

**ANALISA PENERAPAN PRODUK PEMBIAYAAN MURABAHAH DI BMT AL-ITTihad PEKANBARU**

**Annisa Ridola**

Institut Agama Islam Diniyah Pekanbaru

[nisa@gmail.com](mailto:nisa@gmail.com)

**Nurhasanah**

Institut Agama Islam Diniyah Pekanbaru

[hasanahmaulana87@gmail.com](mailto:hasanahmaulana87@gmail.com)

*Received* : 04 September 2025

*Accepted* : 27 September 2025

*Published* : 24 November 2025

**Abstrak**

BMT Al-Ittihad adalah BMT yang menjalankan kegiatan usaha penghimpunan dan pembiayaan dengan memberikan layanan pembiayaan produk *murabahah* untuk kebutuhan konsumtif, dalam menerapkan praktek pembiayaan *murabahah* dilakukan secara langsung tanpa adanya akad tambahan *wakalah* dalam pengadaan barangnya. Berbeda dengan beberapa BMT lainnya, yang mana pembiayaan *murabahah* ditetapkan untuk kebutuhan modal usaha, yang mana praktek penerapannya dibantu dengan akad tambahan *wakalah*. Penelitian ini bersifat *deskriptif kualitatif*. Teknik pengumpulan data yakni observasi, wawancara dan dokumentasi. Berdasarkan temuan dilapangan ditemukan bahwa pihak BMT sudah menerapkan dengan baik, sesuai dengan ketentuan prinsip syariah. di mana pelaku pembiayaan *murabahah* sudah memiliki kecakapan dan kepatuhan dalam hukum, *baligh* atau *mumayyiz* dan berakal. Dalam proses transaksi ada dua tahapan yaitu transaksi dengan *supplier* dan transaksi dengan anggota. objek barang yang dijualbelikan berupa barang halal, yang sudah dimiliki dan dikuasi oleh pihak BMT sehingga dalam prakteknya pihak BMT berperan sebagai penjual yang menyediakan barang sesuai dengan keinginan yang diajukan anggota. *shighat* dalam pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan yang disebutkan dalam Fatwa DSN MUI No:04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.

Kata Kunci: Produk, Pembiayaan, Murabahah

**Abstrak**

*BMT Al-Ittihad is a BMT that carries out collection and financing business activities by providing murabahah product financing services for consumer needs. In implementing murabahah financing practices it is carried out directly without any additional wakalah contracts in the procurement of goods. This is different from several other BMTs, where murabahah financing is determined for business capital needs, where the implementation practice is assisted by an additional wakalah agreement. This research is descriptive qualitative in nature. Data collection techniques are observation, interviews and documentation. Based on findings in the field, it was found that BMT had implemented it*

*well, in accordance with the provisions of sharia principles. where the murabahah financing actor already has legal skills and compliance, is mature or mumayyiz and is sensible. In the transaction process there are two stages, namely transactions with suppliers and transactions with members. The objects of goods being bought and sold are halal goods, which are already owned and controlled by the BMT so that in practice the BMT acts as a seller who provides goods according to the members' wishes. Shighat in*

*murabahah financing is in accordance with what is stated in the DSN MUI Fatwa No:04/DSN-MUI/IV/2000 concerning murabahah.*

*Keywords: Products, Financing, Murabahah*

### A. Pendahuluan

Hadirnya lembaga keuangan mikro syariah, menunjukkan cita-cita ekonomi yang makin maju. Di tengah kemelut ekonomi yang menimpa beberapa negara di dunia, lembaga keuangan mikro syariah mampu tetap eksis termasuk di negara Indonesia. Diantara bentuk lembaga keuangan mikro syariah ialah koperasi syariah, yang mana terdapat beberapa bentuk lembaga keuangan dimana proses operasionalnya mendekati proses operasional dengan perbankan syariah yaitu *Baitul Maal wa Tamwil* (BMT). *Baitul maal* memfokuskan kepada pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti zakat, infaq dan shadaqah. Sedangkan *baitul tamwit* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial.<sup>1</sup>

BMT ialah organisasi bisnis yang berperan sebagai lembaga social <sup>2</sup>. *Baitul Mal Wat Tanwil* juga memiliki beberapa fungsi, diantaranya sebagai lembaga keuangan mikro, penghimpun dan penyalur dana, selain itu BMT juga berperan sebagai pencipta dan pemberi likuiditas yang dapat memberikan menghasilkan alat pembayaran yang legal, dan sumber informasi dan sumber pendapatan.<sup>3</sup>

Sebagai Lembaga yang berfungsi mengumpulkan dan menyalurkan dana, BMT memiliki beberapa ciri-ciri, sebagaimana berikut;<sup>4</sup>

- 1) BMT Terorientasi dalam bidang bisnis dengan mencari *margin*
- 2) BMT Bukanlah lembaga yang bergerak dalam bidang sosial, akan tetapi bisa membangun dan menggalakan zakat, infaq, dan sedekah
- 3) BMT Beropraskan dari lingkungan Masyarakat
- 4) BMT milik bersama(masyarakat), BMT bukan milik perorangan.

BMT memiliki beberapa produk yang sama dengan produk yang ada Perbankan Syariah berupa; produk penghimpunan dana dan Produk Penyaluran dana dengan akad mudharabah dan musyarakah. Pada produk penyaluran (pembiayaan) produk ini menerapkan tiga prinsip yaitu:

- 1) Bagi Hasil. Prinsip ini terbagi atas dua yaitu:
  - a) Pembiayaan *musyarakah* (*syarikah*)

<sup>1</sup> Huda and Haykel, *Lembaga Keuangan Tinjauan Teoritis Dan Praktis*.

<sup>2</sup> Dewi, "Regulasi Keberadaan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Dalam Sistem Perekonomian Di Indonesia."

<sup>3</sup> Huda and Haykel, *Lembaga Keuangan Tinjauan Teoritis Dan Praktis*.

