

## BAB III

### PEMBAHASAN DAN ANALISA

#### A. Pengertian Jual Beli Murabahah

Kata murabahah secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna saling) yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* yang berarti berlebihan dan tambahan (keuntungan). Jadi, murabahah diartikan dengan saling menambah (menguntungkan).<sup>1</sup>

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) No. 04/DSN-MUI/IV/2000. Pengertian murabahah, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.

Menurut Antonio, pengertian *Bai'al Murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati.

Imam Nawawi mengartikan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta yang lain untuk dimiliki. Ibnu Qudamah mendefinisikan jual beli sebagai pertukaran harta dengan harta yang lain untuk dimilikkan dan dimiliki.

Murabahah berdasarkan PSAK 102 (paragraf 5) adalah menjual barang dengan harga jual sebesar harga perolehan ditambah keuntungan

---

<sup>1</sup> Abdullah al-Musghli dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, terj. Abu Umar Basyir (Jakarta: Darul Hal, 2004), hlm. 198.

yang disepakati dan penjual harus mengungkapkan harga perolehan barang tersebut kepada pembeli.<sup>2</sup>

Murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu, dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjual belikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atas laba/keuntungan yang disepakati.<sup>3</sup>

Karakteristik murabahah dapat dilakukan berdasarkan pesanan atau tanpa pesanan. Dalam murabahah berdasarkan pesanan, bank melakukan pembelian barang setelah ada pemesanan dari nasabah. Dalam murabahah, KSU BMT Harapan Ummat dapat bertindak sebagai penjual dan pembeli. Sebagai penjual apabila KSU BMT Harapan Ummat menjual barang pada nasabah, sedangkan sebagai pembeli apabila KSU BMT Harapan Ummat membeli barang pada *supplier* untuk dijual pada nasabah.

Murabahah berdasarkan pesanan dapat bersifat mengikat atau tidak mengikat nasabah untuk membeli barang yang dipesannya. Dalam murabahah, pesanan mengikat, pembeli tidak dapat membatalkan pesannya. Apabila aset murabahah yang telah dibeli KSU BMT Harapan Ummat (sebagai penjual) dalam murabahah pesanan mengikat mengalami penurunan nilai sebelum diserahkan kepada pembeli maka penurunan nilai tersebut menjadi beban penjual dan penjual akan mengurangi nilai akad.

---

<sup>2</sup> Osmad Muthafer, *Akuntansi Perbankan Syariah*, Yogyakarta : Graha Ilmu, 2012, hal 58.

<sup>3</sup> Muhamad, *Model – model akad pembiayaan di ank Syariah (Panduan Teknis Pembuatan Akad/Perjanjian Pembiayaan pada Bank Syariah)*, Yogyakarta : UI Press, 2009.

Pembayaran murabahah dapat dilakukan secara tunai atau cicilan dalam kurun waktu 1 bulan, 2 bulan, 3 bulan dan seterusnya sesuai dengan jangka waktu yang disepakati. Selain itu, dalam murabahah juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga untuk cara pembayaran yang berbeda. KSU BMT Harapan Ummat dapat memberikan potongan apabila nasabah:

- a. Mempercepat pembayaran cicilan.
- b. Melunasi piutang murabahah sebelum jatuh tempo.

Harga yang disepakati dalam murabahah adalah harga jual, sedangkan harga beli harus diberitahukan. Jika bank mendapat potongan dari pemasok maka potongan itu merupakan hak nasabah. Apabila potongan tersebut terjadi setelah akad, pembagian potongan tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian yang dimuat dalam akad maka:

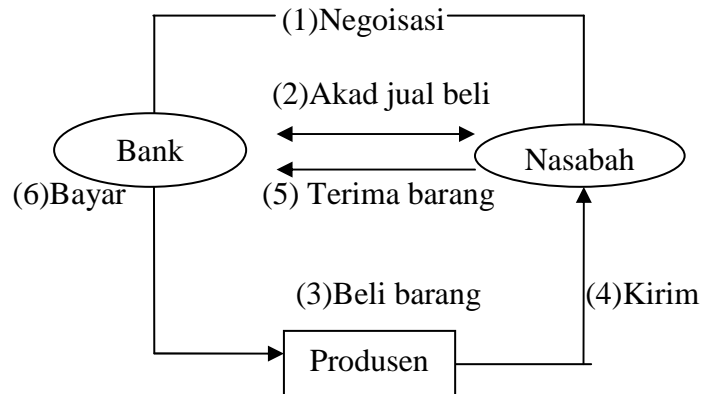
- a. KSU BMT Harapan Ummat dapat meminta nasabah menyediakan agunan atas piutang murabahah, antara lain dalam bentuk barang yang telah dibeli dari KSU BMT Harapan Ummat.
- b. KSU BMT Harapan Ummat dapat meminta kepada nasabah *urbun* sebagai uang muka pembelian pada saat akad apabila kedua belah pihak bersepakat.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>Muthaher, Osmad. *Akuntansi perbankan syariah*, Yogyakarta ; Graha Ilmu, 2012 hal 58.

## Skema murabahah

Gambar 3.1



Sumber : Heri Sudarsono, SE, *Bank & Lembaga Keuangan syariah*

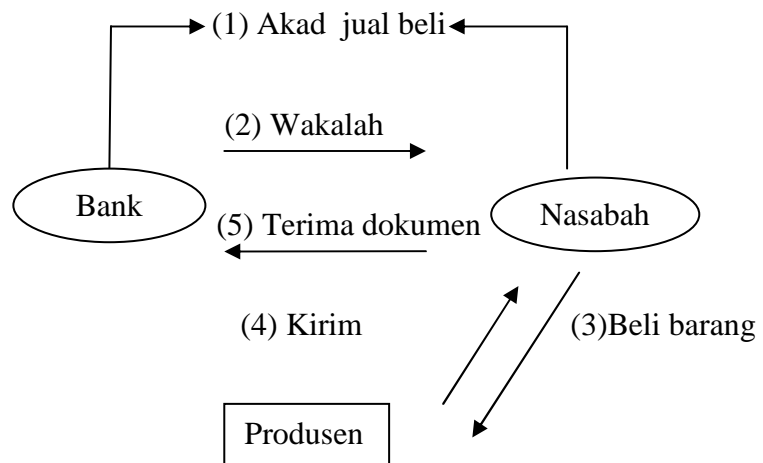
1. Adanya kesepakatan dan negoisasi antara penjual dan pembeli untuk melakukan perjanjian.
2. Setelah negoisasi dilakukan, kemudian melakukan perjanjian berupa akad.
3. Aktifitas bank dalam melakukan pembelian barang dan supplier.
4. Atas nama bank, penjual mengirim barang yang telah ditunjuk oleh bank kepada nasabah.
5. Kemudian nasabah menerima barang dan dokumen dari *supplier* atas nama bank.
6. Setelah barang diterima, kewajiban nasabah untuk melakukan pembayaran.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> Heri sudarsono, *Bank & Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta ; EKONISIA.hal 59.

Skema pengembangan

Gambar 3.2

Skema pengembangan murabahah



**B. Landasan Hukum Murabahah**

Murabahah tidak memiliki rujukan langsung atau referensi langsung dari Al-Qur'an dan Hadist, yang ada hanyalah referensi tentang jual beli dan perdagangan. Untuk itu referensi yang dirujuk untuk murabahah adalah nash Al-Qur'an, Hadist maupun *Ijma'* yang berkaitan dengan jual beli karena pada dasarnya murabahah adalah salah satu bentuk jual beli.

a. Al-Qur'an

1) Al-Baqarah 275



“ Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”

2) Al-Maidah 1



“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad itu.”

#### b. Al-Hadits

Hadits Nabi riwayat ‘abd al-Raziq dari Zaid bin aslam:

أَنَّ سُبَيْلَ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرَبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ

“ Rasulullah saw. Ditanya tentang ‘urbun (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.

