. Objek akad, yaitu *mabi* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga).
3. *Shighat*, (*ijab* dan *qabul*). Yaitu, ungkapan yang dilontarkan oleh orang yang melakukan akad untuk menunjukkan keinginannya, serta mengandung serah terima.¹

Sedangkan praktek akad *murabahah* dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penjual

Dalam fiqh telah dijelaskan bahwa syarat yang harus dipenuhi oleh orang yang berakat (**العاقدين**) yaitu penjual dan pembeli adalah harus *tamyis* yaitu seseorang tersebut sudah

¹ Siti Zulaikha dan Handayani, *Aplikasi Konsep Akad Murabahah Pada BPRS Metro Madani Cabang Kalirejo Lampung Tengah*, Dalam Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari'ah, Vol. 02, Nomor. 1, Mei 2014, hlm. 42.

mengetahui mana yang baik dan yang buruk serta dapat dikenai hukum. Pihak BMT NU Sejahtera cabang Kendal bertindak sebagai penjual dalam pembiayaan *murabahah*. Akan tetapi pihak BMT lebih kepada penyedia modal atau dana.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pihak penjual (*ba'i*) sudah memenuhi rukun *murabahah* untuk melakukan akad.

2. Pembeli

Pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera yang dilakukan lebih banyak kepada nasabah yang ingin mengajukan modal kerja. Pihak pembeli yaitu nasabah disyaratkan *tamzis*, maka nasabah yang bisa mengajukan pembiayaan hanyalah nasabah yang sudah bisa dijatuhi hukuman. Dalam pelaksanaan pada pembiayaan *murabahah* telah disyaratkan bahwa nasabah haruslah sudah memiliki KTP (Kartu Tanda Penduduk) yang berarti harus sudah berusia minimal 17 tahun atau sudah menikah. Sehingga dari persyaratan tersebut sudah membuktikan bahwa nasabah sudah memenuhi persyaratan baik secara hukum positif maupun secara fiqh.

Jadi dapat disimpulkan bahwa pihak pembeli (*mustary*) sudah memenuhi rukun *murabahah* untuk melakukan akad.

3. Objek akad (*mabi'*)

BMT sebagai penjual tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah*, melainkan hanya menyediakan uang yang diperlukan oleh anggota dengan tambahan surat keterangan yang berisi nasabah membelanjakan uang yang telah diterima

sesuai dengan akad yang disepakati. Dalam akad *murabahah* dengan surat keterangan dimana pihak BMT menganggap sebagai pengganti perjanjian akad *wakalah*, dalam proses penandatanganan akad disetujui dalam waktu yang bersamaan dengan diawali persetujuan penandatanganan akad *murabahah* kemudian akad *wakalah* selanjutnya proses pencairan dana.

Pelaksanaan/penandatanganan akad *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal dilakukan sebelum BMT sebagai penjual melakukan pengadaan barang. Hal tersebut dapat dilihat dalam 2 (dua) kasus sebagai berikut:

- a. Kasus yang terjadi pada Chumaidi, mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pembelian benih bawang, kemudian penandatanganan akadnya dilaksanakan oleh pihak BMT NU Sejahtera sebagai penjual dengan pihak Chumaidi sebagai pembeli pada hari selasa tanggal 2 Juni 2015. Pembelian benih bawangnya diwakilkan kepada Chumaidi. Setelah Chumaidi mendapatkan benih bawang, Chumaidi tidak menyerahkan benih bawangnya kepada BMT NU Sejahtera cabang Kendal untuk diadakan, karena akad *murabahah* telah dilaksanakan sebelum Chumaidi mendapatkan benih bawang yang diinginkan. Pembelian benih bawang tersebut dilakukan bukan atas nama BMT, melainkan atas nama Chumaidi.
- b. Kasus yang terjadi pada Sulastri. Sulastri mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada BMT NU Sejahtera cabang

Kendal untuk modal usaha pakaian, kemudian pihak BMT sebagai penjual dan pihak Sulastri sebagai pembeli menandatangani akadnya pada hari senin tanggal 2 Oktober 2015. Pembelian barangnya diwakilkan kepada Sulastri. Setelah Sulastri mendapatkan barangnya, Sulastri tidak menyerahkan kembali barang yang dibeli untuk diakadkan, karena akad *murabahah* telah ditandatangani oleh kedua belah pihak sebelum Sulastri mendapatkan barang yang dibelinya. Pembelian pakaian tersebut dilakukan bukan atas nama BMT, melainkan atas nama Sulastri.

Akad tersebut menjelaskan bahwa, BMT NU Sejahtera mewakilkan pembelian barang kepada nasabah, dan nasabah harus membeli barang tersebut atas nama BMT. Namun pada faktanya, nasabah membeli barang tersebut bukan atas nama BMT, melainkan atas nasabahnya sendiri. Jadi, jelas tidak terpenuhi rukun *murabahah* dalam pengadaan barang yang seharusnya di dalam jual beli *murabahah* harus ada barang yang sudah di kuasai oleh *ba'i*, maka akadnya batal karena salah satu rukun tidak terpenuhi.

Apabila pihak BMT tidak bisa menyediakan barang, bisa menggunakan akad *wakalah* sebagai wakil dari pihak BMT yang tidak bisa menyediakan barang kemudian setelah barang dibeli oleh pihak *mustary* dan menjadi kepemilikan sepenuhnya oleh pihak *bai'* diadakan perjanjian akad *murabahah*. Karena dalam

rukun *murabahah* harus ada barang, apabila dalam ketiadaan barang dilakukan akad *murabahah* maka akadnya menjadi batal.

Tetapi dalam prakteknya, pihak BMT NU Sejahtera tidak menggunakan perjanjian akad *wakalah* melainkan dengan tambahan surat keterangan yang berisi bahwa nasabah membelanjakan uang yang telah diterima sesuai dengan akad yang disepakati. Akad *murabahah* dengan surat keterangan dimana pihak BMT menganggap sebagai pengganti perjanjian akad *wakalah*. Di dalam proses penandatanganan diawali dengan penandatanganan perjanjian *murabahah* terlebih dahulu kemudian surat keterangan yang dianggap akad *wakalah* oleh BMT secara bersamaan.

Pembelian barang, nasabah melakukannya setelah dana cair, dan tidak ada laporan kembali dari pihak nasabah ataupun BMT menanyakan mengenai rincian yang dibeli.² Hal ini bisa saja memungkinkan pembiayaan tersebut bisa keluar dari apa yang telah disepakati bersama, contoh dari 10 sample, 5 diantaranya tidak digunakan sesuai dengan akad yang disepakati, serta bisa kemungkinan pembiayaan tersebut dipergunakan untuk membeli barang yang tidak sesuai dengan syari'ah. Jadi, jual beli tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam bermuamalah tidak boleh terjadi penipuan (*tadlis*),

² Wawancara Bapak Sa'dullah, sebagai wakil Dewan Pengawas Syari'ah yang berkedudukan sebagai HRD Non Oprasional Pusat Mangkang, tanggal 4 Oktober 2016.

pengkhianatan, pemalsuan dan *ghasab*. Sebaliknya wajib diselenggarakan dengan jelas dan terang-terangan serta tidak memasukkan syarat atau praktik yang tidak jelas, agar tidak melanggar hak jual-beli antara kedua belah pihak.

Allah SWT berfirman dalam QS. Al-Baqarah ayat 283:

الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنُوكُمْ فِي شَيْءٍ مِّنَ الْأَمْوَالِ الَّتِي بَيْنَكُمْ وَبَيْنَهُمْ فَاكْتُبُوا لِيُحَقِّقَ الْبَائِغُ وَلَا يَأْبَ كَاتِبٌ أَنْ يَكْتُبَ كَمَا عَلَّمَهُ اللَّهُ فَلْيَكْتُبْ وَلِيَتَّقِ اللَّهَ رَبَّهُ وَلَا يَبْخَسَ مِنْهُ شَيْئًا... (البقرة: ٢٨٣)³

Artinya: *“Hai orang-orang beriman, apabila kamu bermu’amalah tidak secara tunai untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya dengan benar. Dan janganlah penulis enggan menuliskannya sebagaimana Allah mengajarkannya, maka hendaklah ia menulis, dan hendaklah orang yang berhutang mengimplakan (apa yang akan ditulis), dan hendaklah ia bertakwa kepada Allah Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun dari hutangnya”*.

