

**ANALISIS PRAKTIK PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
UNTUK MODAL KERJA  
(STUDI KASUS DI KJKS BMT BUM TEGAL)**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Strata 1  
dalam Ilmu Ekonomi Islam**



**Oleh :**

**Maulani Bilqis Fatin Shobrina**

**NIM 112411011**

**PROGRAM STUDI EKONOMI ISLAM  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG**

**2015**

**Drs. Ghufron Ajib, M.Ag**  
Bukit Ngaliyan Permai B-10 RT 04/07,  
Ngaliyan Semarang

**H. Dede Rodin, Lc., M.Ag.**  
Lembur Sawah 26 RT02/12 Kelurahan Utama Cimahi Selatan  
Cimahi

---

### PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp. : 4 (empat) eksemplar  
Hal : Naskah Skripsi  
A.n. Sdri. Maulani Bilqis Fatin Shobrina

Kepada Yth.  
Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirim naskah skripsi saudara:

Nama : Maulani Bilqis Fatin Shobrina  
NIM : 112411011  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Judul Skripsi : **Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja (Studi Kasus di KJKS BMT Bina Umat Mandiri Tegal)**

Dengan ini saya mohon kiranya skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

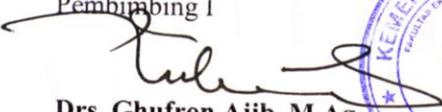
Demikian atas perhatiannya, harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terimakasih.

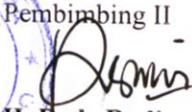
*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Semarang, 5 Juni 2015

Pembimbing I

Pembimbing II

  
**Drs. Ghufron Ajib, M.Ag.**  
NIP: 19660325 199203 1 001

  
**H. Dede Rodin, Lc., M.Ag.**  
NIP: 19720416 200112 1 002





KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG  
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Alamat : Jl. Prof. Dr. Hamka Ngalihan Telp.(024) 7601295 Semarang 50185

PENGESAHAN

Nama : Maulani Bilqis Fatin Shobrina  
NIM : 112411011  
Jurusan : Ekonomi Islam  
Judul : ANALISIS PRAKTIK PEMBIAYAAN *MURABAHAH*  
UNTUK MODAL KERJA (STUDI KASUS DI KJKS  
BMT BUM TEGAL)

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat cumlaude/ baik/ cukup pada tanggal 17 Juni 2015.

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar sarjana strata 1 tahun akademik 2015/2016

Semarang, 25 Juni 2015

Dewan Penguji

Ketua Sidang,

Sekretaris Sidang,

Drs. Ghufron Ajib, M. Ag.

NIP. 19660325 199203 1 001

Penguji I,

H. Dede Rodin, Lc., M. Ag.

NIP: 19720416 200112 1 002

Penguji II,

H. Muhammad Saifullah, M. Ag.

NIP. 19690908 200003 1 003

Pembimbing I,



H. Nur Fatoni, M. Ag.

NIP. 19730811 200003 1 004

Pembimbing II,

Drs. Ghufron Ajib, M. Ag.

NIP. 19660325 199203 1 001

H. Dede Rodin, Lc., M. Ag.

NIP: 19720416 200112 1 002

## MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا (٢٩)

*“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisa 29)*

## **PERSEMBAHAN**

Dengan bangga dan penuh rasa syukur kupersembahkan karyaku ini kepada :

Kedua orangtuaku tercinta, Umi Putri Maliantini dan Abah Agil Riyanto Darmowiyoto,

jika Allah izinkan kusaksikan diriku di hadapan-Nya kelak bahwa kalian adalah Malaikatku di dunia.

Kepada kakakku tersayang, Maulani Khoirotunnisa Nurhidayati. Syukran Jazakillah untuk semua

pengorbanan yang telah kau berikan teruntuk adikmu ini selama masa kuliah.

Allah Maha Tahu bahwasanya kau Malaikat tanpa sayap.

Kepada adik-adikku tersayang, Dhimas Mahardhika dan Maulani Fitria Nabila. Tumbuhlah dengan

semangat penuh bakti (*birrul walidain*) kepada kedua orang tua yang selalu memberikan dorongan

dan memeluk hangat di kala dekat maupun jauh.

Sahabat-sahabat dunia akhiratku, keluarga kecil yang kudapati ketika bersama kalian,

KAMMI UIN WS, WISPRES QS UIN WS, Rainbow V Halaqoh, Asabelong Kacupir.

Semoga Allah memudahkan segala urusan kita, baik di dunia maupun di akhirat nanti. Aamiin...

## DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa skripsi ini tidak berisi materi yang telah 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, 25 Juni 2015

Deklarator



Maulani Bilqis F.S.

NIM. 112411011

## TRANSLITERASI ARAB-LATIN

Penulisan transliterasi huruf-huruf Arab Latin dalam skripsi ini berpedoman pada Surat Keputusan Bersama Menteri Agama dan Menteri Pendidikan dan Kebudayaan R.I. Nomor: 158/1987 dan Nomor: 0543b/U/1987. Penyimpangan penulisan kata sandang [al-] disengaja secara konsisten supaya sesuai teks Arabnya.

ا	A	ط	T
ب	B	ظ	Z
ت	T	ع	'
ث	S	غ	G
ج	J	ف	F
ح	H	ق	Q
خ	Kh	ك	K
د	D	ل	L
ذ	Ẓ	م	M
ر	R	ن	N
ز	Z	و	W
س	S	ه	H
ش	Sy	ء	'

ص	S	ي	Y
ض	D		

**Bacaan Madd:**

ā = a panjang

ī = i panjang

ū = u panjang

**Bacaan Diftong:**

أَوْ = au

أَيُّ = ay

## ABSTRAK

Perkembangan zaman yang semakin dinamis menjadikan akad *murabahah* digunakan sebagai pembiayaan modal kerja. Aturan tentang pelaksanaan akad *murabahah* telah diatur dalam fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 sehingga praktik pembiayaan *murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah (LKS) harus mengacu kepada fatwa tersebut. Namun dalam praktiknya sering kali terjadi pelaksanaan akad *murabahah* di LKS yang tidak sesuai dengan ketentuan fatwa DSN-MUI. Inilah yang melatarbelakangi penulis untuk melakukan penelitian dengan judul “Analisis Praktik Pembiayaan *Murabahah* untuk Modal Kerja (Studi Kasus di KJKS BMT BUM Tegal)”

Yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah, (1) Bagaimana praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal, dan (2) Apakah praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang mengambil objek di KJKS BMT BUM Tegal. Data-data dalam penelitian ini diperoleh dengan cara wawancara dan dokumentasi. Data-data yang sudah terkumpul kemudian dianalisis dengan menggunakan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif digunakan untuk menggambarkan praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal. Sedangkan metode analisis digunakan untuk menganalisis praktik tersebut dengan menggunakan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.

Penelitian menghasilkan kesimpulan sebagai berikut. *Pertama*, Praktik pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal merupakan *murabahah* pesanan dimana jual beli *murabahah* akan dilakukan setelah ada anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Selanjutnya, dalam proses pengadaan barang, KJKS BMT BUM Tegal menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, dimana kedua akad tersebut dilakukan dalam satu waktu. Sehingga dalam praktik yang terjadi tidak ada akad *murabahah* setelah proses pengadaan barang selesai, karena akad *murabahah* dilakukan sebelum proses pengadaan barang terjadi. Selain itu, dalam pelaksanaan akad wakalah, KJKS BMT BUM hanya memberikan kuasa secara lisan kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan anggota dan barang tersebut langsung menjadi milik anggota.

*Kedua*, Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, yaitu dalam hal prosedur pelaksanaan akad, dan proses pengadaan barang.

Kata Kunci : *Murabahah*, *Wakalah*, Modal Kerja, KJKS BMT BUM Tegal.

## KATA PENGANTAR

*Alhamdulillah Rabbil 'alamin*, puji syukur ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, hidayah, dan inayah-Nya, sehingga penulisan skripsi dengan judul “Analisis Praktik Pembiayaan *Murabahah* untuk Modal Kerja (Studi Kasus di KJKS BMT BUM Tegal)” ini dapat terselesaikan dengan baik.

Shalawat serta salam senantiasa dihaturkan ke pangkuan Nabi Muhammad SAW, beserta keluarga, sahabat dan para pengikutnya yang telah membawa Islam dan mengembangkannya hingga saat ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Muhibbin, M.Ag, selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Dr. H. Imam Yahya, M.Ag, selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak H. Nur Fatoni, M.Ag dan H. Ahmad Furqon, Lc, MA, selaku Kajur dan Sekjur Prodi Ekonomi Islam Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak Drs. Ghufron Ajib, M.Ag selaku pembimbing I dan Bapak Dede Rodin, M.Ag, selaku pembimbing II yang telah bersedia meluangkan waktu, tenaga dan pikiran untuk memberikan bimbingan serta arahan dalam penyusunan skripsi ini.

5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang yang telah banyak memberikan ilmunya kepada penulis.
6. Segenap Staff dan karyawan KJKS BMT Bina Umat Mandiri (BUM) Tegal atas keramahan dan kesempatan yang telah diberikan kepada penulis untuk dapat melakukan Praktik Pengalaman Lapangan (PPL) sekaligus melakukan penelitian skripsi.
7. Ibu Sofwati selaku Kabag. Adum KJKS BMT BUM Tegal atas ilmu, data-data dan bantuan yang telah diberikan.
8. Kedua orang tua penulis beserta segenap keluarga, atas segala do'a, perhatian, dukungan, kelembutan dan curahan kasih sayang yang tidak dapat penulis ungkapkan dalam untaian kata-kata.
9. Keluarga Besar Wisma Prestasi Qolbun Salim (Wispres QS) UIN Walisongo Semarang dan Kesatuan Aksi Mahasiswa Muslim Indonesia (KAMMI) Komisariat UIN Walisongo Semarang, "Bertemu dalam Ketaatan, Bersatu dalam Perjuangan" gerbang kehidupan penulis yang baru, Semoga keberkahan senantiasa menaungi persaudaraan dan kebersamaan kita.
10. "Rainbow V Halaqoh" serta para *murabbiyah* yang telah membimbing dan mendidik penulis dengan sabar hingga saat ini.
11. Sahabat seperjuangan EI A Angkatan 2011 dan teman-teman KKN Angkatan 64 Posko 12 di Desa Drono Kecamatan Tembarak, Semoga kesuksesan menyertai kita semua.

12. Seluruh pihak yang tidak mungkin penulis sebutkan satu per satu yang tentunya telah membantu dan berperan serta dalam terselesaikannya skripsi ini, baik dukungan moril maupun materil.

Dengan iringan do'a semoga segala dukungan menjadi amal shalih dan mendapat balasan yang lebih baik dari Allah SWT. Selanjutnya penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat adanya. *Aamiin Ya Rabbal 'Alamin.*

Semarang, 5 Juni 2015

**Maulani Bilqis F.S.**

**NIM. 112411011**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL SKRIPSI .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
HALAMAN DEKLARASI .....	vi
HALAMAN PEDOMAN TRANSLITERASI .....	vii
HALAMAN ABSTRAK.....	ix
HALAMAN KATA PENGANTAR .....	x
HALAMAN DAFTAR ISI .....	xiii
HALAMAN DAFTAR GAMBAR .....	xvi
HALAMAN DAFTAR TABEL .....	xvii
HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN .....	xviii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	8
C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian .....	8
D. Tinjauan Pustaka .....	9
E. Metode Penelitian .....	12
F. Sistematika Penulisan .....	17

## BAB II LANDASAN TEORI

A. Konsep Umum Pembiayaan .....	19
1. Pengertian Pembiayaan .....	19
2. Tujuan Pembiayaan .....	20
3. Fungsi Pembiayaan .....	21
4. Jenis-jenis Pembiayaan .....	21
B. Akad <i>Murabahah</i> dalam Fiqh Muamalah .....	24
1. Konsep Umum <i>Murabahah</i> .....	24
2. Landasan Hukum <i>Murabahah</i> .....	31
3. Rukun dan Syarat <i>Murabahah</i> .....	33
4. Jenis-jenis <i>Murabahah</i> .....	39
C. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia terkait Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	46

## BAB III GAMBARAN UMUM, SISTEM, DAN PRAKTIK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI KJKS BMT BUM TEGAL

A. Profil KJKS BMT Bina Umat Mandiri (BUM) Tegal .....	51
1. Sejarah Berdirinya KJKS BMT BUM .....	51
2. Visi & Misi KJKS BMT BUM .....	53
3. Budaya Kerja KJKS BMT BUM .....	54
4. Struktur Organisasi KJKS BMT BUM .....	55
5. Produk-produk KJKS BMT BUM, .....	58
B. SOP Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT BUM Tegal.....	66

1. SOP Pelayanan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	66
2. SOP Pengambilan Keputusan dalam Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	68
3. Mekanisme Pencairan Pembiayaan <i>Murabahah</i> .....	69
C. Praktik Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT BUM Tegal ...	71
BAB IV ANALISIS PRAKTIK PEMBIAYAAN <i>MURABAHAH</i> UNTUK MODAL KERJA DI KJKS BMT BUM TEGAL	
A. Analisis Pembiayaan <i>Murabahah</i> di KJKS BMT BUM Tegal	86
B. Analisis Pembiayaan <i>Murabahah</i> untuk Modal Kerja di KJKS BMT BUM Tegal .....	98
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan .....	101
B. Saran .....	102
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

## DAFTAR GAMBAR

Gambar 1: Alur *Murabahah* Tanpa Pesanan

Gambar 2: Alur *Murabahah* Berdasarkan Pesanan

Gambar 3: *Murabahah Bil Wakalah*

Gambar 4: Struktur Organisasi Pusat

Gambar 5: Struktur Organisasi Cabang

Gambar 6 : Praktik Pembiayaan *Murabahah* di KKJS BMT BUM

Gambar 7: *Murabahah bil Wakalah*

## **DAFTAR TABEL**

Tabel 1. Rincian Pembiayaan BMT BUM Tahun 2014

Tabel 2. Badan Pengurus BMT BUM

Tabel 3. Struktur KJKS BMT BUM Pusat

Tabel 4. KJKS BMT BUM Cabang Tegal

Tabel 5. NISBAH SIMJAKA

Tabel 6. Angsuran Pembiayaan Murabahah

## **HALAMAN DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran 1 : Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia

No: 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*.

Lampiran 2 : Form Akad Wakalah

Lampiran 3 : Form Analisis Pembiayaan

Lampiran 4 : Form Akad Jual Beli Murabahah

Lampiran 5 : Surat Keterangan Penelitian

Lampiran 6 : Daftar pertanyaan wawancara untuk KJKS BMT BUM

Tegal dan Anggota KJKS BMT BUM Tegal

Lampiran 7 : Dokumentasi Penelitian

Lampiran 8 : Lain-lain

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Dewasa ini, fiqh bukanlah sebuah norma hukum yang pasif dan berada dalam kerangka teoritis seperti menara gading. Akan tetapi, fiqh mulai diimplementasikan ke dalam setiap dimensi kehidupan. Implementasi fiqh ini terjadi pula pada fiqh muamalah sebagai ketentuan hukum Islam yang mengatur tentang hukum-hukum ekonomi.

Hal tersebut dibuktikan dengan kenyataan bahwa fiqh muamalah telah diadopsi dan ditransformasikan dalam berbagai pranata, baik itu pranata ekonomi maupun pranata hukum, politik dan sebagainya. Namun demikian, ternyata fiqh muamalah ini lebih banyak dieliminir ke dalam pranata ekonomi, sehingga muncul lembaga-lembaga ekonomi dan keuangan syariah.

Bukti bahwa fiqh muamalah itu telah diimplementasikan adalah banyak transaksi (prinsip) dalam fiqh muamalah yang dijadikan sebagai prinsip operasional atau produk yang dikeluarkan lembaga-lembaga keuangan syariah, sebagai contohnya adalah BMT.

BMT (*Baitul Mal wat Tamwil*) adalah lembaga ekonomi atau keuangan syariah non perbankan yang sifatnya informal, disebut informal karena lembaga ini didirikan oleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM)

yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan keuangan formal lainnya.<sup>1</sup>

BMT terdiri atas dua istilah, yaitu *baitul maal* yang lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti zakat, infaq, dan shadaqoh. Sedangkan *baitut tamwil* sebagai usaha pengumpulan dana dan usaha penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil berdasarkan prinsip syariah.

BMT merupakan sebuah Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS) yang memadukan kegiatan ekonomi dan sosial masyarakat setempat. Kegiatan BMT adalah mengembangkan usaha-usaha ekonomi produktif dengan mendorong kegiatan menabung dan membantu pembiayaan kegiatan usaha ekonomi anggota serta masyarakat di lingkungannya. BMT juga dapat berfungsi sosial dengan menggalang titipan dana sosial untuk kepentingan masyarakat, seperti zakat, infaq, dan shadaqoh lalu kemudian mendistribusikannya dengan prinsip pemberdayaan masyarakat sesuai dengan peraturan dan amanahnya.<sup>2</sup>

BMT yang berbadan hukum koperasi, pada dasarnya mampu menunjukkan kepada masyarakat bahwa ia menggunakan kepada masyarakat bahwa ia merupakan representasi dari koperasi modern.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Yadi Janwari dan A. Djazuli, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h. 183.

<sup>2</sup> Lasmiatun, *Perbankan Syariah*, Semarang: LPSDM. RA Kartini, 2010, h. 23.

<sup>3</sup> *Ibid.* h. 28.

Sehingga dalam melaksanakan kegiatannya, BMT mempunyai asas, landasan, visi, misi, fungsi, dan prinsip-prinsip yang diatur dalam UU Nomor 25 Tahun 1992 Tentang Koperasi dan Peraturan Pemerintah Nomor 91/kep/M.KUKM/IX/2004 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Jasa Keuangan Syariah serta PP Nomor 35.2/PER/M.KUKM/2007 Tentang pedoman standar operasional manajemen koperasi jasa keuangan syariah dan unit jasa keuangan syariah koperasi.

Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Bina Umat Mandiri (KJKS BMT BUM) merupakan salah satu lembaga keuangan syariah di kota Tegal yang bertujuan untuk memajukan dan meningkatkan anggota pada khususnya dan masyarakat pada umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, makmur serta bermartabat.

Untuk menunjang hal tersebut KJKS BMT BUM mengeluarkan produk-produk diantaranya, penghimpunan dana seperti simpanan sukarela, simpanan lembaga, simpanan pendidikan, simpanan qurban/akikah, simpanan multiguna syariah, arisan BMT BUM, simpanan paket Ramadhan, simpanan haji, simpanan berjangka dan investasi BUM dan dalam penyaluran dana seperti BMT BUM Sahabat Tani, BMT BUM Mitra UMKM, BMT BUM Bumbastis, dan BMT BUM Multi Jasa.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> *Company Profile KJKS BMT BUM Tegal*

Dalam menyalurkan dananya kepada nasabah, akad yang paling dominan digunakan adalah akad prinsip bagi hasil seperti *mudharabah* dan *musyarakah*, dan akad prinsip jual beli seperti *murabahah*. *Murabahah* merupakan akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan, termasuk harga pembelian barang kepada pembeli, kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu.<sup>5</sup>

Secara umum nasabah mengajukan permohonan pembelian suatu barang, dimana barang tersebut akan dilunasi oleh pihak bank syariah kepada penjual. Sementara nasabah bank syari'ah melunasi pembiayaan tersebut kepada bank syariah dengan menambah sejumlah margin kepada pihak bank syariah dengan perjanjian *murabahah* yang telah disepakati sebelumnya antara nasabah dengan bank syariah. Setelah itu pihak nasabah dapat melunasi pembiayaan tersebut baik secara tunai maupun dengan cara angsuran.<sup>6</sup>

Dalam hal ini bank berlaku sebagai penjual (*ba'i*) sedangkan nasabah sebagai pembeli (*musytari*) terhadap objek yang diperjualbelikan (*mabi'*). Dan penyelesaian pembayaran (hutang) nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual

---

<sup>5</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Pres Yogyakarta, 2009, h. 57-58.

<sup>6</sup> Lasmiatun, *Perbankan Syariah ...*, h. 11.

barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan hutangnya kepada bank.<sup>7</sup>

Sedangkan *mudharabah* merupakan salah satu bentuk kerja sama antara pemilik modal (*shahib al-mal*) dan pedagang/ pengusaha/ orang yang mempunyai keahlian untuk melakukan sebuah usaha bersama. Pemilik modal menyerahkan kepada pengusaha/ pedagang untuk usaha tertentu. Jika dari usaha tersebut mendapatkan keuntungan, keuntungan dibagi bersama sesuai kesepakatan. Namun apabila terjadi kerugian dalam usaha, kerugian tersebut ditanggung oleh pemilik modal, dan pengusaha tidak berhak atas upah dari usahanya.<sup>8</sup>

*Musyarakah* sama dengan akad *mudharabah*, namun akad ini memiliki spesifikasi-spesifikasi tertentu yang tidak dikemukakan dalam akad *mudharabah*. Spesifikasi tersebut terkait dengan porsi modal, model pembagian keuntungan/ kerugian, keterlibatan para pihak dalam pengelolaan dan lain-lain.<sup>9</sup>

Dari hal tersebut dapat diketahui bahwasanya pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan berupa talangan untuk membeli suatu produk/barang dengan kewajiban mengembalikan seluruh talangan tersebut beserta dengan margin keuntungan yang telah disepakati dimana pengembalian pembiayaan ini bersifat tetap dan dalam jangka waktu yang ditentukan (jatuh tempo). Sedangkan *mudharabah* dan *musyarakah*

---

<sup>7</sup> *Ibid.* h. 64.

<sup>8</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h. 101.

<sup>9</sup> *Ibid.* h. 119.

merupakan akad syirkah (kerja sama) untuk mendirikan suatu usaha atas nama nasabah atau bank dengan nasabah dimana pengembalian dana tersebut didasarkan pada prinsip bagi hasil dan bersifat fluktuatif, yaitu naik turun berdasarkan perolehan keuntungan usaha. Ketika untung ataupun rugi kedua belah pihak (bank dan nasabah) sama-sama merasakannya, berbeda dengan *murabahah* yang sudah ditetapkan di awal sehingga ketika nasabah rugi, nasabah harus tetap melunasi pembiayaan tersebut.

Dalam penelitian ini, penulis memfokuskan pada prinsip jual beli *murabahah*, karena berdasarkan jumlah pembiayaan di KJKS BMT BUM yang menjadi obyek penelitian penulis, *murabahah* menunjukkan pembiayaan yang paling banyak diberikan oleh KJKS BMT BUM sebagaimana terlihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 1. Rincian Pembiayaan BMT BUM Tahun 2014

<b>Jenis Pembiayaan</b>	<b>Jumlah Pembiayaan</b>
<i>Murabahah</i>	7.228.422.429,90
Qard	289.941.288,38
Mudharabah	629.870.604,00
Multijasa	3.517.952.692,73
Musyarakah	2.838.867.428,96

Sumber : RAT KJKS BMT BUM Tegal Tahun 2014

Selain itu, dalam praktik pembiayaan tersebut penulis menemukan ketidaksesuaian dengan esensi pembiayaan *murabahah*, dimana pihak KJKS BMT BUM memberikan pembiayaan *murabahah* kepada nasabahnya untuk digunakan sebagai modal kerja. Sedangkan dari penjabaran diatas dapat diketahui pembiayaan *murabahah* merupakan

pembiayaan dengan akad jual beli dan pembiayaan untuk modal kerja seharusnya menggunakan akad dalam bentuk kerjasama yaitu *mudharabah* atau *musyarakah*.

Sebenarnya untuk menjamin kesyariahan lembaga keuangan syariah (LKS) dari segi akad, aturan-aturan normatif tentang LKS sudah cukup memadai. Peraturan perundang-undangan yang mengatur LKS sudah cukup kuat dan lengkap. Demikian juga Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN MUI) telah menerbitkan berbagai fatwa tentang akad-akad yang menjadi produk LKS sebagai pedoman dasar yang harus dipegang bagi semua pelaku lembaga keuangan syariah. Kedudukan Fatwa DSN MUI sebagai salah satu rujukan dan pedoman sudah seharusnya digunakan LKS dalam menjalankan kegiatannya, namun dalam praktiknya sering kali terdapat kegiatan operasional yang terjadi tidak berbanding lurus dengan ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan fatwa DSN-MUI.

Oleh karena itu, praktik pembiayaan *murabahah* pun seharusnya mengacu kepada fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Maka berdasarkan latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian terhadap praktik pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh KJKS BMT BUM Tegal dengan judul “Analisis Praktik Pembiayaan *Murabahah* (Studi Kasus di KJKS BMT BUM Tegal)”

## **B. Perumusan Masalah**

Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini penulis rumuskan dalam bentuk pertanyaan sebagai berikut:

1. Bagaimana praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal?
2. Apakah praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*?

## **C. Tujuan dan Manfaat Hasil Penelitian**

1. Tujuan Penelitian
  - a. Untuk mengetahui praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal.
  - b. Untuk mengetahui apakah praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal sudah sesuai dengan Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah*.
2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat penelitian ini meliputi :

- a. Secara Teoritis

Dalam penelitian ini diharapkan agar hasil penelitian nantinya dapat memberikan atau menambah pengetahuan tentang hal-hal yang berkaitan dengan akad-akad pembiayaan disebuah

BMT, terutama praktik akad *murabahah* di KJKS BMT BUM Tegal.

b. Secara Praktis

1) Bagi penulis

Sebagai persyaratan untuk mendapatkan gelar S-1 dan juga dapat menambah wawasan keilmuan dalam bidang ekonomi Islam dan diharapkan dapat menjadi salah satu rujukan tentang pembahasan mengenai produk-produk perbankan Islam, baik sebagai pembandingan maupun sebagai literatur.

2) Bagi KJKS BMT BUM

- Sebagai masukan dan bahan evaluasi dalam upaya pengembangan produk yang lebih baik.
- Dapat memperkenalkan produk-produk yang dimiliki KJKS BMT BUM Tegal kepada masyarakat luas.

