

# KONSEP PEMBIAYAAN BERBASIS AKAD JUAL BELI PADA BAITUL MAAL WAT TAMWIL AL IKHSAN<sup>1</sup>

**Mahera Fuady**

Mahasiswa Ekonomi Syariah STAI Diniyah Pekanbaru

## **ABSTRACT:**

*Financing using a sale and purchase contract is one of the most dominant financing in Islamic financial institutions. One of the Islamic microfinance institutions namely baitul maal wat tamwil has two types of sale and purchase agreements on its financing products, namely the contract of sale and purchase of murabahah and bai bithaman ajil. This study discusses the concept of financing based on the sale and purchase contract, namely murabahah and bai bithaman ajil on baitul maal wat tamwil (BMT) Pahlawan Tulungagung. The things that need to be reviewed in the practice of the ajabahah and bai bithaman contract are adjusted to the points in the DSN-MUI Fatwa on murabahah financing. This study uses qualitative methods with descriptive case study strategies. Data collection through interviews with four respondents consisting of financing managers, managers and two members of the financing of buying and selling financing and documentation. Interpretation and conclusions are made by linking between data obtained in interviews and documentation. The results of the study show that the concept of financing murabahah and bai bithaman ajil in BMT Al Ikhsan is not fully in accordance with the DSN-MUI Fatwa regarding the purchase of goods. However, this is still tolerated because of the limitations of BMT to purchase goods which then applies the Al-hajatu tunazzilu rule, manzilata al-dharurah, which is a requirement or need to occupy an emergency position so that the purchasing system is allowed.*

**Keywords: Financing, Murabaha, Bai bithaman ajil.**

## **I. PENDAHULUAN**

Lembaga keuangan syariah yang telah banyak berkembang di Indonesia terus berusaha memenuhi kebutuhan masyarakat untuk melakukan kegiatan pendanaan dengan menggunakan prinsip syariah yang bebas dari riba atau bunga. Lembaga keuangan syariah yang telah banyak berkembang saat ini diantaranya adalah bank syariah. Bank Syariah yang operasionalnya tanpa menggunakan bunga ini berusaha untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dengan menggunakan konsep yang dibenarkan oleh syariah, yaitu melalui akad-akad bagi hasil (*profit and lost sharing*) untuk pemenuhan kebutuhan permodalan serta akad-akad jual beli (*al bai'*) untuk memenuhi kebutuhan pembiayaan.

Selain Bank Syariah, saat ini telah banyak bermunculan lembaga keuangan non bank syariah yang diantaranya bergerak khusus bagi masyarakat pinggiran atau masyarakat ekonomi menengah ke bawah, termasuk melakukan pemberdayaan masyarakat dalam skala kecil, yakni lembaga keuangan mikro syariah. Lembaga keuangan mikro syariah ini berupaya untuk mendorong lajunya pemberdayaan bagi masyarakat khususnya masyarakat yang berpenghasilan rendah atau menengah kebawah dan juga usaha mikro dan diperlukan dukungan yang sangat komprehensif dari lembaga keuangan dimana dalam transaksinya juga tidak pernah mengenal bunga, disaat menghimpun dana

---

<sup>1</sup> Jurnal ini merupakan bagian dari skripsi Ike Nofita Nurohmah, NIM: 041511433008, yang diuji pada tanggal 22 Januari 2019.

dari masyarakat ataupun dalam pembiayaan bagi usaha yang dibutuhkan. Dengan adanya lembaga keuangan mikro syariah ini, maka sangat membantu masyarakat kecil terhindar transaksi riba.

Lembaga keuangan mikro syariah yang saat ini telah banyak berkembang antara lain yaitu *baitul maal wat tamwil*. *Baitul maal wat tamwil* ini terdiri dari dua istilah yakni *baitul maal* yang lebih lebih mengarah pada usaha-usaha penyaluran dana non profit, seperti zakat, infak, sedekah dan *baitul tamwil* yang merupakan suatu wadah yang lebih mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang bersifat profit. Secara kelembagaan BMT didukung oleh Pusat Inkubasi Bisnis Usaha Kecil (PINBUK). Namun hingga saat ini belum ada peraturan khusus yang mengatur BMT, terutama terkait badan hukum. Para praktisi pun berpendapat bahwa berkaitan dengan bentuk badan hukum BMT, telah ada landasan hukum yang menetapkan koperasi sebagai badan hukum BMT. Hal ini mengacu pada Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia c.q. Direktorat Jenderal Pembangunan Daerah (Bangda), tanggal 14 April 1997 Nomor 538/PKK/IV/1997 tentang Status Badan Hukum untuk Lembaga Keuangan Syariah.

Terkait pengawasan, saat ini dalam BMT belum ada *unit control* yang *independent*, atau masih rangkap oleh manajer/pimpinan pengelola. Keberadaan Dewan Pengawas Syariah (DPS) dalam BMT juga tidak diatur dalam Undang-undang Koperasi baik yang lama maupun yang baru. Keberadaannya hanya dinyatakan dalam Keputusan Menteri Negara Koperasi dan UKM Nomor:91/Kep/M.KUKM/IX/2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Usaha KJKS dan juga Peraturan Menteri Negara Koperasi dan UKM Nomor:35.2/Per/M.KUKM/X/2007 tentang Pedoman SOM KJKS dan UJKS. Akan tetapi aturan di atas nampak masih tidak konsisten mengatur tentang posisi DPS. Keputusan Menteri di atas, menyiratkan bahwa posisi DPS hanya bersifat fakultatif bukan wajib dalam pendirian sebuah koperasi syariah (KJKS). Hal ini ditunjukkan pertentangan pada Pasal 4 huruf (d) angka (2) yang menyebutkan bahwa diperlukan Fatwa Dewan Syariah sedangkan pada butir (6), pembentukan Dewan Syariah hanya diperuntukkan bagi KJKS/UJKS yang telah mampu mengangkatnya.