Maksud dari ayat tersebut menjelaskan bahwa orang yang dipercaya dalam menjalankan suatu tugas atau pekerjaan, maka orang tersebut harus melakukan tugas tersebut sesuai dengan yang diamanatkan kepadanya.

Dari uraian diatas dapat dilihat bahwa ketentuan rukun *murabahah* dalam fiqh muamalah maupun aplikasinya dalam BMT belum terpenuhi, baik dilihat dari pelaksanaan *murabahah* pada BMT NU Sejahtera cabang Kendal, praktek pembiayaan

³ Departemen Agama RI, al-Qur’an dan Terjemah, 71.

murabahah di BMT terlihat berbeda dalam pengadaan barang setelah akad di lakukan antara pihak BMT dan nasabah, sudah tidak menjadi urusan BMT lagi, bahwa setelah dana cair sudah menjadi tanggungan nasabah untuk membeli barang yang di inginkan, dalam hal ketiadaan barang melainkan menyediakan uang, pelaksanaan akad yang dilakukan sebagai penjual melakukan pengadaan barang. Hal tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam rukun jual beli harusnya ada penjual, pembeli, dan barang yang diperjualbelikan. Jika BMT melakukan akad sebelum adanya pengadaan barang, maka salah satu rukunnya tidak terpenuhi, karena barang yang diperjualbelikan belum ada, dan transaksi jual belinya menjadi batal, maka jual belinya termasuk pada jual beli yang dilarang dalam Islam.

4. Harga (*staman*)

BMT dalam penentuan harga jual hanya mengira-ngira tetapi sebelumnya pihak BMT maupun nasabah sudah memiliki informasi harga barang dari produsen. Serta keuntungan dibentuk dalam bagi hasil 1,75% per bulan di ambil berkali-kali dalam setiap bulannya di kalikan modal yang di pinjam dan bersifat pasti, lebih tergantung pada besar kecilnya modal yang di pinjam, dan lamanya waku bukan dari harga suatu barang di tambah keuntungan. Jadi nasabah mau tidak mau menyetujui bagi hasil yang sudah ditentukan oleh BMT NU Sejahtera. Bagi hasil ini di tentukan saja tidak ada dasar yang di keluarkan oleh Dewan Pengawas Syari'ah kecuali produk saham yang mempunyai dasar

dan bagi hasil ini diperuntukan untuk deposito 1%, kemudian 75% untuk keperluan kantor seperti gaji karyawan, peralatan untuk oprasional, beban-beban, komputer, biaya listrik. Semakin lama nasabah membayarkan angsuran maka semakin banyak pula bagi hasil yang diperoleh BMT. Dengan asumsi tersebut, maka tidak adanya standar yang menyatakan biaya-biaya terkait dengan pembiayaan suatu nasabah.

Metode dalam penentuan harga di BMT NU Sejahtera cabang Kendal menggunakan metode bunga *flat* di mana keuntungan terhadap nilai pokok pembiayaan di kali prosentase dan pembiayaan secara tetap dari satu priode ke priode berikutnya. Jika di lihat harga jual *murabahah* oleh BMT yang di jelaskan di bab III, bahwa yang di miliki masih menggunakan prinsip sama seperti bank konvensional yang menggunakan bunga.

Dalam menentukan keuntungan di dalam pembiayaan akad *murabahah* harus dengan adanya barang karena dengan adanya barang bisa diketahui berapa keuntungan yang akan ditawarkan untuk *mustary*, sebaliknya bila ketiadaan barang apa lagi digunakan dengan pembiayaan konsumtif bagaimana dalam penentuan dalam keuntungan. Kalau dalam ketentuan keuntungan modal di kalikan presentase tidak ada bedanya dengan *riba* karena dengan penangguhan dalam pembayaran pinjaman uang.

Sebagaimana yang dikatakan oleh Wahbah az-Zuhaili, bahwa dalam jual beli *murabahah* itu disyaratkan hendaknya

margin keuntungan juga diketahui oleh pembeli, karena margin keuntungan tersebut termasuk bagian dari harga barang, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli.⁴

Murabahah dalam konsep fiqih, harga haruslah disesuaikan dengan pengeluaran untuk pembelian barang yang riil. Dalam praktek yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera yang dipaparkan di atas menjadikan *riba* karena pada dasarnya besar kecil keuntungan tersebut termasuk dari harga barang, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli dan harus ditentukan bersama sesuai kesepakatan bersama pula. Selain itu, tidak diperbolehkan menyesuaikan lamanya jangka waktu pembiayaan karena dalam Islam melarang konsep *time value of money*, karena jika itu yang terjadi maka akan sama halnya dengan *riba*.

5. *Shighat* (ijab dan qobul)

Dalam pembiayaan *murabahah* yang terjadi di BMT NU Sejahtera cabang Kendal 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 anggota dengan pihak BMT NU Sejahtera cabang Kendal.

⁴ Wahbah az-Zuhaili, *Fiqih Islam.*, hlm. 705

Menurut hasil penelitian penulis mengenai prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal belum sesuai dengan hukum Islam karena belum memenuhi rukun *murabahah*. BMT yang bertindak sebagai penjual barang kepada nasabah tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah*, terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas kecuali jual beli *istisna* dan *salam*. Dalam hal ketiadaan barang melainkan menyediakan uang dan penetapan harga jual hanya mengira-ngira, seharusnya dalam menetapkan harga jual harus adanya barang karena dengan adanya barang bisa diketahui berapa keuntungan yang akan ditawarkan untuk *mustary*, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Hal tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam rukun jual beli *murabahah* harusnya ada penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, harga, dan *shighat*, maka transaksi jual belinya menjadi batal dan dilarang dalam Islam karena dalam pengadaan barang tidak terpenuhi dan penetapan harga jual dari besarnya pinjaman bukan dari harga sebuah barang yang real.

C. Analisis Syarat *Murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal

Ketentuan adanya rukun dari sebuah akad tidak terlepas oleh adanya syarat-syarat yang harus dipenuhi agar tidak keluar dari ketentuan-ketentuan syari'ah. Adapun analisis dari syarat dari

pelaksanaan akad *murabahah* pada pembiayaan *murabahah* harus memenuhi beberapa Syarat *Murabahah* sebagai berikut:⁵

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah,
2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan,
3. Kontrak harus bebas dari riba,
4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian,
5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang. Jadi, disini terlihat adanya unsur keterbukaan.

Sedangkan syarat akad *murabahah* dalam pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada BMT NU Sejahtera cabang Kendal dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

BMT sebagai penjual tidak menyediakan barang sebagai objek jual beli, maka dalam memberitahu biaya modal kepada nasabah diketahui dengan kebutuhan yang diinginkan oleh nasabah karena BMT selaku pihak yang menyediakan modal terhadap pengajuan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh seorang nasabah.

Sebagaimana menurut Wahbah az-Zuhaili, bahwa *murabahah* hanya bisa digunakan dalam pembiayaan bilamana pembeli *murabahah* memerlukan dana untuk membeli suatu

⁵ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syari'ah...*, hlm. 102.

komoditi secara riil dan tidak boleh untuk lainnya termasuk membayar hutang pembelian komoditi yang sudah dilakukan sebelumnya, membayar biaya *over head*, rekening listrik, dan sebagainya.⁶

Jadi pihak BMT dalam memberitahu biaya modal tergantung kepada kebutuhan nasabah bukan dari pengeluaran pembelian suatu barang yang riil, maka BMT NU Sejahtera cabang Kendal belum terpenuhi salah satu syarat murabahah yaitu Penjual memberitahu biaya modal kepada nasabah.

2. Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang diterapkan.

Mengenai prosedur pembiayaan *murabahah* belum sesuai rukun *murabahah*. BMT NU Sejahtera cabang Kendal yang bertindak sebagai penjual barang kepada nasabah tidak menunjukkan barang sebagai objek jual beli *murabahah*, terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas kecuali jual beli *istisna* dan *salam*. Dalam hal ketiadaan barang melainkan menyediakan uang dan penetapan harga jual hanya mengira-ngira, seharusnya dalam menetapkan harga jual harus adanya barang karena dengan adanya barang bisa diketahui berapa keuntungan yang akan ditawarkan untuk *mustary*, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Hal tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam

⁶ Wahbah az-Zuhaili, *al-fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, Juz IV, Beirut: Dar al-Fikr, 1989, hlm. 705.

rukun jual beli *murabahah* harusnya ada penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, harga, dan *shighat*, maka transaksi jual belinya menjadi batal dan dilarang dalam Islam karena dalam pengadaan barang tidak terpenuhi dan penetapan harga jual dari besarnya pinjaman bukan dari harga sebuah barang yang real.