#### **D. Tinjauan Pustaka**

Tinjauan pustaka mengungkapkan hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh para peneliti terdahulu. Hal ini dimaksudkan untuk menggali informasi tentang ruang penelitian yang berkaitan dengan penelitian sehingga penelitian ini diharapkan tidak terjadi pengulangan dan duplikasi. Selain itu, penelitian terdahulu dapat dijadikan sebagai referensi dan acuan bagi penulis untuk melakukan penelitian ini sehingga terjadi

penelitian yang saling terkait. Diantara penelitian terdahulu yang terkait dengan masalah penelitian adalah:

1. Skripsi Fathur Rahman F, IAIN Walisongo Semarang, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT “NU SEJAHTERA” Mangkang Semarang*. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan dalam akad *murabahah* di BMT NU SEJAHTERA terdapat penggunaan kata *shahibul Maal* dan *Mudharib* dalam akadnya. Namun penggunaan kedua kata ini tidaklah menghilangkan esensi akad *murabahah*. Karena dalam konsep hukum Islam, yang menjadi pegangan atau dipakai dalam sebuah akad (transaksi) adalah maksud dan maknanya, bukan lafazh dan bentuknya. Dalam hal pengadaan barang dalam praktek pembiayaan *murabahah* yang menyerahkan sepenuhnya kepada nasabah untuk membeli barang sendiri setelah proses akad terjadi, belumlah sesuai dengan aturan hukum Islam, karena seolah BMT menjual barang yang bukan dalam tanggungannya. Begitu pula dalam hal penentuan margin yang masih terlihat menyandarkan proses yang dilaluinya telah menggunakan informasi tingkat suku bunga secara langsung.<sup>10</sup>
2. Syaparuddin, “*Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*” dalam *Islamica Jurnal Studi Keislaman* Volume 6, No. 2, Maret 2012. Penelitian ini menjelaskan kritik Saeed

---

<sup>10</sup> Fathur Rahman F, “Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan *Murabahah* di BMT “NU SEJAHTERA” Mangkang Semarang”, Skripsi Sarjana Syariah, Semarang, IAIN Walisongo Semarang, 2011.

terhadap pembiayaan *murabahah* yang meliputi, pertama harga jual *murabahah* itu lebih tinggi, kedua adanya nilai waktu uang dalam *murabahah*, ketiga tidak adanya batas keuntungan maksimal dari *murabahah*, dan keempat kontrak jual beli dalam *murabahah* yang tekesan hanya formalitas belaka. Dimana kritik Saeed tersebut dapat menimbulkan suatu paradigma bahwa bank Islam tidak berbeda jauh dengan bank konvensional. Pola pikir Saeed kelihatannya dipengaruhi oleh kapitalisme modern, sehingga ia memperlakukan sama antara uang dan komoditas yang terkait dengan transaksi komersial. Padahal Islam menganggap uang dan komoditas memiliki karakteristik yang berbeda.<sup>11</sup>

3. Lies Ernawati, “*Keragaman Pemaknaan Murabahah*” dalam *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan* ISSN 1411-0393, Akreditasi No. 80/DIKTI/Kep/2012. Penelitian ini bertujuan untuk memahami pemaknaan *murabahah* oleh praktisi pembiayaan *murabahah* pada BMT dan ulama melalui hermeneutika intensionalisme. Hermeneutika intensionalisme digunakan agar peneliti dapat memahami bagaimana aspek kultur dan historis praktisi dan ulama menginterpretasikan *murabahah*. Terdapat dua informan dari pihak manajemen BMT, tiga informan dari nasabah BMT dan empat informan dari ulama. Dari hasil wawancara dengan informan makna *murabahah* yang diberikan ulama adalah jual beli amanah yang saling menguntungkan. Menurut

---

<sup>11</sup> Syaparuddin, “Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan *Murabahah* Pada Bank Islam”, *Islamica Jurnal Studi Keislaman*, Surabaya: 2012, h.375-388.

manajemen BMT makna *murabahah* adalah jual beli kredit yang adil, saling menguntungkan dan bertujuan sosial. Menurut nasabah BMT makna *murabahah* adalah jual beli kredit yang murah, mudah serta bertujuan sosial.<sup>12</sup>

Persamaan penelitian penulis dengan penelitian terdahulu adalah penggunaan variabel *murabahah*, dan perbedaannya yaitu fokus penelitian ini lebih dikhususkan kepada analisis praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT Bina Umat Mandiri Tegal, sedangkan pada penelitian terdahulu menganalisis kritik pemikiran Abdullah Saeed terhadap praktik pembiayaan *murabahah* dan memahami pemaknaan *murabahah* oleh praktisi pembiayaan *murabahah* pada BMT dan ulama melalui hermeneutika intensionalisme.

## **E. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yaitu kegiatan penelitian yang dilakukan di lingkungan masyarakat tertentu baik di lembaga-lembaga organisasi masyarakat (sosial) maupun lembaga pemerintahan.<sup>13</sup> Dalam hal ini penulis melakukan penelitian langsung di KJKS BMT BUM Tegal.

### **2. Jenis Data**

---

<sup>12</sup> Lies Ernawati “Keragaman Pemaknaan *Murabahah*”, *Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan*, ISSN 1411-0393, Malang : 2012.

<sup>13</sup> Sumardi Suryabrata, *Metodologi Penelitian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1998, h. 22.

Yang dimaksud jenis data dalam penelitian adalah dari mana data dapat diperoleh.<sup>14</sup> Jenis data dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu :

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari subjek penelitian dengan menggunakan alat pengambilan data langsung pada subjek informasi yang dicari.<sup>15</sup> Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan melakukan observasi, wawancara dan dokumentasi pada nasabah KJKS BMT BUM dan pihak KJKS BMT BUM untuk mendapatkan informasi terkait praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal.

b. Data sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh dari pihak lain, tidak langsung dari subjek penelitiannya tetapi dapat mendukung atau berkaitan dengan tema yang diangkat.<sup>16</sup> Data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, jurnal, skripsi, dan artikel-artikel yang relevan dan berhubungan dengan penelitian yang dilakukan penulis.

### 3. Metode Pengumpulan Data

---

<sup>14</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian (Suatu Pendekatan Praktik)*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010, h. 172.

<sup>15</sup> Saifudin Azwar, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2004, h. 91.

<sup>16</sup> Azwar, *Metodologi ...*, h. 92.

Metode pengumpulan data merupakan langkah yang paling strategis dalam penelitian, karena tujuan utama dari penelitian adalah mendapatkan data. Tanpa mengetahui metode pengumpulan data, maka peneliti tidak akan mendapatkan data yang memenuhi standar data yang ditetapkan.<sup>17</sup> Metode ini berkenaan dengan ketepatan cara-cara yang digunakan untuk mengumpulkan data.<sup>18</sup> Atau usaha sadar untuk mengumpulkan data yang dilakukan secara sistematis, dengan prosedur yang terstandar.<sup>19</sup>

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan penulis yaitu :

a. Metode wawancara

Wawancara adalah teknik untuk mengumpulkan data yang akurat untuk keperluan proses pemecahan masalah tertentu, yang sesuai dengan data.<sup>20</sup> Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.<sup>21</sup> Dalam bentuknya yang paling sederhana wawancara terdiri atas sejumlah pertanyaan yang dipersiapkan oleh peneliti dan diajukan kepada seseorang mengenai topik penelitian

---

<sup>17</sup> Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012, h. 62.

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2010, h. 193.

<sup>19</sup> Arikunto, *Prosedur ...*, h. 265.

<sup>20</sup> Muhammad, *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam (Pendekatan Kuantitatif)*, Jakarta: Rajawali Press, 2008, h. 151.

<sup>21</sup> Sugiyono, *Memahami ...*, h. 72.

secara tatap muka, dan peneliti merekam jawaban-jawabannya sendiri.<sup>22</sup>

Untuk penelitian ini, penulis melakukan wawancara dengan pihak KJKS BMT BUM Tegal dan nasabah KJKS BMT BUM Tegal yang mengambil pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja sehingga diperoleh informasi yang relevan mengenai topik skripsi yang penulis ambil.

b. Metode Dokumentasi

Metode dokumentasi digunakan untuk mengumpulkan data berupa data-data tertulis yang mengandung keterangan dan penjelasan serta pemikiran tentang fenomena yang masih aktual dan sesuai dengan masalah penelitian. Metode ini berproses dan berawal dari menghimpun dokumen, memilih-milih dokumen sesuai dengan tujuan penelitian, mencatat dan menerangkan, menafsirkan dan menghubungkan-hubungkan dengan fenomena lain.<sup>23</sup> Dokumen bisa berbentuk tulisan maupun gambar. Dokumen yang berbentuk tulisan misalnya catatan harian, sejarah kehidupan, biografi, peraturan, kebijakan. Dokumen yang berbentuk gambar, misalnya foto, gambar hidup, sketsa, dan lain-lain.<sup>24</sup>

---

<sup>22</sup> Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif (Analisis Data)*, Jakarta: Rajawali Press, 2012. h. 49.

<sup>23</sup> Muhammad, *Metodologi ...*, h. 152.

<sup>24</sup> Sugiyono, *Memahami ...*, h. 82.

Metode ini digunakan untuk mengumpulkan data-data, catatan-catatan, dan pendapat-pendapat yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

#### 4. Metode Analisis Data

Analisis data adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan, dan dokumentasi, dengan cara mengorganisasikan data ke dalam kategori, menjabarkan ke dalam unit-unit, melakukan sintesa, menyusun ke dalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah difahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>25</sup>

Untuk menganalisis data yang telah diperoleh, penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif yakni penelitian yang berusaha mendeskripsikan suatu gejala, peristiwa, kejadian yang terjadi saat sekarang. Penelitian deskriptif memiliki langkah-langkah tertentu dalam pelaksanaannya. Langkah-langkah ini sebagai berikut: diawali dengan adanya masalah, menentukan jenis informasi yang diperlukan, menentukan prosedur pengumpulan data melalui observasi, pengamatan, pengolahan informasi atau data, dan menarik kesimpulan.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid.* h. 89.

<sup>26</sup> Juliansyah Noor, *Metodologi Penelitian (Skripsi, Tesis, Disertasi, & Karya Ilmiah)*, Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2012, h. 34-35.

## F. Sistematika Penulisan

Sesuai dengan pedoman penulisan skripsi, penulis akan membagi skripsi ini menjadi lima bab. Masing-masing bab disusun secara sistematis dan logis. Dan dalam setiap bab terdapat sub bab yang akan menjelaskan masing-masing bab. Untuk lebih jelasnya penulisan skripsi adalah sebagai berikut.

Bab pertama, merupakan bab pendahuluan yang membahas latar belakang, perumusan masalah, tujuan dan manfaat hasil penulisan, tinjauan pustaka, metodologi penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab kedua, dalam bab ini penulis akan mengulas konsep umum pembiayaan, dan akad *murabahah* dalam fiqh muamalah. Adapun yang akan dibahas dalam konsep umum pembiayaan meliputi pengertian pembiayaan, tujuan pembiayaan, fungsi pembiayaan, jenis-jenis pembiayaan. Akad *murabahah* dalam fiqh muamalah meliputi konsep umum *murabahah*, landasan hukum *murabahah*, rukun dan syarat *murabahah*, jenis-jenis *murabahah*, serta *murabahah* dalam fatwa DSN MUI. Hal ini dimaksudkan untuk memahami secara menyeluruh terkait konsep pembiayaan *murabahah*.

Bab ketiga, dalam bab ini akan dipaparkan sekilas mengenai informasi yang berhubungan dengan objek penelitian. Adapun yang akan dibahas dalam bab ini bertujuan untuk mengetahui gambaran umum yang terdiri atas sejarah berdirinya KJKS BMT BUM, visi & misi KJKS BMT BUM, budaya kerja KJKS BMT BUM, struktur organisasi KJKS BMT

BUM, *job description* (uraian tugas) di KJKS BMT BUM, produk-produk KJKS BMT BUM, dan Standar Operasional Prosedur (SOP) pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT BUM Tegal yang terdiri dari SOP pelayanan pembiayaan *murabahah*, SOP pencairan pembiayaan *murabahah*, SOP pengambilan keputusan dalam pembiayaan *murabahah*, serta praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM.

Bab keempat, dalam bab ini penulis akan menjelaskan analisis praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal ditinjau dari Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Pembiayaan *Murabahah* dalam hal proses pelaksanaan akad dan proses pengadaan barang.

Bab kelima, merupakan bab terakhir dari keseluruhan rangkaian pembahasan yang berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### KONSEP UMUM TENTANG PEMBIAYAAN *MURABAHAH*

#### A. Konsep Umum Pembiayaan

##### 1. Pengertian Pembiayaan

Dalam UU No. 10 tahun 1998 tentang Perbankan dijelaskan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesempatan antara lembaga keuangan dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu dengan imbalan atau bagi hasil.<sup>1</sup> Sedangkan menurut Muhammad pembiayaan atau *financing* adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga.<sup>2</sup>

Selanjutnya pembiayaan menurut pasal 1 angka 25 Undang-Undang Perbankan Syariah adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa ;

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk mudharabah dan musyarakah;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiyah bi tamlik.

---

<sup>1</sup> Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan

<sup>2</sup> Muhammad, *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005, h. 17.

- c. Transaksi jual beli dalam bentuk murabahah, salam, dan istishna.
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang qard.
- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi jasa.

Berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan atau LKS dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai atau diberi fasilitas dana mengembalikan danan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan ujah, bagi hasil atau tanpa imbalan.<sup>3</sup>

Berdasarkan pengertian diatas, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau pemberian fasilitas penyediaan dana untuk berbagai macam transaksi seperti transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, jual beli, pinjam-meminjam, dan sewa-menyewa jasa yang didasarkan pada kesepakatan antar beberapa pihak pihak/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil.

## 2. Tujuan Pembiayaan

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, tersedianya dana bagi peningkatan usaha, meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan. Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan

---

<sup>3</sup> Usanti, Trisadini P. dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013, h. 9.

dengan tujuan memaksimalkan laba, meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.<sup>4</sup>

### 3. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan memiliki fungsi sebagai berikut meningkatkan daya guna uang, meningkatkan daya guna barang, meningkatkan kegairahan usaha, stabilitas ekonomi, dan sebagai jembatan untuk meningkatkan pendapatan nasional.<sup>5</sup>

### 4. Jenis-jenis Pembiayaan

Adapun jenis-jenis pembiayaan bank syariah adalah sebagai berikut: <sup>6</sup>

#### a. Pembiayaan Modal Kerja Syariah

Pembayaan modal kerja syariah yaitu pembiayaan jangka pendek yang diberikan kepada perusahaan untuk membiayai kebutuhan modal usaha berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Jangka waktu untuk pembiayaan maksimal satu tahun ada dapat diperpanjang sesuai dengan kebutuhan. Perpanjangan fasilitas pembiayaan modal kerja ini dilakukan atas dasar hasil analisis terhadap debitur dan fasilitas pembiayaan secara keseluruhan. Dalam pemberian pembiayaan ini perlu dilakukan analisis terlebih dahulu, yang meliputi jenis usaha, skala usaha, tingkat kesulitan

---

<sup>4</sup> Muhammad, *Manajemen ...*, h. 18.

<sup>5</sup> *Ibid.* h.19.

<sup>6</sup> Adiwarmam Azram Karim, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2010, h. 231.

usaha yang dijalankan, dan karakter transaksi dalam sektor usaha yang akan dibiayai.

b. Pembiayaan Investasi Syariah

Pembiayaan investasi syariah adalah pembiayaan jangka menengah atau jangka panjang untuk pembelian barang. Modal yang diperlukan pendirian proyek baru, rehabilitasi (penggantian mesin atau peralatan lama yang sudah rusak), modernisasi (penggantian mesin atau peralatan lama dengan yang baru yang tingkat teknologinya lebih tinggi), ekspansi (penambahan mesin atau peralatan), dan relokasi proyek yang ada (pemindahan lokasi proyek atau pabrik secara keseluruhan). Jangka waktu pembiayaan ini maksimal 12 tahun.

Selanjutnya berdasarkan tujuan penggunaannya, produk pembiayaan bank syariah terbagi dalam tiga kategori, yaitu :<sup>7</sup>

a. Pembiayaan dengan prinsip bagi hasil (*mudharabah* dan *musyarakah*)<sup>8</sup>

1) *Mudharabah* dalam pembiayaan adalah akad kerjasama suatu usaha antara pihak pertama (shahibul mal, atau LKS) yang menyediakan seluruh modal dan pihak kedua (mudharib atau nasabah) yang bertindak selaku pengelola dana dengan membagi keuntungan usaha sesuai dengan kesepakatan yang dituangkan dalam akad, sedangkan kerugian ditanggung

---

<sup>7</sup> Usanti dkk, *Transaksi ...*, h. 10.

<sup>8</sup> Soemitra Andri, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009, h. 81-83.

sepenuhnya oleh bank syariah kecuali jika pihak kedua melakukan kesalahan yang disengaja, lalai, menyalahi janji.

2) *Musyarakah* adalah akad kerjasama diantara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu yang masing-masing pihak memberikan porsi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai dengan kesepakatan, sedangkan kerugian akan dibagi sesuai dengan porsi dana masing-masing.

b. Pembiayaan dengan prinsip sewa (*ijarah* dan *ijarah muntahiyah bittamlik*).<sup>9</sup>

1) *Ijarah* adalah akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan barang itu sendiri.

2) *Ijarah Muntahiyah Bittamlik* merupakan akad penyediaan dana dalam rangka memindahkan hak guna atau manfaat dari suatu barang atau jasa berdasarkan transaksi sewa dengan opsi pemindahan kepemilikan barang.

c. Pembiayaan dengan prinsip jual beli (*murabahah, salam, dan istishna*).<sup>10</sup>

1) *Murabahah* merupakan transaksi dengan akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada

---

<sup>9</sup> *Ibid.* h. 85-86

<sup>10</sup> *Ibid.* h. 83-84

pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.

- 2) *Salam* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan cara pemesanan dan pembayaran harga yang dilakukan terlebih dahulu dengan syarat tertentu yang telah disepakati.
- 3) *Istisna'* adalah akad pembiayaan barang dalam bentuk pemesanan barang dalam bentuk pemesanan pembuatan barang tertentu dengan kriteria dan persyaratan tertentu yang disepakati antara pemesan atau pembeli (*mustashni'*) dan penjual atau pembuat (*shani'*).

d. Pembiayaan atas dasar *Qardh*.

Akad ini menitikberatkan pada prinsip tolong menolong, tidak mengutamakan mencari untung, atau meminjamkan sesuatu kepada orang lain dengan kewajiban mengembalikan pokoknya kepada pihak yang meminjami.<sup>11</sup>

## **B. Akad *Murabahah* dalam Fiqh Muamalah**

### 1. Konsep Umum *Murabahah*

Salah satu skim fiqh yang paling populer digunakan oleh perbankan syariah adalah skim jual beli *murabahah*. Transaksi ini lazim digunakan oleh Rasulullah SAW dan para sahabatnya. *Murabahah* secara bahasa adalah bentuk mutual (bermakna saling)

---

<sup>11</sup> Usanti dkk, *Transaksi...*, h. 37.

yang diambil dari bahasa Arab, yaitu *ar-ribhu* ( الربح ) yang berarti kelebihan dan tambahan (keuntungan).<sup>12</sup> *Murabahah* merupakan bentuk *masdar* dari *rābaha – yurābihu - murābahatan* (saling memberi keuntungan). Sedangkan secara istilah, menurut ulama Hanafiyah *murabahah* adalah memindahkan hak milik seseorang kepada orang lain sesuai dengan transaksi dan harga awal yang dilakukan pemilik awal ditambah dengan keuntungan yang diinginkan. Ulama Syafi'iyah dan Hanabilah berpendapat, *murabahah* adalah akad jual beli yang dilakukan seseorang dengan mendasarkan pada harga beli penjual ditambah keuntungan dengan syarat harus sepengetahuan kedua belah pihak. Wahbah al-Zuhailiy mendefinisikan *murabahah* dengan jual beli yang dilakukan seseorang dengan harga awal ditambah dengan keuntungan. Penjual menyampaikan harga beli kepada pembeli ditambah dengan permintaan keuntungan yang dikehendaki penjual kepada pembeli.<sup>13</sup>

Menurut Ibnu Rusyd, sebagaimana dikutip oleh Syafi'i Antonio, *murabahah* adalah jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli jenis ini, penjual harus memberitahu harga barang yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Abdullah al-Mushlih dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004, h. 198.

<sup>13</sup> Afandi, *Fiqh ...*, h. 85-86.

<sup>14</sup> Muhamad Syaf 'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001, h.101.

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah menjelaskan bahwa, yang dimaksud dengan akad *murabahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.<sup>15</sup> Selanjutnya, Dewan Syariah Nasional (DSN) MUI mendefinisikan akad *murabahah* dengan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.<sup>16</sup>

Beberapa definisi di atas secara substansial memberikan pengertian yang sama meskipun diungkapkan dalam redaksi yang berbeda-beda. Hal yang paling pokok, bahwa *murabahah* adalah jenis jual beli. Sebagaimana jual beli pada umumnya akad ini meniscayakan adanya barang yang dijual. Disamping itu akad *murabahah* merupakan akad jual beli yang memiliki spesifikasi tertentu. Yaitu keharusan adanya penyampaian harga semula secara jujur oleh penjual kepada calon pembeli sekaligus keuntungan yang diinginkan oleh penjual yang disepakati kedua belah pihak.

Karena dalam definisinya disebut adanya keuntungan yang disepakati, karakteristik *murabahah* adalah si penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah

---

<sup>15</sup> Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

<sup>16</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*.

keuntungan yang ditambahkan pada biaya tersebut. Misalnya si Fulan membeli unta 30 dinar, biaya-biaya yang dikeluarkan 5 dinar, maka ketika menawarkan untanya, ia mengatakan : “Saya jual unta ini 50 dinar, saya mengambil keuntungan 15 dinar.”<sup>17</sup>

Hal spesifik seperti inilah yang membedakan *murabahah* dengan jual beli pada umumnya, karena dalam jual beli biasa terdapat proses tawar-menawar (*bargaining*) antara penjual dan pembeli untuk menentukan harga jual, dimana penjual juga tidak menyebutkan harga beli dan keuntungan yang diinginkan. Sedangkan dalam *murabahah*, harga beli dan margin yang diinginkan harus dijelaskan kepada pembeli.

Terdapat tiga pihak A, B, dan C dalam pembiayaan *murabahah*. A meminta B untuk membeli beberapa barang untuk A. B tidak memiliki barang tersebut tetapi berjanji membelikannya dari pihak ketiga (C). C adalah *supplier*, B adalah seorang perantara, dan perjanjian *murabahah* antara A dan B.<sup>18</sup> Dapat disimpulkan ketiga pihak tersebut mempunyai peran A sebagai nasabah/pembeli, B sebagai perantara/ penjual, dan C sebagai *supplier*/ penyedia barang.

Dalam transaksi *murabahah* karena objek yang diperjualbelikan adalah barang, sehingga barang yang diperjualbelikan harus memenuhi beberapa syarat, yaitu barang harus ada, harga barang

---

<sup>17</sup> Karim, *Bank Islam ...*,h. 113

<sup>18</sup> Abdullah Saeed, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2003, h.

jas, barang milik sendiri dan barang tersebut diserahkan sewaktu akad.<sup>19</sup> Hal tersebut menyebabkan adanya dua akad yang terjadi ketika transaksi *murabahah* ini, akad yang mencakup prosedur pelaksanaan pengadaan barang (penjual dengan *supplier*/ penyedia barang) dan pembiayaan *murabahah* itu sendiri (penjual/lembaga keuangan dengan pembeli/nasabah).

Prosedur pengadaan barang, penjual (lembaga keuangan) akan melakukan akad atau transaksi kepada *supplier* untuk pemenuhan barang yang dipesan oleh nasabah, karena penjual tidak serta merta dapat selalu memenuhi kebutuhan atau permintaan pembiayaan *murabahah* atas suatu barang sehingga pihak penjual akan mencari pihak lain yang berhubungan dengan barang yang dibutuhkan sebagai penyedia barang. Setelah prosedur pengadaan barang terjadi, maka selanjutnya prosedur pembiayaan *murabahah* antara pihak penjual (lembaga keuangan) dengan pembeli (nasabah), karena akad/transaksi *murabahah* hanya dapat dilakukan ketika penjual mendapatkan barang yang dipesannya.

Akad ini merupakan salah satu bentuk *natural certainty contract* (yakni memberikan kepastian pembiayaan baik dari segi jumlah maupun waktu, *cash flownya* bisa diprediksi dengan relatif pasti, karena sudah disepakati oleh kedua belah pihak yang bertransaksi di awal akad). Dikategorikan sebagai *natural certainty*

---

<sup>19</sup> Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005, h. 20-21

*contract* karena dalam *murabahah* ditentukan berapa *required rate of profitnya* (besarnya keuntungan yang disepakati).<sup>20</sup>

Apabila dalam pembayarannya mengangsur, maka utang nasabah itu akan berkurang sebesar pembayaran angsuran yang dilakukan dengan kewajiban mengembalikan seluruh talangan tersebut beserta dengan margin keuntungan yang telah disepakati dimana pengembalian pembiayaan ini bersifat tetap dan dalam jangka waktu yang ditentukan (jatuh tempo). Sehingga sejak awal perjanjian sampai dengan masa pelunasan, penjual tidak diperbolehkan mengubah harga yang telah diperjanjikan/diakadkan. Hal ini pula yang menyebabkan *murabahah* berbeda dengan *mudharabah*, *musyarakah* yang menggunakan prinsip bagi hasil.

*Mudharabah* dan *musyarakah* merupakan akad kerjasama dengan kedua belah pihak atau lebih.<sup>21</sup> Definisi *mudharabah* menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah pemberian (modal) oleh pemilik modal (*al-mālik*) kepada pengelola (pekerja) untuk dikelola dalam bentuk usaha, dengan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan.<sup>22</sup> *Musyarakah* sama dengan akad *mudharabah*, namun akad ini memiliki spesifikasi-spesifikasi tertentu yang tidak ditemukan dalam dalam akad *mudharabah*. Spesifikasi tersebut terkait dengan porsi modal, model pembagian keuntungan/kerugian, keterlibatan para pihak dalam

---

<sup>20</sup> Karim, *Bank Islam ...*, h.161.

<sup>21</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah dan Implementasinya dalam lembaga keuangan syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009, h.119.

<sup>22</sup> Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2011, h 112.

pengelolaan dan lain-lain.<sup>23</sup> Dalam akad *mudharabah* dan *musyarakah*, jika dari usaha tersebut mendapatkan keuntungan, keuntungan dibagi bersama sesuai kesepakatan. Namun apabila terjadi kerugian dalam usaha, kerugian tersebut ditanggung oleh pemilik modal, pengusaha tidak berhak atas upah dari usahanya.<sup>24</sup>

Tentunya margin *murabahah* dan prinsip bagi hasil ini berbeda dengan bunga, karna *murabahah* adalah jual beli komoditas (barang) dengan harga tangguh yang termasuk margin keuntungan di atas biaya perolehan yang disetujui bersama.<sup>25</sup> Dalam penentuan margin *murabahah* keputusan harus diketahui dan disepakati oleh kedua belah pihak, penjual wajib menyampaikan keuntungan yang diinginkan dan pembeli mempunyai hak untuk mengetahui bahkan menyepakati keuntungan yang akan diperoleh penjual. Jika salah satu dari kedua belah pihak tidak sepakat terhadap keuntungan penjual, maka akad *murabahah* tidak terjadi.<sup>26</sup>

Sedangkan sistem bagi hasil *murabahah* dan *musyarakah* apabila kegiatan usaha menghasilkan, keuntungan dibagi berdua, dan apabila kegiatan usaha menderita kerugian, kerugian ditanggung bersama. Sistem bagi hasil menjamin adanya keadilan dan tidak ada pihak yang tereksplorasi (didzalimi).<sup>27</sup>

---

<sup>23</sup> M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah ...*, h.119

<sup>24</sup> *Ibid.* h. 101.

<sup>25</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2013, h. 85

<sup>26</sup> Afandi, *Fiqh Muamalah ...*, h. 90

<sup>27</sup> Ascarya, *Akad & Produk ...*, h 26

Dari beberapa penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwasanya *murabahah* berbeda dengan jual beli biasa, karena dalam penentuan harga jual *murabahah* terdapat syarat wajib mengenai pemberitahuan harga pokok dari barang tersebut, sedangkan jual beli biasa tidak.

*Murabahah* pun berbeda dengan *mudharabah* dan *musyarakah*, dimana pengembalian *murabahah* tidak dapat disamakan dengan *mudharabah*, dan *musyarakah*.

## 2. Landasan Hukum *Murabahah*

Landasan syar'i akad *murabahah* adalah keumuman dalil tentang jual beli. Diantaranya :

### a. Landasan Al-Qur'an

#### 1) Surah Al-Baqarah ayat 275

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ  
(٢٧٥)

Artinya : “Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan setan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.”<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit J-ART, 2004, h. 48.