<sup>4</sup> Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*.

- b) Pembiayaan *Mudharabah*,
- 2) Jual Beli. Produk pada prinsip ini terbagi atas tiga dengan perbedaan bentuk pembayaran dan waktu pemberian barang, yakni:
  - a) Pembiayaan *murabahah*.
  - b) Pembiayaan *salam*.
  - c) Pembiayaan *Istishna*.
- 3) Sewa-Menyewa. Akad ini diimplementasikan pada dunia perbankan syariah, dengan menetapkan dua akad yakni: Akad *ijarah* dan Akad *ijarah muntabiha bi at-tamlik*

Pembiayaan *murabahah* yakni pembiayaan berwujudkan talangan dana yang diinginkan anggota dalam memesan suatu benda dengan keharusan mengembalikan talangan dana keseluruhnya disertai keuntungan bank pada waktu yang sudah disepakati. Produk pembiayaan di beberapa BMT, yang lebih mendominasi yaitu pembiayaan menggunakan akad *mudharabah* untuk modal usaha, di karenakan pangsa pasarnya kebanyakan membutuhkan modal usaha atau mengembangkan usahanya.

Sebagaimana perannya sebagai lembaga penggerak ekonomi sosial dalam masyarakat, Kehadiran BMT Al-Ittihad di Kota Pekanbaru merupakan perwujudan nyata dari bentuk lembaga keuangan mikro syariah, dengan menawarkan berbagai produk-produk Pembiayaan diantaranya adalah *Murabahah*, *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Ijarah*, *Istishna*, dan *Qordul Hasan*.

Pembiayaan *murabahah* idealnya mengharuskan transaksi antar BMT sebagai pedagang dan nasabah sebagai konsumen. Akan tetapi prakteknya kebanyakan BMT dalam penyediaan barang yang dijual belikan, di wakikan kepada nasabah untuk membelinya. Transaksi yang terjadi yakni transaksi antara *supplier* dengan nasabah, yang dibuktikan dengan penandatanganan bukti transaksi berbentuk kwitansi atau nota pembayaran. Kedudukan BMT hanyalah bertindak sebatas merekomendasikan produk pembiayaan dan sebagai penyedia dana. posisi nasabah acapkali bukan hanya pembeli tetapi semata-mata sebagai pengguna jasa pembiayaan yang disediakan oleh BMT. Meskipun praktek tersebut masih banyak diterapkan oleh sebagian BMT, yang membuat asumsi di masyarakat awam yang belum faham atau mengerti tentang pembiayaan *murabahah*, beranggapan bahwa praktek pembiayaan *murabahah* mirip dengan mekanisme perbankan konvensional. Akan tetapi jarang BMT yang menerapkan akad *murabahah* murni tanpa menggunakan akad *wakalah* atau pemberian kuasa dalam praktek pembiayaannya.

Pembiayaan *murabahah* yang diaplikasikan pada BMT Al-Ittihad sebagai akad pembiayaan untuk kebutuhan konsumtif seperti mendirikan dan mengrehab

bangunan dan pembelian barang-barang kebutuhan primer seperti barang elektronik, kendaraan bermotor dan lain sebagainya.<sup>5</sup>

Dalam mekanisme pelaksanaannya, BMT Al- Ittihad menjalankan praktek penerapan pembiayaan *murabahah*-nya secara langsung tanpa akad *wakalah*, dengan kata lain BMT Al-Ittihad menerapkan akad *murabahah* murni yang artinya BMT Al-Ittihad tidak menyertakan uang secara tunai ke nasabah, melainkan membelikan barang diinginkan nasabah terlebih dahulu, kemudian barang tersebut diserahkan terimakan kepada nasabah.<sup>6</sup>

## B. Kajian Pustaka

Asal kata *Murabahah* yakni *al-ribh* atau *al-rabh* yang memiliki arti kelebihan atau pertambahan dalam perdagangan atau dapat diartikan sebagai keuntungan.<sup>7</sup> Secara lazim *murabahah* ialah akad jual beli seharga barang ditambahkan *margin* yang dimufakati. Harga jual yang telah dimufakati dari semula tidak boleh dirubah selama batas waktu pembiayaan. Dikarenakan adanya ketentuan *margin* yang disetujui dalam *murabahah* maka si penjual harus terlebih dahulu menunjukkan harga pokok barang kepada pembeli dengan menyertakan keuntungan<sup>8</sup>. Menurut hasil penelitian dari <sup>9</sup> bahwasanya *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) adalah lembaga keuangan syariah yang beroperasi menggunakan gabungan konsep "*Baitul Tamwil dan Baitul Maal*" dengan target operasionalnya focus menggunakan kepada sektor Usaha Kecil Menengah. Dalam perkembangan lembaga keuangan BMT tergolong kegiatan usaha non bank dengan konsep pembiayaan dan konsep akad *murabahah*<sup>10</sup>

Dalam ketentuan praktek BMT merupakan pemberi pembiayaan dengan tujuan membantu kebutuhan masyarakat. Sebagai pemeran aktif dalam memberi modal BMT juga berperan sebagai pendamping bagi masyarakat yang notben nya aadalah para nasabah dengan membangun, mempertahankan dan mengembangkan pembiayaan yang telah diberi, selain itu pendampingan yang diberikan mestilah menambah skill dan wawasan para nasabah.<sup>11</sup>

Secara konsep *murabahah* hanya melibatkan dua komponen yakni: BMT selaku penjual dan Nasabah selaku pembeli. Akan tetapi dalam dunia perbankan/ BMT, *murabahah* melibatkan tiga komponen, bank/BMT selaku penjual, Nasabah selaku pembeli dan suplayer selaku pemasok.

Dalam implementasinya kebanyakan konsep *murabahah* ini beralih menjadi

<sup>5</sup> Martin, "Wawancara Kepala Pembiayaan KSPPS BMT Al-Ittihad Pekanbaru."