Selain mengacu pada ketentuan di atas, landasan hukum sebagai badan hukum bagi BMT, juga mengacu pada Keputusan Menteri Negara Koperasi dan Usaha Kecil Menengah Republik Indonesia Nomor 91/Kep/M.KUKM/IX/2004 tanggal 10 September 2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Koperasi Jasa Keuangan Syariah. Menurut Atjep Djazuli (2007:88) keputusan ini dapat menjadi payung hukum pengelolaan lembaga keuangan mikro syariah seperti BMT.

Kemudian terkait kegiatan pembiayaan, BMT menyalurkannya antara lain dalam bentuk pembiayaan *mudharabah*, pembiayaan *musyarakah*, pembiayaan *murabahah*, pembiayaan *bai' bitsaman ajil*, dan pembiayaan *qard al-hasan*. Salah satu pembiayaan yang paling dominan yaitu pembiayaan jual beli dimana BMT menggunakan dua macam akad dalam pembiayaan jenis ini, yakni *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil*. Penggunaan

akad jual beli yang dilakukan oleh BMT ini berbeda dengan yang dilaksanakan di bank syariah dimana yang lebih dikenal di bank syariah hanyalah pembiayaan *murabahah*. Hanya saja pembiayaan *murabahah* yang digunakan oleh bank syariah ini menggunakan sistem *bai' bitsaman ajil* atau pembayaran kemudian, sehingga istilah *bai' bitsaman ajil* ini hanya dipakai untuk sistem pembayaran dari pembiayaan akad *murabahah*. Walaupun memang pelaksanaan dari produk *murabahah* ini sendiri telah mendapat banyak kritikan dari para pemikir ekonomi islam berkaitan dengan operasionalnya yang masih mirip dengan bunga yang ada di bank konvensional.

Berangkat dari latar belakang tersebut penulis tertarik untuk mencari tahu bagaimana konsep pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* yang dilaksanakan oleh BMT Al Ikhsan di Tulungagung tersebut, apakah telah sesuai dengan syariah yang ditinjau dari ketentuan Fatwa DSN-MUI atau belum.

## II. LANDASAN TEORI

Penelitian yang berkaitan dengan pembiayaan *murabahah* dan *bai' bisaman ajil* telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebagai berikut:

### **Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis Terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia) (Bagya Agung Prabowo, 2009)**

Pembiayaan *murabahah* merupakan pembiayaan yang paling banyak digunakan oleh perbankan syariah dimana pembiayaan ini memiliki keunggulan yaitu anggota pembiayaan dapat membeli sesuatu barang sesuai dengan keinginan dan kemampuan ekonominya, di samping itu pembiayaannya dilakukan dengan angsuran sehingga tidak memberatkan pihak anggota pembiayaan itu sendiri dan dalam pembiayaan ini juga tidak mengenal riba atau sistem bunga. Penelitian ini bertujuan untuk melihat bagaimana aplikasi konsep *murabahah* pada perbankan syariah di Indonesia dan Malaysia. Hasil penelitian menunjukkan bahwa di Indonesia peran bank selaku *ba'i* dalam pembiayaan *murabahah* lebih tepat digambarkan sebagai pembiayaan dan bukan penjual barang, karena bank tidak memegang barang, tidak pula mengambil risiko atasnya. Kerja bank (*ba'i*) hampir semuanya hanya terkait dengan penanganan dokumen-dokumen. Berbeda dengan bank syariah di Indonesia yang menggunakan akad *murabahah* dalam transaksi jual-beli sebagai salah satu bentuk produk pembiayaan, di negara Malaysia produk ini lebih banyak diterapkan menggunakan akad *ba'i Inah*. *Ba'i Inah* secara umum dapat digambarkan sebagai berikut : Salah satu bank Islam di Malaysia menjual barang dagangannya kepada anggota pembiayaan (customer) dengan harga yang sudah disepakati yaitu RM 50.000 dan diangsur sampai batas waktu tertentu, lalu bank membelinya kembali dari customer dengan harga yang lebih murah yaitu RM 40.000.

### **Konsep dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah**

Penggunaan *murabahah* sebagai salah satu akad pembiayaan mengikat perbankan syariah untuk mematuhi aturan yang berlaku atasnya. Dalam realisasinya,

ternyata masih banyak perbankan syariah yang terjebak dalam praktik jual beli *fudhuli* maupun *bai' al-'adam*. Tulisan ini merupakan sebuah upaya untuk mengurai kembali konsep *murabahah* dalam perspektif hukum Islam klasik dan implementasinya sebagai produk pembiayaan bank syariah. Semua jenis transaksi pada umumnya diperbolehkan sepanjang tidak mengandung unsur riba, maysir, dan garar. Jika *bai' fudhuli* termasuk kategori garar, maka perbankan syariah dalam melaksanakan *murabahah* telah terjebak di dalamnya, karena kontrak *murabahah* pada umumnya ditandatangani sebelum bank 'mendapatkan' barang yang dipesan oleh anggota pembiayaan dan melimpahkan segala konsekuensi pengadaan barang kepada anggota pembiayaan. Hal yang demikian juga menegaskan bahwa peran bank syariah lebih sebagai pembiayaan, bukan penjual barang. Kontrak penjualan adalah sekedar formalitas karena secara *de facto* bank sama sekali tidak mengambil resiko penjualan yang menjadi kompensasi penambahan laba sehingga penambahan yang dikaitkan dengan harga barang merupakan tambahan berdasarkan pembayaran tertunda, yang secara tidak langsung mengakui prinsip *time value of money*.

