

MEKANISME AKAD MURABAHAH DALAM PEMBIAYAAN DI BAITUL MALL WA-TANWIL

Muhammad Ulil Abshor

Jurusan Ekonomi Islam, Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam
Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta
Email: muhammadulilabshor92@gmail.com

Abstract

The world of banking is a financial institution that is in the midst of society, the existence of public financial institutions makes it easier for them to start saving, borrowing money and other needs. Baitul Mal Wat Tamwil is a financial institution that is under the corporative and is engaged in the micro community, many people use BMT services to meet their daily needs, especially small and medium communities. In this study, the authors aim to explain how the murabahah financing mechanism implemented in BMT consists of the submission process, requirements and how to overcome problematic financing.

Keywords: *Financial Institution, Murabahah, Baitul Mal Wat Tamwil*

Abstrak

Dunia perbankan merupakan lembaga keuangan yang berada di tengah-tengah masyarakat, adanya lembaga keuangan masyarakat semakin di mudahkan mulai dari menabung, meminjam uang dan kebutuhan yang lain. Baitul Mall Wattamwil adalah lembaga keuangan yang berada di bawah koperasi dan bergerak di bidang masyarakat mikro, banyak masyarakat yang menggunakan jasa BMT dalam memenuhi kebutuhan sehari-harinya terutama masyarakat kecil menengah. Pada penelitian ini penulis bertujuan untuk menjelaskan bagaimana mekanisme pembiayaan murabahah yang di terapkan di BMT terdiri dari proses pengajuan, persyaratan serta bagaimana cara mengatasi pembiayaan bermasalah.

Kata kunci: *Lembaga Keuangan, Murabahah, Baitul Mal Wat Tamwil.*

PENDAHULUAN

Secara umum konsep perbankan syariah menawarkan sistem perekonomian yang sesuai dengan syariat Islam/ prinsip syariah. Ada beberapa perbedaan konsep dalam perbankan konvensional yang dianggap membawa kesengsaraan karena mengandung unsur riba, unsur riba dianggap sangat bertentangan dengan syariat Islam. Pada permulaan perkembangannya perbankan syariah menawarkan berbagai produk perbankan yang bebas bunga berupa pembiayaan bagi hasil atau yang populer dikenal sebagai Profit and Loss Sharing (PLS). (Fadhila, 2015)

Pembiayaan atau financing adalah pendanaan yang diberikan oleh suatu pihak kepada pihak lain untuk mendukung investasi yang telah direncanakan, baik dilakukan sendiri maupun lembaga. Dengan kata lain, pembiayaan adalah pendanaan yang dikeluarkan untuk mendukung investasi yang telah direncanakan. Istilah pembiayaan pada intinya berarti I believe, I trust, saya percaya, saya menaruh kepercayaan. (Ilyas, 2015)

Di tengah masyarakat banyak sekali bank konvensional yang menawarkan pinjaman dengan menggunakan sistem bunga. Seringkali masyarakat merasa keberatan dengan sistem itu, akhirnya masyarakat beralih yang semula bank konvensional beralih ke bank syariah.

Bank syariah banyak menawarkan bentuk produk lain yang lebih menguntungkan yang dikenal dengan murabahah, yaitu suatu sistem jual beli, dimana pihak pembeli karena satu dan lain hal, tidak bisa membeli langsung barang yang diperlukannya dari pihak penjual, sehingga ia memerlukan perantara untuk bisa membeli dan mendapatkannya. Dalam proses ini, si perantara biasanya menaikkan harga sekian persen dari harga aslinya. Produk ini kemudian menjadi bisnis yang paling populer dan disenangi oleh bank-bank Islam karena nyaris tanpa resiko. (Fadhila, 2015)

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis pendekatan studi pustaka (Library Research). Studi pustaka adalah tehnik yang di pakai untuk mengumpulkan data serta informasi melalui bantuan banyak material yang terdapat di perpustakaan misalnya buku, dokumen dan lainnya.(Mardalis, 1999) Dalam penelitian ini sumber data yang di gunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer yang di gunakan ialah buku pedoman akad syariah karya : Saat Suharto, joelarso dkk