3. Kontrak harus bebas dari riba

BMT NU Sejahtera dalam penetapan harga jual dihitung dari besarnya pokok pinjaman, berdasarkan tempo waktu, diperhitungkan secara pasti di muka dan berdasarkan presentase, maka secara jelas tidak ada bedanya dengan *riba*.

Dalam pandangan hukum Islam tentang kenaikan harga karena waktu, banyak tokoh fuqaha awal yang tidak mau mengakui bahwa suatu utang piutang atau harga jual dapat dibenarkan karena waktu, karena waktu sendiri bukanlah uang atau obyek material yang dapat menjadi nilai imbanlan dalam suatu utang.

Abdullah Saeed menyatakan bahwa para fuqaha awal menyamakan antara pengurangan jumlah yang disebabkan oleh waktu dalam utang piutang dengan *riba*. Menurutnya, riwayat Abu Hanifah tidak mau mengakui kontrak yang seseorang berkata kepada penjahitnya: “jika anda menjahitnya hari ini, maka anda mendapatkan satu dirham, dan jika anda menjahitnya besok, maka anda akan mendapatkan separuh dirham”. Dalam transaksi penjualan, ulama Hanafiyah tidak

menyetujui penjualan dengan harga lebih murah untuk kontan dan harga yang lebih mahal untuk kredit.⁷

Jadi, transaksi jual belinya menjadi rusak karena tidak terpenuhi syarat *murabahah* yaitu kontrak harus bebas dari *riba*. Oleh karena itu larangan kenaikan harga karena waktu menjadi bagian dari larangan *riba*. Sehingga dasar hukum larangannya adalah sama dengan dasar hukum larangan terhadap *riba*. Dengan demikian, pada dasarnya dalam menentukan harga jual dan *profit margin* yang dilakukan oleh BMT NU Sejahtera cabang Kendal menurut analisa penulis belum sesuai dengan tuntunan syariah seperti yang dijelaskan dalam Al-Qur'an Firman Allah QS. Ali-Imron ayat 130:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَكُلُوا الرِّبَا أَضْعَافًا مُضَاعَفًا عَفْءًا ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ لَعَلَّكُمْ تُفْلِحُونَ

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu memakan *riba* dengan berlipat ganda dan bertaqwalah kamu kepada Allah supaya kamu mendapat keberuntungan”. (Ali-Imron: 130).⁸

Yang dimaksud dalam ayat ini adalah *riba nasi'ah*. Menurut sebagian besar ulama bahwa *riba nasi'ah* itu selamanya haram, walaupun tidak berlipat ganda. Jadi kenaikan harga karena waktu adalah haram karena merupakan pengakuan terhadap BMT. Konsekwensi logisnya adalah suatu nilai tidak dapat dinisbatkan kepada waktu dan sebagai akibatnya suatu kenaikan

⁷ Abdullah Saeed, *Menyoal Bank...*, hlm. 142

⁸ Al Qur'an dan Terjemahannya, Departemen Agama RI, hlm. 97

harga tidak dapat dituntut dari debitur berdasarkan tenggang waktu yang diberikan untuk pembayaran. Sedangkan bunga bank termasuk *riba* yang tidak diperbolehkan dalam Syariah. Segala transaksi yang didasari faktor saling meridhai adalah boleh, kecuali jika terdapat ajaran Syariat yang mengharamkannya.

4. Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

BMT NU Sejahtera tidak menjelaskan kepada pembeli dalam kecacatan atas barang karena dalam prakteknya pembiayaan akad *murabahah* nasabah membeli barang atas nama nasabah sendiri bukan atas nama BMT. Akad *murabahah* dilakukan BMT secara prinsip barang belum menjadi milik BMT, maka tidak ada penjelasan mengenai cacat atas barang sebagai objek jual beli. Jadi syarat *murabahah* dalam Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian belum terpenuhi.

5. Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian dilakukan secara utang. Jadi, disini terlihat adanya unsur keterbukaan.

BMT NU Sejahtera menjelaskan secara terperinci biaya-biaya apa saja yang dikeluarkan oleh BMT, namun dalam praktiknya nasabah tidak menginginkan proses yang bertele-tele dan merepotkan, nasabah menginginkan proses yang cepat. Jadi

dapat disimpulkan bahwa BMT sudah menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah*.

Dalam hal ini dapat disimpulkan bahwa praktek pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal masih belum terpenuhi dari syarat *murabahah* yaitu tidak memberitahu biaya modal suatu barang melainkan tergantung kepada kebutuhan nasabah bukan dari pengeluaran pembelian suatu barang yang riil, kontrak pertama tidak sah dengan rukun yang diterapkan karena dalam barang sebagai objek jual beli tidak ada dan penetapan harga jual dari besarnya pinjaman bukan dari harga sebuah barang yang real, dalam penetapan penentuan keuntungan, telah ditentukan diawal akad berupa persentase di kalikan modal dengan skema bagi hasil yang telah ditentukan oleh pihak BMT sesuai dengan tingkat harga pembiayaan *murabahah*, dimana penggunaan presentase mengandung potensi melipatgandakan, dengan demikian bisa jadi akan mengarah kepada *riba*. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah tidak terjadi rusak pada akad *murabahah* di antaranya kontrak harus bebas dari *riba*.

Menurut hasil penelitian penulis mengenai prosedur pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal belum sesuai dengan hukum Islam karena belum memenuhi rukun dan syarat *murabahah*. Dalam penggunaan praktek akad *murabahah* tidak hanya digunakan untuk biaya produktif melainkan untuk biaya konsumtif padahal sudah jelas bahwa

akad *murabahah* digunakan untuk jual beli barang bukan untuk pinjam meminjam uang. BMT yang bertindak sebagai penjual barang kepada nasabah tidak memiliki barang sebagai objek jual beli *murabahah*, terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas kecuali jual beli *istisna* dan *salam*. Dalam hal ketiadaan barang melainkan menyediakan uang, hal tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam rukun jual beli *murabahah* harusnya ada penjual, pembeli, dan barang yang diperjualbelikan, maka transaksi jual belinya menjadi batal dan dilarang dalam Islam karena salah satu dari rukun *murabahah* dalam pengadaan barang tidak terpenuhi dan penetapan harga jual hanya mengira-ngira, seharusnya dalam menetapkan harga jual harus adanya barang karena dengan adanya barang bisa diketahui berapa keuntungan yang akan ditawarkan untuk *mustary*, sedangkan mengetahui harga merupakan syarat sah jual beli. Hal tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena dalam rukun jual beli *murabahah* harusnya ada penjual, pembeli, barang yang diperjualbelikan, harga, dan *shighat*, maka transaksi jual belinya menjadi batal dan dilarang dalam Islam karena dalam pengadaan barang tidak terpenuhi dan penetapan harga jual dari besarnya pinjaman bukan dari harga sebuah barang yang real.