## 2) Surah An Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ  
وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (٢٩)

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.”<sup>29</sup>

Dua ayat di atas menegaskan akan keberadaan jual beli pada umumnya. Keduanya tidak merujuk pada salah satu model jual beli. Ayat pertama berbicara tentang halalnya jual beli tanpa ada pembatasan dalam pengertian tertentu. Sedangkan ayat kedua berisi tentang larangan kepada orang-orang beriman untuk memakan harta orang lain dengan cara yang batil, sekaligus menganjurkan untuk melakukan perniagaan yang didasarkan rasa saling ridha. Oleh karena itu, akad *murabahah* tidak didasarkan pada sebuah ayat spesifik dari Al-Qur’an, akan tetapi didasarkan pada keumuman dalil jual beli dalam Al-Qur’an.

### b. Landasan As-Sunah

عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ عَنْ أَبِيهِ قَالَ قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبِرْكَةُ  
الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ

Artinya: Dari Shalih bin Shuhaib dari ayahnya, ia berkata: Rasulullah SAW bersabda: “Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkahan: jual beli secara tangguh (*murabahah*), *muqaradhah* (*mudharabah*) dan mencampur gandum

<sup>29</sup> Departemen Agama, *Al-Qur’an dan Terjemahnya* ..., h. 84.

dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual” (HR. Ibnu Majah).<sup>30</sup>

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِذَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Artinya : Hadist Nabi dari Abu Said Al-Khudri, dari Abu Said Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda : “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka” (HR Al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).<sup>31</sup>

### c. Landasan Hukum

Fatwa Dewan Syariah Nasional yang terkait dengan transaksi *murabahah* antara lain :

- 1) Nomor 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*.
- 2) Nomor 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka dalam *Murabahah*.
- 3) Nomor 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon *Murabahah*.
- 4) Nomor 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu yang Menunda-nunda Pembayaran, dan
- 5) Nomor 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam *Murabahah*.

### 3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

Jual beli mempunyai rukun dan syarat yang harus dipenuhi sehingga jual beli dapat dikatakan sah oleh syara'. Oleh karena

<sup>30</sup> Al-Hafizh Ibnu Hajar al-Asqalani, *Bulughul Maram*, terj. Syafi'i Sukandi “*Bulughul Maram*”, Bandung: PT al-Ma'rifah, t.tt., h. 333.

<sup>31</sup> Fatwa Dewan Syari'ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*

*murabahah* adalah salah satu jenis jual beli, maka rukun *murabahah* adalah seperti rukun jual beli pada umumnya, yang menurut jumhur ulama adalah:<sup>32</sup>

- a. Penjual (*Bā'i*)
- b. Pembeli (*Musytari*)
- c. Objek jual beli (*Mabī'*)
- d. Harga (Tsaman)
- e. Ijab Qabul

Adapun syarat-syarat jual beli sesuai dengan rukun jual beli yang dikemukakan jumhur ulama di atas sebagai berikut:<sup>33</sup>

- a. Syarat-syarat orang yang berakad.

Para ulama fiqh sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus memenuhi syarat:

- 1) Berakal. Jumhur ulama berpendirian bahwa orang yang melakukan akad jual beli itu harus telah balig dan berakal. Apabila orang yang berakad tersebut masih *mumayyiz*, maka jual belinya tidak sah, sekalipun mendapat izin dari walinya.
- 2) Yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.

- b. Syarat-syarat terkait ijab qabul

---

<sup>32</sup> Muhammad, *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2009, h. 58.

<sup>33</sup> Abdul Rahman Ghazaly, et al. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010, h.71-76

Para ulama fiqh sepakat bahwa unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan dua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan qabul yang dilangsungkan. Menurut mereka, ijab dan qabul perlu diungkapkan secara jelas dalam transaksi-transaksi yang bersifat mengikat kedua belah pihak, seperti akad jual beli, sewa-menyewa, dan nikah.

Untuk itu, para ulama fiqh mengemukakan bahwa syarat ijab dan qabul itu sebagai berikut:

- 1) Orang yang mengucapkannya telah balig dan berakal.
- 2) Qabul sesuai dengan ijab. Misalnya, penjual mengatakan: “Saya jual buku ini seharga Rp. 20.000” lalu pembeli menjawab: “Saya beli buku ini dengan harga Rp. 20.000”. Apabila antara ijab dan qabul tidak sesuai maka jual beli tidak sah.
- 3) Ijab dan qabul itu dilakukan dalam satu majelis. Artinya, kedua belah pihak yang melakukan jual beli hadir dan membicarakan topik yang sama. Apabila penjual mengucapkan ijab, lalu pembeli berdiri sebelum mengucapkan qabul, atau pembeli melakukan aktivitas lain yang tidak terkait dengan masalah jual beli, kemudian ia ucapkan qabul, maka menurut kesepakatan ulama fiqh, jual beli ini tidak sah sekalipun mereka berpendirian bahwa ijab tidak harus dijawab langsung dengan qabul.

Di zaman modern, perwujudan ijab dan qabul tidak lagi diucapkan, tetapi dilakukan dengan sikap mengambil barang dan membayar uang oleh pembeli, serta menerima uang dan menyerahkan barang oleh penjual tanpa ucapan apa pun. Misalnya, jual beli yang berlangsung di swalayan.

c. Syarat-syarat barang yang diperjualbelikan.

- 1) Barang itu ada, atau tidak ada ditempat tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
- 2) Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh sebab itu, bangkai, khamar, dan darah tidak sah menjadi objek jual beli, karena dalam pandangan syara' benda-benda seperti ini tidak bermanfaat bagi muslim.
- 3) Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan, seperti memperjualbelikan ikan dilaut atau emas dalam tanah, karena ikan dan emas ini belum dimiliki penjual.
- 4) Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

d. Syarat-syarat nilai tukar (harga barang)

Para ulama fiqh mengemukakan syarat-syarat nilai tukar sebagai berikut:

- 1) Harga yang disepakati kedua belah pihak harus jelas jumlahnya.

- 2) Boleh diserahkan pada waktu akad, apabila harga barang itu dibayar kemudian (berhutang) maka waktu pembayarannya harus jelas.
- 3) Apabila jual beli itu dilakukan dengan saling mempertukarkan barang (*al- muqāyadhah*) maka barang yang dijadikan nilai tukar bukan barang yang diharamkan oleh syara'.

Disamping syarat-syarat yang berkaitan dengan rukun jual beli di atas, para ulama fiqh juga mengemukakan syarat-syarat lain, yaitu :<sup>34</sup>

- 1) Syarat sah jual beli. Para ulama fiqh menyatakan bahwa suatu jual beli dianggap sah apabila :
  - a) Jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang diperjualbelikan itu tidak diketahui, baik jenis, kualitas, maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, tipuan, mudarat, serta syarat-syarat lain yang membuat jual beli rusak.
  - b) Apabila barang yang diperjualbelikan itu benda bergerak, maka barang itu boleh langsung di kuasai pembeli dan harga barang dikuasai penjual. Adapun barang tidak bergerak boleh dikuasai pembeli setelah surat-menyeratnya diselesaikan.
- 2) Syarat yang terkait jual beli. Jual beli baru boleh dilaksanakan apabila yang berakad mempunyai kekuasaan untuk melakukan

---

<sup>34</sup> *Ibid*, h. 77-78

jual beli. Misalnya, barang itu milik sendiri. Akad jual beli tidak boleh dilaksanakan apabila orang yang melakukan akad tidak memiliki kekuasaan untuk melaksanakan akad. Misalnya, seseorang bertindak mewakili orang lain dalam jual beli, dalam hal ini, pihak wakil harus mendapatkan persetujuan dahulu dari orang yang diwakilinya. Apabila orang yang diwakilinya setuju, maka barulah hukum jual beli dianggap sah.

Syarat yang terkait dengan kekuatan hukum akad jual beli. Para ulama fiqh sepakat bahwa suatu jual beli baru bersifat mengikat apabila jual beli itu terbebas dari segala macam *khiyar* (hak pilih untuk meneruskan atau membatalkan jual beli), apabila jual beli itu masih mempunyai hak khiyar, maka jual beli itu belum mengikat dan boleh dibatalkan.

Senada dengan beberapa persyaratan di atas, Syafi'i Antonio menetapkan persyaratan *murabahah* sebagai berikut:<sup>35</sup>

- 1) Penjual memberi tahu biaya modal kepada nasabah.
- 2) Kontrak pertama harus sah sesuai dengan rukun yang ditetapkan.
- 3) Kontrak harus bebas dari riba.
- 4) Penjual harus menjelaskan kepada pembeli bila terjadi cacat atas barang sesudah pembelian.

---

<sup>35</sup> Antonio, *Bank Syariah ...*, h. 102.

- 5) Penjual harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara hutang.

Pada prinsipnya beberapa persyaratan di atas ditetapkan agar transaksi dianggap sah. Maka jika persyaratan di atas tidak dipenuhi, pembeli mempunyai pilihan, yaitu melanjutkan pembelian apa adanya, atau kembali kepada penjual dan menyatakan ketidaksetujuan atas barang yang ia jual yakni membatalkan kontrak. Hak memilih sebagai mana di atas bagi pembeli tersebut merupakan jaminan keadilan bagi pembeli.

#### 4. Jenis-jenis *Murabahah*

Jual beli *murabahah* dapat dibedakan menjadi 2 jenis, yaitu :

##### a. *Murabahah* tanpa pesanan

*Murabahah* tanpa pesanan adalah jenis jual beli *murabahah* yang dilakukan dengan tidak melihat adanya nasabah yang memesan (mengajukan pembiayaan) atau tidak, sehingga penyediaan barang dilakukan oleh bank atau BMT sendiri dan dilakukan tidak terkait dengan jual beli *murabahah* sendiri.

Dengan kata lain, *dalam murabahah* tanpa pesanan, bank syariah atau BMT menyediakan barang atau persediaan barang yang akan diperjualbelikan dilakukan tanpa memperhatikan ada nasabah yang membeli atau tidak.<sup>36</sup> Sehingga proses pengadaan

---

<sup>36</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*,h. 39.

barang dilakukan sebelum transaksi/ akad jual beli *murabahah* dilakukan.

Gambar 1: Alur *Murabahah* Tanpa Pesanan



Sumber : Wiroso, *Jual Beli Murabahah*

Adapun penjelasan tahapan-tahapan di atas sebagai berikut :<sup>37</sup>

- 1) Nasabah melakukan proses negosiasi atau tawar menawar keuntungan dan menentukan syarat pembayaran dan barang sudah berada ditangan Lembaga Keuangan Syariah (LKS). Dalam negosiasi ini, LKS sebagai penjual harus memberitahukan dengan jujur perolehan barang yang diperjualbelikan beserta keadaan barangnya.
- 2) Apabila kedua belah pihak sepakat, tahap selanjutnya dilakukan akad untuk transaksi jual beli *murabahah* tersebut
- 3) Tahap berikutnya LKS menyerahkan barang yang diperjualbelikan, hendaknya diperhatikan syarat penyerahan barang.

<sup>37</sup> *Ibid.* h. 39

4) Setelah penyerahan barang, pembeli atau nasabah melakukan pembayaran harga jual barang dan dapat dilakukan secara tunai atau dengan tangguh. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

b. *Murabahah* berdasarkan pesanan

Sedangkan yang dimaksud dengan *murabahah* berdasarkan pesanan adalah jual beli *murabahah* yang dilakukan setelah ada pesanan dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murabahah*.<sup>38</sup>

Jadi dalam *murabahah* berdasarkan pesanan, LKS atau BMT melakukan pengadaan barang dan melakukan transaksi jual beli setelah ada nasabah yang memesan untuk dibelikan barang atau aset sesuai dengan apa yang diinginkan nasabah tersebut.

Dalam *murabahah* melalui pesanan ini, si penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yakni uang tanda jadi ketika ijab qabul. Hal ini sekedar untuk menunjukkan bukti keseriusan si pembeli. Bila kemudian si penjual telah membeli dan mempersiapkan pesanan pembeli namun kemudian si pembeli membatalkannya, *hamish ghadiyah* ini dapat digunakan untuk menutup kerugian si penjual. Bila jumlah uang mukanya lebih kecil dibandingkan kerugian yang harus ditanggung penjual, penjual

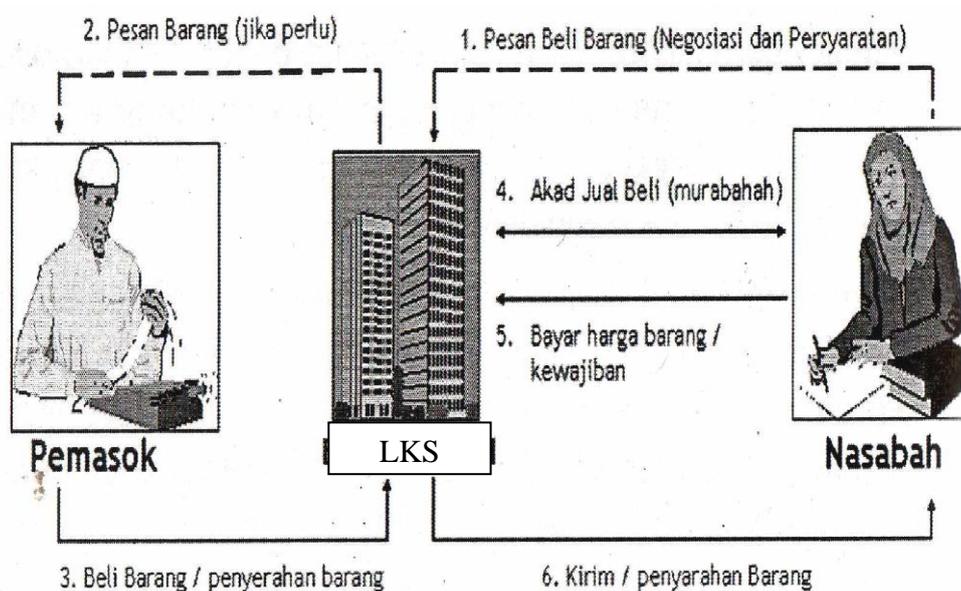
---

<sup>38</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*, h. 41.

dapat meminta kekurangannya. Sebaliknya bila berlebih, si pembeli berhak atas kelebihan itu.<sup>39</sup>

Alur transaksi *murabahah* berdasarkan pesanan ini dapat dilihat dariskema berikut ini :

Gambar 2: Alur *Murabahah* Berdasarkan Pesanan



Sumber : Wiroso, *Jual Beli Murabahah*

Tahapan *murabahah* berdasarkan pesanan dapat dijelaskan sebagai berikut :<sup>40</sup>

- 1) Nasabah melakukan pemesanan barang yang akan dibeli kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan dilakukan negoisasi terhadap harga barang dan keuntungan, syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya.

<sup>39</sup> Karim, *Bank Islam ...*, h.115.

<sup>40</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*, h. 42.

- 2) Setelah diperoleh kesepakatan dengan nasabah, LKS mencari barang yang dipesan kepada pemasok. LKS juga melakukan negoisasi terhadap harga barang, syarat penyerahan barang, syarat pembayaran barang dan sebagainya. Pengadaan barang yang dipesan oleh nasabah menjadi tanggung jawab LKS sebagai penjual.
- 3) Setelah diperoleh kesepakatan antara LKS dan pemasok, dilakukan proses jual beli barang dan penyerahan barang dari pemasok ke LKS.
- 4) Setelah barang secara prinsip menjadi milik LKS, dilakukan proses akad jual beli *murabahah*.
- 5) Tahap berikutnya adalah penyerahan barang dari penjual yaitu LKS kepada pembeli yaitu nasabah. Dalam penyerahan barang ini harus diperhatikan syarat penyerahan barangnya, misalnya penyerahan sampai tempat pembeli atau sampai di tempat penjual saja, karena hal ini akan mempengaruhi terhadap biaya yang dikeluarkan yang akhirnya mempengaruhi harga perolehan barang.
- 6) Tahap akhir adalah dilakukan pembayaran yang dapat dilakukan dengan tunai atau tangguh sesuai kesepakatan antara LKS dan nasabah. Kewajiban nasabah adalah sebesar harga jual, yang meliputi harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati dan dikurangi dengan uang muka (jika ada).

Dalam hal pengadaan barang jual beli *murabahah*, terdapat beberapa cara yang dapat dilakukan oleh pihak LKS atau BMT, yaitu antara lain:<sup>41</sup>

- 1) Membeli barang jadi kepada produsen (prinsip *murabahah*)
- 2) Memesan kepada pembuat barang dengan pembayaran dilakukan secara keseluruhan setelah akad (prinsip *salam*)
- 3) Memesan kepada pembuat (produsen) dengan pembayaran yang bisa dilakukan di depan, selama dalam proses pembuatan, atau setelah penyerahan barang (prinsip *istishna*)
- 4) Merupakan barang-barang dari persediaan *mudharabah* atau *musyarakah*.

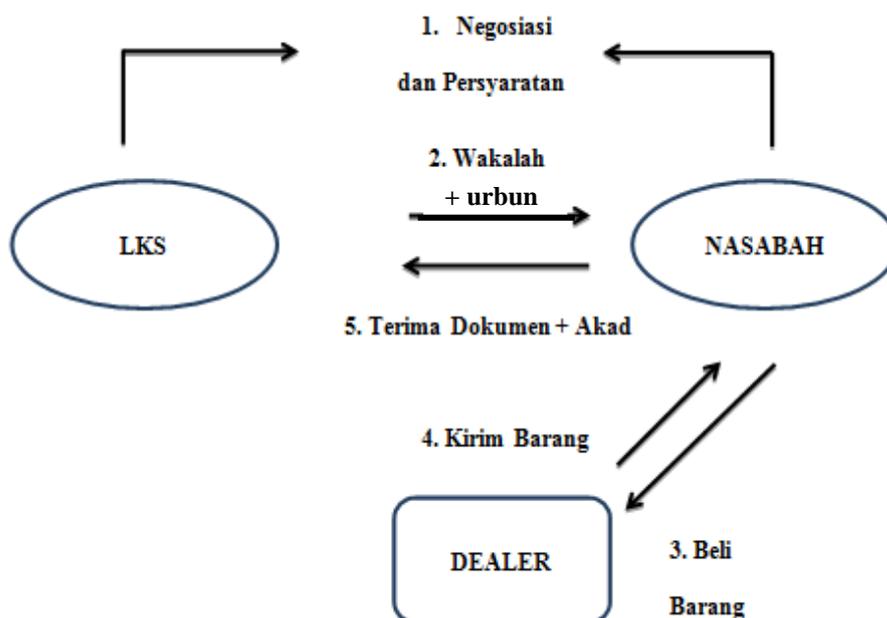
Selain itu terdapat pengembangan dari pengadaan barang dalam aplikasi pembiayaan *murabahah*, yaitu dimana bank syariah atau BMT menggunakan akad *wakalah* untuk memberikan kuasa kepada nasabah untuk membeli barang atas nama bank kepada supplier atau pabrik. Hal ini sejalan dengan Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, ketentuan pertama, butir 9 disebutkan bahwa “Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membelibarang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.”

---

<sup>41</sup> *Ibid. h. 39*

Berikut skema pengembangan dengan akad *wakalah* dari pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

Gambar 3: *Murabahah Bil Wakalah*



Sumber : <http://www.keuangansyariah.lecture.ub.ac.id>

Pada saat bank syariah mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang, akad yang dipergunakan adalah akad *wakalah*, karena bank syariah atau BMT meminta nasabah untuk bertindak sebagai wakil dalam membeli barang dan bank syariah atau BMT menyerahkan uang kepada nasabah sebesar harga barang (uang yang dibutuhkan untuk membeli barang).

Sebagai bukti nasabah menjadi wakil adalah nasabah menerima uang dari bank syariah atau BMT, kemudian nasabah

menandatangani tanda terima uang nasabah atau promes dan sejenisnya sebesar uang yang diterima. Selanjutnya nasabah membeli barang, dealer mengirim barang atas nama bank kepada nasabah kemudian nasabah memberikan informasi berupa bukti pembelian atau kuitansi kepada pihak bank bahwa ia telah membeli barang, lalu pihak bank menawarkan harga barang tersebut kepada nasabah dan terbentuklah kontrak jual beli. Sehingga barang pun beralih kepemilikan menjadi milik nasabah dengan segala resikonya.

### **C. Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia terkait Pembiayaan Murabahah**

Selama ini DSN MUI telah menerbitkan beberapa fatwa mengenai pembiayaan *murabahah*, yakni :<sup>42</sup>

#### 1. Fatwa DSN 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

Fatwa ini mengatur beberapa ketentuan umum *murabahah*, diantaranya :

- a. Bank dan nasabah harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba.
- b. Barang yang diperjual belikan tidak diharamkan oleh syariah Islam.

---

<sup>42</sup> Husein Umar, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, edisi Revisi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006

- c. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
- d. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- e. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara berhutang.
- f. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli ditambah keuntungan. Dalam hal ini, bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- g. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- h. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- i. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membelikan barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik bank.

Selain itu, terdapat pembahasan lain mengenai ketentuan *murabahah* kepada nasabah, jaminan dalam *murabahah*, hutang dalam *murabahah*, penundaan pembayaran dalam *murabahah*, bangkrut dalam *murabahah*

2. Fatwa DSN 13/DSN-MUI/IX/2000 tentang Uang Muka Dalam *Murabahah*
  - a. Dalam akad pembiayaan *murabahah*, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dibolehkan untuk meminta uang muka apabila kedua belah pihak bersepakat.
  - b. Besar jumlah uang muka ditentukan berdasarkan kesepakatan.
  - c. Jika nasabah membatalkan akad *murabahah*, nasabah harus memberikan ganti rugi kepada LKS dari uang muka tersebut.
  - d. Jika jumlah uang muka lebih kecil dari kerugian, LKS dapat meminta tambahan kepada nasabah.
  - e. Jika jumlah uang muka lebih besar dari kerugian, LKS harus mengembalikan kelebihannya kepada nasabah.
3. Fatwa DSN 16/DSN-MUI/IX/2000 tentang Diskon Dalam *Murabahah*
  - a. Harga (*tsaman*) dalam jual beli adalah suatu jumlah yang disepakati oleh kedua belah pihak, baik sama dengan nilai (*qimah*) benda yang menjadi obyek jual beli, lebih tinggi maupun lebih rendah.
  - b. Harga dalam jual beli *murabahah* adalah harga beli dan biaya yang diperlukan ditambah keuntungan sesuai dengan kesepakatan.
  - c. Jika dalam jual beli *murabahah* LKS mendapat diskon dari *supplier*, harga sebenarnya adalah harga setelah diskon; karena itu, diskon adalah hak nasabah.

- d. Jika pemberian diskon terjadi setelah akad, pembagian diskon tersebut dilakukan berdasarkan perjanjian (persetujuan) yang dimuat dalam akad.
  - e. Dalam akad, pembagian diskon setelah akad hendaklah diperjanjikan dan ditandatangani.
4. Fatwa DSN 17/DSN-MUI/IX/2000 tentang Sanksi Atas Nasabah Mampu Yang Menunda-nunda Pembayaran
- a. Sanksi yang disebut dalam fatwa ini adalah sanksi yang dikenakan LKS kepada nasabah yang mampu membayar, tetapi menunda-nunda pembayaran dengan disengaja.
  - b. Nasabah yang tidak/belum mampu membayar disebabkan *force majeure* tidak boleh dikenakan sanksi.
  - c. Nasabah mampu yang menunda-nunda pembayaran dan/atau tidak mempunyai kemauan dan itikad baik untuk membayar hutangnya boleh dikenakan sanksi.
  - d. Sanksi didasarkan pada prinsip *ta'zir*, yaitu bertujuan agar nasabah lebih disiplin dalam melaksanakan kewajibannya.
  - e. Sanksi dapat berupa denda sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan dan dibuat saat akad ditandatangani.
  - f. Dana yang berasal dari denda diperuntukkan sebagai dana sosial.

5. Fatwa DSN 23/DSN-MUI/III/2002 tentang Potongan Pelunasan Dalam

*Murabahah*

- a. Jika nasabah dalam transaksi *murabahah* melakukan pelunasan pembayaran tepat waktu atau lebih cepat dari waktu yang telah disepakati, LKS boleh memberikan potongan dari kewajiban pembayaran tersebut, dengan syarat tidak diperjanjikan dalam akad.
- b. Besar potongan sebagaimana dimaksud di atas diserahkan pada kebijakan dan pertimbangan LKS.

### **BAB III**

## **GAMBARAN UMUM, SISTEM, DAN PRAKTIK PEMBIAYAAN**

### ***MURABAHAH***

#### **A. Profil KJKS BMT Bina Umat Mandiri (BUM) Tegal**

##### **1. Sejarah Berdirinya KJKS BMT Bina Umat Mandiri (BUM) Tegal**

KJKS BMT Bina Umat Mandiri adalah Koperasi Simpan Pinjam Syariah yang bergerak dalam proses simpanan dan pembiayaan secara syariah. BMT BUM adalah BMT pertama di kota Tegal yang berdiri tepat tanggal 22 September 1997. BMT BUM pendiriannya diprakarsai oleh beberapa orang mahasiswa Tegal yang menuntut ilmu di Institut Pertanian Bogor. Gagasan pendiriannya diilhami dengan melihat kenyataan bahwa gejala inflasi yang semakin menghimpit masyarakat kecil dan merebaknya praktek riba di masyarakat. Keadaan masyarakat pada saat itu membuat para mahasiswa tergugah hatinya untuk membantu mereka dengan mendirikan BMT guna membantu masyarakat dengan pemberdayaan masyarakat dan pemberian permodalan usaha dengan sistem ekonomi syariah.

BMT BUM memiliki 2 fungsi utama, yaitu sebagai Baitut Tamwil yang berorientasi pada bisnis ekonomi syariah dan juga sebagai Baitul Maal yang mengelola dana zakat, infaq, sedekah serta wakaf (lembaga sosial) untuk pemberdayaan masyarakat. BMT BUM

memiliki *tagline* “Lebih Syariah Lebih Nyaman” selalu mengutamakan pelayanan agar sesuai dengan syariah.

BMT BUM yang terus bertumbuh kembang telah memiliki 3 (tiga) cabang yang berada di wilayah kabupaten dan kota Tegal yaitu di Jl. Perintis Kemerdekaan Kota Tegal, Ujungrusi Adiwerna, serta Dukuh mingkrik Slawi. BMT BUM akan terus mengembangkan usahanya dengan berbagai macam produk simpanan, pembiayaan dan penghimpunan modal seiring dengan bertambahnya kepercayaan masyarakat.

Hingga akhir Desember 2014 aset BMT BUM mencapai 24milyar. Dengan asset yang berjumlah besar BMT BUM telah 4 (empat) kali diaudit oleh Auditor Eksternal dari KJA (Koperasi Jasa Audit) Cirebon dan Semarang dengan hasil “Wajar Tanpa Syarat”.

BMT BUM sekarang memiliki 5.096 anggota dan anggota yang telah dilayani sampai akhir Desember 2014 mencapai 8.265 orang. Jumlah ini optimis terus akan bertambah dengan perkembangan BMT BUM sekarang ini. Semakin berkembangnya BMT BUM telah bermitra baik dengan bank-bank syariah yang ada di Tegal. Berkat bimbingan dan dukungan yang tak pernah henti dari Dinas Koperasi baik wilayah maupun daerah, kini BMT BUM telah memiliki mitra UMKM binaan dalam rangka OVOP (*One Product One Village*) seperti pengrajin batik tegalan dan pengrajin hasil pengolahan ikan. Bahkan sudah sering dipercaya oleh Dinas Koperasi untuk membina

koperasi lain baik secara langsung maupun ditunjuk untuk mengisi materi dalam acara yang diselenggarakan oleh dinas koperasi.