#### C. Rukun dan Syarat Murabahah

Rukun jual beli menurut Madzab Hanafi adalah ijab dan kabul, sedangkan menurut Jumhur ulama ada empat rukun yaitu: orang yang menjual, orang yang membeli, shighat, dan barang yang diakadkan.

Menurut madzab Hanafi bahwa ijab adalah menetapkan perbuatan tertentu yang menunjukkan keridhaan yang keluar pertama kali dari pembicaraan salah satu dari dua orang yang mengadakan akad. Kabul adalah apa yang didiucapkan kedua kali dari pembicaraan salah satu dari kedua belah pihak. Baik yang berasal dari pihak penjual maupun dari pihak pembeli.

Menurut ulama Jumhur, ijab adalah apa yang muncul dari orang yang mempunyai hak dan memberikan hak kepemilikannya meskipun

muncul belakangan; sedangkan *qabul* adalah apa yang muncul dari orang yang akan memiliki barang yang dibelinya meskipun munculnya diawal.

Dari beberapa pendapat diatas dapat disimpulkan bahwa rukun jual beli murabahah adalah:

1. Pihak yang berakad

a. Penjual (*Ba'i*)

Merupakan seseorang yang menyediakan alat komoditas atau barang yang akan dijualbelikan pada konsumen atau mitra usaha.

b. Pembeli (*Musytari*)

Merupakan seseorang yang membutuhkan barang untuk digunakan, dan bisa dapat melakukan transaksi dengan penjual.

2. Objek yang diakadkan (*Mabi*)

a. Barang yang diperjualbelikan

Adanya barang yang akan diperjual belikan merupakan salah satu unsur terpenting demi suksesnya transaksi. Seperti : alat komoditas transportasi, alat penunjang usaha, dan lain-lain.

b. Harga yang akan atau yang sudah dijual (*Tsaman*)

Harga merupakan unsur terpenting dalam jual beli karena merupakan suatu nilai tukar dari barang.

3. Sighat (*ijab* dan *qabul*)

*Ijab* merupakan perkataan dari penjual kepada pembeli. Dan *qabul* merupakan perkataan pihak pembeli kepada pihak penjual. *Ijab* dan

*qabul* ini harus memenuhi syarat, yaitu keadaan *ijab* dan *qabul* harus berhubungan walaupun lafadz keduanya berlainan.<sup>6</sup>

#### **D. Syarat – Syarat Jual Beli Murabahah**

##### a) Syarat orang berakal

Orang yang melakukan jual beli harus memenuhi :

###### a. Berakal.

Oleh karena itu jual beli yang dilakukan anak kecil dan orang gila hukumnya tidak sah. Menurut Jumhur ulama bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah baligh dan berakal.

###### b. Yang melakukan akad jual beli adalah orang yang berbeda.

##### b) Syarat yang berkaitan dengan *ijab qabul*

Menurut para ulama fiqih, syariat *ijab* dan *qabul* adalah:

###### a. Orang yang mengucapkannya telah baligh dan berakal.

###### b. *Qabul* sesuai dengan *ijab*.

###### c. *Ijab* dan *qabul* itu dilakukan dalam satu majelis .

##### c) Syarat barang yang diperjualbelikan

Syarat barang yang dijualbelikan yaitu :

###### a. Barang itu ada atau tidak ada ditempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.

###### b. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.

###### c. Milik seseorang, barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh dijualbelikan.

---

<sup>6</sup> Muthaher, Osmad. *Akuntansi perbankan syariah*, Yogyakarta ; Graha Ilmu, 2012 hal 59



- d. Boleh diserahkan saat akad berlangsung pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.<sup>7</sup>

#### **E. Penerapan Akad Murabahah pada pembiayaan jual beli barang produktif pada KSU BMT Harapan Ummat**

Prosedur pembiayaan merupakan suatu gambaran sifat metode untuk melaksanakan kegunaan pembiayaan. Oleh karena setiap berhubungan dengan pembiayaan harus memenuhi prosedur diantaranya prosedur pengawasan pembiayaan. *Survey* merupakan prosedur awal yang harus dilakukan oleh pihak KSU BMT Harapan Ummat dengan meninjau pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota sesuai dengan jaminan untuk modal usahanya.<sup>8</sup> Adapun prosedur yang harus dilakukan oleh calon anggota dalam mengajukan pembiayaan murabahah di KSU BMT Harapan Ummat adalah sebagai berikut:

- 1) Telah masuk sebagai anggota/calon anggota/anggota luar biasa
- 2) Membuka simpanan sirkah sebesar Rp.30.000,- bagi anggota yang mengajukan dengan persyaratan memakai agunan, bagi anggota yang mengajukan tanpa memakai agunan maka simpanan sirkah sebesar Rp.100.000,-
- 3) Mengisi form pengajuan pembiayaan dan melengkapi persyaratan berupa:

---

<sup>7</sup> Osmad Muthaher, *Akuntansi perbankan syariah*, Yogyakarta ; Graha Ilmu, 2012 hal 60.

<sup>8</sup> Wawancara dengan customer servis dan teller pusat, pada tanggal 10 februari 2014 pukul 09:45 pm.

- a. Fotocopy KTP /SIM pemohon dan suami/istri/saudara dengan alamat Kudus dan sekitarnya dari pemohon 2 lembar
  - b. Fotocopy KK (Kartu Keluarga) 2 lembar
  - c. Fotocopy rekening listrik yang terakhir 1 lembar
  - d. Fotocopy slip gaji (bagi pegawai/karyawan) 1 lembar
  - e. Fotocopy agunan SHM (Sertifikat Hak Milik) atau BPKB 2 lembar
  - f. Fotocopy SPPT-PBB (Jika agunan BPKB) 2 lembar dan cek fisik kendaraan (kertas dari BMT)
  - g. Fotopy rekening sirkah
- 4) Bersedia *disurvey*
- 5) Menyerahkan seluruh berkas-berkas kepada Bagian Pelayanan / kasir<sup>9</sup>

#### **F. Alur Pengajuan**

- 1) Anggota datang ke KSU BMT Harapan Ummat pengajuan pembiayaan
- 2) Staff administrasi pembiayaan
  - a. Menerima Formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dan memberitahukan ke nasabah untuk menunggu *survey* atau waktu pencairan.
  - b. Mencatat data pengajuan kedalam Buku pengajuan pembiayaan
  - c. Menyerahkan berkas permohonan kepada bagian *surveyor*
- 3) Bagian *surveyor*

---

<sup>9</sup> SOP Pembiayaan KSU BMT Harapan Ummat bagaian Prosedur/transaksi Pembiayaan

- a. Melakukan kesesuaian berkas-berkas administratif dengan fisik di lapangan.
  - b. Melakukan penilaian terhadap Laporan Keuangan Nasabah secara ringkas dan jelas
  - c. Membuat laporan hasil analisa berdasarkan 5C (*Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition*)
- 4) Manajer pembiayaan/Kabag pembiayaan
- a. Menerima Formulir pengajuan dan berkas-berkasnya dari bagian Administrasi pembiayaan untuk diteliti, dianalisa dan diputuskan bersama komite
  - b. Menganalisa laporan keuangan dari berkas permohonan
  - c. Menerima laporan dari bagian *surveyor* untuk diputuskan
- 5) Tambahan prosedur pembiayaan
- a. *Survey* melakukan oleh minimal 2 (dua ) orang
  - b. Analisa lapangan dengan meminta respon dari tetangga, rekan bisnis, sahabat, orang dekat yang mengenalnya minimal 5 (lima) orang
  - c. Pengisian 5C berdasarkan kondisi aslinya
  - d. Foto lokasi dari 5 sisi
  - e. Foto nasabah pemohon termasuk suami/istri/saudara
  - f. *Surveyor* melakukan taksasi dan pengukuran barang jaminan dilokasi dimana barang jaminan berada.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> SOP Pembiayaan KSU BMT Harapan Ummat bagian Pembiayaan