BMT NU Sejahtera cabang Kendal dalam penetapan harga jual belum sesuai dengan syari'ah dikarenakan cara penetapan keuntungan yang dilakukan oleh BMT menggunakan skema

mudharabah dengan sistem bagi hasil yang sudah ditetapkan BMT yaitu 1,75% perbulan, modal di kalikan prosentase yang diajukan oleh nasabah, bukan dari harga pokok suatu barang ditambah keuntungan. Besar nominal bagi hasil yang disetorkan anggota kepada pihak BMT setiap bulannya sama sehingga pembagian keuntungan dengan sistem bunga tetap atau bunga *flat* (tetap), seharusnya BMT dalam sistem keuntungan yang di ketahui dari harga sebuah barang yang real bukan dari besarnya biaya yang dipinjam. Jika demikian, bisa akan mengarah kepada *riba* karena praktek pembungaan uang saat ini telah memenuhi kriteria *riba* yang terjadi pada zaman Rasullullah SAW, yakni *riba nasi'ah*. Dengan demikian, praktek pembungaan uang termasuk salah satu bentuk *riba*, dan haram hukumnya. Padahal Allah telah melarang *riba*. Menurut penulis diharamkannya *riba*, karena perbuatan tersebut tidak sesuai dengan prinsip Islam, yaitu menyuruh umatnya untuk saling menolong dengan sesama, tanpa mengharapkan imbalan. Islam juga menghendaki kerelaan dan kesenangan timbal balik, yaitu antara BMT dan nasabah, sedangkan *riba* hanya mementingkan salah satu pihak, sedangkan pihak yang lain dirugikan. Jadi, transaksi jual belinya menjadi rusak karena tidak terpenuhi salah satu syarat *murabahah* yaitu tidak memberitahu biaya modal suatu barang melainkan tergantung kepada kebutuhan nasabah bukan dari pengeluaran pembelian suatu barang yang riil, kontrak pertama tidak sah dengan rukun yang diterapkan

karena dalam barang sebagai objek jual beli tidak ada dan penetapan harga jual dari besarnya pinjaman bukan dari harga sebuah barang yang real, dalam penetapan penentuan keuntungan, telah ditentukan diawal akad berupa persentase di kalikan modal dengan skema bagi hasil yang telah ditentukan oleh pihak BMT sesuai dengan tingkat harga pembiayaan *murabahah*, dimana penggunaan presentase mengandung potensi melipatgandakan, dengan demikian bisa jadi akan mengarah kepada *riba*. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah tidak terjadi rusak pada akad *murabahah* di antaranya kontrak harus bebas dari *riba*.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan serta hasil yang diperoleh seperti yang telah dipaparkan pada bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan bahwa:

1. Pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal tidak menyediakan barang sebagai objek *murabahah* melainkan menyediakan uang dan tidak menggunakan akad *wakalah* tetapi ada tambahan surat keterangan yang dianggap pengganti akad *wakalah*. Pelaksanaan akad *murabahah* di BMT untuk penentuan harga serta keuntungan mengira-ngira tetapi sebelumnya pihak BMT maupun nasabah sudah memiliki informasi harga barang dari produsen, besar kecilnya agunan yang disertakan oleh nasabah, dan lamanya waktu. BMT tidak ingin menanggung kerugian dengan resiko tinggi BMT mengganti akad *mudharabah* menjadi akad *murabahah* tetapi masih dengan skema *mudharabah*, adanya bagi hasil 1,75% perbulan, berupa persentase dikalikan modal yang diajukan oleh nasabah, bukan dari harga pokok suatu barang yang real ditambah keuntungan, tidak adanya negosiasi mengenai bagi hasil untuk anggota baru kecuali sudah pernah melakukan pembiayaan *murabahah* di BMT, di sini pihak nasabah mau tidak mau harus menerima dan menyetujui margin yang telah ditentukan tersebut.

2. Ditinjau dari hukum Islam, praktek pembiayaan *murabahah* di BMT NU Sejahtera cabang Kendal belum sesuai dengan prinsip *murabahah*, DSN No. 04/DSN-MUI/VI/2000 juga menjelaskan bahwa, *murabahah* adalah jual beli barang kepada nasabah dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungan, seharusnya BMT dalam pelaksanaan pembiayaan akad *murabahah* diperuntukan untuk jual beli barang, bukan untuk biaya konsumtif dan dalam prakteknya pada kasus pembelian jenis barang tidak sesuai dengan akad yang telah disepakati, maka jual beli tersebut tidak sesuai dengan hukum Islam, karena mengandung unsur *tadlis* (penipuan). BMT yang bertindak sebagai penjual barang kepada nasabah tidak memiliki barang sebagai objek jual beli *murabahah*, terlepas dari ketentuan syara' yang telah melarang secara tegas (kecuali jual beli *salam* dan *istisna*). Jual beli salah satunya adalah tersedianya barang yang menjadi objek akad, akan tetapi dalam salah satu rukun jual beli tidak tersedia barang, maka transaksinya tidak sah karena salah satu rukun *murabahah* dalam tersedia barang tidak ada. Penetapan dalam penentuan keuntungan, telah ditentukan diawal akad berupa persentase 1,75% di kalikan modal, dengan demikian akan mengarah kepada *riba*. Sedangkan syarat yang harus dipenuhi supaya menjadi sah tidak terjadi rusak pada akad *murabahah* di antaranya kontrak harus bebas dari *riba*.

B. Saran

Berdasarkan hasil penulisan tugas akhir ini, ada beberapa saran untuk pihak BMT NU Sejahtera cabang Kendal yang menjadi obyek dalam penulisan skripsi ini:

1. Dalam operasionalnya BMT NU Sejahtera cabang Kendal harus tetap berpegang pada prinsip syari'ah Islam baik untuk penyaluran dana maupun untuk penghimpunan dana, sehingga fungsi BMT NU Sejahtera cabang Kendal sebagai lembaga keuangan syari'ah yang keberadaannya untuk ekonomi umat dapat tercapai.
2. Bagi pihak BMT NU Sejahtera cabang Kendal diharapkan mempertimbangkan kembali untuk memperbaiki prosedur pembiayaan *murabahah* agar pembiayaan yang dilakukan sesuai dengan hukum Islam.
3. Hendaknya BMT NU Sejahtera cabang Kendal memperhatikan syarat pokok transaksi *murabahah*. Jika menyimpang dari rukun dan syarat pokok tersebut maka itu berarti BMT NU Sejahtera cabang Kendal telah menyimpang dari kaidahkaidah *murabahah* dan perspektif hukum Islam.
4. BMT NU Sejahtera cabang Kendal sebagai lembaga pembiayaan, seharusnya berkomitmen untuk dapat melaksanakan transaksi sesuai dengan prinsip-prinsip Islam. Sehingga pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan prinsip Islam harus di hindari.

5. Dewan Pengawas Syariah BMT NU Sejahtera, sebagai pihak yang mengawasi dan bertanggungjawab atas prinsip-prinsip syariah yang diberlakukan, hendaknya benar-benar mengawasi dan mengatur ketentuan-ketentuan syariat yang berlaku dalam lembaga keuangan yang satu ini. Sehingga dalam setiap kebijakan yang akan diambil oleh pihak pengelola tidak melenceng dari hukum syariat.
6. Bagi pihak nasabah diharapkan untuk melaksanakan ketentuan dalam akad yang telah disepakati sesuai dengan isi dalam surat perjanjian murabahah tersebut, dan menggunakan harga barang yang sesuai dengan permohonan pembiayaannya.

C. Penutup

Alhamdulillah akhirnya dengan berkat dan rahmat Allah SWT, penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Namun penulis menyadari banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunan tugas akhir ini baik dalam penggunaan bahasa maupun isinya. Hal ini merupakan kekhilafan dan kelalaian penulis dan kebenaran hanya milik Allah SWT. Oleh karena itu, penulis mengharapkan adanya kritik dan saran yang membangun untuk menjadikan penyusunan tugas akhir menuju kesempurnaan.

Akhirnya kata penulis mengucapkan syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang Maha Kuasa, yang selalu melimpahkan rahmat, taufik serta hidayah-Nya kepada seluruh umat-Nya. Semoga kita selalu mendapat ridho-Nya.

DAFTAR PUSTAKA

- Djazuli, *Kaidah-Kaidah Fikih* (Kaidah-Kaidah Hukum Islam dalam Menyelesaikan Masalah-Masalah yang Praktis), Jakarta: Kencana, 2007.
- Adiwarman, A. Karim, *Fiqih dan Keuangan Bank Islam: Analisis*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2014.
- Ahmad bin Syu'aib Abdurrahman an-Nasa'i, *ENSIKLOPEDIA HADITS 7: Sunan an Nasa'i*, Jakarta: Almahira, 2013.
- Al-Jurjawi, Ali Ahmad, *Hikmah al-Tasyri' wa Falsafatuhu*, Mesir: Darul Fikr, 1938.
- Askarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- az-Zuhaili, Wahbah, *al-fiqih al-Islam wa Adillatuhu*, Juz IV, (Beirut: Dar al-Fikr, 1989.
- az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqih Islam wa Adillatuhu*, Juz V, Mesir: Dar al-Fikr, 2006.
- Fathoni, Abdurrahmat, *Metodologi Penelitian & Teknik Penyusunan Skripsi*, Jakarta: Rineka Cipta, 2011
- Fatwa Dewan Syari'ah Nasioanal, No:04/DSN-MUI/IV/2000, Tentang *Pembiayaan Murabahah*.
- Fauzi, Muhammad, *Implementasi Prinsip Syari'ah Pada Perbankan Syari'ah di Kota Semarang*, Semarang: IAIN Walisongo, 2007.
- Ghofur, Abdul, *UU Perbankan Syari'ah di Indonesia*, Semarang: RaSAIL Media Group, 2014.