### **III. METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan strategi studi kasus secara deskriptif. Teknik pengumpulan data melalui wawancara kepada empat responden yang terdiri dari manajer pembiayaan, pengelola, dan dua orang anggota pembiayaan pembiayaan serta dokumentasi. Objek dari penelitian ini adalah BMT Al Ikhsan di Tulungagung. Analisis data dilakukan pendekatan analisis data kualitatif. Interpretasi dan pengambilan kesimpulan dilakukan dengan menghubungkan antar data yang diperoleh dalam wawancara dan dokumentasi

### **IV. HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **Produk Pembiayaan Jual Beli di BMT Al Ikhsan**

Produk pembiayaan jual beli di BMT Al Ikhsan menggunakan dua jenis akad, yakni akad *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* dimana perbedaannya terletak pada sistem pembayaran. Akad *murabahah* menggunakan sistem jatuh tempo setiap tiga bulan sedangkan *bai' bitsaman ajil* menggunakan sistem angsuran setiap bulan. Penggunaan akad ini tergantung kemampuan bayar dari calon anggota pembiayaan dan tidak ada perbedaan khusus terkait barang yang diperjualbelikan. Sistem margin keuntungan yang digunakan oleh BMT menggunakan sistem tawar menawar, biasanya berkisar antara 1% sampai 2%. Tawar menawar ini biasa dilakukan saat BMT melakukan survey kelayakan pembiayaan ke calon anggota pembiayaan.

Anggota BMT yang melakukan pembiayaan membayar uang muka minimal 30% dari total pembiayaan. Hal ini merupakan kebijakan BMT untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian. Sedangkan besarnya nilai pembiayaan BMT Al Ikhsan menetapkan maksimal sebesar 70% dari hasil taksasi nilai jaminan. Jaminan yang disertakan ditaksasi untuk menilai nilai jaminan tersebut di masa depan untuk mencegah BMT dari kerugian. Jaminan yang

disertakan bisa berupa kendaraan bermotor atau sertifikat tanah. Terkait biaya administrasi, BMT akan memotong sebesar 2,5% dari total nilai pembiayaan, sedangkan anggota yang baru pertama kali melakukan pembiayaan di BMT Al Ikhsan diminta untuk membayar biaya administrasi masuk anggota sebesar Rp 5.000,-.

Mekanisme pembelian barang di BMT Al Ikhsan tergantung kesepakatan antara anggota pembiayaan dengan pihak BMT. Terdapat dua macam sistem pembelian barang yang dilakukan oleh BMT, yakni pembelian langsung oleh BMT dan pembelian dengan sistem *wakalah*. Pembelian langsung oleh BMT maka BMT akan membelikan barang tersebut dari pihak *supplier* untuk diserahkan ke anggota pembiayaan, namun dalam pembeliannya tetap mengikutsertakan anggota pembiayaan untuk meminimalisir kekeliruan spesifikasi barang yang diinginkan oleh anggota pembiayaan. Sedangkan pembelian dengan sistem *wakalah* berarti anggota pembiayaan tersebut membeli sendiri barang yang ia butuhkan dengan menggunakan uang dari BMT dan menyerahkan nota sebagai bukti pembelian barang, konsep inilah yang lebih sering digunakan.

Anggota pembiayaan yang telah melakukan perjanjian akad namun ingin membatalkan maka pihak BMT terlebih dahulu melakukan negosiasi dengan anggota pembiayaan tersebut untuk mengetahui alasan pembatalan tersebut. Alasan anggota pembiayaan melakukan pembatalan diantaranya karena mereka telah mendapatkan cukup dana untuk dapat membeli barang yang dibutuhkan. Terkait hal ini pihak BMT tidak langsung menyertakan denda. Denda tersebut hanya digunakan BMT untuk anggota pembiayaan tertentu, misalnya anggota pembiayaan yang terus menunda-nunda pembayaran atau anggota pembiayaan yang sulit ditemui ketika penagihan.

Selama proses pembayaran, anggota pembiayaan mungkin saja mengalami penurunan pembayaran sehingga tidak dapat untuk membayar sesuai waktu yang telah disepakati di awal. Terkait hal tersebut, BMT Al Ikhsan memiliki beberapa solusi, yakni:

#### 1. Perpanjangan waktu

Perpanjangan waktu ini merupakan penambahan waktu pembayaran yang diberikan ke anggota pembiayaan untuk melunasi sisa angsurannya. Lama perpanjangan waktu tergantung negosiasi antara pihak BMT dengan anggota pembiayaan. Maksimal waktu perpanjangan yang biasa diberikan oleh BMT berkisar antara satu minggu hingga maksimal satu bulan.

#### 2. Akad ulang

Akad ulang ini hampir sama halnya dengan perpanjangan waktu, hanya saja pada akad ulang tidak disertakan marjin keuntungan, ini digunakan untuk anggota pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* atau jatuh tempo yang tidak mampu membayar saat jatuh tempo. Jadi, anggota tersebut hanya akan membayar sisa angsuran pokok tanpa harus membayar sisa marjin keuntungan yang akan dibayarkan setiap bulan. Lama

pembayaran sisa angsuran pokok tersebut juga tergantung kesepakatan antara kedua belah pihak.