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian murabahah

Murabahah adalah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Murabahah menurut Nurhayati adalah transaksi penjualan barang dengan menyatakan harga perolehan dengan tambahan keuntungan (margin) yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Antonio juga menjelaskan bahwa murabahah atau yang biasa disebut bai' al – murabahah adalah transaksi jual beli barang pada harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati antara kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Akad ini mengharuskan penjual untuk memberi tahu pembeli mengenai harga produk yang ia beli dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Dari uraian diatas maka dapat disimpulkan bahwa murabahah adalah transaksi jual beli barang dimana penjual menyatakan harga perolehannya kepada pembeli dan pembeli membayar kepada penjual harga perolehan tersebut ditambah keuntungan (margin) yang telah disepakati. (Nurul, 2014) Murabahah , sebagaimana yang digunakan dalam perbankan syariah, prinsipnya didasarkan pada dua elemen pokok yakni harga beli serta biaya yang terkait, dan kesepakatan atas mark up (laba). Bank syariah mengadopsi murabahah untuk memberikan pembiayaan jangka pendek kepada para nasabah guna pembelian barang meskipun nasabah tidak memiliki uang untuk membayar. Ciri dasar dari kontrak murabahah sebagai jual beli dengan pembayaran tunda adalah sebagai berikut: (i) si pembeli harus memiliki pengetahuan tentang biaya-biaya terkait dan tentang harga asli barang dan batas laba (mark up) harus ditetapkan dalam bentuk persentase dari total harga plus biaya-biaya; (ii) apa yang dijual adalah barang atau komoditas dan dibayar dengan uang; (iii) apa yang diperjualbelikan harus ada dan dimiliki oleh setiap penjual dan si penjual harus mampu menyerahkan barang kepada pembeli; (iv) pembayarannya ditanggungkan. murabahah seperti yang dipahami disini, digunakan dalam setiap pembiayaan dimana ada barang yang bisa diidentifikasi untuk dijual. (Akhmad Mujahidin, 2017)

Landasan syariah dibolehkannya *murabahah* sebagai berikut:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجْرَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ
إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

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 ayat: 29).

Hadits Nabi Muhammad SAW yang artinya sebagai berikut: Dari Suhaib al-Rumi r.a, bahwa Rasulullah SAW bersabda:

“Tiga hal yang di dalamnya terdapat keberkatan: jual-beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah), dan mencampur gandum dengan tepung untuk keperluan rumah, bukan untuk dijual”. (HR. Ibn Majah).⁷

2. Teknis perbankan dalam penerapan transaksi murabahah yaitu:

- a. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli bank dari produsen ditambah keuntungan (mark-up). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran;
- b. Harga jual dicantumkan dalam akad jual-beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah sebelum berlaku akad. Dalam perbankan, murabahah lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan;

- c. Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayarannya dilakukan secara tangguh. (Akhmad Mujahidin, 2017)
3. Teknis proses pengajuan akad murabahah
- Akad murabahah digunakan untuk memfasilitasi anggota BMT dalam memenuhi kebutuhan hidup, seperti membeli rumah, kendaraan, barang-barang elektronik, furniture, barang dagangan, bahan baku atau bahan pembantu produksi. BMT boleh menunjuk unit sektor riil sebagai penyuplai barang-barang yang akan dibeli anggota lain lalu menyetorkan dana pembelian barang ke unit sektor riil tersebut. BMT dapat mewakili pembelian barang tersebut dengan cara memberikan akad wakalah jika unit sektor riil tersebut tidak memiliki stok barang.
- Setelah barang tersebut milik BMT, baru dilaksanakan akad jual beli murabahah. Adapun mekanisme pelaksanaan akad sebagai berikut :
- Anggota harus baligh atau cakap hukum dan mempunyai kemampuan membayar.
 - Harga jual ditentukan pada awal perjanjian dan tidak boleh berubah selama jangka waktu pembayaran angsuran, termasuk jika dilakukan perpanjangan waktu.
 - BMT dapat menerima uang muka jika diperlukan. Uang muka merupakan pengurangan dari kewajiban anggota kepada BMT. Besarnya relatif karena berdasarkan kesepakatan.
 - Jangka waktu diupayakan tidak melebihi 1 tahun. Jika lebih, harus dikeluarkan SK dari pengurus.
 - Jika anggota ingkar janji dalam pembayaran angsurannya, BMT berhak mengenakan denda, kecuali disebabkan adanya musibah.
 - Jika anggota melunasi kewajibannya sebelum jatuh tempo, ia dapat diberikan muqassah, yaitu potongan margin berdasarkan kebijakan manajemen koperasi syariah.
 - BMT diperbolehkan untuk meminta jaminan kepada anggota atas piutang murabahah.
 - Dokumen yang dibutuhkan adalah :
 - Formulir pengajuan pembiayaan,
 - Kelengkapan dokumen pendukung,
 - Surat persetujuan prinsip,
 - Akad jual beli,
 - Surat permohonan realisasi murabahah,
 - Tanda terima uang untuk akad wakalah, dan
 - Tanda terima barang yang ditanda tangani anggota. (Nurhabibah, 2018)