<sup>6</sup> Martin.

<sup>7</sup> Munawir, Kamus Arab-Indonesia,.

<sup>8</sup> Afrida, "Analisa Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari'ah."

<sup>9</sup> Melina, "Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt)."

<sup>10</sup> Melina.

<sup>11</sup> Khasanah and Hirmantono, "BMT (BAITUL MAAL WA TAMWIL) SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN Studi Kasus Pada BMT At Tajdid Temayang Bojonegoro."

murabahah bi-wakalah, artinya BMT menguasai kepada nasabah untuk melangsungkan transaksi terhadap barang yang di butuhkan tersebut.

### 1) Syarat dan Rukun Pembiayaan Murabahah

Rukun yang harus diwujudkan pada *murabahah*, diantaranya:<sup>12</sup>

- a) Subjek akad (*bai'* dan *musytari'*)
  - 1) mampu menurut hukum
  - 2) tidak ada paksaan.
- b) Objek (*mabi'*)
  - 1) benda yang tidak diharamkan oleh syara
  - 2) pelimpahan barang dapat dilangsungkan
  - 3) Hak milik penuh.
- c) Harga (*tsaman*)
  - 1) Memberitahunkan modal dan margin yang telah dimufakati.
- d) Ijab Qabul (*sighat*)
  - 1) Jelas; Harga dan barang yang disebutkan harus sepadan
  - 2) tidak dibatasi oleh waktu.

Hal-hal pokok yang mesti dicermati dalam pembiayaan murabahah, yakni:

- a) memberitahu modal kepada nasabah.
- b) kontrak harus sesuai dengan rukun dan bebas riba.
- c) menjelaskan kelebihan dan kekurangan barang

Dalam pembiayaan murabahah terdapat jenis-jenis pembiayaan yaitu: Pertama, *Murabahah Berdasarkan Pesanan*: bank melangsungkan transaksi pembelian barang sesudah ada orderan dari nasabah. Kedua, *Murabahah Tanpa Pesanan*: Murabahah tanpa pesanan, bersifat tidak mengikat, karena dilakukan tidak melihat ada yang mengorder atau tidak bank syariah tetap memasok barang.<sup>13</sup>

### C. Metodologi

Penelitian ini dikategorikan sebagai penelitian yang bersifat *deskriptif* dengan pendekatan *kualitatif* atau *deskriptif kualitatif*. Penelitian ini digarap dengan menggali data yang bersumber dari lokasi penelitian yang berkenaan dengan penerapan transaksi pembiayaan *murabahah* di BMT AL- Ittihad Pekanbaru. Adapun teknik pengumpulan data dalam penelitian ini adalah observasi, wawancara, dan dokumentasi

<sup>12</sup> Ahmad Mujahidin, *Hukum Perbankan Syariah*.

<sup>13</sup> Adiwarman A Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*.

**D. Hasil Pembahasan****1. Prosedur Pembiayaan BMT Al-Ittihad**

Sebagai Lembaga keuangan syariah yang bersistemkan bagi hasil, BMT Al-Ittihad Rumbi Pekanbaru memperkenalkan produk-produk berupa pembiayaan: *Murabahah*, *Mudharabah*, *Musyarakah*, *Qordul Hasan* (Kebajikan/Sosia), *Ijarah Istishna*, KPR Syariah. Pembiayaan *murabahah* di BMT Al-Ittihad termasuk kedalam pembiayaan *consumer*. Pembiayaan nasabah adalah usaha pembiayaan untuk penyediaan barang berdasarkan keinginan nasabah yang dilakukan dalam bentuk penyediaan dana dengan pembayaran secara bertahap, biasanya meliputi pembiayaan kendaraan, perabotan rumah tangga, barang-barang elektronik dan perumahan. Dalam pengajuan pembiayaan *murabahah*, sebagai anggota BMT Al-Ittihad harus memenuhi syarat dan ketentuan sebagai berikut:

14

- a) Nasabah datang ke kantor BMT, menyampaikan niat untuk mengajukan permohonan pembiayaan, misalnya untuk pembelian sepeda motor, laptop, handphone atau pun barang-barang yang menjadi keinginan untuk memenuhi kebutuhan anggota, dengan menaati peraturan yang ada dalam pembiayaan *murabahah*. adapun peraturannya adalah:
  - 1) Anggota tidak menerima uang melainkan menerima barang.
  - 2) Karena BMT berbadan hukum koperasi nasabah sebelum mengajukan pembiayaan wajib menjadi nasabah terlebih dahulu. Adapun syarat- syarat mendaftar menjadi nasabah, sebagai berikut: Fotocopy KTP/SIM 1 lembar; Pas foto 3x4 1 lembar; Simpanan pokok Rp.50.000,-; Simpanan wajib Rp.20.000,- Simpanan *Mudharabah* Min Rp.5.000 , -.
  - 3) Minimum pengajuan pembiayaan yaitu Rp.1.000.000,- dan maksimum pengajuan pembiayaan tidak bias ditentukan berapa batasan besarnya, karena tergantung hasil analisis atau survei.
  - 4) BMT tidak menetapkan dan mewajibkan uang muka, namun jika anggota ingin memberi uang muka maka diperbolehkan dan uang muka dibayarkan pada saat akad.
- b) Nasabah mengemukakan permohonan pembiayaan dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan seperti foto copy KTP suami/istri, kartu keluarga, rekening listrik, slip gaji atau surat keterangan penghasilan dan foto copy jaminan. Adapun syarat khusus untuk usaha atau wiraswasta harus menyertakan rincian jual beli, laporan usaha (jika ada), SIUP (surat izin usaha perorangan atau surat izin usaha perdagangan), serta berkas-berkas pendukung lainnya.
- c) Nasabah harus bersedia menyediakan jaminan, karena BMT Al-Ittihad mewajibkan jaminan yang bertujuan untuk melihat keseriusan dari anggota dalam mengajukan