- Gunawan, Imam, *Metode Penelitian Kualitatif: Teori dan Praktik*, Jakarta: PT Bumi Aksara, 2013.
- Harahap, Syahirin, *Bunga Uang dan Riba dalam Hukum Islam*, Jakarta: Pustaka al-Husna, 1993.
- H. Kara, Muslimin, *Bank Syari'ah di Indonesia Analisis Kebijakan Pemerintah Indonesia Terhadap Perbankan Syari'ah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Hulwati, *Ekonomi Islam Teori dan Praktiknya dalam Perdagangan Obligasi Syari'ah di Pasar Modal Indonesia dan Malaysia*, Jakarta: Ciputat Press Group, 2009.
- Irma Devita Purnamasari dan Suswinarno, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Populer Kiat-Kiat Cerdas, Mudah, dan Memahami Masalah Akad Syari'ah*, Jakarta: PT Mizan Pustaka, 2011.
- J. Moleong, Lexy, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2005.
- Majjah, Ibnu, *Sunan Ibnu Majah*, juz 2, Kairo: Dar al-Fikr, 2010, Nomor Hadits: 2289.
- Manan, Abdul, *Hukum Ekonomi Syari'ah Dalam Perspektif Kewenangan Keadilan Agama*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Mervvyn Lewis dan Latifa Algaoud, *Perbankan Syari'ah*, Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2001.
- Mugiyati, *Pola Penetapan Harga Dalam Pembiayaan Murabahah di Bank Syari'ah (Analisis Manajemen Keuangan Islam)*, dalam Al Hikmah jurnal Studi Keislaman, Surabaya: IAIN Sunan Ampel Surabaya, Volume 3, No 1, Maret 2013.

- Muhammad bin Ismail al-Bukhari, Abu Abdullah, *ENSIKLOPEDIA HADITS 1: Shahih al-Bukhari 1*, Jakarta: PT Niaga Swadaya, 2013.
- Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syari'ah*, Yogyakarta: AMP YPKN, 2002.
- Mutahar, Ali, *Kamus Arab Indonesia*, Jakarta: PT Ikrar Mandiri Abadi, 2005.
- Nurhayati, Sri, *Wasilah, Akuntansi Syariah di Indonesia*, Jakarta: Salemba Empat, 2008.
- Nuril Hidayati, Amalia, “Implementasi Akad Murabahah Pada Bank Syari'ah Dalam Perspektif Hukum Islam”, dalam *Ahkam Jurnal Hukum Islam*, Tulungagung: STAIN Tulungagung, Volume 1, Nomor 2, Desember 2013.
- Nurrozalina, Rakhma, *Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk dan Akad Murabahah pada PT. Bank Rakyat Indonesia Syari'ah(Persero) Tbk. Cabang Purwokerto*, Jurnal Idea Hukum Vol. 1 No. 2 Edisi Oktober 2015 Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman.
- Peraturan Menteri Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia, No: 10/Per/M.KUKM/IX/2015, tentang Kelembagaan Koperasi.
- Rahardjo, M. Dawam, *Islam dan Transformasi Sosial Ekonomi*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1999.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UUI Pres, 2004.

- Rusyd, Ibnu, *Bidayatul Mujtahid (Analisa Fiqh Para Mujtahid)*, penerjemah Imam Ghazali Said dan Ahmad Zaidun, Jakarta: Pustaka Amani, Cet. Ke 3, 2007.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 4*, Jakarta: Pena Pundi Aksara, 2006.
- Sabiq, Sayyid, *Fiqh Sunnah 11*, Terj, Kamaludin A Marzuki, “*Fiqh Sunnah jilid 11*”, Bandung: Pustaka, 1988.
- Sarwono, Jonathan, *Metode Riset Skripsi: Pendekatan Kuantitatif (menggunakan prosedur SPSS)*, (Jakarta: PT Elex Media Kompotindo, 2012.
- Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga (Studi Kritis Larangan Riba dan Interpretasi Kontemporer)*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2004.
- Saeed, Abdullah, *Menyoal Bank Syariah: Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*, terj. Arif Maftuhin, Jakarta: Paramadina, 2004.
- Siamat, Dahlan, *Managemen Lembaga Keuangan: Kebijakan Moneter dan Perbankan*, Jakarta: LPFEUI, 2005.
- Siti Zulaikha dan Handayani, *Aplikasi Konsep Akad Murabahah Pada BPRS Metro Madani Cabang Kalirejo Lampung Tengah*, Dalam Jurnal Hukum dan Ekonomi Syari’ah, Vol. 02, Nomor. 1, Mei 2014.
- Skripsi Ani Chanifah, *Analisis Hukum Islam Terhadap Penyelesaian Utang Murabahah Bagi Nasabah Yang Tidak Mampu Membayar (Stud Kasus di BMT AL Hidayah Bonang Demak)*, di IAIN Walisongo Semarang Tahun 2010.
- Sudarsono, Heri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari’ah Deskripsi dan Ilustrasi*, Yogyakarta: Ekonisia, 2013.

- Sugiwati, *Analisis Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) Dengan Akad Murabahah di BNI Syari'ah Cabang Medan*, Medan: Universitas Sumatera Utara, 2010.
- Suhendi, Hendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002.
- Sutedi, Andrian, *Perbankan Syari'ah (Tinjauan dan Beberapa Segi Hukum)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2009.
- Sjadzali, Munawir, *Ijtihat kemanusiaan*, Jakarta: Paramadina, 1997.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah Dari Teori Ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Syafi'i Antonio, Muhammad, *Bank Syari'ah Suatu Pengenalan Umum*, Jakarta: Tazkia Institute, 1999.
- Widodo, Sugeng, *Moda Pembiayaan Lembaga Keuangan Islam*, Yogyakarta: Kaukaba (anggota IKAPI), 2014.
- Wiroso, *Jual beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.
- Yumanita, Diana, *Bank Syariah: Gambaran Umum, Seri Kebanksentralan Nomor 14*, Jakarta: Bank Indonesia Pusat Pendidikan dan Studi Kebanksentralan, 2005.



KSPPS
BMT "NUSA UMMAT SEJAHTERA"

KANTOR CABANG KENDAL
Badan Hukum No. 78/Lap-PAD/IX/2014
Alamat : Jl. Soekarno Hatta No. 299 Kendal ☎ (0294) 3688934



SURAT KETERANGAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Misbahul Fuadi
Jabatan : Manager KSPPS NUS KC. Kendal
KC : Jl. Soekarno Hatta No. 299 Kendal

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Priatiningsih
NIM : 132311081
Alamat : Kp.Ngaglik Tengah Rt.003/009 Kutoharjo
Kaliwungu
Fakultas / Jurusan : Syariah dan Hukum / Muamalah

Telah benar – benar melakukan riset di KSPPS NUS KC. Kendal terhitung mulai tanggal 2 Mei 2016 sampai 31 Oktober 2016 dengan judul “ Tinjauan Hukum Islam Terhadap Praktek Murabahah di BMT NU Sejahtera KC. Kendal”.

Demikian surat keterangan dibuat untuk digunakan seperlunya.

Kendal, 31 Oktober 2016



Misbahul Fuadi, S.H.I

Manager



BMT "NU SEJAHTERA"

KANTOR CABANG KENDAL

Alamat : Jl. Soekarno-Hatta no 299 Kendal Telp. (0294)3689934

Melayani :

1. PEMBIAYAAN SYARI'AH

Persyaratan :

- Mengisi formulir permohonan (form tersedia)
- Fotokopi KTP suami isteri
- Fotokopi KK dan Buku Nikah
- Fotokopi jaminan (berupa Sertifikat beserta SPPT, BPKB beserta STNK, Photo jaminan berwarna)
- Jangka waktu min 1 bulan max 3 tahun

2. SIMPANAN WADIAH

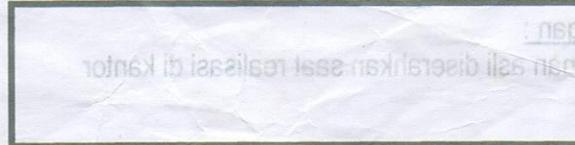
Simpanan yang penyetoran dan penarikannya dapat dilakukan sewaktu-waktu.