Yang tak kalah penting dan menjadi nilai tambah untuk BMT BUM adalah jumlah pengelola 48 orang telah memiliki 12 karyawan yang bersertifikasi manajer. BMT BUM juga telah menjadi anggota Perhimpunan BMT Indonesia. Juga sebagai lembaga pemrakasa Asosiasi BMT Kota Tegal dan menjadi ketua perhimpunan BMT se Kota Tegal.<sup>1</sup>

## 2. Visi dan Misi KJKS BMT BUM Tegal

BMT BUM Tegal memiliki visi “Menjadi Lembaga Keuangan Mikro Syariah yang kokoh dan terpercaya menuju kesejahteraan bersama.” Sedangkan misinya adalah:<sup>2</sup>

- a. Menerapkan sistem syariah secara konsisten dan menyeluruh
- b. Mewujudkan/meningkatkan kualitas aset yang sehat, SDM yang cakap dan sistem operasional yang handal.
- c. Meningkatkan/mewujudkan kepedulian kepada seluruh masyarakat terutama anggota kalangan ekonomi lemah dengan program pemberdayaan.
- d. Mewujudkan tercapainya pengelolaan keuangan yang transparan dan akuntabel.
- e. Meningkatkan pendapatan untuk semua anggota dan masyarakat.

---

<sup>1</sup> *Company Profile KJKS BMT BUM*

<sup>2</sup> *Company Profile KJKS BMT BUM*

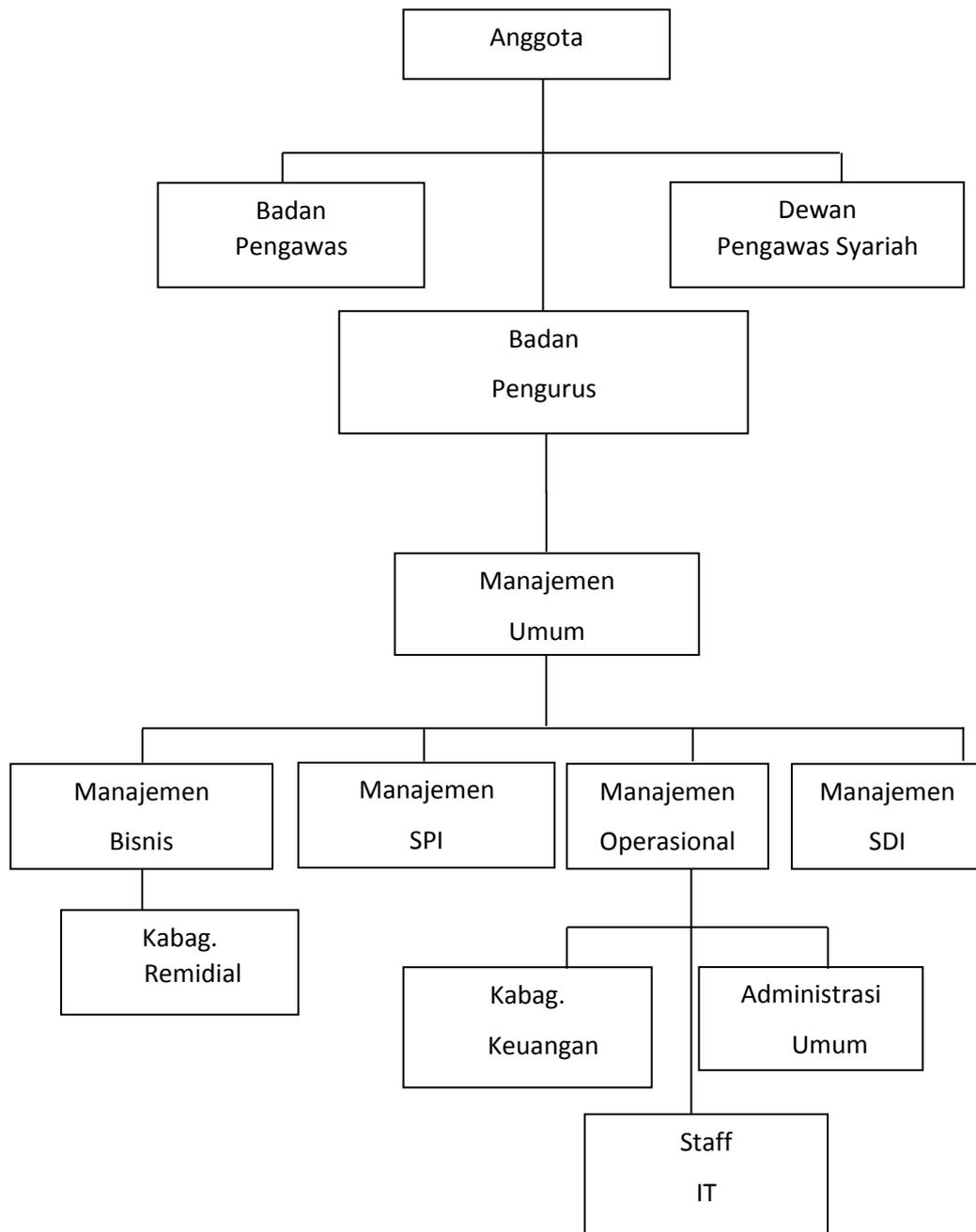
- f. Memberikan pembiayaan yang memiliki daya saing untuk usaha anggota sehingga terbebas dari jerat riba.
  - g. Pendampingan kepada masyarakat.
  - h. Terpenuhinya standar hidup pengelola.
3. Budaya Kerja KJKS BMT BUM
- a. Budaya Kerja KJKS BMT BUM.<sup>3</sup>  
“AHLI SORGA”
    - *Add Values* (Memberikan Nilai)
    - *High Performance* (Berkinerja Tinggi)
    - *Learn, Grow, and Fun* (Senantiasa Bekerja, Mengembangkan Diri dan Menuntaskan Tugas dengan Bersemangat)
    - *Integrity and Commitment* (Amanah dan Berkomitmen)
    - *Syar'ie* (Mengamalkan dan Menegakkan Syariah Islam)
    - *Optimis Visionary* (Optimis Menata Masa Depan)
    - *Respect Others* (Menghormati dan Menghargai Orang Lain)
    - *Go Extra Miles* (Melakukan Sesuatu Melebihi Standar)
    - *Abundance and Grateful* (Berkelimpahan & Bersyukur)

---

<sup>3</sup> *Company Profile KJKS BMT BUM*

#### 4. Struktur Organisasi KJKS BMT BUM Tegal<sup>4</sup>

Gambar 4: Struktur Organisasi Pusat



<sup>4</sup> Rapat Anggota Tahunan (RAT) KJKS BMT BUM Tahun Buku 2014, h. 23-25

Tabel 2. Badan Pengurus BMT BUM

No.	Jabatan	Nama
1	Ketua	Retno Kristanto, SE
2	Sekretaris	Aris Aditya Resi, A.Md
3	Bendahara	Anggit Tri Kurniawan, SE

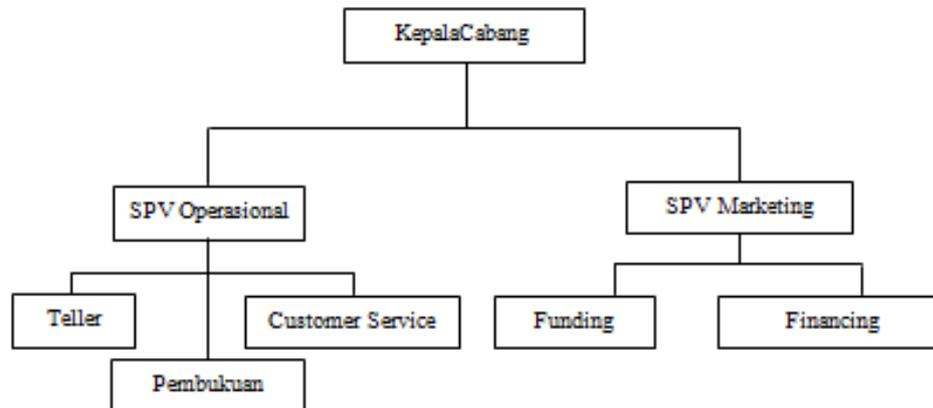
Sumber : RAT KJKS BMT BUM Tahun 2014

Tabel 3. Struktur KJKS BMT BUM Pusat

No.	Jabatan	Nama
1	Manajer Umum	M. Irfan, A.Md
2	Manajer SPI	Eni Winarsih., A.Md
3	Manajer Bisnis	Urip surya W., SPi
4	Manajer Sumber Daya Insani (SDI)	Aris Aditya Resi,A. Md
5	Manajer Operasional	Mushobakhun,SH
6	Kabag. Administrasi dan Umum	Sofwati,SE
7	Kabag. Remedial	Tri Budi Susilo,SE
8	Kabag. Keuangan	Anggit Tri Kurniawati, SE
9	Staff IT	Syakir Ni'am, S.Kom

Sumber : RAT KJKS BMT BUM Tahun 2014

Gambar 5: Struktur Organisasi Cabang



Sumber : RAT KJKS BMT BUM Tahun 2014

Tabel 4. KJKS BMT BUM Cabang Tegal

No.	Jabatan	Nama
1	Kepala Cabang	Dasam, S.Pd
2	Supervisor Marketing	Hariyanto
3	Marketing Funding	M. Ali Mashuri
4	Supervisor Operasional / CS	Lili Fitriyani, SE
5	Teller	Indi Astika, SE
6	Marketing	M. Hasyim
8	Marketing	M. Taufik Maulana
9	Marketing	A. Arief Firmansyah
10	Marketing	Fida Syauqi Huda
11	Marketing	Agus Riyanto
13	OB	Lalu Masyadi
14	OB	Casmani

15	Penjaga Malam	Tjipto
----	---------------	--------

Sumber : RAT KJKS BMT BUM Tahun 2014

## 5. Produk-produk KJKS BMT BUM Tegal

Sebagai lembaga keuangan syariah BMT BUM memiliki beberapa produk yang ditawarkan kepada masyarakat. Produk BMT BUM tersebut dibagi menjadi dua yaitu produk simpanan dan produk pembiayaan. Diharapkan produk-produk tadi dapat membantu masyarakat dalam mengelola keuangan keluarga dan mengembangkan usaha kecil miliknya.

### a. Produk Simpanan<sup>5</sup>

#### 1) Simpanan Umum

- Simpanan Sukarela

Yaitu simpanan perorangan yang sumber dananya dari pribadi dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan) yang sewaktu-waktu dapat diambil. Bonus diberikan setiap bulan dan langsung menambah saldo simpanan.

- Simpanan Lembaga

Yaitu simpanan yang sumber dananya dari lembaga/ sekolah/ perusahaan dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan) yang sewaktu-waktu

---

<sup>5</sup> *Company Profile* KJKS BMT BUM

dapat diambil. Bonus dapat diberikan setiap bulan dan langsung menambah saldo simpanan.

- Simpanan Pendidikan

Yaitu simpanan yang bersumber dari sekolah/siswa yang direncanakan untuk biaya pendidikan dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan). Bonus diberikan setiap bulan dan langsung menambah saldo simpanan.

2) Simpanan Program Perencanaan Masa Depan.

- Simpanan Qurban dan Aqiqah

Yaitu simpanan program untuk perorangan atau lembaga dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan) yang bertujuan membantu anggota dalam perencanaan dan pelaksanaan ibadah qurban. Bonus diberikan setiap bulan dan langsung menambah saldo tabungan.

- Simpanan Multiguna Syariah Sejahtera (SMS Sejahtera)

Yaitu simpanan yang dikelola dengan prinsip *mudharabah* (bagi hasil). Simpanan ini cocok untuk perencanaan jangka panjang, seperti perencanaan pendidikan, perencanaan pensiun, perencanaan rumah idaman, perencanaan umrah/haji dengan bagi hasil yang luar biasa.

- Arisan BMT BUM

Yaitu salah satu simpanan program BMT BUM yang dikelola dengan akad *wadiah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan) dalam jangka waktu 17 bulandengan setoran arisan Rp. 100.000 setiap bulannya. Pembukaan/pengocokan arisan dilakukan setiap tanggal 18 setiap bulan untuk dua orang peserta. Bagi anggota yang tertib dalam setoran tiap bulannya, maka berkesempatan untuk mendapatkan souvenir menarik yang diundi setiap bulannya serta undian grand bonus dengan bonus utama 1 unit sepeda motor, mesin cuci, lemari es, TV colour, dispenser, kipas angin, dan souvenir menarik pada akhir periode arisan.

- Simpanan Paket Ramadhan (PAKERO)

Yaitu simpanan untuk persiapan kebutuhan di bulan suci Ramadhan yang dikelola dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* (titipan dengan jaminan keamanan) dalam jangka waktu 10 bulan, dengan ketentuan sebagai berikut :

- Anggota wajib menyetorkan simpanannya seminggu sekali sebesar Rp. 30.000.
- Anggota akan mendapatkan Kartu Pakero sebagai bukti keikutsertaan program ini dan untuk selanjutnya menjadi Kartu Setoran.

- Simpanan tidak dapat diambil sampai dengan periode berakhir.
- Simpanan akan diambil dalam bentuk paket sembako yang akan dibagikan pada bulan Ramadhan.
- Simpanan Haji

Yaitu simpanan untuk perorangan bagi semua lapisan masyarakat, yang dapat digunakan untuk rencana menunaikan ibadah haji. Apabila saldo sudah mencapai 25 juta, maka akan langsung didaftarkan ke Kemenag setempat untuk memperoleh porsi pemberangkatan haji. Anggota juga dapat memanfaatkan fasilitas program dana talangan haji dari BMT BUM. Bonus diberikan setiap bulan dan langsung menambah saldo tabungan.

### 3) Simpanan Berjangka

- Simpanan Berjangka (SIMJAKA)

Yaitu simpanan untuk perorangan atau lembaga yang menyimpannya ditentukan dengan jangka 3, 6, dan 12 bulan yang dikelola dengan akad *mudharabah* (bagi hasil). Simpanan berjangka minimum Rp. 1.000.000,-. Anggota akan mendapatkan bagi hasil yang kompetitif, dan SIMJAKA dapat digunakan sebagai agunan untuk fasilitas pembiayaan.

- Investasi BUM

Yaitu investasi modal dengan jangka waktu 36 bulan yang dikelola dengan akad *mudharabah* (bagi hasil). Simpanan berjangka minimum Rp. 1.000.000,-. Anggota akan mendapatkan bagi hasil yang kompetitif setiap bulannya, dan investasi dapat digunakan sebagai agunan untuk fasilitas pembiayaan.

Tabel 5. Nisbah Simjaka\*

JANGKA WAKTU	NISBAH	
	Anggota	BMT
3 Bulan	35 %	65 %
6 Bulan	42 %	58 %
12 Bulan	57 %	43 %
Investama 36 Bulan	65 %	35 %

\*Waktu dan Nisbah bisa disepakati antara BMT dan Penyimpan /

Anggota

Sumber : *Company Profile* KJKS BMT BUM

## b. Produk Pembiayaan<sup>6</sup>

### 1) BMT BUM SAHABAT TANI

Yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada para petani untuk pembiayaan modal pertanian (padi, bawang, sayuran dan buah-buahan) dengan agunan kendaraan bermotor/ sertifikat rumah/ tanah. Tujuannya adalah pembiayaan untuk modal pertanian.

---

<sup>6</sup> *Company Profile* KJKS BMT BUM Tegal

## 2) BMT BUM MITRA UMKM

Yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk modal kerja sehingga operasional usaha berjalan lancar dan rencana pengembangan usaha tercapai. Agunan dengan menggunakan kendaraan bermotor / sertifikat rumah / tanah. Tujuannya adalah pembiayaan untuk memberkan kemudahan para pengusaha / bisnis mendapatkan model usaha.

## 3) BMT BUM BUMBASTIS

Yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk pengembalian barang elektronik dengan agunan barang elektronik yang dibiayai. Tujuannya adalah pembiayaan untuk pembelian elektronik, seperti laptop, kulkas, mesin cuci, TV dan lain-lain.

## 4) BMT BUM MULTI JASA

Yaitu fasilitas pembiayaan yang diberikan untuk membiayai berbagai kebutuhan layanan jasa anggota selama jasa tersebut tidak bertentangan dengan hukum undang-undang yang berlaku serta tidak termasuk kategori yang diharamkan oleh syariah Islam. Tujuannya adalah pembiayaan untuk biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya pembuatan sertifikat tanah / rumah, biaya wasiat dan lain-lain.

Produk-produk di atas merupakan produk yang di tawarkan BMT BUM sebagai lembaga baitut tamwil. Selain itu, terdapat baitul

maal yang termasuk bagian dari BMT BUM. Baitul Maal BMT BUM bersinergi dengan Lembaga Zakat Nasional DD Republika menjadi mitra pengelola Zakat Dompot Dhuafa dengan SK no. 888/DD/SK-Direktur /IX/2012 yang ditetapkan pada tanggal 12 September 2012 di Jakarta. Berikut beberapa program penyaluran Ziswaf Baitul Maal Bina Umat Mandiri:<sup>7</sup>

a. KUBE

KUBE ( Kelompok Usaha Bersama ) merupakan bentuk pemberdayaan ekonomi dhu'afa yang berupa pemberian latihan, stimulus modal awal, pendampingan produksi, pemasaran dan pembukuan. KUBE ( Kelompok Usaha Bersama ) yang difasilitasi Baitul Maal Bina Umat Mandiri sudah terbentuk 3 kelompok usaha, 2 kelompok usaha, 2 kelompok usaha nugget ikan “Ulam Sari” & “Sarimina” dan 1 kelompok usaha batik tegalan “Cempaka Mulya”.

b. QORD AL HASAN

Pembiayaan Qord Al Hasan adalah pembiayaan kebajikan dari Baitul Maal dimana anggota yang menerima hanya mengembalikan ke Baitul Maal jumlah pokoknya saja. Hal ini bertujuan sebagai konsep penguliran dana kemanusiaan & pendampingan usaha.

---

<sup>7</sup> Brosur *Baitul Maal* KJKS BMT BUM

c. PENGOBATAN GRATIS

Baitul Maal secara rutin memberikan layanan kesehatan secara gratis kepada masyarakat di daerah miskin yang jauh dari pelayanan kesehatan secara maksimal. Pelayanan kesehatan meliputi pemeriksaan dan pengobatan umum, pemberian obat gratis dan pendampingan orang sakit.

d. AMBULAN GRATIS

Penghimpunan dan wakaf ambulan dan operasional ambulan gratis yang diperuntukan untuk masyarakat umum khususnya dhuafa. Sebagai bentuk fasilitas pelayanan kesehatan gratis. Baitul Maal BUM memiliki 1 Unit Mobil ambulan yang siap beroperasi.

e. PULSARA

Pelatihan pengurusan jenazah ( PULSARA ) merupakan program pelatihan bagi anggota pulasara dan bagi masyarakat dhuafa.

f. BEASISWA SEKOLAH

Program beasiswa merupakan pemberian beasiswa bagi pelajar yang berstatus yatim piatu dan dhuafa yang berprestasi. Dalam program ini peserta tersebut juga mendapat program pendampingan peningkatan kualitas dalam berprestasi dan

pembinaan intensif setiap pekan, selain mendapatkan santunan beasiswa.

## **B. Standar Operasional Prosedur (SOP) Pembiayaan *Murabahah* di KJKS BMT BUM Tegal**

1. SOP Pelayanan Pembiayaan *Murabahah* <sup>8</sup>
  - a. Calon anggota mengisi formulir permohonan pembiayaan dengan menyertakan foto copy identitas diri yang masih berlaku, foto copy KK (Kartu Keluarga), serta foto copy bukti pemilikan barang yang akan dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.
  - b. *Customer Service* (CS) akan menerima dan mencatat permohonan pembiayaan ke dalam buku register permohonan pembiayaan, antara lain memuat nama, alamat, pekerjaan, jumlah permohonan, tujuan penggunaan pembiayaan, dan lain-lain.
  - c. Kemudian CS akan mewawancarai secara umum mengenai objek dan keperluan pembiayaan serta hal-hal yang bersangkutan dengan pekerjaan/usaha, penghasilan dan hal-hal lain yang berhubungan dengan persyaratan pembiayaan seperti:
    - 1) Harga barang yang akan dibeli
    - 2) Besarnya kemampuan angsur anggota, lamanya jangka waktu pembiayaan.

---

<sup>8</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Indi Selaku CS KJKS BMT BUM Cabang Tegal, tanggal 26 Januari 2015

- 3) Dan lain-lain yang berhubungan dengan permohonan pembiayaan nasabah.
- d. CS akan mendistribusikan permohonan pembiayaan yang masuk kepada *Account Officer*(AO) untuk dilakukan penilaian.
  - e. Pada tahap ini AO akan memeriksa kelengkapan dokumen anggota, dan pemeriksaan kelengkapan mengenai objek yang akan dibiayai, keadaan usaha/pekerjaan anggota dan verifikasi data-data yang disampaikan anggota dengan kondisi di lapangan.Selanjutnya BMT akan menganalisa kelayakan anggota untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan dengan jual beli *murabahah* (analisis 6 C).
  - f. Penilaian AO atas kondisi usaha calon anggota mempunyai dua kemungkinan, yaitu memenuhi syarat yang berlaku di BMT BUM atau tidak memenuhi syarat yang ditentukan BMT.
  - g. Apabila tidak memenuhi persyaratan yang berlaku di BMT, maka AO akan membuat usulan penolakan terhadap manajer untuk selanjutnya permohonan tersebut di tolak.
  - h. Apabila permohonan tersebut setelah di analisa memenuhi syarat, maka AO akan membuat memo usulan pembiayaan kepala cabang, yang antara lain memuat identitas anggota, permasalahan yang dihadapi calon anggota, pertimbangan yang meliputi aspek manajemen, aspek keuangan, aspek jaminan, serta rekomendasi.
  - i. Kepala Cabang akan menilai memo usulan yang diajukan AO untuk selanjutnya dapat disetujui atau ditolak.Keputusan atas

permohonan pembiayaan akan dibuatkan surat keputusan pembiayaan (SP3) yang selanjutnya akan disampaikan kepada anggota.

- j. Untuk permohonan pinjaman disetujui, maka surat keputusan pembiayaan (SP3) tersebut menjadi dasar atau bagian yang tidak terpisahkan dari akad perjanjian pembiayaan yang dibuat dan ditandatangani oleh nasabah dan BMT.

## 2. SOP Pengambilan Keputusan dalam Pembiayaan *Murabahah*<sup>9</sup>

Sistem pengambilan keputusan dalam menyetujui suatu permohonan pembiayaan dibuat secara bertingkat.

- a. Di bawah Rp. 10 juta keputusan persetujuan pembiayaan dilakukan melalui komite pembiayaan dengan anggota Kepala Cabang dan Supervisor (SPV) Marketing
- b. Di atas Rp. 10 juta sampai dengan Rp. 30 juta keputusan persetujuan pembiayaan dilakukan melalui komite pembiayaan dengan melibatkan Kepala Cabang, SPV Marketing dan Manajer Bisnis.
- c. Di atas Rp. 30 juta keputusan persetujuan pembiayaan dilakukan melalui komite pembiayaan dengan melibatkan Kepala Cabang, SPV Marketing, Manajer Bisnis, Manajer Umum dan persetujuan pengurus.

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hariyanto selaku SPV Marketing, tanggal 26 Januari 2015

### 3. SOP Pencairan Pembiayaan *Murabahah*.<sup>10</sup>

- a. Calon anggota yang telah disetujui permohonan pembiayaannya datang membawa bukti kepemilikan asli jaminan dan diserahkan kepada CS.
- b. CS kemudian akan mencatat pembiayaan yang akan dicairkan ke dalam buku register pembiayaan/membuatkan BO rekening pembiayaan anggota.
- c. Untuk pembiayaan *murabahah*, terdapat dua teknis yang terjadi yaitu :
  - Dengan adanya akad *wakalah* dimana pembelian barang diserahkan kepada anggota, sehingga sebelum akad *murabahah* akan diadakan akad *wakalah* disertai dengan pencairan pembiayaan terlebih dahulu, atau akad *wakalah* disertai dengan adanya akad *murabahah*, sehingga akad *wakalah*, pencairan pembiayaan dan akad *murabahah* akan dilakukan dalam satu waktu.
  - Tanpa adanya akad *wakalah*, maka pihak KJKS BMT BUM sendiri yang akan membelikan barang yang dibutuhkan anggota.

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Hariyanto selaku SPV Marketing, tanggal 26 Januari 2015

- d. Setelah pembelian barang terjadi, selanjutnya CS akan menyiapkan berkas pembiayaan yang terdiri dari akad pembiayaan (murabahah), surat pengikatan jaminan, surat kuasa menjual, daftar angsuran, kartu angsuran, slip pencarian pembiayaan, serta slip biaya-biaya yang muncul akibat adanya pembiayaan yang dibebankan kepada anggota, seperti biaya materai, biaya administrasi, dan biaya notariil.
- e. Kemudian setelah persyaratan-persyaratan pembiayaan terpenuhi maka terjadilah akad pembiayaan *murabahah*, dimana anggota menandatangani akad pembiayaan beserta lampiran mengenai kesepakatan pembayaran pembiayaan murabahah (cicilan/tempo) yang disertai dengan adanya saksi dan ditandatangani oleh saksi (suami/istri anggota).
- f. Teller akan mencatat transaksi pencairan pembiayaan dan akan memvalidasi bukti/slip setoran dan anggota akan memperoleh bukti rangkap dari nota pencairan tersebut dan transaksi pembiayaan akan dimasukkan ke dalam mutasi kas harian, serta mutasi harian pembiayaan.
- g. Bagian manajemen akan mengarsipkan berkas pembiayaan sesuai dengan abjad nama anggota.

### **C. Praktik Pembiayaan *Murabahah* Untuk Modal Kerja di KJKS BMT BUM Tegal**

KJKS BMT BUM selain memiliki fungsi penyalur dana bersifat non profit, juga menyalurkan dana bersifat profit yang disebut pembiayaan. Pembiayaan merupakan pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan atau pemberian fasilitas penyediaan dana untuk berbagai macam transaksi seperti transaksi bagi hasil, sewa-menyewa, jual beli, pinjam-meminjam, dan sewa-menyewa jasa yang didasarkan pada kesepakatan antar beberapa pihak pihak/kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Pembiayaan ini memiliki fungsi sebagai sarana untuk meningkatkan daya guna uang dan barang serta meningkatkan kegairahan usaha dalam masyarakat sehingga stabilitas ekonomi masyarakat dapat berkembang dan membebaskan masyarakat dari jerat riba.

KJKS BMT BUM memiliki beberapa jenis pembiayaan yaitu *mudharabah*, *musyarakah*, *salam*, dan *murabahah*. Pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT BUM merupakan pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan anggota, dimana Pihak BMT menyediakan/membelikan barang yang dibutuhkan anggota, kemudian harga jual barang dari BMT kepada anggota merupakan harga beli barang ditambah margin yang disepakati oleh pihak BMT dan anggota.

Jenis *Murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM merupakan *murabahah* berdasarkan pesanan, dimana jual beli *murabahah* akan dilakukan setelah adanya anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pembelian/pemenuhan suatu barang. Sedangkan proses pemenuhan/pengadaan barang yang dibutuhkan anggota, KJKS BMT BUM menggunakan pembiayaan *murabahah* murni dan pembiayaan *murabahah bil wakalah*.

Pembiayaan *murabahah* murni merupakan pembiayaan yang dilakukan dengan akad *murabahah* saja tanpa diikuti dengan akad lain, sehingga pihak BMT sendiri yang akan membelikan barang yang dibutuhkan anggota. Sedangkan pembiayaan *murabahah bil wakalah* adalah pembiayaan yang dilakukan dengan akad *murabahah* yang sebelumnya diikuti dengan adanya akad *wakalah* untuk melengkapinya. *Murabahah bil wakalah* merupakan akad yang dilakukan KJKS BMT BUM dimana BMT memberikan kuasa kepada anggota untuk membeli barang atas nama BMT kepada *supplier* atau pabrik.