---

<sup>14</sup> Bapak Mamad, "Wawancara Acont Officer KSPPS BMT Al-Ittihad Pekanbaru."



pemohonan pembiayaan. Jaminan tersebut berupa surat tanah seperti Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) dan Sertifikat Hak Pakai (SHP) dan Buku Pemilik Kendaraan Bermotor (BPKB). Adapun ketentuan tentang jaminan, adalah:

- 1) Jaminan BPKB lima tahun terakhir digunakan untuk pembiayaan maksimal Rp. 5.000.000,-, tetapi jika anggota ingin memberi dua buah BPKB sepeda motor bisa diperuntukkan untuk pembiayaan maksimal Rp.10.000.000,-
  - 2) Jaminan surat tanah seperti SKGR dan SHP bisa digunakan untuk pembiayaan diatas Rp.5.000.000,-.
  - 3) Ada juga jaminan tabungan atas nama anggota, tabungan anggota ini akan dikunci selama masa pinjaman berlangsung dan tidak boleh diambil. Misalnya anggota mempunyai tabungan sebesar Rp.5.000.000,- dan anggota ingin mengajukan pembiayaan dengan jaminan tabungannya, maka otomatis tabungannya akan di block atau dikunci.
  - 4) Taksiran harga untuk surat tanah di BMT Al-Ittihad yaitu 70% dari harga pasar dan untuk BPKB sepeda motor sebesar Rp.5.000.000,-dari harga pasar.
- d) Setelah semua berkas sudah di lengkapi oleh anggota, tahap selanjutnya berkas akan diproses oleh pihak BMT untuk melakukan survei analisis pembiayaan. Pihak *marketing* BMT akan membuat janji dengan nasabah untuk melakukan silaturahmi (survei). Didalam survei pihak BMT Al-Ittihad akan melakukan penilaian kelayakan pengajuan pembiayaan berdasarkan pertimbangan analisis 5C, sebagai berikut:
- Pertama, Character** adalah pihak BMT menilai sifat atau perilaku anggota penerima pembiayaan dalam kehidupan pribadi maupun kehidupan bermasyarakat. Melakukan survei kelingkungan rumah anggota penerima pembiayaan, lalu melakukan wawancara kepada para tetangga anggota penerima pembiayaan untuk melihat sifat dan perilaku anggota penerima pembiayaan dalam kehidupan sehari-hari. Pihak BMT akan melakukan pengecekan BI *ceking*, untuk melihat apakah anggota ada tunggakan atau pembiayaan di tempat lain seperti bank dan leasing. BI ceking dilakukan untuk anggota pengajuan pembiayaan dengan nominal yang besar misalnya pembiayaan di atas 25juta. Tetapi untuk pembiayaan dengan nominal yang kecil tidak sampai melakukan BI ceking yang bertanya dengan sekeliling tetangga anggota apakah memiliki banyak hutang.
- Kedua, Capacity** adalah pihak BMT menilai terhadap kemampuan anggota penerima pembiayaan dalam mengelola modal atau usahannya untuk mendapatkan keuntungan. Dengan melakukan survei ke tempat usaha anggota penerima pembiayaan, untuk melihat usahanya memiliki prospek untuk berkembang atau tidak dan meminta laporan keuangan dari usaha anggota penerima pembiayaan.
- Ketiga, Capital** adalah pihak BMT menilai terhadap kemampuan anggota dalam melunasi kewajiban-kewajibannya. Dengan melakukan pengecekan pendapatan anggota dari slip gaji atau surat keterangan penghasilan. Pendapatan anggota yang



menjadi penilaian dalam kemampuan anggota untuk memenuhi kewajibannya yaitu maksimal 45% dari pendapatannya. Misalnya pendapatan anggota sebesar Rp.2.000.000,- maka 45%-nya adalah Rp.900.000,-. Berarti anggota memiliki kemampuan membayar angsuran sebesar Rp.900.000,- setiap bulannya dan BMT Al-Ittihad hanya bisa menargetkan anggsurannya maksimal Rp.900.000,-. BMT Al-Ittihad tidak boleh memaksakan lebih dari itu, takutnya dikhawatirkan akan membebani, karena anggota juga masih ada kebutuhan lainnya seperti biaya hidup dan biaya-biaya lainnya yang menjadi prioritas. **Keempat, Colateral** adalah pihak BMT menilai barang yang diberikan oleh anggota sebagai jaminan terhadap pembiayaan yang diterimanya. Dengan memeriksa nilai ekonomis dan nilai yuridis dari jaminan yang diserahkan anggota, untuk melihat atau tidalnya jaminan yang diberikan anggota dan jaminan dapat dipindahtangankan dari pihak semula ke pihak lain, serta dapat diikat dengan hukum yang sempurna, sehingga tidak ada sengketa di kemudian hari.

**Kelima, Condition of economy** adalah pihak BMT menilai kondisi perekonomian, sosial, dan budaya guna meninjau suatu prospek baik usaha yang dijalankan oleh anggota. Apabila usaha atau pekerjaan anggota kurang memadahi, maka akan berpengaruh kepada kelancara anggota membayar angsuran pembiayaannya.