- Setoran awal min 10.000
- Setoran selanjutnya min 5.000
- Bagi hasil setara 0,25% per bulan

3. SIMPANAN BERJANGKA

- Jangka waktu 1 bulan, bagi hasil setara 0,3% / bulan
- Jangka waktu 3 bulan, bagi hasil setara 0,5% / bulan
- Jangka waktu 6 bulan, bagi hasil setara 0,7% / bulan
- Jangka waktu 1 tahun, bagi hasil setara 1,0% / bulan

Informasi lebih lanjut hubungi :



TABEL ANGSURAN PEMBIAYAAN SYARI'AH**(Bagi hasil 15% per BULAN)**

PLAFOND	6 BULAN	12 BULAN	18 BULAN	24 BULAN	36 BULAN
1.000.000	181.667	98.333	70.556	56.667	42.778
2.000.000	363.333	196.667	141.111	113.333	85.556
3.000.000	545.000	295.000	211.667	170.000	128.333
4.000.000	726.667	393.333	282.222	226.667	171.111
5.000.000	908.333	491.667	352.778	283.333	213.889
6.000.000	1.090.000	590.000	423.333	340.000	256.667
7.000.000	1.271.667	688.333	493.889	396.667	299.444
8.000.000	1.453.333	786.667	564.444	453.333	342.222
9.000.000	1.635.000	885.000	635.000	510.000	385.000
10.000.000	1.816.667	983.333	705.556	566.667	427.778
11.000.000	1.998.333	1.081.667	776.111	623.333	470.556
12.000.000	2.180.000	1.180.000	846.667	680.000	513.333
13.000.000	2.361.667	1.278.333	917.222	736.667	556.111
14.000.000	2.543.333	1.376.667	987.778	793.333	598.889
15.000.000	2.725.000	1.475.000	1.058.333	850.000	641.667
16.000.000	2.906.667	1.573.333	1.128.889	906.667	684.444
17.000.000	3.088.333	1.671.667	1.199.444	963.333	727.222
18.000.000	3.270.000	1.770.000	1.270.000	1.020.000	770.000
19.000.000	3.451.667	1.868.333	1.340.556	1.076.667	812.778
20.000.000	3.633.333	1.966.667	1.411.111	1.133.333	855.556
21.000.000	3.815.000	2.065.000	1.481.667	1.190.000	898.333
22.000.000	3.996.667	2.163.333	1.552.222	1.246.667	941.111
23.000.000	4.178.333	2.261.667	1.622.778	1.303.333	983.889
24.000.000	4.360.000	2.360.000	1.693.333	1.360.000	1.026.667
25.000.000	4.541.667	2.458.333	1.763.889	1.416.667	1.069.444

Keterangan :

- Agunan asli diserahkan saat realisasi di kantor

Bismillaahirrahmaanirrahiim

Dengan menyebut Nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang

"Hai orang-orang yang beriman penuhilah
Akad-akad perjanjian itu"
(Al Maidah 1)

PERJANJIAN AL MURABAHAH

Nomor : (...../...../...../.....)

Pada hari ini, Tanggal Tahun bertempat di Kantor **LKS BMT NU Sejahtera Kantor**
....., yang bertanda tangan di bawah ini :

- I. Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Jabatan :
Alamat :
No. Identitas KTP :

Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam jabatannya tersebut di atas berdasarkan Surat
Ketetapan Direktur Utama nomor. Selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai **Pihak Pertama**
(SHAHIBUL MAAL / Bai')

- II. Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Alamat :
Pekerjaan :
No. Telp :
No. Identitas KTP :
Tertanggal s.d :

Untuk melakukan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dariyaitu :

- III. Nama :
Tempat/Tgl Lahir :
Alamat :
Pekerjaan :
No. Identitas KTP :
Tertanggal s.d :

Selanjutnya dalam Perjanjian ini disebut sebagai **Pihak Kedua (MUDHORIB / MUSYTARI)**

Yang turut pula menandatangani akad murobahah ini dengan saksi-saksi yang sama guna seberapa perlu
memberikan persetujuan.

Para pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing seperti tersebut di atas menerangkan terlebih
dahulu :

- Bahwa **Pihak kedua (MUDHORIB / MUSYTARI)** dalam rangka menjalankan kegiatannya memerlukan
sejumlah dana dan untuk memenuhi hal ini telah meminta **Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL / BAI')**
untuk menyediakan Fasilitas Pembiayaan AL Murabahah sebesar **(Rp.....,)** Terbilang

(.....) dan Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL / BAI') dengan Surat Keputusan Komite Pembiayaan (SKKP) tertanggal (.....) Nomor (.....) telah setuju untuk menyediakan Fasilitas Pembiayaan tersebut kepada Pihak kedua (MUDHORIB / MUSYTARI) dengan pengembalian/sebesar (Rp.....,-) Terbilang (.....) sesuai dengan perjanjian ini.

- Bahwa Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL / BAI') DAN Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) telah menyetujui bahwa untuk maksud-maksud tersebut kedua belah pihak akan menandatangani dan melaksanakan suatu perjanjian berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan yang termaktub di bawah ini.
- Maka oleh karena itu, atas pertimbangan di atas dan pertimbangan-pertimbangan lainnya yang sepenuhnya telah diketahui dan disetujui oleh kedua belah pihak, dengan ini Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') DAN Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) menyetujui untuk menandatangani Perjanjian ini berdasarkan syarat-syarat dan ketentuan sebagai berikut.

Pasal 1

PEMBAYARAN DAN PENGGUNAANNYA

Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) dengan ini mengakui dengan sebenarnya dan secara sah telah menerima atau akan menerima pembiayaan, karenanya Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) dengan ini menyatakan secara sah berhutang kepada Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') 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 (SHAHIBUL MAAL/BAI') (untuk selanjutnya disebut "Pembiayaan").

- 1.1 Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI), bahwa Pembiayaan akan dipergunakan oleh Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) hanya untuk kepentingan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 9 Perjanjian ini .

Pasal 2

PEMBAYARAN DAN JANGKA WAKTU PEMBIAYAAN

Pembiayaan ini diberikan untuk jangka waktu **12 (Dua belas)** bulan terhitung semenjak tanggal (.....) sampai tanggal (.....) ("Jangka Waktu Perjanjian") sedangkan pembayaran kembali Pembiayaan akan dilakukan oleh Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) kepada Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') secara angsuran setiap bulan dengan jadwal angsuran terlampir.

Semua pembayaran kembali / pelunasan pembiayaan berikut margin keuntungan jual beli, dan biaya-biaya lainnya, oleh Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) kepada Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') akan dilakukan melalui rekening Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) yang akan dibuka oleh dan atas nama Pihak kedua (MUDHORIB/BAI') di Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') atau dengan cara lain sebagaimana disetujui oleh Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI'), dan untuk maksud tersebut Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI') dengan ini diberi kuasa oleh Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) untuk mendebet rekening Pihak kedua (MUDHORIB/BAI') guna pembayaran kembali Pembiayaan berikut margin keuntungan jual beli dan biaya-biaya lainnya .

Dalam hal pembayaran kembali Pembayaran berikut margin keuntungan jual beli, atau jumlah pembayaran lainnya dari pada Pembiayaan tersebut jatuh pada hari Minggu, hari libur umum atau hari yang bukan hari kerja lainnya ditempat dimana pembayaran tersebut harus dilaksanakan, maka Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) akan melakukan pembayaran tersebut pada hari berikutnya yang bukan hari Minggu atau hari libur umum atau hari yang bukan hari kerja lainnya, namun jika hari Minggu atau hari libur lainnya tersebut jatuh pada bulan berikutnya maka pembayaran tersebut harus dibayar pada bulan berjalan.

Pasal 3
REALISASI PEMBIAYAAN

Jika *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* akan merealisasikan Pembiayaan yang diinginkan, *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* terlebih dahulu wajib menyampaikan Surat Permohonan Pembiayaan ("SPP") sesuai dengan Formulir Aplikasi Pembiayaan, yang berisi perincian mengenai permohonan Pembiayaan, data pribadi pemohon, data pekerjaan, data Istri/istri/ ahli waris, data keuangan bulanan, dan keterangan lainnya.