Calon anggota yang ingin mengajukan pembiayaan *murabahah* harus melalui sistem yang telah ditentukan oleh pihak BMT seperti yang telah dipaparkan di atas. Berikut proses pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM.

### **1. Negosiasi dan Proses Akad**

Tahap awal prosedur praktik pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM TEGAL adalah dengan mengajukan

permohonan pembiayaan disertai dengan persyaratan dan negosiasi antara anggota dengan pihak KJKS BMT BUM Tegal. Persyaratan yang perlu disediakan antara lain, anggota mengisi formulir permohonan pembiayaan yang berisi biodata anggota disertai permohonan jumlah pembiayaan, dan tujuan pembiayaan dengan menyertakan foto copy identitas diri yang masih berlaku, foto copy KK (Kartu Keluarga), serta foto copy bukti kepemilikan barang yang akan dijadikan sebagai jaminan pembiayaan.

Pelaksanaan pengajuan maupun negosiasi yang terjadi untuk menentukan besar plafon yang dapat diperoleh oleh anggota. Penentuan besar-kecilnya harga pokok/pembiayaan yang diberikan oleh KJKS BMT BUM dalam modal kerja ini terbagi menjadi dua, yaitu tanpa jaminan dan dengan jaminan. Tanpa adanya jaminan, besar kecilnya harga pokok ditentukan berdasarkan jenis usaha anggota, keberlangsungan usaha anggota, keuangan anggota. Sedangkan dengan adanya jaminan, ketiga aspek yang telah disebutkan ditambah dengan jaminan yang digunakan anggota. Dimana semua aspek tersebut akan dinilai/dianalisis oleh *Account Officer* (AO) sehingga dapat diketahui seberapa besar jumlah pembiayaan yang dapat diberikan oleh KJKS BMT BUM kepada anggota. Dan dalam penentuan margin keuntungan yang harus diberikan anggota kepada KJKS BMT BUM, KJKS BMT BUM mempunyai nilai jual margin terendah dan tertinggi, yaitu antara

2 % - 3,5 %.<sup>11</sup> Selain itu, KJKS BMT BUM mempunyai patokan margin untuk setiap plafon pembiayaan. Penentuan margin dapat dilihat dalam tabel berikut ini:

Tabel 6. Angsuran Pembiayaan *Murabahah*

Harga	Jangka Waktu			
Barang	4	6	9	12
1.000.000	272.000	189.000	134.000	106.000
1.500.000	408.000	283.000	200.000	158.000
2.000.000	544.000	378.000	267.000	211.000
2.500.000	680.000	472.000	333.000	264.000
3.000.000	816.000	566.000	400.000	316.000
3.500.000	952.000	661.000	466.000	369.000
4.000.000	1.088.000	755.000	533.000	422.000
4.500.000	1.224.000	849.000	599.000	474.000
5.000.000	1.360.000	944.000	666.000	527.000

Sumber : Brosur Pembiayaan *Murabahah* KJKS BMT BUM

Berdasarkan tabel di atas dapat disimpulkan bahwa penentuan margin keuntungan pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT telah ditentukan diawal, bahkan sebelum anggota mengajukan pembiayaan. Sebenarnya penentuan margin yang dibuat oleh KJKS BMT BUM tersebut digunakan sebagai informasi bagi anggota untuk memperkirakan berapa margin yang harus mereka bayar ketika mereka melakukan pembiayaan dengan plafon tertentu. Selain itu, data

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag Adum KJKS BMT BUM, tanggal 2 Maret 2015

tersebut dapat digunakan anggota sebagai perbandingan dengan pembiayaan yang terjadi di lembaga keuangan lain.<sup>12</sup>

Pembiayaan *murabahah* tanpa adanya jaminan diperuntukan kepada para pedagang pasar, dimana pembiayaan yang akan diperoleh anggota didasarkan pada analisa keuangan, jenis usaha anggota, serta faktor kepercayaan yang diberikan oleh KJKS BMT BUM kepada anggota, dengan plafon pembiayaan kali pertama yang dapat diperoleh anggota sebesar Rp. 500.000, dan ketika dalam pemberian pembiayaan tersebut jadwal angsur anggota baik, tepat waktu (sesuai dengan kesepakatan), serta anggota menetap dipasar tersebut, maka tingkat plafon pembiayaan anggota dapat naik secara bertahap dengan nominal maksimal Rp. 5.000.000 meskipun tanpa menggunakan jaminan. Untuk pembiayaan *murabahah* dengan plafon besar tetap ditentukan berdasarkan analisa keuangan, jenis usaha anggota dan jaminan yang digunakan anggota.<sup>13</sup>

Dalam pembiayaan *murabahah*, terdapat ketentuan mengenai harga pokok, margin, dan harga jual. Harga pokok adalah jumlah uang yang telah diputuskan KJKS BMT BUM untuk diberikan kepada anggota guna pembelian barang modal kerja. Margin adalah keuntungan yang disepakati anggota untuk diberikan kepada KJKS BMT BUM. Sedangkan Harga Jual adalah harga pokok ditambah margin

---

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag Adum KJKS BMT BUM , tanggal 2 Maret 2015

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag Adum KJKS BMT BUM, tanggal 2 Maret 2015

(keuntungan) yang telah disepakati oleh KJKS BMT BUM dan anggota. Sehingga dalam harga jual tidak ada lagi pemisahan antara pokok pembelian barang dan keuntungan *murabahah*.<sup>14</sup>

Penentuan margin yang diperoleh oleh KJKS BMT BUM pun tidak terjadi tawar menawar antara penjual dan pembeli, pedagang pasar yang berkedudukan sebagai anggota langsung menandatangani akad, dan menerima dana dari pihak KJKS BMT BUM. Dimana ketika akad *murabahah* terjadi AO (Marketing) tidak menawarkan terlebih dahulu mengenai margin, tetapi langsung membacakan akad didepan anggota, kemudian akad tersebut langsung ditandatangani oleh kedua belah pihak disertai pencairan pembiayaan.<sup>15</sup> Margin keuntungan yang dikehendaki KJKS BMT BUM, seperti yang telah dijelaskan sebelumnya BMT mempunyai patokan margin sehingga presentase margin telah ditentukan oleh pihak KJKS BMT BUM berdasarkan tingkat plafon pembiayaan dan standar margin antara 2% - 3,5%. Dimana jangka waktu pembiayaan tidak merubah besarnya margin yang diperoleh karna margin telah ditentukan di awal akad.

Setelah anggota setuju melakukan pembiayaan *murabahah*, maka penandatanganan akad. Akad yang digunakan oleh KJKS BMT BUM adalah akad *murabahah* (jual-beli) dimana KJKS BMT BUM bertindak sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli. Dalam praktik

---

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag Adum KJKS BMT BUM, tanggal 2 Maret 2015

<sup>15</sup> Hasil penelitian penulis ketika ikut AO ke pasar dan mencairkan pembiayaan *murabahah*

akad pembiayaan *murabahah* tersebut juga terdapat akad tambahan, yaitu akad *wakalah*, dimana akad ini digunakan untuk pengalihan kuasa pembelian barang / KJKS BMT BUM mewakilkan pembelian barang yang dibutuhkan kepada anggota. Sehingga dalam hal ini KJKS BMT BUM hanya berperan sebagai pemberi modal kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan dalam modal kerjanya.

Dalam pelaksanaan akad *murabahah*, anggota menandatangani form akad pembiayaan *murabahah* yang telah disediakan KJKS BMT BUM. Form akad *murabahah* memuat penjelasan akad *murabahah* secara rinci dimana memuat 15 pasal, salah satunya dalam pasal 2 mengenai pembiayaan dan jangka waktu penggunaannya dijelaskan,<sup>16</sup>

1. Mabi' (objek jual-beli) *murabahah* :
2. Tsaman (Harga) pokok :
3. Down Payment :
4. Ribh (Margin/keuntungan) :
5. Biaya-biaya (notaris, asuransi., angkut, dll) :
6. Tsaman (Harga) jual :
7. Cara Pembayaran :
8. Jatuh Tempo Angsuran :
9. Jangka Waktu Pembiayaan :
10. Jatuh Tempo Pembiayaan :

---

<sup>16</sup> Form akad jual beli *murabahah*

Sehingga anggota cukup mengisi data yang berkaitan dengan anggota kemudian menandatangani akad tersebut diatas materai.

Untuk mekanisme pelaksanaan akad pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM, akad *murabahah* dilakukan bersamaan dengan akad wakalah, dimana pelaksanaan akad *murabahah* dilakukan setelah akad wakalah disampaikan secara lisan oleh AO (Account Officer). AO hanya menyampaikan akad wakalah dengan “Uang ini saya akadkan wakalah kepada ibu/bapak untuk membeli barang yang telah disepakati dalam form akad *murabahah*” setelah akad selesai disampaikan, AO akan membacakan akad yang kedua yaitu akad *murabahah*, AO selaku pihak BMT dan anggota disertai saksi menandatangani akad *murabahah* tersebut.

Sehingga dalam pelaksanaan akad wakalah tidak ada bukti tertulis yang menjelaskan bentuk pengalihan kuasa yang diberikan BMT itu seperti apa dan bagaimana, bukti tertulis langsung dalam akad *murabahah*, dimana dalam akad tersebut memuat barang yang menjadi objek *murabahah*.

## **2. Pengadaan Objek Akad**

Setelah akad *murabahah* disepakati dan ditandatangani oleh kedua belah pihak, maka anggota dapat menerima dana dari KJKS BMT BUM yang selanjutnya dana tersebut digunakan untuk pembelian barang.

Dalam proses pembelian barang, karna KJKS BMT BUM menggunakan akad *wakalah*. Maka seperti yang telah dijelaskan diatas, pembelian barang/proses pengadaan barang akan dilakukan oleh anggota,<sup>17</sup> Sehingga dalam hal ini, peran KJKS BMT BUM tidak lagi sebagai penjual kepada anggota ataupun pembeli dari pemasok kepada anggota, melainkan sebagai pemberi modal yang meminjamkan dananya kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan anggota.

Selanjutnya, berdasarkan form akad yang disepakati, setelah proses pembelian barang selesai, anggota wajib menyerahkan bukti pembelian barang maksimal satu minggu setelah pencairan pembiayaan terjadi.<sup>18</sup> Namun dalam praktik pembiayaan *murabahah* bil *wakalah* yang terjadi di pasar, setelah anggota melakukan pembelian barang, terdapat anggota yang tidak menyerahkan nota bukti pembeliannya kepada KJKS BMT BUM. Sehingga hal ini dapat mengakibatkan anggota menggunakan dana tersebut untuk membeli barang yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam akad *murabahah* atau bahkan untuk keperluan konsumtif anggota. Selain itu, penggunaan akad *wakalah* yang seharusnya digunakan anggota untuk membeli barang untuk dan atas nama KJKS BMT BUM,<sup>19</sup> namun

---

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Indi Selaku CS KJKS BMT BUM Cabang Tegal, tanggal 9 Maret 2015

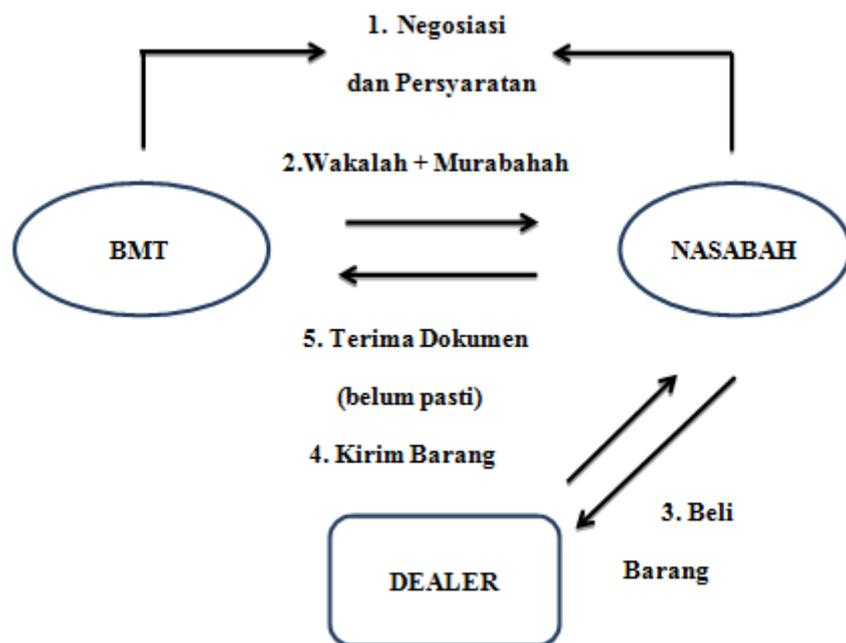
<sup>18</sup> Wawancara dengan Fida Syauqi H. Selaku AO 3 (Marketing Pasar) KJKS BMT BUM Cabang Tegal, tanggal 7 Maret 2015

<sup>19</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 122

dalam praktiknya anggota membeli barang atas namanya sendiri. Hal ini menunjukkan bahwa barang yang dijual oleh KJKS BMT BUM bukan miliknya dan akad *wakalah* yang digunakan BMT BUM hanya sebagai formalitas untuk pemindahan kuasa pengadaan barang dari KJKS BMT BUM kepada anggota, karena akad *wakalah* yang terjadi hanya disampaikan secara lisan tanpa adanya bukti akad tertulis.

Praktik pembiayaan modal kerja di KJKS BMT BUM TEGAL dapat digambarkan sebagai berikut :

Gambar 6: Praktik Pembiayaan Murabahah di KKJS BMT BUM



Sumber : KJKS BMT BUM Tegal

Beberapa produk KJKS BMT BUM yang menggunakan akad *murabahah* yaitu BMT BUM MITRA UMKM, dan BMT BUM BUMBASTIS.<sup>20</sup>

Seperti telah dijelaskan di atas BMT BUM MITRA UMKM, merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk modal kerja sehingga operasional usaha berjalan lancar dan rencana pengembangan usaha tercapai. dan BMT BUM BUMBASTIS merupakan fasilitas pembiayaan yang diberikan kepada anggota untuk pengembalian barang.

Diantara kedua produk yang ditawarkan KJKS BMT BUM hanya produk BMT BUM BUMBASTIS yang sesuai dengan akad *murabahah*. BMT BUM MITRA UMKM kurang sesuai karena berdasarkan pengertian kedua produk tersebut lebih tepat menggunakan akad berbentuk kerjasama (*mudharabah/musyarakah*). Namun berdasarkan wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag ADUM KJKS BMT TEGAL, penyaluran kedua produk ini memang tidak semua menggunakan akad *murabahah*, karena terdapat penyaluran dana dengan menggunakan akad *mudharabah* dan *musyarakah*.

Penggunaan akad *murabahah* dalam produk BMT BUM UMKM dilakukan pihak BMT dengan membelikan barang-barang yang dibutuhkan untuk usaha anggota.<sup>21</sup> Misalnya calon anggota ingin

---

<sup>20</sup> Brosur KJKS BMT BUM

<sup>21</sup> Wawancara dengan Fida Syaqui H. Selaku AO 3 (Marketing Pasar) KJKS BMT BUM Cabang Tegal, tanggal 7 Maret 2015

melakukan pembiayaan untuk pemenuhan kebutuhan modal kerja. Pada awalnya KJKS BMT BUM menawarkan menggunakan akad *mudharabah/musyarakah* dengan dijelaskan mengenai ketentuan-ketentuan yang terkait beserta prinsip bagi hasilnya. Namun, anggota sendiri merasa kebingungan ketika pembayaran pembiayaan harus didasarkan pada pendapatan yang didapat setiap bulan. Selain itu, anggota harus membuat laporan laba rugi tiap bulan untuk mengetahui berapa pendapatan bersihnya sehingga dapat diketahui bagi hasil antara anggota dengan pihak BMT.

Berdasarkan hal tersebut dan kurangnya pemahaman masyarakat terkait akad-akad syariah, menyebabkan anggota yang ditawarkan akad tersebut merasa proses pembiayaan yang ada di KJKS BMT BUM terkesan sulit. Berangkat dari permasalahan tersebut, akhirnya KJKS BMT BUM menggunakan akad *murabahah* sebagai pemenuhan pembiayaan modal kerja, dimana pembiayaan yang diberikan pihak BMT kepada anggota harus digunakan untuk pembelian barang yang dibutuhkan anggota dalam pemenuhan kebutuhan usahanya. Misalnya untuk modal dagang digunakan untuk pemenuhan modal dagang toko kelontong, pedagang pasar, akad *murabahah* digunakan untuk membeli sembako (beras, gula, dan lain-lain), sayur-mayur (seperti cabe, dan lain-lain) untuk

dijual kembali oleh anggota, dan modal kerja untuk pabrik digunakan sebagai pembelian bahan baku guna membuat produknya.<sup>22</sup>

Para anggota lebih memilih menggunakan pembiayaan tersebut untuk membeli bahan-bahan yang dibutuhkan bagi usahanya karna mudah, dan setoran yang harus dibayar oleh anggota jelas. Namun, berdasarkan penelitian penulis, selain faktor tersebut terdapat beberapa faktor lain yang menyebabkan KJKS BMT BUM menggunakan akad *murabahah* untuk modal kerja, yaitu :

a. Mudah diimplementasikan

Dalam pembiayaan *murabahah*, selain mempermudah anggota dalam perhitungan angsuran pembiayaan, hal ini juga menguntungkan bagi pihak BMT, karena dalam transaksi *murabahah* hutang anggota adalah harga jual sedangkan dalam harga jual terkandung harga pokok dan margin. Sehingga jual beli *murabahah* dengan cepat mudah diimplementasikan dan dipahami oleh kedua belah pihak.

b. Memudahkan administrasi keuangan

Dengan adanya *murabahah*, anggota tidak diharuskan membuat laporan hasil usahanya tiap bulan kepada BMT. Sehingga hal tersebut mempermudah bagi anggota, selain itupun mempermudah administrasi laporan BMT.

c. Pendapatan BMT dapat diprediksi

---

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Indi Selaku CS KJKS BMT BUM Cabang Tegal, tanggal 9 Maret 2015

Hal ini untuk menanggulangi sifat ketidakjujuran anggota. Karena dunia bisnis pada zaman sekarang, sifat tidak jujur sudah tidak asing lagi kita jumpai, sehingga sifat seperti ini berlangsung secara terus-menerus di kalangan masyarakat kita yang kemudian menjadi sebuah kultur atau budaya yang tidak baik. Seperti yang kita ketahui, *mudharabah* dan *musyarakah* keuntungan didasarkan pada nisbah yang telah disepakati dan keuntungan tersebut diperoleh dari pendapatan bersih perbulan dari usaha anggota. Oleh karena itu sangat mudah bagi anggota untuk berbuat kecurangan dengan meminimalkan pendapatan dalam laporan usaha anggota. Hal ini tentu saja akan merugikan pihak BMT, karena keuntungan yang diperoleh BMT sedikit. Sehingga BMT menggunakan akad *murabahah* untuk pembiayaan usaha anggota, karena dalam transaksi *murabahah* BMT dapat langsung menentukan margin/ keuntungan.

d. Kurangnya pemahaman masyarakat terkait akad pembiayaan di BMT

Hal ini merupakan salah satu perhatian penting BMT, karena kurangnya pemahaman masyarakat terhadap akad-akad syariah menyebabkan kesulitan tersendiri bagi lembaga keuangan syariah untuk melaksanakan pembiayaannya berdasarkan prinsip-prinsip syariah. Hal ini dikarenakan ketika anggota dijelaskan mengenai akad yang akan digunakan dalam pembiayaan tersebut, respon anggota berbeda-beda dalam menerima akad tersebut, ada yang menerima dan ada pula yang menolak akad tersebut karena terkesan

memusingkan/sulit. Karena bagi anggota, ia hanya membutuhkan uang dan akad tidak terlalu penting, yang terpenting ia mendapatkan uang dan adanya kejelasan mengenai jumlah uang yang harus ia bayar tiap angsuran dari pembiayaan tersebut.

**BAB IV**

**ANALISIS PRAKTIK PEMBIAYAAN *MURABAHAH***

**DI KJKS BMT BINA UMAT MANDIRI (BUM) TEGAL**

**A. Proses Pelaksanaan Akad**

Dalam fiqh muamalah untuk setiap akad pembiayaan telah diatur mengenai ketentuan rukun dan syarat, baik akad *syirkah* maupun jual beli, seperti halnya dengan akad jual beli *murabahah*. Untuk di Indonesia sendiri akad-akad pembiayaan syariah telah diatur dalam ketentuan Fatwa DSN MUI. Ketentuan-ketentuan tersebut harus dipenuhi agar akad-akad pembiayaan dianggap sah dan sejalan dengan ketentuan-ketentuan syariah.

Akad *murabahah* dalam Fatwa DSN-MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, didefinisikan dengan menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan harga yang lebih tinggi sebagai laba.<sup>1</sup> Fatwa tersebut mengatur beberapa persyaratan pembiayaan *murabahah*, antara lain sebagai berikut:<sup>2</sup>

1. BMT menyediakan dana pembiayaan yang disalurkan berdasarkan perjanjian jual beli amanah.
2. Jangka waktu pembayaran harga oleh anggota kepada BMT ditentukan berdasarkan kesepakatan BMT dan anggota.

---

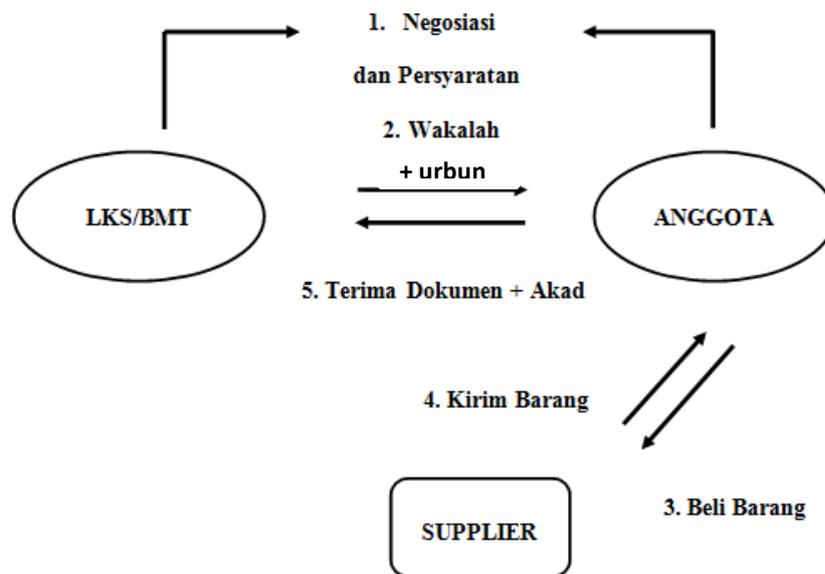
<sup>1</sup> Fatwa DSN-MUI No: 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*

<sup>2</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 13.

3. BMT selaku penjual harus memberitahu harga produk (harga perolehan) yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan (dalam nominal sebagai tambahan).
4. BMT dapat membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang disepakati.
5. Dalam hal BMT mewakilkan (*wakalah*) kepada anggota untuk membeli barang, maka akad *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik BMT.
6. BMT boleh meminta anggota untuk menyediakan agunan selain barang yang dibiayai BMT.
7. Kesepakatan margin harus ditentukan satu kali pada awal akad dan tidak berubah selama periode akad.

Untuk pembiayaan *murabahah bil wakalah* dalam fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 sebagaimana telah dijelaskan di atas. Jika BMT menggunakan akad *wakalah* untuk memberikan kuasanya kepada anggota untuk membeli barang, maka akad *murabahah* hanya bisa dilaksanakan ketika barang sudah ada dan sah menjadi milik BMT atau ketika proses *wakalah* selesai.

Berikut skema pengembangan dengan akad *wakalah* dari pembiayaan *murabahah* adalah sebagai berikut :

Gambar 7: *Murabahah bil Wakalah*

Sumber : <http://www.keuangansyariah.lecture.ub.ac.id>

Penjelasan skema untuk *murabahah bil wakalah* :

1. Anggota mengajukan pembiayaan *murabahah* untuk pengadaan barang tertentu, lalu terjadi penyampaian persyaratan dan negosiasi atas kualitas barang, harga, dan biaya-biaya barang tersebut antara BMT dan anggota.
2. BMT memberi kuasa (*wakalah*) kepada anggota untuk membeli barang disertai dengan adanya uang muka (*urbun*) dari anggota kepada BMT.
3. Anggota membeli barang dari pemasok sesuai kuasa yang diberikan BMT.
4. Pemasok menyerahkan barang ke anggota

5. Anggota dan BMT melaksanakan akad *murabahah* disertai penyerahan bukti pembelian.

Jadi, dari penjelasan di atas dapat diketahui bahwa, KJKS BMT BUM Tegal dalam melaksanakan prosedur akad *murabahah bil wakalah* tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*. Karena praktik akad *murabahah bil wakalah* yang terjadi menyebabkan ketidakjelasan akad. Selain itu, dalam prosedur akad di KJKS BMT BUM Tegal terdapat beberapa hal yang tidak sesuai dengan Fatwa DSN tersebut, antara lain sebagai berikut :

- a. Penentuan besar plafon ditentukan berdasarkan analisa keuangan, jenis usaha anggota dan jaminan yang digunakan anggota.<sup>3</sup>

Praktik yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal berbeda dengan konsep *murabahah* dalam fiqh muamalah maupun konsep *murabahah* dalam fatwa DSN MUI. Dimana dalam fiqh dijelaskan *murabahah* merupakan salah satu bentuk transaksi jual beli amanah. Bentuk-bentuk *murabahah* terlaksana antara penjual dan pembeli berdasarkan harga barang, harga asli pembelian penjual yang diketahui oleh pembeli dan keuntungan yang diambil oleh penjual pun diberitahukan kepada pembeli.<sup>4</sup> Nasabah mengajukan permohonan pembelian suatu barang, dimana barang tersebut akan dilunasi oleh pihak bank syariah kepada penjual. Sementara nasabah melunasi

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati, Kabag Adum KJKS BMT BUM, tanggal 2 Maret 2015.

<sup>4</sup> Wiroso, *Jual Beli ...*,h. 14.

pembiayaan tersebut kepada bank syariah dengan menambah sejumlah margin kepada pihak bank syariah dengan perjanjian *murabahah* yang telah disepakati sebelumnya antara nasabah dengan bank syariah.<sup>5</sup>

Dari pengertian tersebut dapat diketahui bahwasanya besar plafon yang diberikan didasarkan pada harga barang yang dibutuhkan anggota. Hal ini sejalan dengan fatwa DSN MUI yang menyebutkan bahwa BMT membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati.<sup>6</sup> Sehingga untuk penentuan besar plafon pembiayaan seharusnya didasarkan pada harga barang bukan pada jenis usaha maupun jaminan yang digunakan anggota. Maka KJKS BMT BUM dan anggota terlebih dahulu harus mengetahui harga pokok barang yang dibutuhkan anggota sehingga KJKS BMT BUM dan anggota dapat menegosiasikan plafon pembiayaan.

- b. Penentuan persentase margin dinilai dari persentase yang telah ditetapkan berdasarkan tingkat plafon pembiayaan *murabahah*.

Dalam penentuan margin *murabahah*, KJKS BMT BUM mempunyai patokan margin pembiayaan. Presentase margin telah ditentukan oleh pihak KJKS BMT BUM berdasarkan tingkat plafon pembiayaan dengan standar margin antara 2% - 3,5% dimana jangka waktu pembiayaan tidak merubah besarnya margin yang diperoleh karena margin telah ditentukan di awal akad.