Jika dengan cara di atas anggota pembiayaan tetap belum mampu membayar, maka pihak BMT kembali melakukan negosiasi untuk mengetahui bagaimana keadaan anggota pembiayaan sehingga sampai waktu perpanjangan yang telah disepakati belum mampu membayar. Anggota pembiayaan yang sudah tidak mampu membayar maka pihak BMT memberikan penawaran untuk melakukan penjualan jaminan. Penjualan jaminan ini bisa dilakukan oleh pihak BMT maupun anggota pembiayaan. BMT akan mengambil dari hasil penjualan tersebut sebesar sisa hutang anggota pembiayaan, dan kelebihan dari sisa penjualan akan dikembalikan kepada anggota pembiayaan. Namun, jika jaminan tersebut lebih kecil dari sisa hutang, maka pihak BMT meminta anggota pembiayaan tersebut untuk melunasi. Namun, jika anggota pembiayaan sudah benar-benar tidak mampu untuk melunasi, maka pihak BMT akan melakukan pelunasan hutang dengan mengambil dari *baitul maal* berupa dana atau dana cadangan.

Anggota pembiayaan yang melakukan pelunasan sebelum waktu jatuh tempo oleh pihak BMT diberikan potongan pelunasan senilai sisa margin keuntungan yang seharusnya dibayar di sisa bulan. Ini berlaku untuk anggota pembiayaan yang melakukan pelunasan lebih atau saat setengah periode. Anggota pembiayaan yang melunasi sebelum setengah periode jatuh tempo, maka besarnya potongan pelunasan senilai margin keuntungan yang harus dibayarkan pada setengah periode.

### **Analisis Konsep Pembiayaan Berbasis Akad Jual Beli di BMT Al Ikhsan**

Fatwa DSN-MUI NO: 110/DSN-MUI/X/2017 tentang Akad Jual Beli merupakan fatwa induk yang dijadikan pedoman umum terkait jual beli dimana sebelumnya DSN-MUI telah menetapkan fatwa-fatwa terkait jual beli untuk perbankan, perusahaan pembiayaan, jasa keuangan maupun aktivitas bisnis lainnya. Salah satu yang dijelaskan di dalam fatwa tersebut adalah terkait macam-macam jual beli, diantaranya yaitu *Al-Bai' al-mu'ajjal* atau jual beli secara tangguh, *bai' al-murabahah* atau jual beli suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba. Akad inilah yang banyak dilaksanakan di lembaga keuangan syariah.

Fatwa selanjutnya terkait ketentuan akad jual beli yaitu Fatwa DSN-MUI NO: 111/DSN-MUI/IX/2017 tentang Akad Jual Beli *Murabahah*. Fatwa ini lebih khusus dibandingkan fatwa yang dijelaskan sebelumnya dimana fatwa ini membahas spesifik khusus untuk akad jual beli *murabahah*. Beberapa hal yang dijelaskan dalam fatwa ini diantaranya yaitu ketentuan terkait *tsaman*. *Tsaman al-murabahah* merupakan harga dalam akad jual beli *murabahah*. Poin kedua tentang ketentuan terkait *tsaman* disitu dijelaskan bahwa pembayaran harga dalam jual beli *murabahah* boleh dilakukan secara tunai (*bai' al-hal*), tangguh (*bai' al-mu'ajjal*), bertahap/cicil (*bai' bi al-taqsih*), dan dalam kondisi tertentu boleh dengan cara

perjumpaan utang (*bai' al-muqashshah*) sesuai dengan kesepakatan. Hal tersebut berarti bahwa *bai' bitsaman ajil* atau *bai' al-mu'ajjal* merupakan bagian dari akad *murabahah* sebagai salah satu dari sistem pembayarannya. Sehingga ketentuan terkait pelaksanaan *bai' bitsaman ajil* sama halnya dengan ketentuan dari akad *murabahah*.

Terkait pelaksanaan *murabahah* di lembaga keuangan syariah, telah dijelaskan bahwa *murabahah* yang direalisasikan dalam bentuk pembiayaan (*al-tamwil bi al-murabahah*) berlaku ketentuan dan batasan *murabahah* sebagaimana terdapat dalam Fatwa DSN-MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*. Oleh karena itu, pada penelitian ini dilakukan dengan menganalisis kesesuaian syariah pada akad jual beli *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* dalam praktiknya di produk pembiayaan BMT Al Ikhsan dan BMT Muamalah berdasarkan Fatwa DSN-MUI NO:04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah*

#### 1. Ketentuan umum *murabahah* dalam Bank Syari'ah

Bagian pertama poin pertama dijelaskan bahwa bank dan anggota pembiayaan harus melakukan akad *murabahah* yang bebas riba. Terkait dalam hal ini, pihak BMT tidak boleh melakukan pembiayaan *murabahah* maupun *bai' bitsaman ajil* dengan menyertakan bunga. BMT memperoleh profit margin keuntungan. Hal ini juga yang telah dilakukan oleh BMT Al Ikhsan dimana pihak BMT mengambil margin keuntungan atas pembiayaan jual beli yang dilakukannya. Besarnya margin keuntungan dalam hal ini tidak secara eksplisit dijelaskan dalam fatwa DSN-MUI. Pihak BMT Al Ikhsan melakukan sistem tawar menawar dengan anggota pembiayaan ketika menetapkan besaran margin. Margin keuntungan yang diambil oleh BMT biasanya berkisar antara 1% sampai 2%.