SPP tersebut harus telah diterima oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* sekurang-kurangnya 1 (satu) hari sebelum Realisasi Pembiayaan.

Pasal 4
PENGUTAMAAN PEMBIAYAAN

Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) menyadari bahwa Dalam hal terjadi kelambatan pembayaran oleh Mudhorib kepada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')*, maka MUDHORIB berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk membayar **kifarat akad (denda)** pada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI';)* sebesar $0.25\% \times \text{angs.} \times \text{hari keterlambatan}$ (Rp.,-) Terbilang (.....) untuk tiap-tiap hari kelambatan, terhitung setelah saat kewajiban pembayaran tersebut jatuh tempo sampai dengan tanggal dilaksanakannya pembayaran kembali, Sehubungan dengan Perjanjian ini kecuali denda yang disebabkan karena ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah. *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* akan melakukan angsuran pembayaran sebagaimana ditetapkan dalam pasal 2 perjanjian ini, secara tertib dan teratur dan akan lebih mengutamakan kewajiban pembayaran ini daripada kewajiban pembayaran kepada pihak lain.

- 4.1 Jika *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* mengadakan perjanjian lain dengan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* baik sebelum atau sesudah Perjanjian ini, maka *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* dapat menentukan secara sepihak pos-pos pembayaran kembali yang dilakukan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* tanpa harus tunduk kepada kemauan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*.
- 4.2 Semua bukti yang dikeluarkan oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* atau kuasanya adalah merupakan bukti yang sudah diakui oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*.

Pasal 5
BIAYA DAN PENGELUARAN

Dalam hal diperlukan jasa-jasa Notaris / Penasehat Hukum/ Pengacara ataupun jasa-jasa lainnya sehubungan dengan pelaksanaan Perjanjian ini dan/atau perjanjian lainnya yang dibuat oleh dan antara *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* dan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')*, maka segala ongkos-ongkos untuk keperluan tersebut arus ditanggung oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* .

Pasal 6
SYARAT-SYARAT PENARIKAN PEMBIAYAAN

Kewajiban *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* untuk menyediakan dan membayar Fasilitas Pembiayaan kepada *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* menyerahkan dokumen-dokumen berikut; dalam bentuk, isi yang dianggap cukup oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* .

- 6.1 Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) dan Formulir Aplikasi Pembiayaan oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* yang harus telah diterima oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* sekurang-kurangnya 1 (satu) hari sebelum tanggal penarikan yang dikehendaki oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*, sesuai dengan tujuan pemberian Pembiayaan ini oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* kepada *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* seperti disebutkan dalam Pasal 9 Perjanjian ini.
- 5.1 *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* harus memenuhi semua persyaratan yang ditetapkan dalam Surat Permohonan Pembiayaan (SPP) yang dikeluarkan oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* .

Pasal 7
PERISTIWA CIDERA JANJI

Apabila terjadi hal-hal dibawah ini (setiap kejadian demikian, sebelum dan sesudah ini) masing-masing secara tersendiri atau secara bersama-sama disebut sebagai ("Peristiwa Cidera Janji") .

- 7.1 Kelalaian *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* untuk melaksanakan kewajiban menurut Perjanjian ini untuk membayar angsuran Pembiayaan tepat pada waktunya, dalam hal ini lewatnya waktu saja telah memberi bukti yang cukup bahwa *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* sepakat untuk mengesampingkan Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata .
- 7.2 Apabila terdapat sesuatu janji, pernyataan jaminan atau kesepakatan menurut Perjanjian ini atau berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam sesuatu surat, sertifikat atau bukti-bukti lain yang perlu diadakan menurut Perjanjian ini atau sehubungan dengan sesuatu perjanjian yang disebut didalam Perjanjian ini ternyata tidak benar, tidak tepat, atau menyesatkan .
- 7.3 (i) apabila *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* mengajukan permohonan resmi kepada Pengadilan Negeri untuk dinyatakan pailit, atau .
(V) terhadap dilancarkan suatu tindakan yang apabila di dalam waktu 60 (enam puluh) hari takwim tidak dicabut, akan menjurus kepada suatu pernyataan pailit dari *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*.
- 7.4 Diputuskan oleh suatu pengadilan atau instansi pemerintah lainnya bahwa sesuatu perjanjian atau dokumen yang disebut dalam pasal 6 adalah tidak sah atau dengan cara lain tidak dapat diberlakukan.
- 7.5 Jikalau *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* melanggar dan/atau tidak dapat memenuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini atau tidak dapat dipenuhi syarat-syarat Perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian lainnya yang bersangkutan dan/atau syarat-syarat serta ketentuan yang ditetapkan oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* baik dalam Surat Permohonan Pembiayaan atau surat lainnya atau jaminan yang diberikan .
- 7.6 Jikalau atas barang-barang milik *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* dan/atau Penjamin baik sebagian maupun seluruhnya, dilakukan sita jaminan atau sita eksekusi.
- 7.7 Jikalau kekayaan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* serta nilai barang-barang dan lain-lain yang menjadi tanggungan nanti menurut penilaian *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* menjadi kurang sedemikian rupa sehingga tidak lagi merupakan jaminan yang cukup bagi hutangnya *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*.
- 7.8 Selama jangka waktu kredit dan sebelum Mudhorib melunasi hutangnya, BMT NU Sejahtera berhak dan dengan ini diberi kuasa oleh Mudhorib untuk sewaktu-waktu mengalihkan kredit berikut hak-hak, kewajiban-kewajiban dan atau hak piutang yang timbul dari kredit Pihak Ketiga.

Maka seluruh Pembiayaan tersebut akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* harus dibayarkan kepada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* secara seketika dan sekaligus dan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* dapat mengambil tindakan apapun juga yang dianggapnya perlu sehubungan dengan Perjanjian ini, atau sesuatu perjanjian atau dokumen atau surat-surat yang disebut dalam Perjanjian ini atau sesuai dengan Undang-undang dan Peraturan yang berlaku untuk menjamin pelunasan kembali Pembiayaan tersebut

Pasal 8
PERNYATAAN DAN JAMINAN

Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) dengan ini berjanji, sepakat, menyatakan dan menjamin kepada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* sebagai berikut :

8.1 Fasilitas Pembiayaan dan semua uang yang terhutang menurut Perjanjian ini akan dibayarkan secara seketika dan sekaligus apabila terjadi suatu peristiwa yang menurut syarat-syarat dan ketentuan Perjanjian ini dan/ atau perjanjian lainnya sebagai tambahan pada perjanjian ini merupakan suatu cidera janji dari *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* dan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* dapat tanpa permintaan pembayaran atau pemberitahuan tentang maksudnya, menjual atau dengan cara lain melepaskan harta kekayaan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)/ Penjamin* yang merupakan jaminan berdasarkan Perjanjian ini atau dengan perjanjian lain yang merupakan tambahan dari Perjanjian ini, yang berupa dengan rincian Sebagai Berikut :

1. Nama Pemegang Hak Terakhir :
2. Terletak di desa :
- Kecamatan :
- Kota/Kabupaten :
- Provinsi :

Dengan Sertifikat sebagai berikut :

1. SHM/ Nomor :
2. Desa / Kel :
3. Surat Ukur :
- Tanggal :
- Nomor :
- Luas :
4. Nama Pemegang Hak Terakhir :
5. Terletak di :

Kepada siapapun yang dipilih oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* .

Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) menjamin dan menanggung bahwa setiap pembelian harta kekayaan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) / Penjamin* menurut suatu penjualan (secara umum ataupun pribadi) atau suatu pengalihan hak untuk memiliki barang tersebut bebas dari segala tuntutan, sitaan, atau hak macam apapun atau hak untuk menebus kembali dari *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* terlepas dari telah direalisasikan penjualan harta kekayaan tersebut oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')*, *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* tetap bertanggung jawab atas sisa Pembiayaan yang belum dibayar dan/ atau uang-uang lainnya yang harus dibayarkan menurut perjanjian ini sampai seluruh Fasilitas Pembiayaan dibayar lunas.

8.2 *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* akan mengizinkan wakil dari *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* yang diberi wewenang untuk itu untuk melakukan inspeksi terhadap harta kekayaan yang merupakan jaminan, memeriksa pembukuan dan catatan *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* setiap waktu dan wakil tersebut berhak membuat fotocopy dari pembukuan dan catatan tersebut, semuanya atas biaya dari *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*.