---

<sup>5</sup> Lasmiatun, *Perbankan Syariah ...*, h. 11.

<sup>6</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 13.

Secara prinsip penentuan keuntungan di awal akad telah sesuai dengan ketentuan syariah sebagaimana terkandung dalam fatwa DSN MUI bahwa BMT selaku penjual harus memberitahu harga produk (harga perolehan) yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan (dalam nominal) sebagai tambahannya.<sup>7</sup> Akan tetapi penentuan presentase margin berdasarkan tingkat plafon pembiayaan *murabahah*, menjadikan anggota tidak dapat melakukan negosiasi margin. Karena meskipun terdapat nilai jual margin tertinggi dan terendah, namun dalam penetapan margin pembiayaan, KJKS BMT BUM langsung menetapkan dengan nilai margin tertinggi. Hal ini sejalan dengan wawancara yang dilakukan penulis, dimana pedagang pasar tidak tahu menahu terkait adanya tawar menawar yang dapat mereka lakukan dalam menentukan margin pembiayaan sehingga mereka langsung menerima pembiayaan dan margin yang diminta KJKS BMT BUM.

Sedangkan dalam konsep fiqh dan Fatwa DSN MUI 04/DSN-MUI/ IV/2000 tentang *Murabahah*, margin (keuntungan) harus ditentukan berdasarkan kesepakatan bersama antara penjual dan pembeli (KJKS BMT BUM dan Anggota), tidak boleh ditentukan secara sepihak.

---

<sup>7</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 13

- c. Dilihat dari praktik yang terjadi di KJKS BMT BUM, prosedur pembiayaan *murabahah bil wakalah* tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan oleh fatwa DSN MUI.

Jika BMT menggunakan akad *wakalah* kepada anggota untuk membeli barang maka akad *murabahah* hanya bisa dilaksanakan ketika barang sudah ada dan sah menjadi milik BMT. Karena dengan adanya akad *wakalah*, menjadikan skim ini berbeda dari skim *murabahah* dalam konsep fiqh, karena terjadi pelimpahan kekuasaan pengadaan barang dari penjual kepada pembeli.

Secara konsep syariah, akad *murabahah* dan akad *wakalah* dilakukan terpisah. Dimana akad *murabahah* hanya bisa dilaksanakan ketika barang sudah ada dan sah menjadi milik BMT (proses *wakalah* selesai). Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko penyalahgunaan dana oleh anggota.<sup>8</sup>

Akan tetapi dalam praktik pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM pelaksanaan akad *murabahah* dan *wakalah* dilakukan dalam satu waktu, yaitu penyampaian akad *wakalah* secara lisan yang kemudian dilanjutkan akad *murabahah* yang ditandatangani oleh anggota dan BMT.

Jika didasarkan pada fiqh maupun fatwa DSN MUI, akad pertama yang dilakukan adalah akad *wakalah*, BMT mewakilkan anggota untuk pembelian barang yang telah ditentukan. Setelah terjadi

---

<sup>8</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 37.

akad *wakalah* dan objek *murabahah* secara prinsip telah menjadi hak milik BMT maka selanjutnya bisa dilakukan akad kedua yaitu akad *murabahah*.

Hal ini sesuai dengan fatwa DSN MUI Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, dalam bagian ketentuan umum point 9 disebutkan bahwa jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang secara prinsip, menjadi milik bank. Dengan kata lain, pemberian kuasa (*wakalah*) dari BMT kepada anggota, harus dilakukan sebelum akad *murabahah* terjadi.

- d. Tidak adanya bukti tertulis mengenai akad *wakalah* (form akad *wakalah*). Padahal dalam Fatwa DSN MUI, dijelaskan pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* didahului dengan akad *wakalah* sebagai akad pertama. Dimana dalam form akad tersebut terdapat perjanjian secara tertulis mengenai pemberian kuasa/perwakilan (*wakalah*) antara pihak pertama (BMT) dengan pihak kedua (anggota) yang terikat dengan ketentuan dan syarat-syarat yang dijabarkan dalam tiap pasalnya sebagai prosedur dari akad *wakalah* tersebut. Selain itu, dalam akad tersebut terdapat format nota pembelian barang dari BMT yang digunakan anggota dalam membeli barang dimana nota pembelian barang tersebut akan diserahkan anggota kepada BMT sebagai bukti pembelian barang yang kemudian akan dilanjutkan dengan pelaksanaan akad *murabahah*. Akan tetapi yang terjadi di

KJKS BMT BUM, akad *wakalah* hanya dilakukan dengan penyampaian secara lisan.

Hal ini menunjukkan ketidakjelasan akad, dimana pemberian kuasa yang terjadi tanpa adanya bukti tertulis, sehingga menyebabkan banyak anggota yang tidak mengetahui adanya akad *wakalah*. Berdasarkan wawancara penulis dengan anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah* pun tidak tahu terkait adanya akad *wakalah*, yang mereka tahu mereka meminjam dana untuk pembelian barang dengan kesepakatan margin dan setoran tiap bulan yang telah ditetapkan.

Padahal form akad *wakalah* merupakan bukti konkrit adanya pelimpahan kuasa dari BMT kepada anggota, dan dalam akad tersebutpun menjelaskan mengenai barang-barang apa yang akan dibeli anggota disertai dengan form nota pembelian barang untuk pembiayaan *murabahah*, sehingga ketika akad *murabahah* berlangsung, barang sudah ada dan sah menjadi hak milik BMT. Sebagaimana dijelaskan dalam akad *wakalah* pasal dua mengenai objek *wakalah*, Pihak pertama melimpahkan kekuasaanya kepada pihak kedua secara khusus untuk melakukan hal-hal sebagaimana berikut :<sup>9</sup>

1. Memilhkan untuk pihak pertama barang/barang-barang dengan jumlah, spesifikasi dan harga yang telah disepakati bersama

---

<sup>9</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 122.

sebagaimana bunyi surat Pemesanan Barang nomor ..... yang dibuat oleh pihak kedua, yang merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisah dari akad ini.

2. Menandatangani dokumen untuk dan atas nama Pihak Pertama atas barang-barang yang telah dibeli dan menjadi konsekuensi dari berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut kepada pihak pertama (*Muwakkil*)
3. Membayar harga barang yang dibeli kepada penjual (pemasok).

Di atas merupakan salah satu pasal dari sebelas pasal yang terdapat di akad wakalah, hal tersebut tentunya menunjukkan pentingnya pengikatan akad wakalah dengan adanya bukti tertulis, sehingga akad akan jelas dan berjalan sesuai prosedur yang telah ditetapkan Fatwa DSN MUI. Melihat yang terjadi di KJKS BMT BUM, karena penyampaian akad hanya secara lisan “Uang ini saya akadkan *wakalah* kepada ibu/bapak untuk membeli barang yang telah disepakati dalam form akad *murabahah*” menunjukkan banyaknya ketidakjelasan dari akad itu sendiri, antara lain :

1. Ketidakjelasan pihak yang berakad *wakalah*, karena tidak menyebutkan siapa pihak pertama dan siapa pihak kedua.
2. Ketidakjelasan pelimpahan kekuasaan (*wakil*) dari pihak BMT kepada anggota.

3. Ketidakjelasan pembelian barang karena jumlah, spesifikasi, harga barang tidak disampaikan dalam akad *wakalah* tetapi dalam akad *murabahah* sebagai objek akad jual beli.
  4. Tidak adanya nota bukti pembelian barang atas nama KJKS BMT BUM yang seharusnya menjadi satu bagian dalam akad *wakalah*, karena tidak adanya form akad *wakalah*. Selain itu, dalam praktiknya pun setelah akad *wakalah* dan *murabahah* terjadi, anggota membeli barang atas namanya sendiri dimana barang langsung menjadi milik anggota.
- e. Selain itu ditinjau dari pengertian *murabahah* dalam fatwa, dimana *murabahah* merupakan akad jual beli suatu barang,<sup>10</sup> maka sudah seharusnya tingkat plafon pembiayaan didasarkan pada harga barang yang dibutuhkan anggota. Jika didasarkan pada jenis usaha anggota dan jaminan, dan dilihat pada praktik pembiayaan *murabahah* untuk modal dagang yang terjadi dipasar atau modal kerja pabrik, seharusnya akad yang digunakan akad *musyarakah* atau *mudharabah*. Karena skim kedua akad ini merupakan akad *syirkah*, dimana BMT menyediakan dana dan/ atau barang untuk membiayai suatu kegiatan usaha tertentu.<sup>11</sup>

Dan jika dilihat dari praktik yang terjadi di KJKS BMT BUM, dimana penggunaan akad *wakalah* yang dilaksanakan satu waktu dengan akad *murabahah* menjadikan posisi BMT sebagai pemberi

---

<sup>10</sup>Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 107

<sup>11</sup>Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 12

modal bukan sebagai penjual. Pemberi modal untuk kebutuhan usaha anggota, jika sudah seperti itu maka akad yang digunakan akan lebih tepat jika menggunakan akad *mudharabah* dan *musyarakah*.

Seperti yang telah dijelaskan pada bab 2 dalam konsep umum *murabahah*, disebutkan bahwasanya *mudharabah* dan *musyarakah* merupakan akad kerjasama antara kedua belah pihak atau lebih.<sup>12</sup> Dimana *mudharabah* menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah pemberian (modal) oleh pemilik modal (*al-mālik*) kepada pengelola (pekerja) untuk dikelola dalam bentuk usaha, dengan pembagian keuntungan berdasarkan kesepakatan.<sup>13</sup> *Musyarakah* sama dengan akad *mudharabah*, namun akad ini memiliki spesifikasi-spesifikasi tertentu yang tidak ditemukan dalam dalam akad *mudharabah*. Spesifikasi tersebut terkait dengan porsi modal, model pembagian keuntungan/kerugian, keterlibatan para pihak dalam pengelolaan dan lain-lain.<sup>14</sup> Dimana pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi hasil (*profit sharing*) yang didasarkan pada laporan hasil usaha dari *mudharib*.<sup>15</sup> Hal ini pula yang membedakan *profit sharing* dengan margin dalam *murabahah*.

---

<sup>12</sup>M. Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah ...*, h.119

<sup>13</sup>Qomarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Sukses Offset, 2011, h 112

<sup>14</sup> Afandi, *Fiqh Muamalah ...*, h.119

<sup>15</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 10

## B. Proses Pengadaan Barang

Sebagaimana yang telah kita ketahui bahwasanya praktik pembiayaan *murabahah* merupakan akad jual beli suatu barang,<sup>16</sup> Sehingga penggunaan akad ini dialokasikan untuk pemenuhan barang-barang yang dibutuhkan anggota.

Dalam fiqh muamalah dijelaskan mengenai syarat-syarat barang yang diperjualbelikan antara lain :<sup>17</sup>

1. Barang itu ada, atau tidak ada di tempat tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu.
2. Dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia.
3. Milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjualbelikan.
4. Boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.

Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000, telah dijelaskan bahwa syarat dari objek akad atau barang antara lain sebagai berikut:

1. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
2. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
3. Akad jual beli *murabahah* dapat dilakukan setelah barang secara prinsip menjadi milik Bank.

---

<sup>16</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 107

<sup>17</sup> Ghazaly, *Fiqh ...*, h.71-76

Selain itu, dengan adanya akad *wakalah* dalam pembiayaan *murabahah* maka pembelian objek *murabahah* menjadi tanggung jawab pembeli, dimana pembeli bertindak sebagai wakil dari BMT untuk melakukan pembelian objek *murabahah* untuk dan atas nama BMT.<sup>18</sup>

Namun karena proses/prosedur pelaksanaan akad *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM tidak sesuai dengan Fatwa Dewan Syari'ah Nasional MUI Nomor 40/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*. Hal ini pun berakibat pada proses pengadaan barang, dimana ketidakjelasan akad menyebabkan KJKS BMT BUM menjual barang yang tidak jelas status kepemilikannya dan spesifikasinya (bentuk, jenis, dan kualitas). Hal ini dikarenakan :

1. Pada saat akad berlangsung barang/objek akad tidak berada di tempat. Hal ini dikarenakan objek akad belum ada dan belum dimiliki oleh KJKS BMT BUM sehingga bentuk, jenis, dan kualitas tidak diketahui secara jelas.
2. Dalam hal ini, objek akad tergolong barang yang kepemilikannya belum jelas, karena barang belum dibeli oleh anggota dan masih menjadi hak milik *supplier*/pemasok tersebut. Selain itu, akad *wakalah* yang seharusnya digunakan anggota untuk membeli barang atas nama KJKS BMT BUM, namun dalam praktiknya, anggota membeli barang bukan atas nama KJKS BMT BUM tetapi atas nama dirinya sendiri,

---

<sup>18</sup> Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia h. 122

sehingga hal ini menunjukkan barang/objek akad yang ada bukan milik KJKS BMT BUM Tegal tetapi langsung menjadi milik pembeli.

3. Barang yang diperjual-belikan pada pembiayaan modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal *gharar*/tidak jelas. Hal ini dikarenakan proses pengadaan barang menjadi kuasa anggota dan dilakukan setelah akad *murabahah*, sehingga memungkinkan anggota tidak membelanjakan dana pembiayaan tersebut untuk membeli barang yang tertera dalam form aplikasi akad *murabahah*.
4. Dalam pengawasannya pun KJKS BMT BUM kurang maksimal, karena penulis menemukan adanya anggota yang tidak menyerahkan bukti laporan hasil pembelian barang, sehingga memungkinkan pembiayaan tersebut digunakan untuk membeli barang yang tidak sesuai dengan ketentuan syariah.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah penulis paparkan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Praktik pembiayaan *murabahah* yang terjadi di KJKS BMT BUM Tegal merupakan *murabahah* pesanan dimana jual beli *murabahah* akan dilakukan setelah ada anggota yang mengajukan pembiayaan *murabahah*. Selanjutnya, dalam proses pengadaan barang, KJKS BMT BUM Tegal menggunakan akad *murabahah bil wakalah*, dimana kedua akad tersebut dilakukan dalam satu waktu. Sehingga dalam praktik yang terjadi tidak ada akad *murabahah* setelah proses pengadaan barang, karena akad *murabahah* dilakukan sebelum proses pengadaan barang terjadi. Selain itu, dalam pelaksanaan akad wakalah, KJKS BMT BUM hanya memberikan kuasa secara lisan kepada anggota untuk membeli barang yang dibutuhkan anggota dan barang tersebut langsung menjadi milik anggota.
2. Pelaksanaan pembiayaan *murabahah* pada produk pembiayaan modal kerja di KJKS BMT BUM Tegal tidak sesuai dengan Fatwa DSN MUI No 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*, yaitu dalam hal proses pelaksanaan akad, dan proses pengadaan barang.

## B. Saran

1. Untuk KJKS BMT BUM Tegal :
  - a. Lebih memperhatikan ketentuan-ketentuan syariah yang telah diatur dalam Fatwa DSN MUI terkait produk penghimpunan dana dan pembiayaan, terutama dalam penggunaan akad *murabahah bil wakalah* sehingga KJKS BMT BUM dapat menjadi lembaga penggerak ekonomi syariah yang menerapkan sistem syariah secara konsisten dan menyeluruh, sebagaimana misi KJKS BMT BUM dalam point pertama.
  - b. Karena dalam pelaksanaan akad *murabahah bil wakalah* menyebabkan ketidakjelasan akad dan proses pengadaan barang, maka akan lebih baik jika BMT melakukan akad *murabahah* tanpa adanya akad *wakalah*, dalam arti BMT tetap mempertahankan posisinya sebagai penjual dan konsisten terhadap jual beli *murabahah*. Sehingga dalam hal ini, BMT tidak sekedar membiayai dalam bentuk uang saja tetapi BMT tetap bertindak sebagai penjual dan menjadikan anggota sebagai informan terkait barang yang dibutuhkan anggota dan pihak BMT yang tetap membeli barang tersebut.
  - c. Jika BMT tetap menggunakan akad *wakalah* dalam proses pengadaan barang pembiayaan *murabahah*, maka seharusnya akad *murabahah* dilakukan setelah akad *wakalah* selesai. Hal ini dilakukan untuk mengurangi risiko penyalahgunaan dana oleh anggota serta agar ketika akad *murabahah* terjadi, barang telah ada,

spesifikasi dan kepemilikan barang tersebut jelas, sehingga barang yang diperjual belikan tidak termasuk barang yang *gharar*.

- d. Dalam akad *murabahah* seharusnya penentuan harga (plafon pembiayaan) didasarkan pada harga barang yang dibutuhkan oleh anggota untuk membeli barang, bukan didasarkan pada jenis usaha anggota dan jaminan yang digunakan. Sehingga sebelum proses negosiasi, pihak penjual maupun pembeli sudah mengetahui informasi mengenai harga barang dari anggota (sebagai informan)/produsen. Berdasarkan informasi tersebut, KJKS BMT BUM dan anggota dapat menegosiasikan plafon pembiayaan, menegosiasikan harga barang, margin yang disepakati serta jangka waktu cicilan pembiayaan.
- e. Perlu adanya akad tertulis dalam praktik akad *wakalah* yang terjadi dalam pembiayaan *murabahah* sehingga tidak hanya disampaikan secara lisan dan memperjelas pelimpahan kekuasaan pengadaan barang yang terjadi antara KJKS BMT BUM dengan anggota.
- f. KJKS BMT BUM agar lebih tegas dalam pengawasan pembelian barang yang dilakukan oleh anggota, seperti penyerahan bukti nota pembelian barang yang wajib dipenuhi/dilakukan anggota setelah melakukan pembelian barang, sehingga memperkecil kemungkinan anggota untuk menyalahgunakan dana tersebut untuk membeli barang di luar kesepakatan yang telah tertera dalam form *murabahah*.

- g. KJKS BMT BUM dapat lebih memberikan penjelasan dan pemahaman kepada anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan terkait akad-akad yang terdapat dalam lembaga keuangan syariah.
2. Kepada Dewan Pengawas Syariah KJKS BMT BUM Tegal agar terus memperhatikan dan mengawasi terhadap penerapan fatwa-fatwa DSN MUI agar tidak menyimpang dari ketentuan-ketentuan syariat Islam.

## DAFTAR PUSTAKA

- Afandi, Yazid, *Fiqh Muamalah Dan Implementasinya Dalam Lembaga Keuangan Syariah*, Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009.
- Al-Mushlih, Abdullah dan Shalah ash-Shawi, *Fiqh Ekonomi Keuangan Islam*, Jakarta: Darul Haq, 2004.
- Andri, Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009.
- Arikunto, Suharsimi, *Prosedur penelitian (suatu pendekatan praktik)*, Jakarta: PT Rineka Cipta, 2010.
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah*, Jakarta: PT Rajagrafindo Persada, 2013.
- Azram Karim, Adiwarmam, *Bank Islam (Analisis Fiqh dan Keuangan)*, Jakarta: PT RajaGrafindo, 2010.
- Azwar, Saifudin, *Metodologi Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar Offset, 2004.
- Brosur *Baitul Maal KJKS BMT BUM*
- Buku Pedoman Akad Syariah Perhimpunan BMT Indonesia
- Buku RAT (Rapat Anggota Tahunan) KJKS BMT BUM Tahun Buku 2014
- Company Profile* KJKS BMT BUM Tegal
- Departemen Agama, *Al-Qur'an dan Terjemahnya*, Bandung: CV. Penerbit J-ART, 2004.
- Emzir, *Metodologi Penelitian Kualitatif (analisis data)*, Jakarta: Rajawali Press, 2012.

- Ernawati, Lies, “*Keragaman Pemaknaan Murabahah*”, Ekuitas: Jurnal Ekonomi dan Keuangan, Malang, 2012
- Fatwa Dewan Syari’ah Nasional Majelis Ulama Indonesia No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*.
- Hakim, Lukman, *Prinsip-prinsip Ekonomi Islam*, Jakarta: Erlangga, 2012.
- Huda, Qamarul, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Teras, 2011.
- Ibnu Hajar al-Asqalani, Al-Hafizh. *Bulughul Maram*, terj. Syafi’i Sukandi “*Bulughul Maram*”, Bandung: PT al-Ma’rifah, t.tt.
- Janwari, Yadi dan A. Djazuli, *Lembaga-lembaga Perekonomian Umat (Sebuah Pengenalan)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002.
- Juliansyah, Noor. *Metodologi Penelitian (Skripsi, Tesis, Disertasi, & Karya Ilmiah)*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2012.
- Lasmiatun. *Perbankan Syariah*, Semarang: LPSDM. RA Kartini, 2010.
- Lulail, Yunus Jamal. *Manajemen Bank Syariah Mikro*, Malang: UIN-Malang Press, 2009.
- Muhammad. *Manajemen Pembiayaan Bank Syariah*, Yogyakarta: UUP AMP YKPN, 2005.
- \_\_\_\_\_. *Metodologi Penelitian Ekonomi Islam (Pendekatan Kuantitatif)*, Jakarta: Rajawali Press, 2008.
- \_\_\_\_\_. *Model-model Akad Pembiayaan di Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Pres Yogyakarta, 2009.

- Rahman F, Fathur, “*Tinjauan Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Pembiayaan Murabahah di BMT NU SEJAHTERA Mangkang Semarang*”, Skripsi Sarjana Syariah, Semarang, IAIN Walisongo Semarang, 2011.
- Rahman Ghazaly, Abdul, et.al., *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, 2010.
- Ridwan, Muhammad, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta, 2004.
- Saeed, Abdullah, *Bank Islam dan Bunga*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar OI 2003.
- Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Bandung: Alfabeta, 2012.
- \_\_\_\_\_. *Metodologi Penelitian Pendidikan*, Bandung: Alfabeta, 2010.
- Suryabrata, Sumardi, *Metodologi Penelitian*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada. 1998.
- Sutedi, Adrian, *Perbankan Syariah*, Bogor : Ghalia Indonesia, 2009.
- Syaf ’i Antonio, Muhamad, *Bank Syariah dari Teori ke Praktek*, Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Syaparuddin, “*Kritik Abdullah Saeed Terhadap Praktik Pembiayaan Murabahah Pada Bank Islam*”, *Islamica Jurnal Studi Keislaman*, Surabaya, 2012
- Umar, Husein, *Himpunan Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI*, edisi Revisi Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia, 2006.
- Undang-undang Republik Indonesia No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 tahun 1998 tentang Pembiayaan

Usanti, Trisadini P. dan Abd. Somad, *Transaksi Bank Syariah*, Jakarta: Bumi Aksara, 2013.

Wiroso, *Jual Beli Murabahah*, Yogyakarta: UII Press, 2005.

Zulkifli, Sunarto, *Panduan Praktis Transaksi Perbankan Syariah*, Jakarta: Zukrul Hakim, 2003.

Hasil wawancara dengan Bapak Hariyanto selaku SPV Marketing

Hasil wawancara dengan Fida Syauqi H. Selaku AO 3 (Marketing Pasar) KJKS BMT BUM Cabang Tegal

Hasil wawancara dengan Ibu Indi Selaku CS KJKS BMT BUM Cabang Tegal

Hasil wawancara dengan anggota yang melakukan pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja

Hasil wawancara dengan Ibu Indi Selaku CS KJKS BMT BUM Cabang Tegal

Hasil wawancara dengan Ibu Sofwati selaku Kabag Adum KJKS BMT BUM

<http://www.keuangansyariah.lecture.ub.ac.id>

Lampiran 1



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEWAN SYARIAH NASIONAL MUI**

National Sharia Board - Indonesian Council of Ulama

Sekretariat : Masjid Istiqlal Kamar 12 Taman Wijaya Kusuma, Jakarta Pusat 10710

Telp.(021) 3450932 Fax. (021) 3440889

FATWA  
DEWAN SYARIAH NASIONAL  
NO: 04/DSN-MUI/IV/2000

Tentang

**MURABAHAH**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Dewan Syari'ah Nasional setelah

- Menimbang :
- bahwa masyarakat banyak memerlukan bantuan penyaluran dana dari bank berdasarkan pada prinsip jual beli;
  - 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;
  - bahwa oleh karena itu, DSN memandang perlu menetapkan fatwa tentang Murabahah untuk dijadikan pedoman oleh bank syari'ah.

Mengingat :

1. Firman Allah QS. al-Nisa' [4]: 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالِكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ...

"Hai orang yang beriman! Janganlah kalian saling memakan (mengambil) harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan sukarela di antaramu..."

2. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 275:

... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا...

"...Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba..."

3. Firman Allah QS. al-Ma'idah [5]: 1:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ...

"Hai orang yang beriman! Penuhilah akad-akad itu..."

4. Firman Allah QS. al-Baqarah [2]: 280:

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ...

“Dan jika (orang berutang itu) dalam kesukaran, maka berilah tangguh sampai ia berkelapangan...”

5. Hadis Nabi SAW.:

عَنْ أَبِي سَعِيدٍ الْخُدْرِيِّ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ، (رواه البيهقي وابن ماجه وصححه ابن حبان)

Dari Abu Sa'id Al-Khudri bahwa Rasulullah SAW bersabda, "Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan suka sama suka." (HR. al-Baihaqi dan Ibnu Majah, dan dinilai shahih oleh Ibnu Hibban).

6. Hadis Nabi riwayat Ibnu Majah:

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَآلِهِ وَسَلَّمَ قَالَ: ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ: الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ، وَخَلْطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لَا لِلْبَيْعِ (رواه ابن ماجه عن صهيب)

“Nabi bersabda, ‘Ada tiga hal yang mengandung berkah: jual beli tidak secara tunai, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga, bukan untuk dijual.’ (HR. Ibnu Majah dari Shuhaib).

7. Hadis Nabi riwayat Tirmidzi:

الْصُّلْحُ جَائِزٌ بَيْنَ الْمُسْلِمِينَ إِلَّا صُلْحًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا وَالْمُسْلِمُونَ عَلَى شُرُوطِهِمْ إِلَّا شَرْطًا حَرَّمَ حَلَالًا أَوْ أَحَلَّ حَرَامًا (رواه الترمذي عن عمرو بن عوف).

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram” (HR. Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

8. Hadis Nabi riwayat jama’ah:

مَطْلُ الْغَنِيِّ ظُلْمٌ...

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu adalah suatu kezaliman...”

9. Hadis Nabi riwayat Nasa’i, Abu Dawud, Ibu Majah, dan Ahmad:

لِيُؤَاغِدَ يُحِلُّ عَرَضَهُ وَعُقُوبَتَهُ.

“Menunda-nunda (pembayaran) yang dilakukan oleh orang mampu menghalalkan harga diri dan pemberian sanksi kepadanya.”

10. Hadis Nabi riwayat `Abd al-Raziq dari Zaid bin Aslam:

أَنَّهُ سُئِلَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ الْعُرْبَانِ فِي الْبَيْعِ فَأَحَلَّهُ  
 “Rasulullah SAW. ditanya tentang ‘urban (uang muka) dalam jual beli, maka beliau menghalalkannya.”

11. Ijma' Mayoritas ulama tentang kebolehan jual beli dengan cara Murabahah (Ibnu Rusyd, *Bidayah al-Mujtahid*, juz 2, hal. 161; lihat pula al-Kasani, *Bada'i as-Sana'i*, juz 5 Hal. 220-222).

12. Kaidah fiqh:

الْأَصْلُ فِي الْمُعَامَلَاتِ الْإِبَاحَةُ إِلَّا أَنْ يَدُلَّ دَلِيلٌ عَلَى تَحْرِيمِهَا.

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

Memperhatikan : Pendapat peserta Rapat Pleno Dewan Syari'ah Nasional pada hari Sabtu, tanggal 26 Dzulhijjah 1420 H./1 April 2000.