### **G. Realisasi Pembiayaan Murabahah terhadap Mitra Usaha (anggota)**

Pada tahap realisasi pembiayaan pihak KSU BMT Harapan Ummat perlu memeriksa terlebih dahulu calon anggota dalam daftar hitam, apabila nama anggota/anggota tidak tercantum dalam buku hitam, maka pihak KSU BMT Harapan Ummat memberikan paraf. Identifikasi calon anggota/anggota dilakukan melalui pihak ketiga (*marketing/kabid pembiayaan*), maka dapat dilakukan pendataan mengenai usaha dengan mewawancarai pemohon. Realisasi pembiayaan yang dilakukan KSU BMT Harapan Ummat yang utama adalah atas dasar usaha pemohon dan dengan konsep 5C, diantaranya :

- 1) *Character* : Bagaimana karakter dari calon anggota/anggota
- 2) *Capacity* : Bagaimana kapasitas dari calon anggota /anggota yang mendukung kemungkinan pengajuan fasilitas tersebut
- 3) *Capital* : Bagaimana tentang permodalan dari calon anggota/anggota
- 4) *Collateral* : Bagaimana dengan kondisi dan nilai agunan, apakah mencakup pembiayaan
- 5) *Condition* : Bagaimana kondisi arus kas saat fasilitas pembiayaan akan diberikan

Disamping melakukan identifikasi melalui pihak ketiga, pihak KSU BMT Harapan Ummat juga melakukan pendataan terhadap barang bergerak yang dijadikan sebagai agunan oleh anggota, seperti: 1) Keaslian

BPKB dan STNK, 2) Kesesuaian nomor rangka dan nomor mesin, 3) Kondisi fisik kendaraan, 4) Tahun ekonomis, 5) Taksiran Harga, 6) Kemudahan penjualan dan status kepemilikan. Selanjutnya KSU BMT Harapan Ummat melakukan taksasi atau taksiran atas jaminan dan penilaian kelayakan usaha dan menggolongkan/mengelompokkan berdasarkan sektor yang dibiayai dan berdasarkan model angsuran (bulanan, mingguan, harian), hal tersebut kemudian dimuat dalam laporan *survey* untuk kemudiandiajukan sebagai usulan pemberian pembiayaan serta membubuhkan tandatangan pada berkas yang sudah diperiksa.<sup>11</sup>

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak (LKS dan anggota) dengan ditandatanganinya akad murabahah dan wakalah maka pihak anggota yang mengajukan pembiayaan bisa melakukan pencairan di KSU BMT Harapan Ummat. Jadi pihak anggota harus membuka rekening terlebih dahulu untuk proses pencairan, pembukaan rekening juga nantinya berfungsi sebagai pembukuan pembiayaan atau pembayaran angsuran dari nasabah kepada pihak KSU BMT Harapan Ummat.

Selanjutnya proses pembelian barang sesuai yang telah dijelaskan pada bagian akad diatas bahwa pembelian barang dilakukan oleh pihak anggota karena adanya akad wakalah dimana pihak KSU BMT Harapan Ummat mewakilkan kepada anggota untuk membeli barang.

Setelah anggota menerima dana pembiayaan dari pihak KSU BMT Harapan Ummat dan telah melakukan pembelian atas suatu barang untuk

---

<sup>11</sup> SOP Pembiayaan KSU BMT Harapan Ummat bagian analisa dan penjelasan

keperluan modal usahanya, maka nasabah mempunyai kewajiban untuk membayar pinjaman modal dan margin (harga beli) kepada pihak KSU BMT Harapan Ummat dengan cara mengangsur selama jangka waktu yang telah ditentukan di awal akad dan pembayaran dilakukan pada jam kerja KSU BMT Harapan Ummat. Pembayaran angsuran dilakukan setiap tanggal yang sama dengan pencairan, jika dalam pembayaran jatuh bukan hari kerja KSU BMT Harapan Ummat maka anggota harus melakukan pembayaran pihak KSU BMT Harapan Ummat pada hari pertama pihak pertama bekerja kembali. Apabila dalam pembayaran terjadi keterlambatan pembayaran oleh anggota, anggota dengan ini mengikat diri untuk membayar denda sebesar 5% dari jumlah tunggakan yang harus dibayarkan.<sup>12</sup>