8.3 Selama dalam masa pembiayaan, Tanah dan/atau bangunan yang dijadikan sebagai jaminan tidak boleh dipindahkan kepada siapapun baik dengan proses jual beli ataupun proses hukum yang lain tanpa sepengetahuan pihak Pertama (SHOHIBUL MAAL/BAI').

8.4 Selama dalam masa pembiayaan, Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) harus menjaga dan merawat tanah dan/atau bangunan yang dijadikan jaminan pada pihak pertama (SHOHIBUL MAAL/BAI').

8.5 Pihak Kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) akan mengizinkan wakil dari Pihak Pertama (SHOHIBUL MAAL/BAI') yang diberi wewenang untuk itu untuk melakukan inspeksi terhadap harta kekayaan yang merupakan jaminan, memeriksa pembukuan dan catatan Pihak Kedua (MUDHORIB/MUSYTARI) setiap waktu dan wakil tersebut berhak membuat fotocopy dari pembukuan dan catatan tersebut,serta berhak berhubungan dengan instansi terkait untuk meminta tau membuat dan atau membuat dan atau memfocopy dari segala sesuatu surat-surat yang berhubungan dengan harta jaminan yang mana semuanya atas biaya Pihak Kedua (MUDHORIB/MUSYTARI).

Pasal 9
PENGUNAAN PEMBIAYAAN

Sepenuhnya dimengerti dan disetujui oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* bahwa Pembiayaan ini semata-mata akan dipergunakan hanya untuk membiayai Pembelian (.....) dengan harga sebagaimana dijelaskan diatas dan dalam Surat Keputusan Komite Pembiayaan (SKPP) yang berasal dari *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)*, yang telah dikuasakan oleh *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* untuk Pembelian Tersebut, untuk kepentingan dan atas nama *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* .

Pasal 10
PAJAK-PAJAK

Segala pembayaran kembali atas kewajiban-kewajiban *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* kepada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* adalah bebas dari setiap potongan, pungutan, bea pajak, biaya dan/ atau ongkos-ongkos lainnya, kecuali jika potongan-potongan tersebut diharuskan menurut Undang-undang atau Peraturan lainnya..

Jikalau *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* diwajibkan oleh Undang-undang untuk memotong atau menahan sebagian dari jumlah yang harus dibayar oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/BAI')* untuk kepentingan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* maka jumlah yang harus dibayar oleh *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* kepada *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* tersebut harus dinaikkan sedemikian rupa untuk memastikan bahwa setelah potongan atau penahanan tersebut dilakukan, *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* tetap memperoleh pembayaran kembali sebesar jumlah yang seharusnya diperoleh seperti seolah-olah pemotongan atau penahanan tersebut tidak terjadi .

Pasal 11
HUKUM YANG DIATUR

Perjanjian ini diatur oleh dan ditafsirkan sesuai dengan ketentuan Hukum Indonesia .

Pasal 12
DOMISILI HUKUM

suatu sengketa yang timbul atau dengan cara apapun yang ada hubungannya dengan Perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai, dengan ini para pihak sepakat mengesampingkan yang terutang dalam undang-undang perbankan Syari'ah No. 21 Tahun 2008 Pasal 55. Maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan Sengketa tersebut melalui domisili hukum Kepaniteraan Pengadilan Negeri/ Pengadilan Agama setempat dengan menggunakan ketentuan dan tata cara penyelesaian pada pengadilan pada umumnya.

Pasal 13
PENUTUP

1. Apabila ada hal-hal yang belum diatur dalam akad ini, maka *Pihak kedua (MUDHORIB/MUSYTARI)* dan *Pihak Pertama (SHAHIBUL MAAL/BAI')* akan mengaturnya secara bersama-sama secara Musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum .
2. Tiap Addendum dalam akad ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari akad ini.

DEMIKIAN AKTA INI

Dibuat dan diselesaikan di LKS BMT NU Sejahtera Pusat Semarang pada hari dan tanggal tersebut di atas dengan dihadiri oleh .

1. (Saksi 1)
2. (Saksi 2)

Keduanya pegawai **LKS BMT NU Sejahtera Pusat Semarang** bertempat tinggal di (alamat) sebagai para saksi.

.....

SHAHIBUL MAAL
MANAGER

MUDHARIB

Materai

(.....)

(.....)

(.....)

Suami

Istri

SURAT KUASA MENJUAL

Yang bertanda tangan di bawah ini kami :

Yang bertanda tangan di bawah ini kami :

Nama Pemilik Sertifikat :(pemilik sertifikat bukan Mudhorib)
Alamat :
Pekerjaan :

Adalah pemilik tanah dengan SERTIFIKAT TANAH (HM),

Atas nama :(pemilik sertifikat bukan Mudhorib)
Alamat :
Luas Tanah :
No :
Surat Ukur Tgl./No. :

Dengan ini memberi kuasa kepada :

LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH BMT “ NU SEJAHTERA “

Untuk menjual dan menerima hasil penjualan Tanah tersebut diatas.

Apabila dikemudian hari ternyata peminjam a/n “.....” tidak dapat memenuhi kewajiban / membayar kembali pinjaman selama 2 bulan berturut – turut pada LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH (LKS) BMT “NU SEJAHTERA” tersebut diatas, maka kami tidak berkeberatan jika hak milik kami tersebut disita oleh Lembaga ini atau dijual dibawah tangan atau dimuka umum (lelang) dengan harga yang dikehendaki oleh LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH BMT “NU SEJAHTERA “ sedangkan hasilnya digunakan untuk melunasi pinjaman tersebut diatas.

Selanjutnya dengan ini menyatakan pula bahwa milik kami tersebut diatas adalah hak milik kami sendiri tidak dijamin pada pihak lain dan bebas dari segala tuntutan.

Demikian surat kuasa ini kami buat dengan sesungguhnya diatas kertas bermaterai secukupnya untuk dapat dipergunakan seperlunya.

Yang diberi kuasa,
Pihak I

.....
Yang memberi kuasa,
Pihak II

.....
Manager

.....
Pemilik Sertifikat (bukan Mudhorib)

KETERANGAN JAMINAN

- 1. Jenis Pembiayaan :
- 2. No. Pembiayaan :
- 3. Nama :
- 4. Alamat :
- 5. Jaminan :

A/N :

D/A :

NO. SERTIPIKAT :

LUAS :

SURAT UKUR :

TGL/NO. :

.....

Yang menerima jaminan

Yang memberi jaminan

.....

.....

.....

.....

KETERANGAN JAMINAN

1. Jenis Pembiayaan :

2. No. Pembiayaan :

3. Nama :

4. Alamat :

5. Jaminan :

A/N :

D/A :

NO. SERTIPIKAT :

LUAS :

SURAT UKUR :

TGL/NO. :

.....

Yang menerima jaminan

Yang memberi jaminan

.....

.....



LEMBAGA KEUANGAN SYARIAH
BMT 'NU SEJAHTERA'
KOTA SEMARANG

SURAT KETERANGAN

Nomor :...../...../...../...../.....

Assalamu'alaikum wr. wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :
Jabatan :

Memberi tugas kepada :

Nama :
Alamat :

Bertindak sebagai mudharib pengguna jasa pembiayaan murabahah BMT NUS. Untuk membelanjakan uang yang telah diterima sesuai dengan akad yang disepakati.

Demikian surat kuasa ini kami berikan. Mohon dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Wallahul muwaffiq ila aqwamitthariiq
Wassalamu'alaikum wr. wb.

.....

Yang menerima kuasa

Yang memberi kuasa

(.....)
Mudharib

(.....)
Manager

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Priatiningsih

Tempat/Tanggal Lahir : Kendal, 5 Februari 1994

Jenis Kelamin : Perempuan

Agama : Islam

Alamat : Kp. Ngaglik Rt. 03 Rw. 09 Kutoharjo Kaliwungu,
Kendal

Riwayat Pendidikan :

1. SD Negeri 1 Nolakerto Lulus Tahun 2006
2. SMP Azzahra Lulus Tahun 2009
3. SMK Bhakti Persada Kendal Lulus Tahun 2012

Demikian Daftar Riwayat Hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Hormat saya,

PRIATININGSIH
132311081