#### MEMUTUSKAN

Menetapkan : FATWA TENTANG MURABAHAH

Pertama : Ketentuan Umum Murabahah dalam Bank Syari'ah:

1. Bank dan nasabah harus melakukan akad murabahah yang bebas riba.
2. Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
3. Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.
4. Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
5. Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
6. Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
7. Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
8. Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.

9. Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli murabahah harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.

*Kedua*

: Ketentuan Murabahah kepada Nasabah:

1. Nasabah mengajukan permohonan dan janji pembelian suatu barang atau aset kepada bank.
2. Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan pedagang.
3. Bank kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)-nya sesuai dengan janji yang telah disepakatinya, karena secara hukum janji tersebut mengikat; kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli.
4. Dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta nasabah untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan.
5. Jika nasabah kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut.
6. Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
7. Jika uang muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang muka, maka
  - a. jika nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia tinggal membayar sisa harga.
  - b. jika nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank maksimal sebesar kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan tersebut; dan jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib melunasi kekurangannya.

*Ketiga*

: Jaminan dalam Murabahah:

1. Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya.
2. Bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang.

*Keempat*

: Utang dalam Murabahah:

1. Secara prinsip, penyelesaian utang nasabah dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank.
2. Jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya.

3. Jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, nasabah tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan.

*Kelima*

: Penundaan Pembayaran dalam Murabahah:

1. Nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya.
2. Jika nasabah menunda-nunda pembayaran dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.

*Keenam*

: Bangkrut dalam Murabahah:

Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

Ditetapkan di : Jakarta

Tanggal : 26 Dzulhijjah 1420 H.  
1 April 2000 M

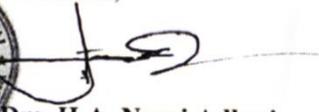
**DEWAN SYARIAH NASIONAL  
MAJELIS ULAMA INDONESIA**

Ketua,

  
Prof. KH. Ali Yafie

Sekretaris,



  
Drs. H.A. Nazri Adlani

## Lampiran 2

### III.C.2.1.b. Akad Wakalah Untuk Memilih Dalam Pembiayaan Murabahah



#### AKAD WAKALAH

#### NO.

Akad *Wakalah* ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini ... tanggal ... (...) bulan ... tahun ... (...), kami yang bertandatangan di bawah ini:

1. Nama :  
No. KTP :  
Alamat :  
Jabatan :

Dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT....., berdasarkan Surat Kuasa Pengurus Nomor..... tanggal .....Bulan.... tahun..... dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk dalam kedudukannya selaku Pengurus KJKS BMT ..., dan karenanya berdasarkan Akta Pendirian KJKS BMT ... dan telah disahkan oleh Dinas Koperasi dan Pengusaha Kecil Republik Indonesia Kabupaten/kota..... No. .../.../.../bulan/tahun tertanggal .... bulan... tahun.... dan Keputusan Menteri Negara Republik Indonesia No. .../.../ BH/PAD/.../bulan/tahun tertanggal .... bulan... tahun...dan perubahannya, dengan demikian bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KJKS BMT ... yang beralamat dan berkedudukan di Jl. ....Desa....Kecamatan.....Kabupaten....., Telp. ...., Fax. .... Untuk selanjutnya disebut: "Pihak Pertama".

2. Nama :  
No. KTP :  
Alamat :

---

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi/ diri sendiri, yang untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua.

Kedua belah pihak bertindak dalam kedudukannya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, telah sepakat mengadakan perjanjian pemberian kuasa / perwakilan (*Wakalah*) yang terikat dengan ketentuan dan syarat-syarat sebagai berikut: .....

### **PASAL 1 DEFINISI**

1. **“Wakalah”** adalah pelimpahan kekuasaan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua untuk memilih dan membayarkan barang dalam proses pengadaan barang yang akan diperjual belikan.
2. **“Pembiayaan”** adalah penyediaan sejumlah dana oleh Pihak Pertama untuk dikelola oleh Pihak Kedua dengan jangka waktu tertentu sesuai dengan syarat-syarat, kondisi, dan ketentuan, serta *nisbah* yang disepakati oleh dan antara Pihak Pertama dan Pihak Kedua.
3. **“Syariah”** adalah Hukum Islam yang bersumber dari Al Quran dan As-Sunnah dan mengatur segala hal yang mencakup bidang ibadah *mahdhah* dan ibadah muamalah.
4. **“Dokumen Agunan”** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini.
5. **“Masa (Jangka Waktu) Penggunaan Modal”** adalah masa berlakunya Perjanjian ini sesuai dengan yang ditentukan dalam PASAL 3 Perjanjian ini.
6. **“Hari Kerja Pihak Pertama”** adalah Hari Kerja Pihak Pertama Indonesia.
7. **“Pembukuan Pembiayaan”** adalah pembukuan atas nama Pihak Kedua pada Pihak Pertama yang khusus mencatat seluruh transaksi Pihak Kedua sehubungan dengan Pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat Pihak Kedua atas segala

kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.

8. **“Cidera Janji”** adalah peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam PASAL 6 Perjanjian ini yang menyebabkan Pihak Pertama dapat menghentikan seluruh atau sebahagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum Jangka Waktu Perjanjian ini.

## **PASAL 2 OBYEK WAKALAH**

Pihak Pertama melimpahkan kekuasaannya kepada Pihak Kedua secara khusus untuk melakukan hal-hal sebagaimana berikut :

1. Memilihkan untuk Pihak Pertama barang / barang-barang dengan jumlah, spesifikasi dan harga yang telah disepakati bersama sebagaimana bunyi surat Pemesanan Barang nomor ..... yang dibuat oleh Pihak Kedua, yang merupakan bagian yang menjadi satu kesatuan dan tidak terpisahkan dari akad perjanjian ini.
2. Menandatangani dokumen untuk dan atas nama Pihak Pertama atas barang-barang yang telah dibeli dan menjadi konsekwensi dari berpindahnya kepemilikan atas barang tersebut kepada pihak pertama (Muwakkil).
3. Membayar harga barang yang dibeli kepada penjual (pemasok);\*

## **PASAL 3 JANGKA WAKTU WAKALAH**

Kedua belah pihak telah bersepakat bahwa jangka waktu berlakunya akad *Wakalah* ini adalah ketika Pihak Kedua telah menyelesaikan semua kewajibannya sesuai dengan bunyi ketentuan-ketentuan akad ini, atau selambat-lambatnya ..... hari terhitung setelah ditandatanganinya akad ini atau tanggal.....

---

**PASAL 5**  
**PENYERAHAN BARANG**

Kedua belah pihak sepakat penyerahan barang dilakukan oleh Pihak Kedua ke Pihak Pertama yaitu pada tanggal ... (...) bulan... tahun ... (...) atau setelah Pihak Kedua menerima barang dari Pemasok.

**PASAL 6**  
**WAKALAH PEMBELIAN BARANG**

Pihak Pertama sepakat bahwa untuk terpenuhinya ketentuan PASAL 2, maka Pihak Pertama akan menitipkan (*yad amanah*) kepada Pihak Kedua, uang sejumlah Rp ... (...rupiah) guna pembayaran uang muka pesanan barang Pihak Kedua ke Pemasok.

**PASAL 7**  
**PEMBAYARAN BARANG**

Dalam hal pembayaran pemesanan barang Pihak Kedua, maka Pihak Pertama akan melakukan pembayaran secara langsung ke Pemasok dengan mekanisme yang berlaku di BMT.

**PASAL 8**  
**PERISTIWA CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan Perjanjian ini, Pihak Pertama berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Pihak Kedua dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan lunas seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. Kelalaian Pihak Kedua untuk melaksanakan kewajiban menurut perjanjian ini untuk memilih dan membayarkan barang sesuai ketentuan.

2. Dalam hal terdapat suatu janji, pernyataan, atau kesepakatan menurut perjanjian ini atau berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam suatu surat, atau bukti-bukti lain yang perlu diadakan menurut Perjanjian ini atau sehubungan dengan suatu perjanjian yang disebut dalam Perjanjian ini ternyata tidak benar, tidak tepat atau menyesatkan.
3. Diputuskan oleh suatu pengadilan atau instansi Pemerintah lainnya bahwa suatu perjanjian atau dokumen yang merupakan bukti kepemilikan atas barang yang dipilih Pihak Kedua adalah tidak sah atau dengan cara yang lain tidak bisa diberlakukan.
4. Dalam hal Pihak Kedua melanggar dan atau tidak bisa memenuhi peraturan-peraturan dan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini atau tidak bisa memenuhi syarat-syarat perjanjian ini serta perjanjian-perjanjian lainnya yang bersangkutan dan atau syarat-syarat serta ketentuan yang ditetapkan oleh KJKS/BMT ..... baik surat-surat/dokumen-dokumen termasuk jaminan yang diberikan.
5. Dalam hal Pihak Kedua tidak menjalankan *Wakalah* dengan sungguh-sungguh dan atau melanggar syar'i dan atau melanggar hukum yang berlaku, maka seluruh akad akan menjadi jatuh tempo dan seluruh kewajiban-kewajiban dan biaya-biaya yang menjadi kewajiban Pihak Kedua harus dibayarkan kepada Pihak Pertama, dan Pihak Pertama boleh mengambil tindakan apapun yang perlu yang berhubungan dengan perjanjian ini.

#### **PASAL 9**

##### **KEADAAN MEMAKSA (*FORCE MAJEURE*)**

1. Dalam hal terjadi keterlambatan atau kegagalan salah satu pihak untuk memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam perjanjian ini, yang disebabkan oleh karena keadaan yang memaksa seperti bencana alam, huru-hara dan sabotase, dan tidak bisa dihindari dengan melakukan tindakan sepatutnya, maka kerugian yang diakibatkan tersebut ditanggung secara bersama oleh para Pihak Pertama.

- 
2. Dalam hal terjadi keadaan memaksa, pihak yang mengalami peristiwa yang dikategorikan keadaan memaksa wajib memberitahukan secara tertulis tentang hal tersebut kepada pihak lainnya dengan melampirkan bukti secukupnya dari kepolisian atau instansi yang berwenang mengenai kejadian memaksa tersebut selambat-lambatnya ... hari terhitung sejak keadaan yang memaksa tersebut.
  3. Dalam hal dalam waktu ... hari sejak diterimanya pemberitahuan sebagaimana ayat 2 tersebut belum atau tidak ada tanggapan dari pihak yang menerima pemberitahuan, maka adanya peristiwa tersebut dianggap telah disetujui oleh pihak tersebut.
  4. Dalam hal keadaan memaksa tersebut mengakibatkan kegagalan dalam pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian ini selama ... bulan, maka perjanjian ini boleh diakhiri dengan suatu perjanjian antara para pihak.

**PASAL 10**  
**PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat, mediasi, arbitrase syariah, dan pengadilan agama.
2. Mengenai Akad kerjasama dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak sepakat memilih tempat kediaman hukumnya yang tetap dan tidak berubah di Kantor Pengadilan Agama Kota/Kab. ... ..

**PASAL 11**  
**PASAL TAMBAHAN**

Demikianlah, Akad ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas yang bermeterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua, dan masing-masing berlaku sebagai aslinya :

Pihak Pertama

Pihak Kedua

---

---

Saksi I

Saksi II

---

---

**III.C.2.1.c. Contoh Nota Pembelian Barang**

**NOTA PEMBELIAN BARANG**

Kepada

Yth: KJKS BMT .....

Di .....

Dengan hormat,

Berikut ini rincian barang-barang yang telah anda beli dari kami, agar menjadi periksa adanya.

No	Barang	Spesifikasi	Jumlah	Harga Satuan	Total

Terimakasih, atas kerjasamanya.

.....

TOKO/SUPLIER

Lampiran 3



**KJKS BINA UMAT MANDIRI**

SK No. 13290 / B.H / KWK.11 / IX / 1997  
SK No. 18 / PAD / KDK.11 / X / 2010

**ANALISIS PEMBIAYAAN**

Nama Pemohon : \_\_\_\_\_  
 Nama Istri/Suami : \_\_\_\_\_ Jenis Usaha : \_\_\_\_\_  
 Alamat Lengkap : \_\_\_\_\_ Tlp. : \_\_\_\_\_ No. KTP. : \_\_\_\_\_

No.	Keterangan	Ya	Tidak
<b>A</b>	<b>CARACTER / WATAK DAN KEPERIBADIAN NASABAH</b>		
1	Amanah, jujur, disiplin, dan selalu berusaha menepati janji (info dari narasumber orang lain).		
2	Melakukan sholat 5 waktu / ke masjid dan ikut berjamaah yasin, tahlii, dll. Sesuai ajaran agamanya.		
3	Mempunyai nama baik di lingkungannya dan keadaan rumah tangga rukun damai.		
4	Menabung secara teratur dan terus menerus.		
5	Memiliki kepekaan sosial a.l. Membayar zakat / infaq / sedekah sebagian pendapatan untuk orang lain.		
6	Membayar kembali pinjaman (yang lalu) secara disiplin (bukti angsuran ditunjukkan).		
<b>B</b>	<b>CAPACITY / KEMAMPUAN NASABAH</b>		
1	Usaha sudah berjalan 2 tahun ke atas.		
2	Tempat usaha maupun tempat tinggal permanen dan milik sendiri.		
3	Bahan baku mudah, pemasaran bagus, punya langganan tetap dan pembayaran kewajiban baik.		
4	Perkembangan usaha baik, tingkan keuntungan ..... % dan mampu untuk membayar kewajiban.		
5	Memiliki hutang ditempat lain, sebutkan ..... sebesar Rp. ....		
<b>C</b>	<b>CAPITAL / MODAL DARI NASABAH</b>		
1	Memiliki aset usaha, berupa tanah, rumah, atau barang dagangan senilai .....		
2	Memiliki tabungan di Bank / koperasi ..... sebesar ..... dan/atau di LKM BMT sebesar.....		
3	Tingkat keuntungan usaha layak dibanding kewajiban membayar pembiayaan.		
4	Pembiayaan akan digunakan untuk modal usaha (syirkah) atau pembelian barang .....		
<b>D</b>	<b>COLATERAL / JAMINAN PEMBIAYAAN</b>		
1	Suami / istri bersedia ikut menandatangani dokumen perjanjian pembiayaan.		
2	Memiliki jaminan yang cukup sesuai jumlah pinjaman (sebutkan .....		
3	Ada pihak lain yang menjamin pembiayaan (sebutkan .....		
<b>E</b>	<b>CONDITION / KEADAAN EKONOMI LINGKUNGAN USAHA</b>		
1	Adat istiadat, kebudayaan, dan agama mayoritas masyarakat setempat mendukung.		
2	Jenis usaha legal menurut hukum dan halal menurut agama.		
3	Kondisi lingkungan mendukung.		
4	Kondisi iklim dan cuaca mendukung.		

**PERHITUNGAN KELAYAKAN USAHA**

A. Perhitungan Laba Usaha per bulan :

1. Pendapatan kotor usaha / harga jual Rp. ....

2. Harga pokok barang / kulakan Rp. ....

3. Biaya operasional usaha Rp. ....

**Labas Usaha / pendapatan bersih Rp. ....**

B. Perhitungan Pendapatan keluarga per bulan

1. Laba Usaha per bulan (A) Rp. ....

2. Pendapatan (diluar A) dari usaha suami/istri/lainnya Rp. ....

**Jumlah pendapatan seluruh keluarga Rp. ....**

C. Biaya diluar usaha (biaya hidup keluarga)

1. Kebutuhan makan keluarga Rp. ....

2. Biaya pendidikan anak Rp. ....

3. Biaya listrik, telp. Air, dll. Rp. ....

4. Biaya lain-lain Rp. ....

**Total biaya keluarga Rp. ....**

D. Pendapatan bersih keluarga (B-C) **Rp. ....**

E. Rasio angsuran sekitar 45% dari pendapatan bersih (D) **Rp. ....**

F. Jumlah pembiayaan maksimal yang dapat diberikan

Rasio angsuran (E) x jangka waktu bulan **Rp. ....**

G. Jenis pembiayaan ..... Dengan bagi hasil / margin **Rp. ....**

Total pemayaran ke LKM BMT

1. Angsuran pokok Rp. ....

2. Bagi Hasil (kurang lebih) / margin Rp. ....

3. Infaq Rp. ....

4. Tabungan Rp. ....

**Total setoran per minggu / per bulan Rp. ....**

**CATATAN :**

Manajer Pendamping

Analisis Pembiayaan



bmt  
BUM

**BMT BUM**

KJKS BINA UMAT MANDIRI  
SK No. 13290 / B.H / KWK.11 / IX / 1997  
SK No. 18 / PAD / KDK.11 / X / 2010

**DATA KEUANGAN**  
CALON ANGGOTA PEMBIAYAAN

**A. Identitas Pemohon**

Nama : .....  
Tempat & Tanggal Lahir : ..... Usia : ..... Tahun  
Agama : .....  
Alamat Rumah (sekarang) : .....  
.....  
..... Kode Pos : ..... Telepon : .....  
Pekerjaan / Usaha : .....  
Alamat Usaha : .....  
..... Kode Pos : ..... Telepon : .....

**B. Status Rumah Tinggal**

1. Hak Milik  Ya  Tidak  
2. Kontrakan  Bulanan  Tahunan  
3. Lain-lain tersebut .....  
Nilai: Rp. ....

**C. Status Tempat dan Peralatan Usaha**

1. Hak Milik  Ya  Tidak  
2. Kontrakan  Bulanan  Tahunan  
3. Lain-lain tersebut .....  
Nilai: Rp. ....

**D. Profil Usaha**

**1.Modal Usaha**

Sendiri Rp. ....  
 Keluarga Rp. ....  
 Pinjaman Pihak lain Rp. ....  
Jumlah Modal Rp. ....

**2.Tabungan deposito**

a. Bank No. Rek : .....  
b. Koperasi ..... A/O : .....  
c. BMT ..... : .....  
d. Lembaga Keuangan Lainnya : .....

**3.Pinjaman Pihak Lain**

a. Sumber Pinjaman : .....  
b. Sisa Pinjaman : Rp. ....  
c. Bunga : Rp. ....  
d. Jatuh Tempo : .....  
e. Angsuran :  Harian  Mingguan  Bulanan

**4. Jumlah Tanggungan**

a. Istri : ..... Orang  
b. Anak : ..... Orang  
c. Lain-lain : ..... Orang  
Jumlah : ..... Orang

**E. Kondisi Keuangan Usaha per Hari / Minggu / Bulan \*)**

**I. Analisa Rugi Laba**

a. Pendapatan Penjualan / omset : Rp. ....  
b. Biaya Pokok Bahan / Pembelian : Rp. ....  
c. Laba Kotor : Rp. ....  
d. Biaya Operasional  
Gaji Karyawan Rp. ....  
Transportasi Rp. ....  
Kebersihan Rp. ....  
Keamanan Rp. ....  
Sewa Tempat Rp. ....  
Lain-lain Rp. ....  
Total biaya operasional Rp. ....  
e. laba bersih ( C - D ) Rp. ....

**2. Pendapatan Tambahan**

a. .... Rp. ....  
b. .... Rp. ....  
Total Pendapatan Tambahan Rp. ....  
Total Pendapatan Rp. ....

**3. Konsumsi Keluarga**

a. Makan Rp. ....  
b. Kontrak Rp. ....  
c. Listrik Rp. ....  
d. Biaya Sekolah Rp. ....  
e. Telepon Rp. ....  
f. Air Minum Rp. ....  
g. Lain - lain Rp. ....  
Total Biaya Konsumsi Keluarga Rp. ....

**4. Pendapatan Bersih (1e+2-3) Rp. ....**

**F. Permohonan Pembiayaan**

1. Jumlah Pengajuan Pembiayaan Rp. ....  
2. Jangka Waktu  Hari  Minggu  Bulan  
3. Pembiayaan  Baru  Lama  Perubahan  
4. Jumlah Pembiayaan Lama Rp. ....  
5. Jenis Pembiayaan : MDA / MSA / MRA

\*) Coret yang tidak perlu

3. Harga Taksiran : .....	Pembayaran, dengan besarnya biaya Rp. ....
4. Alamat Pemilik : .....	
<b>I. Referensi / Avalist</b>	
1. Nama : .....	Saya menyatakan bahwa semua informasi yang telah saya adalah benar dan mengizinkan KJKS Bina Umat untuk memeriksa keuangan, bersama ini saya berika kepada KJKS Bina Umat Mandiri untuk memotong simpan saya guna melunasi kewajiban saya jika terjadi tu pembayaran Dengan ini saya bersedia akan patuh pada peratu persyaratan yang di tentukan KJKS Bina Umat Mandiri mengetahui serta menyetujui bahwa KJKS Bina Umat berhak menyetujui / menolak permohonan ini tanp memberikan alasannya.
2. Alamat : .....	
Telp. ....	
3. Usaha : .....	
<b>J. Rencana</b>	
1. Verifikasi / Silaturahmi Tgl. ....	
2. Rapat Komite Pembiayaan Tgl. ....	
3. Realisasi Tgl. ....	

.....

..... Pemohon Istri/Suami/Bapak/Ibu \*) Referensi/Rekomendir/Avalist

.....



RISALAH RAPAT KOMITE PEMBIAYAAN			
Diterima	Diproses	Ditolak	Disetujui

Lampiran 3

Bismillahirrohmanirrohim

Hal : 1 dari 5

**AKAD JUAL BELI MURABAHAH**  
NO. : 0013300737

Akad Jual - Beli Murabahah ini dibuat dan ditandatangani pada hari ini **Kamis** tanggal **11** ( Sebelas) bulan **Desember** tahun **2014** ( Dua Ribu Empatbelas), kami yang bertanda tangan di bawah ini :

- 1. Nama : **DASAM, S.Pd**
- Alamat : **Ds. Kebonagung RT. 03 RW. 03 Jatibarang Brebes**
- No. KTP : **3301150606860005**
- Jabatan : **Pimpinan Cabang KJKS BMT BINA UMAT MANDIRI**

Dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk dan atas nama Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) BMT BINA UMAT MANDIRI, berdasarkan surat kuasa pengurus no. ---- tanggal dalam hal yang diuraikan di bawah ini bertindak untuk dalam kedudukannya selaku pengurus KJKS BMT BINA UMAT MANDIRI, dan karenanya berdasarkan Akta Pendirian KJKS BMT BINA UMAT MANDIRI dan telah disahkan oleh Dinas Koperasi Dan Pengusaha Kecil Republik Indonesia Kota Tegal no. 18/PAD/KD.II/X/2010 tertanggal 11 bulan 10 tahun 2010 dan Keputusan Menteri Negara Republik Indonesia no. 91/Kep/M.KUKM/IX/2004 tertanggal 10 bulan September tahun 2004 dan perubahannya, dengan demikian bertindak untuk dan atas nama serta mewakili KJKS BMT BINA UMAT MANDIRI yang beralamat dan berkedudukan di Jl. Perintis Kemerdekaan No.61 Kelurahan Panggung kecamatan Tegal Timur Kota Tegal, telp (0283) 6148564 untuk selanjutnya disebut : " pihak Pertama"

- 2. Nama :
- Alamat :
- No. KTP : **33.7603.521257.0010**
- Pekerjaan : **Pedagang**

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama pribadi/diri sendiri, yang untuk selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**".

Para pihak terlebih dahulu menerangkan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dalam rangka menjalankan kegiatan usahanya, Pihak Kedua memerlukan sejumlah dana untuk pembelian barang, dan untuk memenuhi hal tersebut Pihak Kedua telah mengajukan permohonan kepada Pihak Pertama untuk membeli barang sebagaimana didefinisikan dalam Perjanjian ini, dan berdasarkan permohonan Pihak Kedua tersebut Pihak Pertama menyetujui

mencakup bidang ibadah mahdah dan ibadah muamalah.

4. **"Dokumen Agunan"** adalah segala macam dan bentuk surat bukti tentang kepemilikan atau hak-hak lainnya atas barang yang dijadikan jaminan dan akta pengikatannya guna menjamin terlaksananya kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini.
5. **"Masa (Jangka Waktu) Pembiayaan"** adalah masa berlakunya Perjanjian ini sesuai dengan yang ditentukan dalam PASAL 2 Perjanjian ini.
6. **"Hari Kerja Pihak Pertama"** adalah Hari Kerja Pihak Pertama Indonesia.
7. **"Pendapatan"** adalah seluruh penerimaan yang diperoleh dari hasil usaha yang dijalankan oleh Nasabah dengan menggunakan modal yang disediakan oleh Pihak Pertama sesuai dengan Perjanjian ini.
8. **"Keuntungan"** adalah pendapatan sebagaimana dimaksud dalam butir 7 PASAL 1 Perjanjian ini dikurangi biaya-biaya sebelum dipotong pajak.
9. **"Pembukuan Pembiayaan"** adalah pembukuan atas nama Pihak Kedua pada Pihak Pertama yang khusus mencatat seluruh transaksi Pihak Kedua sehubungan dengan pembiayaan, yang merupakan bukti sah dan mengikat Pihak Kedua atas segala kewajiban pembayaran, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan cara yang sah menurut hukum.
10. **"Cidera Janji"** adalah peristiwa-peristiwa sebagaimana yang tercantum dalam PASAL 8 Perjanjian ini yang menyebabkan Pihak Pertama dapat menghentikan seluruh atau sebagian pembiayaan, dan menagih dengan seketika dan sekaligus jumlah kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama sebelum Jangka Waktu Perjanjian ini.

## PASAL 2 PEMBIAYAAN DAN JANGKA WAKTU PENGGUNAANNYA

1. Mabi' (Obyek jual-beli) Murabahah	:	
2. Tsaman (Harga) Pokok	:	Rp. 10.000.000
3. Down Payment (DP)	:	Rp.
4. Ribh (Margin/Keuntungan)	:	Rp. 3.600.000
5. Biaya-biaya (notaris, asuransi, angkut, dll)	:	Rp.
6. Tsaman (Harga) Jual	:	Rp. 13.600.000
7. Cara pembayaran	:	Angsur (Taqsih)
8. Jatuh Tempo Angsuran	:	setiap tanggal 11 bulan berjalan
9. Jangka Waktu Pembiayaan	:	18 bulan
10. Jatuh Tempo Pembiayaan	:	11 Juni 2016

## PASAL 3 REALISASI JUAL BELI

Dengan tetap memperhatikan dan menaati ketentuan-ketentuan tentang pembatasan penyediaan fasilitas jual beli Murabahah yang ditetapkan oleh yang berwenang, Pihak Pertama dengan ini mengikatkan diri untuk melaksanakan Perjanjian ini setelah Pihak Kedua memenuhi seluruh persyaratan sebagai berikut :

1. Telah menyerahkan kepada Pihak Pertama surat atau formulir permohonan pesanan barang yang berisi rincian barang yang akan dibeli serta tanggal penyerahan barang yang dikehendaki berdasarkan Perjanjian ini ;
2. Telah menyerahkan kepada Pihak Pertama semua dokumen, termasuk tetapi tidak terbatas pada dokumen-dokumen jaminan yang berkaitan dengan Perjanjian ini ;
3. Telah menandatangani Perjanjian ini dan perjanjian-perjanjian jaminan dan perjanjian lainnya yang dipersyaratkan ;
4. Telah membayar biaya-biaya yang berkaitan dengan pembuatan Perjanjian ini.

Sebagai bukti telah diteruskannya setiap surat, dokumen, bukti kepemilikan, atas jaminan, dan/atau akta dimaksud oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama, Pihak Pertama berkewajiban untuk menerbitkan dan menyerahkan Tanda Bukti Penerimaannya kepada Pihak Kedua.

## PASAL 4 PENYERAHAN BARANG

Berdasarkan syarat-syarat pembelian antara Pihak Pertama dan Pemasok, maka atas persetujuan dan sepengetahuan Pihak Pertama, penyerahan barang akan dilakukan langsung oleh Pemasok kepada Pihak Kedua yaitu pada tanggal .... bulan ... tahun .....