Monitoring yang dilakukan oleh pihak KSU BMT Harapan Ummat terhadap anggota atas pembiayaan adalah dengan mengunjungi anggota setiap sebulan sekali dan dengan mengetahui secara persis keadaan pihak anggota. Pihak KSU BMT Harapan Ummat tidak begitu kesulitan dalam monitoring tersebut selama monitor barang tidak bergerak.

## **H. Penanganan Pembiayaan Murabahah**

### **1) Penagihan**

Petugas *colecting*/lapangan memastikan semua nasabah yang akan ditagih diatur sesuai dengan skala prioritas dengan urutan lancar, bermasalah, macet.

---

<sup>12</sup> SOP Pembiayaan KSU BMT Harapan Ummat bagian pemotongan Mark up/Basil/Denda/Biaya survey/Biaya penagihan

2) Eksekusi

Nasabah pembiayaan yang mendapatkan SP III dan belum ada tindak lanjut untuk membayar angsuran perlu dilakukan eksekusi barang jaminan.

3) Prosedur restrukturisasi

Adanya penukaran jaminan

- a. Jatuh tempo pembiayaan sesuai dengan akad sebelumnya
- b. Tidak dikenakan biaya provisi
- c. Surat-surat yang dilengkapi sebagaimana proses awal
- d. Mu/margin sebagaimana akad sebelumnya tanpa ada tambahan sedikitpun
- e. Jika nasabah sudah dilakukan restrukturisasi ternyata masih macet dikemudian hari maka perlu adanya eksekusi barang jaminan
- f. Jika sampai jatuh tempo pembayaran, nasabah belum bisa melunasi dan masih ada kemauan untuk melanjutkan pembayaran dengan angsuran sesuai kemampuan, dalam hal ini berlaku juga untuk menambah pembiayaan baru.
  - a. Maksimal jatuh tempo angsuran 12 (dua belas) bulan
  - b. Surat-surat yang dilengkapi sebagai proses awal
  - c. Membayar biaya-biaya sebagaimana proses awal pencairan
  - d. Ada tambahan margin/Mu sebagaimana kesepakatan

Adanya kemauan nasabah untuk memperpanjang masa jatuh temponya,

- a. Maksimal jatuh tempo angsuran 6 (enam) bulan
- b. Surat-surat dilengkapi sebagaimana proses awal
- c. Membayar biaya-biaya sebagaimana proses awal pencairan
- d. Tanpa ada tambahan margin/Mu

Nasabah macet lebih dari 6 (enam) bulan karena kelalaian atau kesengajaan nasabah :

- a. Maksimal jatuh tempo angsuran 6 (bulan) bulan
- b. Surat-surat yang dilengkapi sebagaimana proses awal
- c. Membayar biaya-biaya sebagaimana proses awal pencairan
- d. Tidak ada tambahan margin/Mu
- e. *Rescedulling* berlaku sekali

Pastikan bahwa nasabah yang *rescedulling* adalah nasabah yang betul-betul bertanggungjawab atas akad baru untuk menyelesaikan pelunasannya. Jika hal ini tidak bisa dilakukan maka langsung ditempuh cara eksekusi jaminan.

- 4) Prosedur *write off*/penghapusan pembiayaan dari pembukuan
- a. Terhitung 3 (tahun jatuh tempo), nasabah belum bisa melunasi angsuran pokok, maka perlu dilakukan penghapusan pembiayaan dipembukuan neraca.
  - b. Disaat *write off* dilakukan oleh lembaga, nasabah yang bersangkutan wajib ditarik angsuran pokoknya dan nasabah tidak perlu diberitahu perihal *write off* ini.