- e) Anggota telah memenuhi semua syarat-syaratnya dan sudah dilakukan analisis kelayakan (survei), maka berkas akan diajukan kepada komite atau pengurus yang terdiri dari ketua, wakil ketua, bendahara dan sekertaris, untuk mendapat persetujuan atau tidaknya pengajuan pembiayaan. Berdasarkan keputusan komite, jika pembiayaan di setujui maka langkah selanjutnya yaitu pemesanan atau pembelian barang, tetapi jika pembiayaan tidak di setujui maka berkas akan dikembalikan ke Acount Officer untuk di informasikan ke anggota bawasannya pembiayaan tidak disetujui. Adapun lama proses persetujuan pembiayaan, adalah:
- 1) Waktu persetujuan pembiayaan tidak bisa dipastikan berapa lama, karena persetujuan itu adanya di pimpinan atau pengurus, jadi untuk prosesnya tergantung kapan dapat *approval* atau persetujuan dari pengurus sebab pengurus tidak berkantor di BMT Al-Ittihad.
  - 2) Persetujuan pembiayaan menggunakan sistem antrian yaitu mana berkas yang terlebih dahulu masuk itu akan diproses. Misalnya ada 10 berkas yang masuk dalam sekali rapat dan yang bisa diproses cuma 3 proposal, otomatis sisa 7 berkas itu dipending sampai rapat minggu depan atau rapat selanjutnya.
  - 3) Pembiayaan dengan nominal besar, persetujuannya sampai kepada pengurus tergantung kerumitannya. Misalnya kemungkinan ada masalah dari analisis 5C, sehingga perlu pembahasan yang lebih lanjut dari pimpinan yang harus dirapatkan terlebih dahulu.

- 4) Lama persetujuan pembiayaan tergantung besar kecilnya nominal yang diajukan, misalnya nominal pembiayaan dibawah Rp.30.000.000,- bisa diproses selama 2 sampai 3 hari karena hanya sampai ke manajemen.
- 5) Tidak semua pembiayaan disetujui, tergantung pada hasil analisis dari survei, yang bisa jadi pembiayaannya disetujui secara full seluruh permohonan, bisa jadi disetujui tidak maksimal misalnya anggota mengajukan Rp.40.000.000,- tapi hasil surveinya hanya bisa disetujui Rp.20.000.000,- dan bisa jadi ditolak.

### 3. Mekanisme Pelaksanaan Pengadaan Barang Pembiayaan *Murabahah*

Permohonan pembiayaan anggota yang telah disetujui oleh pihak BMT. Selanjutnya akan dilakukan pengadaan barang pembiayaan oleh BMT Al- Ittihad, sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Permohonan pengajuan pembiayaan yang telah di setujui, selanjutnya berkas akan di serahkan ke Admin pembiayaan untuk diinformasikan kepada anggota bahwasannya pengajuan pembiayaannya sudah disetujui dan dipersilahkan untuk menginformasikan tempat *supplier* pembelian barang yang diinginkan. Sebelum pencairan pihak BMT Al-Ittihad berhak menerima jaminan dari anggota berupa Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) atau Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) atau Surat Hak Pakai (SHP) sesuai dengan pinjamannya.
- b. Berkas dikembalikan ke Acount Officer untuk di proses selanjutnya yaitu pemesanan dan pencairan barang yang dibutuhkan anggota. Adapun ketentuan pemesanan dan pencairan meliputi ketentuan, sebagai berikut:
  - 1) Pihak BMT Al-Ittihad tidak ada menyediakan persediaan barang, karena pembelian barang dilakukan sesuai dengan permintaan anggota. Misalnya anggota menginginkan barang elektronik seperti kulkas, pihak BMT Al-Ittihad akan membelikan barangnya sesuai dengan spesifikasi yang diinginkan.
  - 2) BMT Al-Ittihad tidak bekerja sama dengan *supplier* dalam pengadaan barang, sebab BMT Al-Ittihad membebaskan anggota dalam memilih *supplier* pengadaan barang, karena jika BMT Al-Ittihad menentukan atau bekerja sama dengan *supplier* dikhawatirkan *supplier* akan menaikkan harganya dan dikhawatirkan anggota beranggapan bahwa BMT mengambil *fee* atau keuntungan dari *supplier*, makanya *supplier* dibebaskan memilih *suppliernya* sendiri sehingga anggota dapat mendapatkan perolehan harga barang sesuai yang diinginkan setelah melakukan nego atau tawar menawar.
- c. BMT Al-Ittihad melakukan pembelian barang secara cash dari supplier dan anggota diperbolehkan untuk ikut serta dalam pembelian barang dari *supplier*. Adapun ketentuan dalam pembelian barang, sebagai berikut:<sup>16</sup>
  - 1) Nasabah dibolehkan ikut serta dalam pembelian barang bertujuan untuk

<sup>15</sup> Bapak Mamad.

<sup>16</sup> Bapak Mamad.

memastikan barang yang akan dibeli sudah sesuai dengan keinginan nasabah dan untuk mengantisipasi dalam kesalahan pembelian barang. Misalnya pembelian telpon seluler yang memiliki banyak merek, seri, jenis dan warna.