## PASAL 5 PEMBAYARAN

1. Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri kepada Pihak Pertama untuk membayar harga jual barang sebagaimana tersebut pada PASAL 1 perjanjian ini secara angsur dengan jatuh tempo tanggal 11 (Sebelas) tiap bulannya.
2. Setiap pembayaran oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama atas pembiayaan yang diberikan oleh Pihak Pertama dilakukan di kantor Pihak Pertama atau di tempat lain yang ditunjuk Pihak Pertama.
3. Dalam hal Pihak Kedua terlambat melaksanakan pembayaran sebagaimana PASAL 1 akad yang telah disepakati, maka Pihak Kedua sepakat untuk dikenakan denda (Ta'zir) sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) per hari dan akan diperhitungkan sebagai satu kesatuan kewajiban Pihak Kedua yang tidak bisa dipisahkan satu dengan lainnya.
4. Dalam hal Pihak Kedua membayar atau melunasi pembiayaan yang diberikan oleh Pihak Pertama lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan/keuntungan yang menjadi hak Pihak Pertama sebagaimana telah ditetapkan dalam Perjanjian.

**PASAL 6**  
**BIAYA, POTONGAN DAN PAJAK**

1. Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri untuk menanggung segala biaya yang diperlukan berkenaan dengan pelaksanaan Perjanjian ini, antara lain biaya administrasi sebesar Rp. .- (Nol rupiah) sepanjang hal itu diberitahukan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebelum ditandatanganinya Perjanjian ini, dan Pihak Kedua menyatakan persetujuannya.
2. Dalam hal Pihak Kedua cedera janji tidak melakukan pembayaran kembali/melunasi kewajibannya kepada Pihak Pertama, sehingga Pihak Pertama perlu menggunakan jasa Penasihat Hukum/Kuasa untuk menagihnya, maka Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri untuk membayar seluruh biaya jasa Penasihat Hukum, jasa penagihan, dan jasa-jasa lainnya yang dapat dibuktikan dengan sah menurut hukum.
3. Setiap pembayaran kembali/pelunasan Pihak Kedua sehubungan dengan Perjanjian ini dan perjanjian lainnya yang mengikat Pihak Kedua dan Pihak Pertama, dilakukan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama tanpa potongan, pungutan, bea, pajak dan/atau biaya-biaya lainnya, kecuali jika potongan tersebut diharuskan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Pihak Kedua dengan ini mengikatkan diri, bahwa terhadap setiap potongan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, akan dilakukan pembayarannya oleh Pihak Kedua melalui Pihak Pertama.

**PASAL 7**  
**AGUNAN**

Untuk menjamin tertibnya pembayaran kembali/pelunasan Pembiayaan tepat pada waktu dan jumlah yang telah disepakati kedua belah pihak berdasarkan Perjanjian ini, maka Pihak kedua dengan ini mengikatkan diri untuk menyerahkan agunan dan membuat pengikatan agunan kepada Pihak Pertama sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

Jenis barang agunan yang diserahkan berupa :

1. **-SPM Yamaha Vixion th 2010 an Tafrikha almt jl. Teuku Umar gg. Kulon Parogo RT. 5/1 Debong Kidul Nopol G 6288 KE Warna Hitam No. BPKB H-05833778-**
2. Seluruh agunan sebelumnya dan agunan yang diserahkan oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan akad dan/atau akta dan/atau perjanjian dan/atau agunan sebelumnya dan/atau yang akan dibuat selanjutnya sampai dengan berakhirnya seluruh kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama.
3. Agunan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan akad dan/atau akta dan/atau perjanjian dan/atau agunan sebelumnya dan/atau yang akan dibuat selanjutnya dengan berakhirnya seluruh kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama.

**PASAL 8**  
**PERNYATAAN PIHAK KEDUA**

Pihak Kedua dengan ini menyatakan pengakuan dengan sebenar-benarnya, menjamin dan karenanya mengikatkan diri pada Pihak Pertama, bahwa :

1. Pihak Kedua adalah Perorangan/Badan Usaha yang tunduk pada hukum Negara Republik Indonesia ;
2. Pada saat ditandatanganinya Perjanjian ini, Pihak Kedua tidak dalam keadaan berselisih, bersengketa, gugat-menggugat di muka atau luar lembaga peradilan atau arbitrase, berhutang kepada pihak lain, diselidik atau dituntut oleh pihak berwajib baik pada saat ini atau pun dalam masa penundaan, yang dapat mempengaruhi aset, keadaan keuangan, dan/atau mengganggu jalannya usaha Pihak kedua.
3. Pihak Kedua memiliki semua perijinan yang berlaku untuk menjalankan usahanya ;
4. Orang-orang yang bertindak untuk dan atas nama serta mewakili dan/atau yang diberi kuasa oleh Pihak Kedua adalah sah dan berwenang, sehat walafiat jasmani dan rohani serta tidak dalam tekanan atau paksaan dari pihak manapun juga.
5. Pihak Kedua mengizinkan Pihak Pertama pada saat ini dan untuk masa-masa selama berlangsungnya Perjanjian, untuk memasuki tempat usaha dan tempat-tempat lainnya yang berkaitan dengan usaha Pihak Kedua mengadakan pemeriksaan terhadap pembukuan, catatan-catatan, transaksi, dan/atau kegiatan lainnya yang berkaitan dengan usaha berdasarkan Perjanjian ini, baik langsung maupun tidak langsung.

**PASAL 9**  
**CIDERA JANJI**

Menyimpang dari ketentuan Perjanjian ini, Pihak Pertama berhak untuk menuntut/menagih pembayaran dari Pihak Kedua dan/atau siapa pun juga yang memperoleh hak darinya, atas sebagian atau seluruh jumlah kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, untuk dibayar dengan lunas seketika dan sekaligus, tanpa diperlukan adanya surat pemberitahuan, surat teguran, atau surat lainnya, apabila terjadi salah satu hal atau peristiwa tersebut di bawah ini :

1. Pihak Kedua tidak melaksanakan pembayaran atas kewajibannya kepada Pihak Pertama sesuai dengan saat yang ditetapkan dalam PASAL 2 Perjanjian ini ;
2. Dokumen, surat-surat bukti kepemilikan atau hak lainnya atau barang-barang yang dijadikan agunan dan/atau dokumen-dokumen lain, dan/atau pernyataan pengakuan sebagaimana tersebut pada Perjanjian ini ternyata palsu atau tidak benar isinya, dan/atau Pihak Kedua melakukan perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan salah satu hal yang ditentukan dalam Perjanjian ini ;
3. Sebahagian atau seluruh harta kekayaan Pihak Kedua disita oleh pengadilan dan/atau pihak yang berwajib.

#### **PASAL 10 PELANGGARAN**

Pihak Kedua dianggap telah melanggar syarat-syarat Perjanjian ini bila terbukti Pihak Kedua melakukan salah satu perbuatan atau lebih sebagai berikut :

1. Menggunakan pembiayaan yang diberikan Pihak Pertama di luar tujuan atau rencana kerja yang telah mendapatkan persetujuan tertulis dari Pihak Pertama ;
2. Melakukan pengalihan usahanya dengan cara apa pun, termasuk dan tidak terbatas pada melakukan penggabungan, konsolidasi, dan/atau akuisisi dengan pihak lain ;
3. Menjalankan usahanya tidak sesuai dengan ketentuan teknis yang diharuskan oleh Pihak Pertama ;
4. Melakukan pendaftaran untuk memohon dinyatakan pailit oleh pengadilan ;
5. Lalai tidak memenuhi kewajibannya terhadap pihak lain ;
6. Menolak dan/atau menghalang-halangi Pihak Pertama dalam melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan sebagaimana diatur dalam PASAL 8 Perjanjian ini.

#### **PASAL 11 PENGAWASAN DAN PEMERIKSAAN**

Pihak Pertama atau Kuasanya berhak untuk melakukan pengawasan dan/atau pemeriksaan atas pembukuan dan jalannya pengelolaan usaha yang mendapat fasilitas pembiayaan dari Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, serta hal-hal lain yang berkaitan langsung atau tidak langsung dengannya, termasuk dan tidak terbatas pada membuat fotokopinya.

#### **PASAL 12 PENYELESAIAN PERSELISIHAN**

1. Dalam hal terjadi perbedaan pendapat atau penafsiran atas hal-hal yang tercantum di dalam Surat Perjanjian ini atau terjadi perselisihan atau sengketa dalam pelaksanaannya, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat, mediasi, arbitrase syariah, dan pengadilan agama.
2. Mengenai Akad kerjasama dengan segala akibatnya dan pelaksanaannya, para pihak sepakat memilih tempat kediaman hukumnya yang tetap dan tidak berubah di kantor Pengadilan Agama Kota/Kab. Tegal

#### **PASAL 13 DOMISILI DAN PEMBERITAHUAN**

1. Alamat para pihak sebagaimana yang tercantum pada kalimat-kalimat awal Surat Perjanjian ini merupakan alamat tetap dan tidak berubah bagi masing-masing pihak yang bersangkutan, dan ke alamat-alamat itu pula secara sah segala surat-menyurat atau komunikasi di antara kedua pihak akan dilakukan.
2. Dalam hal pelaksanaan perjanjian ini terjadi perubahan alamat, maka pihak yang berubah alamatnya tersebut wajib memberitahukan kepada pihak lainnya dengan surat tercatat atau surat tertulis yang disertai tanda bukti penerimaan, alamat barunya.
3. Selama tidak ada perubahan alamat sebagaimana yang tertera di perjanjian ini, maka surat-menyurat atau komunikasi yang dilakukan ke alamat yang tercantum pada awal Surat Perjanjian dianggap sah menurut hukum.

#### **PASAL 14 KETENTUAN LAIN-LAIN**

1. **Pengalihan Oleh Pihak Pertama**  
Pihak Pertama tanpa perlu persetujuan dari Pihak Kedua, berhak untuk menawarkan, mengalihkan atau mengoperkan hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian dan dokumen lain yang berkaitan dengan perjanjian ini, baik sebagian maupun keseluruhan. Hal tersebut cukup diberitahukan kepada Pihak Kedua, dan untuk menyampaikan informasi tentang Pihak Kedua kepada lembaga keuangan atau pihak lain, tanpa harus memberikan Pihak Pertama biaya kepada Pihak Kedua sehubungan dengan transaksi tersebut.
2. **Pengalihan Oleh Pihak Kedua**  
Pihak Kedua harus memberitahukan dan mendapat ijin atau persetujuan dari Pihak Pertama untuk mengalihkan atau mengoperkan hak dan kewajibannya berdasarkan perjanjian ini dan setiap usaha pengalihan atau pengoperan tersebut tanpa atau tidak diberitahukan kepada Pihak Pertama untuk mendapatkan ijin atau persetujuan tidak memiliki kekuatan hukum.
3. **Akibat Pengalihan**  
Setelah dilakukannya pengalihan atau pengoperan hak dan kewajiban oleh Pihak Pertama, penerimaan pengalihan berhak atas manfaat dari ketentuan di dalam perjanjian termasuk manfaat menerima ganti kerugian, penggantian ongkos dan pajak, hak pembagian atas pembayaran sebagaimana layaknya ia menjadi pihak semula dalam perjanjian ongkos dan pajak, hak pembagian atas pembayaran sebagaimana layaknya ia menjadi pihak semula dalam perjanjian.

#### **PASAL 15 PENUTUP**

1. Sebelum Surat Perjanjian ini ditandatangani oleh Pihak Kedua mengakui dengan sebenarnya, dan tidak lain dari yang sebenarnya, bahwa Pihak Kedua telah membaca dengan cermat atau dibacakan kepadanya seluruh isi Perjanjian ini berikut semua surat dan/atau dokumen yang menjadi lampiran Surat Perjanjian ini, sehingga oleh karena itu Pihak Kedua memahami sepenuhnya segala yang akan menjadi akibat hukum setelah Pihak Kedua menandatangani Surat Perjanjian ini.

2. Apabila ada hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, maka Pihak Kedua dan Pihak Pertama akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu Addendum.
3. Tiap Addendum dari Perjanjian ini merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
4. Dalam hal satu atau lebih ketentuan yang dimuat dalam kerjasama tidak berlaku, tidak sah, atau tidak bisa dilaksanakan dalam hal apapun berdasarkan hukum yang berlaku, maka ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian ini, tetap berlaku sah dan boleh dilaksanakan.
5. Seluruh Akad sebelumnya dan Akad yang ditandatangani oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan akada dan/atau akta dan/atau perjanjian sebelumnya dan/atau yang akan dibuat selanjutnya sampai dengan berakhirnya seluruh kewajiban Pihak Kedua terhadap Pihak Pertama.
6. Kedua belah pihak sepakat dan dengan ini mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa untuk Perjanjian ini dan segala akibatnya memperlakukan Syariah Islam dan peraturan perundang-undangan lain yang tidak bertentangan dengan syariah.
7. Dalam hal akad Murabahah disertai akad wakalah, maka akad murabahah ini berlaku secara efektif (nafadz) pada saat wakil telah melakukan seluruh kewajibannya sesuai dengan substansi yang diwakalahkan.

Demikianlah, Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas kertas yang bermaterai cukup dalam dua rangkap, yang masing-masing disimpan oleh kedua belah pihak dan masing-masing berlaku sebagai aslinya. Dan Surat Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani, demi kepentingan para pihak bersama.

Disetujui dan disepakati oleh :

Pihak Pertama



**DASAM, S.Pd**  
Pimpinan Cabang

SAKSI 1

1. \_\_\_\_\_

Pihak Kedua



SAKSI 2

2. \_\_\_\_\_

Lampiran 5



**BMT BUM**  
**KJKS BINA UMAT MANDIRI**

SK No. 13290 / B.H / KWK.11 / IX / 1997  
SK No. 18 / PAD / KDK.11 / X / 2010  
Jl. Perintis Kemerdekaan No. 61 Kota Tegal Telp. (0283) - 6148393



KOPERASI INDONESIA

**SURAT KETERANGAN**

No. 018/SKet/KJKS BMT BUM/III/2015

Dengan Hormat,

Saya bertanda tangan dibawah ini menerangkan bahwa :

Nama Mahasiswa : Maulani Bilqis Fatin Shobrina

NIM : 112411011

Program Studi : Ekonomi Islam

Universitas : UIN WALISONGO SEMARANG

Judul Skripsi : Analisis Praktik Pembiayaan Murabahah Untuk Modal Kerja

Studi Kasus pada KJKS Bina Umat Mandiri Tegal

Yang bersangkutan di atas telah selesai melaksanakan penelitian di lembaga kami dari tanggal 17 Januari s/d 14 Maret 2015.

Demikian surat keterangan ini kami buat untuk dipergunakan semestinya.

Tegal, 14 Maret 2014



**Retno Kristanto, SE**  
Ketua Pengurus

Kantor Pusat : Jl. Perintis kemerdekaan No. 61 Lt. 2 Kota Tegal Telp. (0283) 6148393 (Sebelah Gedung RADAR Tegal)  
Kantor Cabang Tegal : Jl. Perintis kemerdekaan No. 61 Lt. 1 Kota Tegal Telp. (0283) 6148564 (Sebelah Gedung RADAR Tegal)  
Kantor Cabang Adiwerna : Jl. Raya Ujungrusi Adiwerna Kab. Tegal Telp. (0283) 3447090  
Kantor Cabang Slawi : Jl. Prof Moh.Yamin 35 Slawi Kab. Tegal Telp. (0283) 6116600

## Lampiran 6

### Daftar pertanyaan untuk KJKS BMT BUM TEGAL

1. Bagaimana sejarah dan latar belakang berdirinya KJKS BMT BUM ?
2. Apa saja produk pembiayaan yang ditawarkan oleh KJKS BMT BUM ?
3. Bagaimana teknis pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT BUM ?
4. Berapa jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* ?
5. Pada sektor atau jenis jual beli apa saja yang dibiayai dengan pembiayaan *murabahah*?
6. Faktor apa yang mendasari KJKS BMT BUM memberikan pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja ? ketika ada akad pembiayaan lain, seperti *mudharabah* dan *musyarakah* ?
7. Siapa saja yang terlibat dalam proses penilaian dan seleksi dalam pembiayaan ini ?
8. Syarat apa saja yang harus dipenuhi nasabah dalam mengajukan permohonan ini ?
9. Berapa lama proses seleksi dilakukan ?
10. Bagaimana tata cara pengembalian dana pembiayaan *murabahah* ? adakah proses tawar menawar dalam penentuan margin/keuntungan yang diminta oleh KJKS BMT BUM ?

KABAG. ADUM KJKS BMT BUM

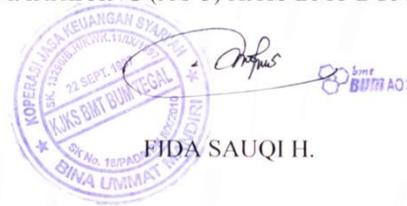
The image shows a circular official stamp of KJKS BMT BUM TEGAL. The stamp contains the text: "KOPERASI USAHAWA KEUANGAN", "23 SEPT. 1997", "KJKS BMT BUM TEGAL", and "BINA KEMADUKAN, BERKUALITAS, BERKEADILAN". Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink. Below the signature, the name "SOFWATI, SE" is printed in black capital letters.

SOFWATI, SE

Daftar Pertanyaan Untuk KJKS BMT BUM

1. Setahu anda pembiayaan murabahah itu pembiayaan untuk apa ?
2. Produk apa saja yang menggunakan akad pembiayaan murabahah di KJKS BMT I
3. Bagaimana teknis pembiayaan murabahah yang terjadi di pasar ?

MARKETING (AO 3) KJKS BMT BUM TEGAL



### Daftar Pertanyaan Untuk KJKS BMT BUM

1. Bagaimana mekanisme pelayanan pembiayaan *murabahah*? dari nasabah mengajukan permohonan pembiayaan hingga permohonan tersebut ditolak atau diterima ?
2. Bagaimana teknis pembiayaan akad *murabahah* secara umum ?
3. Bagaimana teknis pembiayaan akad *murabahah* untuk modal usaha yang terjadi di pasar ?



### Daftar pertanyaan untuk KJKS BMT BUM Tegal

1. Bagaimana mekanisme pencairan pembiayaan *murabahah* ?
2. Bagaimana mekanisme pengambilan keputusan dalam pembiayaan *murabahah* ?
3. Bagaimana teknis pembiayaan *murabahah* di KJKS BMT BUM ?
4. Berapa jumlah nasabah yang menggunakan pembiayaan *murabahah* ?
5. Produk apa saja yang menggunakan akad pembiayaan *murabahah*?
6. Faktor apa yang mendasari KJKS BMT BUM memberikan pembiayaan *murabahah* untuk modal kerja ? ketika ada akad pembiayaan lain, seperti *mudharabah* dan *musyarakah* ?

### SPV Marketing KJKS BMT BUM TEGAL



### Daftar Pertanyaan Untuk Anggota KJKS BMT BUM

1. Apakah Ibu/Bapak mengetahui jenis pembiayaan apa yang ibu/bapak ambil di KJKS BMT BUM ?
2. Pada saat pencairan pembiayaan apakah pihak KJKS BMT BUM menjelaskan akad apa yang digunakan ?
3. Surat apa saja yang bapak/ibu tandatangani ketika pencairan pembiayaan ?
4. Berapa besar pinjaman pembiayaan *murabahah* anda di KJKS BMT BUM Tegal ?
5. Syarat apa saja yang harus dilengkapi ketika mengajukan pembiayaan ini ?
6. Apakah ada jaminan ketika melakukan pembiayaan ini ? jika ada, jaminan apa yang digunakan ?
7. Berapa lama waktu pencairan pembiayaan ?
8. Digunakan untuk apa pembiayaan yang anda peroleh ?
9. Setelah mendapat uang dari KJKS BMT BUM apakah ibu membeli barang dengan nama ibu sendiri atau atas nama KJKS BMT BUM ?
10. Setelah pembelian terjadi apakah nota pembelian diberikan kepada KJKS BMT BUM ?
11. Bagaimana tata cara pengembalian dana pembiayaan *murabahah* ? adakah proses tawar menawar yang terkait keuntungan yang diperoleh KJKS BMT BUM atas pembelian barang tersebut ?



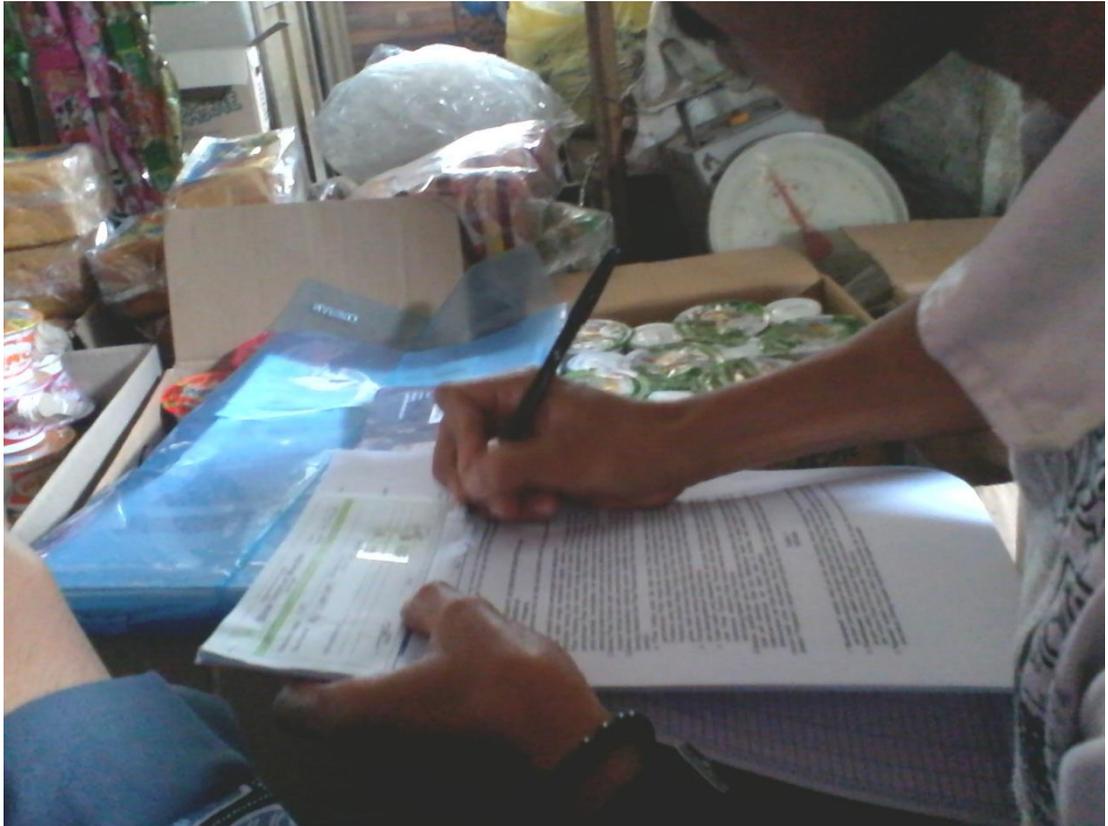
Lampiran 7

Dokumentasi Penelitian















KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO  
LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN  
KEPADA MASYARAKAT (LP2M)

Jl. Walisongo No. 3-5 Semarang 50185 telp/fax. (024) 7615923 email: lppm.walisongo@yahoo.com

# PIAGAM

Nomor : In.06.0/L.1/PP.06/480/2015

Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat (LP2M) Universitas Islam Negeri (UIN) Walisongo Semarang, menerangkan bahwa:

Nama : **MAULANI BILQIS FATIN SABRINA**

NIM : **112411011**

Fakultas : **Ekonomi dan Bisnis Islam**

Telah melaksanakan kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Angkatan ke-64 tahun 2015 di Kabupaten Temanggung, dengan nilai :

.....**80**..... ( .....**4,0 /A**..... )

Semarang, 12 Juni 2015

Ketua,



**Dr. H. Sholihan, M. Ag.**  
NIP. 19600604 199403 1 004



**HIMPUNAN MAHASISWA JURUSAN  
EKONOMI ISLAM (HMJ EI) MASA BHAKTI 2015  
FAKULTAS EKONOMI & BISNIS ISLAM  
UIN WALISONGO SEMARANG**

Sekretariat: Gedung Student Center Lt.2 FEBI UIN Walisongo Semarang Telp. 085727707813

**TRANSKIP KO KURIKULER**

Nama : Maulani Bilqis F. S  
NIM : 112411011  
Jurusan : Ekonomi Islam

No.	ASPEK KEGIATAN	JUMLAH KEGIATAN	NILAI
1	Keagamaan dan Kebangsaan	01	02
2	Penalaran dan Idealisme	14	81
3	Kepemimpinan dan Loyalitas	36	84
4	Pemenuhan dan Bakat Minat	01	02
5	Pengabdian Masyarakat	03	09
<b>Jumlah</b>		<b>55</b>	<b>134</b>

Nilai SKK : **134**  
Predikat : **A (Istimewa)**

Semarang , 4 Juni 2015

Telah diteliti dan dikoreksi  
HMJ Ekonomi Islam  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang



Jamal Latif  
122411026

Mengetahui,  
Wakil Dekan III  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam  
UIN Walisongo Semarang



H. Khoirul Anwar, M. Ag  
NIP. 196904201996031002



**KEMENTERIAN AGAMA  
INSTITUT AGAMA ISLAM NEGERI  
WALISONGO**

Jl. Walisongo No. 3 - 5 Telp. (024) 7624334, 7604554 Fax. 7601293 Semarang 50185

# SERTIFIKAT

Nomor : In.06.0/R.3/PP.03.1/3177A/2011

Diberikan kepada :

Nama : **Mawlani Bilqis F.S**

NIM : **112411011**

Fak./Jur./Prodi : **FEBI / TI**

telah mengikuti Orientasi Pengenalan Akademik (OPAK) Tahun Akademik 2011/2012 dengan tema  
" **MENEGUHKAN KOMITMEN MAHASISWA DALAM MENGENMBAN AMANAT RAKYAT** "  
yang diselenggarakan oleh  
IAIN Walisongo Semarang pada tanggal 08 - 12 Agustus 2011 sebagai, "PESERTA" dan dinyatakan :

**LULUS**

Demikian sertifikat ini dibuat, untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 12 Agustus 2011



An. Rektor

Pembantu Rektor III

Prof. Adh. H. Moh. Erfan Soebahar, MA

NIP. 19560624 198703 1002

Ketua Panitia

H. Hasyim Muhammad, M.Ag

NIP. 19720315 199703 1002

## RIWAYAT HIDUP

### A. Identitas Diri

1. Nama Lengkap : Maulani Bilqis Fatin Shobrina
2. Tempat dan Tgl Lahir : Tegal, 23 Agustus 1993
3. Alamat Rumah : Jl. Dr. Wahidin Sudorohusodo 7 RT 002/001,  
Sumurpanggung - Tegal
4. HP : 0877 3019 4772
5. E-mail : [bilqis.fatin24@gmail.com](mailto:bilqis.fatin24@gmail.com)

### B. Riwayat Pendidikan

1. Pendidikan Formal :
  - a. SD Negeri Sumurpanggung 1 Tegal Lulus Tahun 2005
  - b. SMP Negeri 2 Tegal Lulus Tahun 2008
  - c. SMA Negeri 1 Tegal Lulus Tahun 2011
  - d. S.1 UIN Walisongo Fakultas Ekonomi  
dan Bisnis Islam Lulus Tahun 2015
2. Pendidikan Non-Formal : -

Semarang, 25 Juni 2015

**Maulani Bilqis F. S.**

**NIM. 112411011**