- c. Daftar nasabah untuk *write off* harus diserahkan ke kantor pusat untuk diperiksa bagian pembiayaan manager.
- d. Yang memberi keputusan *write off* adalah manager atau pengurus.
- e. *Write off* tidak berlaku bagi *out stunding* pembiayaan besar.<sup>13</sup>

## I. Pandangan Islam Terhadap Murabahah

Dalam islam dikenal transaksi jual beli keterbukaan dari si penjual tentang harga awal dan keuntungan yang diterima, dan murabahah termasuk dalam jenis transaksi amanah ini. Murabahah tidak dikenal pada masa nabi SAW dan sahabatnya, dan mulai muncul pertama kali pada abad kedua Hijriah. Walaupun tidak ada dasar hadist dan Alqur'an (karena belum dikenal pada masa nabi) untuk akad ini, akan tetapi Imam Syafi'I dan Malik berpendapat bahwa jual beli secara murabahah adalah halal.

Di Indonesia, murabahah telah diperbolehkan (halal) dengan keluarnya Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia No : 04/DSN-MUI/IV/2000.

1. Ketentuan fatwa terhadap bank adalah sebagai berikut :
  - a. Bank dan nasabah melakukan akad murabahah yang bebas riba dan bukan barang haram.
  - b. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
  - c. Bank membeli barang tersebut atas nama bank sendiri.

---

<sup>13</sup> SOP Pembiayaan bagian Prosedur penanganan pembiayaan

- d. Bank menjual barang kepada nasabah dengan harga beli ditambah dengan keuntungan yang diinginkan dan disepakati kedua belah pihak. Dalam hal ini bank harus secara jujur menyampaikan harga beli kepada nasabah.
  - e. Nasabah membayar harga barang tersebut dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan kesepakatan.
  - f. Untuk menghindari terjadinya kecurangan, penyalahgunaan atau kerusakan bank dapat mengadakan perjanjian khusus.
  - g. Jika bank kesulitan menyediakan barang yang dibutuhkan oleh nasabah karena harus menyiapkan gudang, bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Dalam hal ini, murabahah dapat dilakukan jika secara prinsip barang harus sudah menjadi milik bank.
2. Ketentuan praktek murabahah terhadap nasabah:
- a. Nasabah mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang atau asset kepada bank. Kemudian jika bank menerima permohonan tersebut, bank harus membelikan asset tersebut. Dan jika keduanya sepakat, maka dapat ditindak lanjuti dengan pembuatan kontrak jual beli.
  - b. Dalam kontrak jual beli tersebut, bank dibolehkan dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka terlebih dahulu saat penanda tangan kontrak.

- c. Jika nasabah menolak membeli barang tersebut, bank dapat meminta uang muka tersebut sebagai biaya riil barang yang telah dibeli. Jika nilai uang muka tersebut kurang, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
- d. Bank dapat meminta jaminan kepada nasabah, semata-mata agar nasabah tidak mengkhianati janji yang telah disepakati. Jaminan diterapkan sebagai tanda ikatan perjanjian kedua belah pihak agar para pihak tidak ada yang ingkar.
- e. Hutang yang timbul dari akad murabahah secara prinsip penyelesaiannya tidak ada kaitannya dengan transaksi lain dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut.
- f. Jika nasabah pada akhirnya dianggap pailit, dan dia tidak bisa segera melunasi hutangnya, bank harus memebrikan toleransi kepada nasabah. Bank tidak boleh serta mengeksekusi jaminan yang dipegang bank. Toleransi ini diberikan semata-mata untuk meringankan beban nasabah. Sedang batasan waktunya relative tergantung kelonggaran nasabah.<sup>14</sup>

#### **J. Resiko pada pembiayaan Murabahah**

Pihak anggota atas beban dan tanggungjawabnya, berkewajiban melakukan pemeriksaan, dan karenanya bertanggung jawab baik terhadap fisik maupun sahnya bukti-bukti, surat-surat dan atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang dan