4. Lembar perjanjian akad murabahah

AKAD JUAL BELI MURABAHAH

No : 000 / BMT / XI / 2014

“Hai orang-orang yang beriman penuhilah akad-akad(perjanjian)itu”

(Qs. Al Maidah : 1)

Bismillahirrahmanirrahiim

Asyhadu Anla Ilaaha Illallah, Wa asyhadu Anna Muhammadar Rasulullah

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama :

Jabatan :

Alamat :

Bertindak untuk dan atas nama Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT selanjutnya disebut pihak I (penjual)

Nama :

Tempat/Tgl lahir :

Alamat :

No KTP/ SIM :

Pekerjaan :

Dalam perbuatan hukum dibantu :

Nama :
 Tempat/Tgl lahir :
 Alamat :
 No KTP/ SIM :
 Pekerjaan :
 Selanjutnya di sebut pihak ke II (pembeli)

Pembiayaan Murabahah

Pasal 1

Pihak I (penjual) dan pihak II (pembeli) sepakat untuk melakukan transaksi jual / beli: Pupuk

Kedua belah pihak penuh kesadaran dan bersungguh-sungguh memahami seluruh isi akad pembiayaan Murabahah ini.

Pihak I (penjual) telah memberikan pembiayaan Murabahah kepada pihak II (pembeli), dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut :

1. Harga barang : Rp,-
2. Uang muka : Rp-
3. Pembiayaan diberikan : Rp.-
4. Total Mark Up : Rp,-
5. Bentuk Pembiayaan : Bulanan
6. Jangka waktu : 12 Bulan
7. Besar Angsuran : Rp.
8. Besar Mark Up : Rp,- / bulan
9. Total Angsuran dan Mark Up : Rp,- / bulan
10. Dibayar Mul : Tanggal / bulan / tahun
11. Tanggal Realisasi : Tanggal / bulan / tahun
12. Tanggal Jatuh tempo : Tanggal / bulan / tahun

Pasal 2

Pihak II (Mudharib) setuju/sepakat membayar seluruh biaya yang timbul dari akad pembiayaan mudharabah ini meliputi :

Biaya Administrasi	Rp.,-
Biaya Materai	Rp. ,-
Biaya Asuransi	Rp _____ +
Total	Rp.,-

Pengawasan dan Pemeriksaan

Pasal 3

Pihak I (Shohibul Maal) berhak baik dilakukan sendiri atau dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk oleh pihak I (Shohibul maal) untuk meminta keterangan dan melakukan pemeriksaan yang diperlukan pihak I (shohibul Maal) kepada pihak II (Mudharib) atau penerimaan pembiayaan dan atau perusahaan

Pihak II (Mudharib) atau penerima pembiayaan dengan tegas menyatakan bersedia memberikan keterangan yang sebenar-benarnya yang diperlukan pihak I (Shohibul Maal) atau kuasa dan tunduk kepada peraturan-peraturan yang telah ditetapkan atau yang kemudian akan ditetapkan oleh pihak I (Shohibul Maal) terutama mengenai kebijakan pemberian pembiayaan yang dimaksud.

Jaminan

Untuk menjamin kepastian keamanan pembiayaan, maka :

Seluruh barang dagangan yang di biyai merupakan hak pihak I (Shohibul Maal) bersama-sama dengan Pihak II (Mudharib)

Untuk Pembiayaan : Rp.
 Penyerahan telah diterima dan Barang Jaminan tetap berada pada saudara untuk dipergunakan seperlunya.
 Apabila yang bersangkutan ingkar janji tidak memenuhi kewajibanya sesuai yang diperjanjikan maka jaminan dapat dijual oleh pihak I, yang hasilnya untuk melunasi pinjamaanya dan sisanya dapat diserahkan kepada pihak ke II

Yang menyerahkan Yang menerima Penyerahan

BMT

SURAT KUASA JUAL



“Hai orang-orang yang beriman, penuhilah akad-akad (perjanjian itu)”

(QS Al Maidah: 1)

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Berdasarkan Akad Murabahah No. 00/BMT/00/2023, pada hari Senin 13 Maret 2023 Yang bertanda tangan / cap jempol di bawahini, saya :

Nama :
 Tempat/Tgl lahir :
 Alamat :
 No KTP/ SIM :
 Pekerjaan:

Dalam memberikan Surat Kuasa Jual ini telah disaksikan oleh saksi, yaitu:

Nama :
 Tempat/Tgl lahir :
 Alamat :
 No KTP/ SIM :
 Pekerjaan :

Dengan ini saya memberikan kuasa kepada

Nama :
 Jabatan :
 Alamat :