Ketentuan terkait barang yang diperjualbelikan dalam akad *murabahah* pada poin kedua dikatakan bahwa barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah islam. Kaitannya dalam hal ini, pihak BMT dalam melakukan pembiayaan jual beli tidak boleh menerima pembiayaan yang diajukan oleh calon anggota pembiayaan untuk membeli barang-barang yang diharamkan oleh syariah. Prosedur yang selama ini dijalankan oleh BMT Al Ikhsan dalam melakukan pembiayaan *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* dimulai dengan pengajuan pembiayaan. Saat pengajuan, pihak BMT juga menanyakan perihal barang apa saja yang dibutuhkan oleh calon anggota pembiayaan. Hal ini dilakukan salah satunya untuk menghindari pembelian barang-barang yang diharamkan oleh syari'ah. Beberapa barang yang dijualbelikan dalam akad *murabahah* yaitu tanah liat, sentrat ikan, dan bibit ikan. Sedangkan untuk akad *bai' bitsaman ajil* sebagian besar untuk pembelian barang-barang elektronik atau kendaraan bermotor.

Selanjutnya pada poin ketiga dijelaskan bahwa bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya. Hal ini menunjukkan bahwa BMT dapat memberikan pembiayaan penuh ataupun sebagian dari harga barang. Terkait hal ini, BMT Al Ikhsan dapat memberikan pembiayaan penuh ataupun sebagian dari

harga barang yang dibutuhkan oleh calon anggota pembiayaan, hal ini sesuai kesepakatan antara calon anggota pembiayaan dan BMT di awal pengajuan. Anggota pembiayaan yang meminta pembiayaan sebagian sebagian besar karena mereka sudah memiliki uang untuk membeli barang namun belum cukup, sehingga mereka mengajukan pembiayaan ke BMT untuk menutupi kekurangannya.

Nilai pembiayaan yang diterima BMT Al Ikhsan ini juga tergantung jaminan yang disertakan oleh anggota pembiayaan. Seperti yang dijelaskan sebelumnya bahwa BMT Al Ikhsan menetapkan maksimal nilai pembiayaan adalah 70% dari nilai jaminan. Anggota pembiayaan juga dapat menyertakan lebih dari satu jaminan ketika nilai dari satu jaminan itu belum cukup untuk melakukan pembiayaan sebesar nilai yang diajukan.

Selanjutnya poin keempat disitu dijelaskan bahwa bank membeli barang yang diperlukan anggota pembiayaan atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba. Jual beli yang dilakukan ini tanpa menggunakan riba atau bunga. Keuntungan yang diperoleh oleh BMT berasal dari margin keuntungan atas pembiayaan tersebut.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa pembelian yang dilakukan BMT langsung tunai kepada pihak *supplier*, sehingga hal ini akan menghindari praktek bunga.

Kemudian pada poin lima dijelaskan bahwa bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang. Pembelian barang yang dilakukan oleh BMT sebagian besar menggunakan sistem *wakalah*. Namun untuk pembelian langsung oleh BMT, BMT tetap akan mengikutsertakan anggota pembiayaan dalam proses pembelian agar kedua belah pihak mengetahui semua hal yang berkaitan dengan pembelian serta meminimalisir kesalahan atas pembelian tersebut sehingga anggota pembiayaan secara langsung telah mengetahui semua hal yang berkaitan dengan pembelian barang.

Selanjutnya poin keenam disitu dijelaskan bahwa bank kemudian menjual barang tersebut kepada anggota pembiayaan (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada anggota pembiayaan berikut biaya yang diperlukan. BMT Al Ikhsan dalam prakteknya telah melakukan pembiayaan tanpa menggunakan unsur bunga. Pembiayaan jual beli dengan akad *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* menggunakan tambahan berupa margin keuntungan. Telah disebutkan sebelumnya, penetapan margin keuntungan di BMT Al Ikhsan menggunakan sistem tawar menawar antara anggota pembiayaan dengan BMT sampai menemukan kesepakatan. Secara eksplisit memang tidak disebutkan di dalam fatwa DSN-MUI terkait margin keuntungan.

Terkait jangka waktu, dalam fatwa DSN-MUI tidak disebutkan berapa maksima lama waktu pembayarannya, hanya disebutkan bahwa lama pembayaran tersebut sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak. Hal itu disebutkan pada bagian pertama poin ke tujuh, yaitu anggota pembiayaan membayar harga barang yang telah disepakati tersebut



pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati. BMT harus melakukan negosiasi dengan anggota pembiayaan sampai menemukan kesepakatan terkait hal ini. Lama jangka waktu biasanya tergantung besarnya pembiayaan dan kemampuan anggota pembiayaan.

BMT Al Ikhsan memberikan waktu pembiayaan *murabahah* yaitu jatuh tempo setiap tiga bulan. Sedangkan pada pembiayaan *bai' bitsaman ajil* lama maksimal pembiayaan yang dapat diberikan oleh BMT juga selama tiga tahun. Namun BMT juga dapat memberikan sampai maksimal empat tahun jika memang nilai dari pembiayaan tersebut besar. Perbedaan dengan pembiayaan *murabahah* hanya terdapat pada jangka waktu angsuran pokok, *murabahah* setiap tiga bulan sekali sedangkan *bai' bitsaman ajil* setiap bulan.

Negosiasi yang dilakukan antara pihak BMT dan anggota pembiayaan dilaksanakan ketika survey. Anggota pembiayaan yang menggunakan akad *murabahah* sebagian besar untuk pembiayaan barang yang dipakai usaha dimana pendapatan dari hasil usaha tersebut tidak rutin setiap bulan, misalnya untuk sentrat ikan yang mana penjualan dari hasil panen ikan tersebut tidak mungkin dilakukan setiap bulan. Sedangkan *bai' bitsaman ajil* kebanyakan dipakai untuk kendaraan bermotor dan anggota pembiayaan tersebut memiliki penghasilan setiap bulan sehingga dapat membayar angsuran setiap bulan secara bulan.