---

<sup>14</sup> M.Yazid Afandi, M.Ag, *fiqh muamalah*, Yogyakarta ; Logung Pustaka, 2009 hlm 95

barang-barang yang dijaminkan, sehingga karena itu pihak anggota berjanji dan dengan ini membebaskan pihak KSU BMT Harapan Ummat dari segala tuntutan atau gugatan yang datang dari pihak maupun berdasarkan alasan apapun. Resiko yang dihadapi oleh pihak KSU BMT Harapan Ummat tidak terlalu besar, karena pada saat pembayaran angsuran belum selesai, barang yang dijual belikan oleh pihak KSU BMT Harapan Ummat kepada anggota masih hak milik KSU BMT Harapan Ummat selama kredit belum lunas

#### **K. Mitigasi Resiko Pembiayaan Murabahah pada KSU BMT Harapan Ummat**

Mitigasi Resiko adalah sebuah respon resiko perencanaan teknik terkait dengan ancaman yang bertujuan untuk mengurangi kemungkinan terjadinya atau dampak resiko dibawah ambang yang dapat diterima.

- 1) Dalam hal ini terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum dalam akad pembiayaan ini atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk mufakat
- 2) Apabila musyawarah untuk mufakat telah diupayakan namun perbedaan pendapat atau penafsiran, perselisihan atau sengketa tidak dapat diselesaikan oleh dua belah pihak, maka para pihak bersepakat, dan dengan ini berjanji serta mengikat diri untuk menyelesaikannya melalui pengadilan agama. Adapun keunggulan dari penerapan murabahah dalam KSU BMT Harapan Ummat adalah sebagai berikut:
  - a. Sesuai dengan syari'ah

Penerapan murabahah di KSU BMT Harapan Ummat sudah sesuai prinsip syari'ah. Karena implementasinya jauh dari *gharar* dan *syubhat* seperti yang dilarang oleh agama.

b. Transparan

Praktek penentuan harga jual dan penambahan margin pihak KSU BMT Harapan Ummat, sangat diketahui oleh anggota, pihak anggota mengetahui beberapa prosentase keuntungan yang diambil oleh KSU BMT Harapan Ummat, sehingga penentuan harga ini menjadi sangat transparan.

c. Peluang menarik nasabah lebih luas

Prosedur pengajuan yang dirasa mudah, dan tidak membutuhkan waktu lama dalam pencairan pembiayaan dan penentuan margin yang rendah, memudahkan KSU BMT Harapan Ummat dalam menarik anggota untuk mengajukan pembiayaan di KSU BMT Harapan Ummat. Hal ini sangat berdampak positif terhadap minat anggota untuk mengajukan pembiayaan di KSU BMT Harapan Ummat tersebut.

d. Biaya administrasi lebih murah

Biaya administrasi pada pembiayaan ini biasanya tidak sesuai dengan besarnya pembiayaan, dimana sebelumnya sebesar 2% dari besar plafon, sekarang pihak KSU BMT Harapan Ummat mengubahnya dengan menetapkan biaya administrasi sesuai dengan jumlah pembiayaan secara rutin.

e. Monitoring secara teratur

Dengan adanya monitoring yang dilakukan oleh pihak KSU BMT Harapan Ummat secara rutin dengan mendatangi rumah atau tempat usaha anggota menjadikan pihak KSU BMT Harapan Ummat jauh dari resiko yang cukup besar.<sup>15</sup>

Adapun kelemahan dan kekurangan akad murabahah pada jual beli barang ini sebagai berikut :

a. Pendapatan KSU BMT Harapan Ummat lebih sedikit

Dengan percobaan perhitungan diatas dapat dilihat bahwa keuntungan yang didapatkan oleh KSU BMT Harapan Ummat lebih rendah dibandingkan dengan model pembiayaan lainnya.

b. Sosialisasi lemah

Kurangnya sosialisasi yang dilakukan pihak KSU BMT Harapan Ummat pada masyarakat akan pembiayaan murabahah menjadikan antusias masyarakat pada pembiayaan murabahah sangat sedikit, dikarenakan masyarakat jauh lebih memilih pembiayaan lain daripada pembiayaan murabahah.

---

<sup>15</sup> SOP Pembiayaan KSU BMT Harapan Ummat