Maka nama di atas yang saya tunjuk untuk menerima kuasa, saya perkenankan untuk :

1. Dan atas nama pemberi kuasa tersebut untuk mengambil kemudian menjual dan atau melepaskan hak baik kepada diri sendiri maupun kepada orang lain atas Hak Milik sebagian atau keseluruhan dari Sebidang Tanah Pekarangan Luas 547 M2 No. 3474 a/n dan barang berharga lainnya yang senilai dengan sisa angsuran yang belum terbayar, adapun barang-barang tersebut diatas terdapat di
 Rumah :
 Alamat :
 Propinsi : Jawa Tengah
2. Segala urusan dan maksud tersebut. maka yang diberi kuasa berhak untuk menghadap di hadapan Pejabat/instansi yang berwenang terutama menghadap di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris dan dimana perlu memberikan segala keterangan dan penjelasan melengkapi segala surat-surat/ bukti-bukti yang diperlukan, menandatangani segala surat-surat yang diberikan berikut Akta Jual Belinya dan melakukan/menjalankan semua dan segala tindakan yang diperlukan/diharuskan sehingga urusan tersebut dapat selesai.

Demikian Surat Kuasa Jual ini diberikan untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya serta penuh tanggung jawab.

Kudus, 18 November 2013

Penerima Kuasa

Pemberi Kuasa

.....

.....

Debitur 1

Debitur II (Istri) :

KESIMPULAN DAN SARAN

Murabahah pada dasarnya berarti penjualan. satu hal yang membedakannya dengan cara penjualan yang lain adalah bahwa penjual dalam *mura>bahah* secara jelas memberi tahu kepada pembeli berapa nilai pokok barang tersebut dan berapa besar keuntungan yang dibebankannya pada nilai tersebut. Keuntungan tersebut bisa berupa *lump sum* atau berdasarkan persentase. Jika seseorang melakukan penjualan komoditi/barang dengan harga *lump sum* tanpa memberi tahu berapa nilai pokok- nya, maka bukan termasuk *mura>bahah*, walaupun ia juga mengambil keuntungan dari penjualan tersebut. Penjualan ini disebut *musawamah*. Prinsip *mura>bahah* umumnya diterapkan dalam pembiaya- an pengadaan barang investasi. Skim ini paling banyak digunakan karena sederhana dan menyerupai kredit investasi pada bank konvensional.

Karakteristiknya sebagaimana ditulis oleh tim pengembang- an perbankan syariah Institut Bankir Indonesia adalah penjual harus memberitahu harga produk yang ia beli dan menentukan tingkat keuntungan sebagai tambahannya. Skim *murabahah* sangat berguna bagi seseorang yang mem- butuhkan barang secara mendesak tetapi kekurangan dana. Ia kemudian meminta pada bank agar membiayai pembelian barang tersebut dan bersedia menebusnya pada saat barang diterima. Harga jual pada pemesanan adalah harga pokok ditambah ke- untungan yang disepakati. Kesepakatan harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan tidak dapat berubah menjadi lebih mahal selama berlakunya akad.(Rumasukun & Ghozali, 2016)

DAFTAR PUSTAKA

- Akhmad Mujahidin, H. (2017). *Hukum perbankan syariah* (Cetakan Ke). PT Raja Grafindo Persada.
- Fadhila, N. (2015). Analisis Pembiayaan Mudharabah Dan Murabahah Terhadap Laba Bank Syariah Mandiri. *Riset Akuntansi Dan Bisnis*, 15(1), 52–64.
- Ilyas, R. (2015). Konsep Pembiayaan Dalam Perbankan Syari'Ah. *Jurnal Penelitian*, 9(1), 183–204. <https://doi.org/10.21043/jupe.v9i1.859>
- Mardalis. (1999). *Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal* (Edisi pert). Jakarta Bumi Aksara.
- Nurhabibah, D. (2018). Implementasi Akad Murabahah Pada Produk Pembiayaan Pertanian Di BMT As-Syafi'iyah Kabupaten Pringsewu Dan Bmt Al-Hasanah Kabupaten Lampung Selatan Dalam Perspektif Ekonomi Islam. *Tesis*, 88.
- Nurul, Q. (2014). Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang Penentuan Margin Akad Murabahah pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Malang. *Jurnal Akuntansi Universitas Brawijaya*, 2(1), 1–17.
- Rumasukun, M. A., & Ghozali, M. (2016). Implementasi Akad Murabahah Dalam Perbankan Syariah di Indonesia. *Islamic Economics Journal*, 2(1). <https://doi.org/10.21111/iej.v2i1.968>