Selanjutnya poin kedelapan disitu disebutkan bahwa untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan anggota pembiayaan. BMT Al Ikhsan kaitannya dalam hal ini melakukan perjanjian pembiayaan dengan anggota pembiayaan. Perjanjian dilakukan setelah anggota pembiayaan memenuhi beras-berkas yang dibutuhkan dan juga dari hasil survey yang kemudian anggota pembiayaan tersebut dapat dikatakan layak untuk menerima pembiayaan. Perjanjian akad tersebut berisi 10 pasal tentang ketentuan pembiayaan dimana BMT sebagai pihak pertama dan anggota pembiayaan sebagai pihak kedua yang kemudian perjanjian tersebut ditandatangani di atas materai 6000 antara manajer BMT Al Ikhsan dan anggota pembiayaan.

Poin terakhir pada bagian pertama disebutkan jika bank hendak mewakilkan kepada anggota pembiayaan untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank. Sistem wakalah yang disebutkan disini adalah pihak BMT dapat mewakilkan kepada anggota pembiayaan untuk membeli barang kepada pihak supplier setelah barang tersebut menjadi milik BMT.

BMT Al Ikhsan dalam hal ini langsung mewakilkan pembelian kepada anggota pembiayaan. Jika dilihat berdasarkan pernyataan Fatwa DSN-MUI tersebut maka BMT hanya dapat mewakilkan ke anggota pembiayaan untuk mengambil barang ke supplier setelah sebelumnya BMT melakukan pembelian atas barang tersebut. Namun saat ini yang

dilaksanakan oleh BMT kurang sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Fatwa DSN-MUI, hal ini dikarenakan keterbatasan dari pihak BMT untuk dapat membelikan barang itu langsung ke pihak supplier. Maka hal ini berlaku kaidah *Al-hajatu tunazzilu manzilata al-dharurah* yaitu hajat atau kebutuhan dapat menempati posisi darurat dan kaidah *Adh-Dharurat Tubihu Al-Mahzhurat* yang artinya dalam kondisi darurat, hal-hal yang terlarang dibolehkan. Hal ini berarti hajat mempunyai fungsi dan otoritas seperti yang dimiliki oleh dharurat dalam proses pergeseran status hukum. Sehingga jika memang pembelian barang tersebut tidak mungkin untuk dilakukan oleh BMT maka pembelian barang dengan meakilkan ke anggota pembiayaan tersebut diperbolehkan.

## 2. Ketentuan *murabahah* kepada anggota pembiayaan

Bagian kedua poin pertama sampai ketiga disitu disebutkan terkait prosedur pembiayaan *murabahah* di bank syariah. Poin pertama disebutkan bahwa anggota pembiayaan mengajukan permohonan dan janji pembelian barang atau aset kepada bank. Selanjutnya bank menerima permohonan tersebut dan harus membeli terlebih dahulu aset yang dipesan secara sah dengan pedagang sesuai yang dijelaskan pada poin kedua. Selanjutnya poin ketiga menyebut bahwa bank menawarkan barang tersebut kepada anggota pembiayaan dan anggota pembiayaan harus mau menerima atau membeli barang tersebut sesuai perjanjian awal.

Terkait hal tersebut, prosedur pembiayaan di BMT Al Ikhsan diawali dengan pengajuan pembiayaan oleh anggota pembiayaan ke BMT. Anggota pembiayaan datang langsung ke kantor BMT untuk mengajukan pembiayaan serta melengkapi berkas-berkas yang dibutuhkan. Setelah semua persyaratan terpenuhi selanjutnya BMT melakukan survey untuk menilai kelayakan calon anggota pembiayaan pembiayaan tersebut. Saat survey tersebut juga dilakukan negosiasi terkait akad *murabahah* atau *bai' bitsaman ajil* yang digunakan serta besaran marjin dan jangka waktu pengembalian. Anggota pembiayaan yang dikatakan layak menerima pembiayaan maka selanjutnya akan melakukan perjanjian akad dengan pihak BMT. Setelah perjanjian akad maka BMT akan melakukan pembelian barang atau mencairkan pembiayaan untuk pembelian dengan sistem wakalah.

Terkait pembelian barang yang dilakukan oleh BMT Al Ikhsan tidak jauh berbeda dengan yang dilaksanakan oleh perbankan syariah, yaitu BMT mewakili pembelian langsung kepada anggota pembiayaan. Hal ini sesuai dengan yang telah dijelaskan sebelumnya yaitu karena keterbatasan dari untuk dapat membelikan barang langsung ke pihak supplier, dalam hal ini maka berlaku kaidah *Al-hajatu tunazzilu manzilata al-dharurah* yaitu hajat atau kebutuhan dapat menempati posisi darurat dan kaidah *Adh-Dharurat Tubihu Al-Mahzhurat* yang artinya dalam kondisi darurat, hal-hal yang terlarang dibolehkan. Hal ini berarti hajat mempunyai fungsi dan otoritas seperti yang dimiliki oleh dharurat dalam proses pergeseran status hukum. Sehingga jika memang pembelian barang tersebut tidak

mungkin untuk dilakukan oleh BMT maka pembelian barang dengan mewakilkan ke anggota pembiayaan tersebut diperbolehkan.

Selanjutnya pada poin keempat disebutkan bahwa dalam jual beli ini bank dibolehkan meminta anggota pembiayaan untuk membayar uang muka saat menandatangani kesepakatan awal pemesanan. BMT Al Ikhsan menetapkan minimal uang muka adalah sebesar 30%. Uang muka ini diminta oleh BMT untuk keamanan jika nantinya ada sesuatu yang tidak diinginkan. Namun tidak semua anggota pembiayaan diharuskan membayar uang muka minimal 30% ini, biasanya hal tersebut terkait *track record* yang telah dijalankan oleh anggota pembiayaan yang sebelumnya telah melakukan pembiayaan disitu. Anggota pembiayaan yang memiliki *track record* bagus dalam proses angsuran dan sudah beberapa kali melakukan pembiayaan di BMT Al Ikhsan dapat memberikan uang muka di bawah 30%.