- 2) Jika anggota tidak bisa ikut dalam pembelian barang, tetapi anggota dapat memberikan spesifikasi, secara rinci dan jelas tidak menjadi masalah. Pembelian barang *inden* atau dipesan terlebih dahulu seperti sepeda motor (*scoopy*), pihak BMT Al-Ittihad akan memberikan uang tanda jadi terlebih dahulu kepada *supplier* (*diler*), yang dananya dari BMT Al-Ittihad. Setelah barangnya sudah ada dari *supplier* (*diler*) baru akan dilakukan pelunasan, tetapi sebelum dilakukan pelunasan pihak BMT Al-Ittihad akan memastikan terlebih dahulu ke anggota jadi atau tidak untuk melakukan pembelian.
- 3) Pembelian barang dengan jumlah banyak, seperti pembelian barang material bangunan dilakukan dengan cara bertahap. Misalnya anggota mengajukan Rp.25.000.000,- maka tahap awal yang dicairkan atau yang dilakukan pembelian yaitu sebesar Rp.10.000.000,- lalu di cek ke lokasi, barang apa saja yang sudah dibeli, lalu di cek kembali ke *supplier* (toko) sudah berapa juta yang dikirim ke lokasi, jika sudah Rp.10.000.000,- maka tahap pertama sudah selesai, selanjutnya akan dilanjutkan ke tahap kedua sampai pembelian barang mencapai Rp.25.000.000,- Setelah pembelian barang maka akan langsung dijual kembali ke anggota atau dilakukan serah terima kepada anggota dan barang langsung diantar ke alamat anggota oleh pihak *supplier* dengan ditemani pihak BMT Al-Ittihad. Barang yang dijual belikan dengan menggunakan surat-surat kepemilikan seperti pembelian sepeda motor, surat-surat Surat Tanda Nomor Kendaraan (STNK) dan Bukti Kepemilikan Kendaraan Bermotor (BPKB) kendaraannya sudah langsung atas nama anggota, tetapi dalam transaksi pembeliannya BMT Al-Ittihad yang membayar barangnya secara cash, sehingga didalam kwitansi tertulis “telah diterima dari BMT Al-Ittihad dalam kurung anggota atau sebaliknya nama anggota dalam kurung via BMT Al-Ittihad”.
- d) Anggota datang ke kantor BMT Al-Ittihad untuk melakukan penandatanganan akad. Adapun beberapa yang perlu diperhatikan sebelum akad ditandatangani, sebagai berikut:<sup>17</sup>
  - 1) Sebelum penandatanganan akad, pihak BMT menginformasikan terlebih dahulu kepada anggota bahwa ada biaya yang tidak berkenaan kedalam pembiayaan yaitu biaya pembelian matrai. Sejumlah beberapa buah tergantung berapa banyak matrai yang dibutuhkan dan pembayarannya ditanggung kepada pihak anggota.
  - 2) pihak BMT Al-Ittihad terlebih dahulu menjelaskan isi kontrak yang akan ditanda tangani seperti jumlah pinjaman, margin, jangka waktu, harga jual, jaminan dan semua yang berkaitan dengan perjanjian disusun sesuai pasal- pasalnya. Setelah pihak BMT Al-Ittihad selesai menjelaskan anggota diizinkan untuk membaca isi kontrak atau akad dan jika anggota masih ada yang kurang mengerti bisa ditanyakan kembali ke pihak BMT Al-Ittihad dan akan dijelaskan kembali sampai anggota mengerti, baru akan dilakukan penanda tangan akad.
  - 3) Akad ditanda tangani oleh pihak BMT Al-Ittihad yaitu Account Officer dan Admin pembiayaan, lalu disaksikan oleh Manajer dan

pihak anggota yaitu suami atau istri yang mengajukan dan disaksikan oleh istri atau suami yang mengajukan.

4) Anggota diberikan salinan akad oleh pihak BMT Al-Ittihad.

#### 4. Analisa Penerapan Produk Pembiayaan *Murabahah* Di Bmt Al-Ittihad Pekanbaru

Dari hasil penelitian terdaptlah beberapa poin penting dalam penerapan produk pembiayaan *murabahah* di BMT Al-Ittihad Pekanbaru, yaitu:

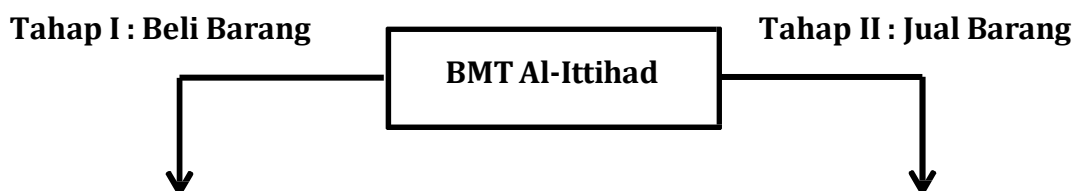
- a) **Pelaku Akad**, Pelaku akad dalam praktek penerapan pembiayaan *murabahah* di BMT Al- Ittihad, bahwa kedua belah pihak sudah memenuhi semua syarat secara sah. Pihak BMT sudah bertindak sebagai penjual dan pihak nasabah sudah

bertindak sebagai pembeli, yang mana kedua belah pihak sudah memiliki kecakapan dan kepatuhan hukum dalam transaksi. kedua belah pihak sudah *baligh/ Mumayyiz* dan berakal (tidak gila) kedua belah pihak mampu memahami ucapan. *Mumayyiz* disini dapat membedakan baik atau buruk, bahaya atau tidak, mana yang merugikan mana yang tidak, dengan kedua belah pihak dapat melakukang transaksi dengan sukarela sehingga terhindar dari unsur paksaan dan kekhilafan ataupun penipuan. Pihak BMT juga sudah memiliki kewenangan dan berhak untuk melakukan transaksi jual beli atau akad *murabahah* atas suatu objek barang, karena sudah dikuasi dan menjadi milik BMT seutuhnya sehingga dapat melakukan transaksi jual beli kepada anggota.

- b) **Tahapan dan Proses Transaksi**, Tahapan dan proses transaksi dalam praktik penerapan pembiayaan *murabahah* di BMT Al-Ittidah. Terdapat dua tahapan dalam transaksi pengadaan barang yang dibutuhkan anggota. Tahapan transaksi pertama dilakukan pihak BMT Al-Ittihaad dengan *supplier*, yang mana pihak BMT Al-Ittihad membeli barang yang dibutuhkan anggota secara cash dari *supplier*. Tahapan transaksi kedua dilakukan antara BMT dengan anggota, yang mana pihak BMT menjual kembali barang yang dibeli dari *supplier* secara cash kepada anggota dengan pembayaran yang ditangguhkan atau dicicil. Adapun skema tahapan pembiayaan *murabahah* sebagai berikut:

**Gambar 1.1**

#### Skema Tahapan Transaksi Pembiayaan *Murabahah* di BMT Al-Ittihad



Supplier

Anggota

Proses transaksi dalam pengadaan barang yang dibutuhkan anggota, pihak BMT Al-Ittihad tidak menyediakan persediaan barang yang di butuhkan anggota, melainkan barang dibeli berdasarkan pesanan anggota kepada *supplier* secara tunai dan kemudian akan segera dijual kembali kepada anggota, dengan harga jual senilai harga beli ditambah *margin* keuntungan yang sudah disetujui oleh kedua belah pihak. *Supplier* dalam pengadaan barang tidak ditentukan oleh BMT, melainkan pihak BMT memberi kebebasan dan keleluasaan kepada anggota untuk memilih *suppliernya*, hal ini bertujuan agar anggota mendapatkan harga sesuai keinginannya.