Terkait pembatalan akad, poin ke lima dijelaskan bahwa jika anggota pembiayaan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya riil bank harus dibayar dari uang muka tersebut. Selanjutnya pada poin ke enam dijelaskan bahwa Jika nilai uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh bank, bank dapat meminta kembali sisa kerugiannya kepada anggota pembiayaan. BMT Al Ikhsan memberikan kebijakan bahwa ketika anggota pembiayaan tersebut melakukan pembatalan akad sebelum atau ketika melakukan perjanjian maka pihak BMT tidak mempermasalahkan hal tersebut, namun ketika akad tersebut dibatalkan setelah perjanjian akad atau dilakukan setelah hari perjanjian maka anggota pembiayaan diharuskan membayar senilai harga pokok dari barang tersebut.

### 3. Jaminan dalam *murabahah*

Terkait jaminan, dalam fatwa DSN-MUI dijelaskan pada bagian ketiga dimana jaminan dalam *murabahah* dibolehkan, agar nasabah serius dengan pesannya dan bank dapat meminta nasabah untuk menyediakan jaminan yang dapat dipegang. BMT Al Ikhsan memberikan ketentuan bahwa maksimal nilai pembiayaan adalah sebesar 70% dari nilai jaminan. Ketika jaminan tersebut nilainya dapat turun maka akan dilakukan taksasi oleh pihak BMT untuk mencegah terjadinya kerugian di masa mendatang. Barang jaminan yang dapat dipakai oleh anggota pembiayaan yaitu berupa kendaraan motor ataupun sertifikat tanah. Anggota pembiayaan dapat memberikan jaminan lebih dari satu jika nilai dari satu jaminan tersebut masih kurang.

### 4. Utang dalam *murabahah*

Bagian keempat poin pertama disebutkan bahwa penyelesaian utang nasabah dalam transaksi *murabahah* tidak ada kaitannya dengan transaksi lain yang dilakukan anggota pembiayaan dengan pihak ketiga atas barang tersebut. Jika anggota pembiayaan menjual kembali barang tersebut dengan keuntungan atau kerugian, ia tetap berkewajiban untuk menyelesaikan utangnya kepada bank. Selanjutnya pada poin kedua disebutkan bahwa jika anggota pembiayaan menjual barang tersebut sebelum masa

angsuran berakhir, ia tidak wajib segera melunasi seluruh angsurannya. Terakhir pada poin keempat disebutkan bahwa jika penjualan barang tersebut menyebabkan kerugian, anggota pembiayaan tetap harus menyelesaikan utangnya sesuai kesepakatan awal. Ia tidak boleh memperlambat pembayaran angsuran atau meminta kerugian itu diperhitungkan. Terkait penjualan barang oleh anggota pembiayaan sebelum pelunasan belum pernah terjadi di BMT Al Ikhsan. Namun jika memang itu terjadi anggota pembiayaan tetap harus melunasi sebesar nilai pembiayaan yang telah disepakati di awal dengan BMT.

#### 5. Penundaan pembayaran dalam *murabahah*

Anggota pembiayaan dalam melakukan pembayaran tidak dibenarkan untuk melakukan penundaan pembayaran jika ia mampu, jika memang anggota pembiayaan tersebut dengan sengaja menunda pembayaran atau salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya maka penyelesaian dilakukan melalui Badan Arbitrase Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah, hal tersebut dijelaskan di dalam fatwa DSN-MUI bagian kelima. Sedangkan bagian selanjutnya dijelaskan bahwa jika anggota pembiayaan telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan.

BMT Al Ikhsan memiliki kebijakan ketika anggota pembiayaan tersebut mengalami ketidakmampuan dalam membayar, pertama yaitu perpanjangan waktu. Pihak BMT terlebih dahulu meminta anggota pembiayaan untuk membayar sesuai kemampuan dia pada saat itu. Namun jika memang anggota pembiayaan pada waktu itu benar-benar tidak memiliki uang untuk membayar angsuran maka pihak BMT bisa melakukan perpanjangan waktu. Waktu perpanjangan ini sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak, biasanya berkisar antara satu atau dua minggu atau maksimal bisa satu bulan.

Cara yang kedua pada akad *murabahah* yaitu bisa dilakukan akad ulang. Akad ulang ini dilakukan ketika anggota pembiayaan tidak dapat membayar sisa hutangnya saat jatuh tempo sehingga BMT memberikan salah satu solusi untuk dilakukan akad ulang. Akad ulang ini dilakukan dengan menghilangkan margin keuntungan, hal ini untuk mempermudah pengembalian sisa hutang. Jadi nantinya sisa hutang yang telah dikurangi besarnya margin keuntungan akan dibagi setiap bulan. Lamanya waktu tergantung kesepakatan dan kemampuan anggota pembiayaan.

Penyelesaian untuk anggota pembiayaan yang tidak mampu membayar seperti yang telah dijelaskan di atas dilakukan dengan musyawarah. Musyawarah secara kekeluargaan ini juga dilakukan ketika terjadi perselisihan antara kedua belah pihak. Namun, jika musyawarah ini tidak mencapai mufakat maka akan dibawa ke jalur hukum.