Prakter penerapan pembiayaan *murabahah* yang dilakukan BMT Al-Ittihad, telah sesuai dengan ketentuan yang ada didalam Fatwa DSN No.04/DSN- MUI/IV/2000 Pasal 2 Ayat 2 dan 3. Adapun Fatwa tersebut menyatakan: *"Jika bank menerima permohonan tersebut, ia harus membeli terlebih dahulu asset yang dipesannya secara sah dengan pedagang, bank kemudian menawarkan asset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membelinya)-nya sesuai dengan yang telah disepakatinya, karena secara hukum perjanjian tersebut mengikat, kemudian kedua belah pihak harus membuat kontrak jual beli"*.

Pada dasarnya prinsip jual beli dalam akad *murabahah*, pihak BMT Al-Ittihad sudah berperan menjadi penjual, dengan membelikan langsung barang yang dipesan oleh anggota kepada *supplier*. Barang yang butuh anggota terlebih dahulu dimiliki dan dikuasai sepenuhnya oleh pihak BMT Al-Ittihad, sebelum dilakukannya akad *murabahah* dan dapat memperkecil terjadi unsur *gharar* dalam transaksi, yang mana adanya ketidak pastian atau penipuan dalam transaksi, yang dapat merugikan baik salah satu pihak ataupun kedua belah pihak, dikarena barang yang ditransaksikan tidak dapat dipastikan ada dan tidak dapat dipastikan jumlah dan ukurannya, sehingga tidak mungkin untuk diserahkan-terimakan saat akad.

- c) **Objek atau Barang di Perjualbelikan**, Objek barang yang dijualbelikan dalam aplikasinya penerapan pembiayaan *murabahah* merupakan barang halal, yang suci, tidak terkena najis atau berupa barang yang mengandung najis. Posisi barang yang akan dijualbelikan sudah menjadi milik BMT dan dikuasai penuh oleh BMT. Sehingga dapat dipastikan bahwa barang yang di perjualbelikan ada dan berwujud sehingga dapat diserahkan-terimakan ketika akad. Barang tersebut berupa harta yang diperbolehkan sah secara syara' yang meliputi segala jenis barang yang halal, baik zat maupun cara perolehannya yaitu berupa barang konsumsi atau barang kebutuhan pribadi seperti sepeda motor, laptop, *Handphon*, sembako, barang-

barang elektronik, dan bahan-bahan pembangunan rumah.

- d) **Shighat (ijab dan qabul)**, dalam praktek penerapan pembiayaan *murabahah* di BMT Al-Ittihad, dilakukan setelah barang ada yang secara prinsip barang tersebut sudah dimiliki dan dikuasai oleh pihak BMT. Dilaksanakan di kantor BMT Al-Ittihad yang dihadiri oleh pihak anggota yaitu suami dan istri dan pihak BMT yaitu admin pembiayaan, account officer dan manager. Sebelum penandatanganan akad, pihak BMT menjelaskan terlebih dahulu kepada anggota mengenai hal-hal dan ketentuan yang diatur dalam kontrak perjanjian akad *muarabahah*.

Pihak BMT mengungkapkan dan menjelaskan terlebih dahulu kepada anggota mengenai harga jual barang senilai harga beli ditambah *margin*, serta ada biaya yang tidak berkenaan ke dalam pembiayaan yaitu biaya pembelian matrai. Maka pihak BMT menginformasikan kepada anggota bahwa ada biaya pembelian matrai, sejumlah beberapa buah tergantung berapa banyak matrai yang dibutuhkan dan pembayarannya ditanggung kepada pihak anggota. Praktek penerapan ini, telah sesuai dengan Fatwa DSN No:04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* Pasal 1 Ayat 6 yang berbunyi “*bank (BMT) kemudian menjual barang tersebut, kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini bank (BMT) harus memberitahukan secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.*”

Pihak BMT menyampaikan bahwa pembayaran dilakukan secara cicilan (6 bulan s/d 5 tahun) , sesuai dengan yang disebutkan didalam lembar Akad *Murabahah* No:XXX/MBH-BMTI/XXX/20XX Pasal 5 mengenai jangka waktu dan cara pembayaran, anggota berjanji dan mengikatkan diri kepada BMT Al-Ittihad untuk membayar harga jual barang yang dibayar secara cicilan/angsuran, dan jika tanggal jatuh tempo pembayara berkenaan tidak pada hari kerja, maka pembayaran dapat dilakukan kembali dihari pertama bekerja kembali. Praktek penerapan ini, telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN No:4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* Pasal 1 Ayat 7 yang berbunyi“*Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.*”

Pihak BMT menjelaskan tentang jaminan dalam pembiayaan *murabahah* yang disebutkan dilembar Akad *Muarabahah* No:XXX/MBH- BMTI/XXX/20XX Pasal 6 Ayat 2, bahwa guna menjamin ketertipan pembayarn atau pelunasan utang sesuai dengan kesepakatan, maka anggota bersedia membuat dan menandatangani pengikatan jaminan dan menyerahkan jaminannya. Praktek penrapan ini, telah sesuai dengan ketentuan Fatwa DNS No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* Pasal 3 mengenai jaminan yang berbunyi “*Jaminan dalam murabahah dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesanannya dan Bank (BMT) dapat meminta nasabah untuk menyedikn jaminan yang dapat dipegang.*”

Pihak BMT menjelaskan tentang utang dalam pembiayaan *murabahah* yang disebutkan dilembar Akad *Murabahah* No:XXX/MBH-BMTI/XXX/20XX Pasal 6 Ayat 1, bahwa anggota mengaku berutang kepada BMT dan menerima utang sebesar harga atau sisa harga yang belum dibayar lunas oleh anggota. Praktek penerapan ini, telah sesuai dengan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* pasal 4 mengenai utang yang berbunyi “*secara prinsip, penyelesaian utang nasaba dalam transaksi murabahah tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan nasabah dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika nasabah menjual kembali barang dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk*



*menyelesaikan utangnya kepada bank (BMT), jika nasabah menjual barang tersebut sebelum masa angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasin seluruh angsurannya, dan ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu dipertimbangkan."*

Pihak BMT menjelaskan tentang penundaan pembayaran dalam pembiayaan *murabahah* yang disebutkan dilembar akad *murabahah* No:XXX/MBH-BMTI/XXX/20XX Pasal 9, 10 dan 16 tentang Cedra janji, Akibat cedar janji dan penyelesaian perselisihan, bahwa jika anggota tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan utang tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo atau jadwal angsuran yang ditetapkan yang telah disepakati. BMT berhak memohon eksekusi kepada pengadilan negeri yang berwenang atau atas nama anggota melaksanakan sendiri penjualan barang jaminan berdasarkan surat kuasa yang diberkian anggota, sebagai pelunas kewajiban anggota kepada BMT. Jika terjadi perselisihan dalam pelaksanaannya, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikannya secara musyawarah dengan mufakat sesuai dengan prinsip syariah, tetapi apabila musyawarah dengan mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui pihak ketiga yang kompeten sebagai pemutus (*Arbitrase*).

Praktek penerapan ini, telah sesuai dengan Fatwa DSN No: 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* Pasal 5 mengenai penundaan pembayaran dalam *murabahah* berbunyi "*Bahwa nasabah yang memiliki kemampuan tidak dibenarkan menunda penyelesaian utangnya. Jika nasabah menunda-nunda pembayarannya dengan sengaja, atau jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya, maka penyelesaiannya dilakukan melalui badan Arbitrase Syariah setelah tidak mencapai kesepakatan melalui musyawarah.*

Pihak BMT menjelaskan tentang bangkrut dalam pembiayaan *murabahah* yang disebut dilembar akad *murabahah* No:XXX/MBH-BMTI/XXX/20XX Pasal 18 tentang penutup yang menyebutkan apabila ada hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini, maka anggota dan BMT akan mengaturnya bersama secara musyawarah untuk mufakat dalam suatu *addendum*.

Praktek penerpan ini sesuai dengan Fatwa DSN No: 04/DSN- MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* Pasal 6 mengenai bangkrut yang berbunyi "*Jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gal menyelesaikan utangnya, bank (BMT) harus menunda tagihan utang sampai menjadi sanggup kembali atau berdasarkan kesepakatan."*

## **E. Simpulan**

Penerapan produk pembiayaan *murabahah* di BMT Al-Ittihad Pekanbaru yakni pihak BMT sudah menerapkan dengan baik, sesuai dengan ketentuan prinsip syariah. Dimana pelaku pembiayaan *murabahah* sudah memiliki kecakapan dan kepatuhan dalam hukum, *baligh* atau *mumayyiz* dan berakal. Dalam proses transaksi ada dua tahapan yaitu transaksi dengan *supplier* dan transaksi dengan anggota. objek barang yang dijualbelikan berupa barang halal, yang sudah dimiliki dan dikuasi oleh pihak BMT sehingga dalam prakteknya pihak BMT berperan sebagai penjual yang menyediakan barang sesuai dengan keinginan yang diajukan anggota. *shighat* dalam pembiayaan *murabahah* sudah sesuai dengan yang disebutkan dalam Fatwa DSN MUI No:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murabahah*.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman A Karim. *Bank Islam Analisis Fiqih Dan Keuangan*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2023.
- Afrida, Yenti. "Analisa Pembiayaan Murabahah Di Bank Syari'ah." *Rumah Jurnal Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam* 01 (2016): 4. <https://doi.org/10.15548/JEBI.V1I2.32>.
- Ahmad Mujahidin. *Hukum Perbankan Syariah*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- Andri Soemitra. *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*,. Jakarta: Kencana, 2018.
- Bapak Mamad, Bapak Rinaldo Anwardi dan Ibu Mahdahlinda. "Wawancara Acont Officer KSPPS BMT Al-Ittihad Pekanbaru." 2019.
- Dewi, Nourma. "Regulasi Keberadaan Baitul Maal Wat Tamwil (BMT) Dalam Sistem Perekonomian Di Indonesia." *Jurnal Serambi Hukum* 11, no. 01 (2017). <http://www.antaraneews.com/berita/461826/bmt->.
- Huda, Nurul, and Mohamad Haykel. *Lembaga Keuangan Tinjauan Teoritis Dan Praktis*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Khasanah, Ulfatul, and Agung Hirmantono. "BMT (BAITUL MAAL WA TAMWIL) SEBAGAI ALTERNATIF PEMBIAYAAN Studi Kasus Pada BMT At Tajdid Temayang Bojonegoro." *Jurnal Manajemen Dan Akuntansi Medan* 4, no. 2 (2022): 82–92. <https://doi.org/10.47709/jumansi.v4i2.2225>.
- Martin, Bapak. "Wawancara Kepala Pembiayaan KSPPS BMT Al-Ittihad Pekanbaru." 2019.
- Melina, Ficha. "Pembiayaan Murabahah Di Baitul Maal Wat Tamwil (Bmt)." *Jurnal Tabarru': Islamic Banking and Finance* 3, no. 2 (2020): 269–80. [https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3\(2\).5878](https://doi.org/10.25299/jtb.2020.vol3(2).5878).
- Munawir, Ahmad Warson. *Kamus Arab-Indonesia*,. Edited by Surabaya (1997).