#### Bangkrut dalam *murabahah*

Bagian kelima ini disebutkan bahwa jika nasabah telah dinyatakan pailit dan gagal menyelesaikan utangnya, bank harus menunda tagihan utang sampai ia menjadi sanggup kembali, atau berdasarkan kesepakatan. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa

jika anggota pembiayaan memiliki penurunan kemampuan pembayaran maka bisa dilakukan dua hal, yang pertama yaitu perpanjangan waktu pembayaran, dan yang kedua dilakukan akad ulang. Jika memang dari kedua cara tersebut anggota pembiayaan belum mampu untuk membayar, maka pihak BMT akan menawarkan untuk dilakukan penjualan jaminan.

Penjualan jaminan bisa dilakukan oleh BMT ataupun anggota pembiayaan, tergantung kesepakatan. Jika penjualan dilakukan oleh BMT maka kelebihan dari hasil penjualan setelah dikurangi hutang akan dikembalikan kepada pihak BMT. Namun jika nilai jaminan tersebut kurang maka pihak BMT akan memberitahukan kepada anggota pembiayaan perihal kekurangan tersebut dan anggota pembiayaan diminta untuk berusaha melunasinya. Namun jika memang anggota pembiayaan sudah benar-benar tidak mampu untuk melunasi, maka kekurangan hutang dari anggota pembiayaan tersebut akan ditutupi oleh dana cadangan atau dana ZIS berupa dana gharim.

## **V. SIMPULAN**

Praktik pembiayaan *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* di BMT Al Ikhsan belum sepenuhnya sesuai dengan poin-poin yang terdapat di Fatwa DSN-MUI terkait prosedur pembelian barang. BMT Al Ikhsan mewakilkan pembelian kepada nasabah. Hal ini berbeda dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI yang menyatakan bahwa barang sebelum diserahkan ke nasabah harus menjadi milik BMT, namun kemudian hal ini berlaku kaidah *Al-hajatu tunazzilu manzilata al-dharurah* yaitu hajat atau kebutuhan dapat menempati posisi darurat dan kaidah *Adh-Dharurat Tubihu Al-Mahzhurat* yang artinya dalam kondisi darurat, hal-hal yang terlarang dibolehkan. Sehingga jika memang pembelian barang tersebut tidak mungkin untuk dilakukan oleh BMT maka pembelian barang dengan mewakilkan ke nasabah diperbolehkan. Kaidah tersebut juga disebutkan dalam Fatwa DSN-MUI No. 45/DSN-MUI/II/2005 tentang *Line Facility (At-Tashilat As-Saqfiyah)* dimana salah satu akad yang digunakan dalam pembiayaan tersebut adalah *murabahah*

BMT untuk kedepannya diharapkan lebih memperhatikan pengetahuan tentang fatwa DSN-MUI dan dapat terus belajar untuk mengembangkan keilmuannya dibidang fiqih muamalah. Dengan adanya dasar keilmuan yang kuat diharapkan penerapan syariah pada produk pembiayaan jual beli ini dapat lebih sempurna secara kesesuaiannya dengan fatwa DSN-MUI. Selain itu, edukasi ke masyarakat tentang akad *murabahah* dan *bai' bitsaman ajil* lebih ditingkatkan sehingga masyarakat tidak lagi menganggap marjin keuntungan sebagai bunga.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Al Arif, M Nur Rianto. (2015.) *Pengantar Ekonomi Syariah: Teori dan Praktek*. Bandung: CV Pustaka Setia

---

- Ascarya. (2015). *Akad & Produk Bank Syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Cahyadi, Thalish Noor. (2012). Baitul Maal Wat Tamwil Legalitas Dan Pengawasannya. *Jurnal Ekonomi Syariah Indonesia*, Vol. 11, No. 2
- Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia. 2000. Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Murabahah. (Online). <https://dsnmu.or.id/category/fatwa/page/11/>, diakses 30 September 2018.
- Imama, Lely Shofa. (2014). Konsep Dan Implementasi Murabahah pada Produk Pembiayaan Bank Syariah. *Iqtisodia*, vol. 1, no. 2
- Imaniyati, Neni Sri. (2010). *Aspek-aspek Hukum BMT (Baitul Maal Wa Tamwil)*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti
- Kuncoro, Amin dan Husnurrosyidah. (2017). Kinerja Lembaga Keuangan Mikro Syariah Dan Upaya Untuk Mempertahankan Eksistensi Perilaku Masyarakat Pedesaan. *Jurnal Analisa Akuntansi dan Perpajakan*, Vol. 1, No. 1
- Prabowo, Bagya Agung. 2009. Konsep Akad Murabahah pada Perbankan Syariah (Analisa Kritis terhadap Aplikasi Konsep Akad Murabahah di Indonesia dan Malaysia. *Jurnal Hukum*, vol. 16, no. 1
- Rivai, Veithzal dkk. 2010. *Islamic Financial Management*. Bogor: Penerbit Ghalia Indonesia
- Supriyanto dkk. (2018). *Islam and Local Wisdom: Religious Expression In Southeast Asia*. Sleman: Deepublish
- Syamsuir. (2015). Lembaga Keuangan Islam Non Bank. *Jurnal Islamika*, Vol. 15, No. 1
- Salam, Abdul Qodir. Teori Dharurah dan Pengaruhnya terhadap Perubahan Status Hukum. (Online). <http://pcinu-mesir.tripod.com/ilmiah/jurnal/isjurnal/nuansa/Jan96/6.htm> diakses 09 Januari 2019
- Waluyo, Bambang. (2016). Implementasi Pembiayaan Mudharabah pada Bank Syariah untuk Merealisasikan Tujuan Ekonomi Islam. *Jurnal Ekonomi dan Bisnis Islam*, vol. 2, no. 2
- Yin, Robert K. (2015). *Studi Kasus: Desain & Metode*. Jakarta: Rajawali Pers
-