

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI
PRODUK PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DI BMT MANDIRI
SEJAHTERA DESA KARANGCANGKRING KECAMATAN
DUKUN KABUPATEN GRESIK**

SKRIPSI

Oleh :

Lintan Safrin

NIM. C02215034



**Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Fakultas Syariah dan Hukum
Jurusan Hukum Perdata Islam
Program Studi Hukum Ekonomi Syariah
Surabaya
2019**

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini saya:

Nama : Lintan Safrin
NIM : C02215034
Fakultas : Syariah dan Hukum
Jurusan : Hukum Perdata Islam
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Judul Skripsi : Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi
Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri
Sejahtera di BMT Mandiri Sejahtera Desa
Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten
Gresik

Dengan sungguh-sungguh menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 02 Agustus 2019

Saya yang Menyatakan,



Lintan Safrin

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh Lintan Safrin NIM. C02215034 ini telah diperiksa dan dinyatakan layak untuk dimunaqasahkan.

Surabaya, 01 Agustus 2019

Dosen Pembimbing,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Romdlon', with a stylized flourish at the end.

M. Romdlon, SH., M.Hum

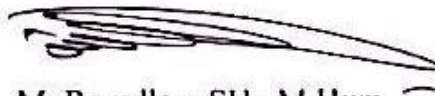
NIP. 196212291991031003

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh Lintan Safrin NIM. C02215034 ini telah dipertahankan di depan Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya pada hari Rabu, tanggal 24 Juli 2019 dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Syariah dan Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi :

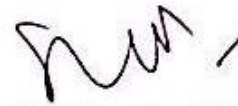
Penguji I,



M. Romdlon, SH., M.Hum

NIP. 196212291991031003

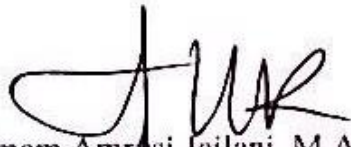
Penguji II,



Muh. Sholihuddin, MHI

NIP. 197707252008011009

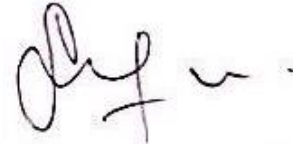
Penguji III,



Dr. Imam Amrasi Jailani, M.Ag

NIP. 197001031997031001

Penguji IV,



Novi Sopwan, M.Si.

NIP. 198411212018011002

Surabaya, 31 Juli 2019

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Dr. Masruhan, M.Ag.

NIP. 19590404198803100



**KEMENTRIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300 E-mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : LINTAN SAFRIN
NIM : C02215034
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum Perdata Islam
E-mail : safrinlintan@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah:

☒ Skripsi ☐ Tesis ☐ Disertasi ☐ Lain-lain(.....)

Yang berjudul:

Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Produk Pembiayaan *Murabahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik

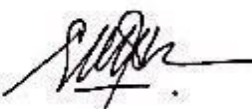
Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan, dan menampilkan/mempublikasikan di internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan/atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 02 Agustus 2019

Penulis


Lintan Safrin

ABSTRAK

Skripsi ini merupakan hasil dari penelitian lapangan yang berjudul “Analisis Hukum Islam Terhadap Implementasi Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik”. Penelitian ini bertujuan untuk menjawab dua rumusan masalah 1) bagaimana implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. 2) bagaimana analisis hukum Islam terhadap implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

Metode penelitian yang digunakan adalah kualitatif melalui pengumpulan datanya dengan wawancara dan dokumenter. Kemudian dianalisis dengan menggunakan pola pikir deduktif untuk memperoleh kesimpulan. Dalam hal ini, data yang sudah dikumpulkan maka dianalisis menggunakan hukum Islam *murābahah* untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa implementasi produk pembiayaan di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik dengan menggunakan akad *murābahah*, anggota mengajukan permohonan pembiayaan, kemudian oleh BMT ditawarkan *murābahah* dalam bentuk BMT menjual emas kepada anggota dengan pembayaran secara angsuran sebanyak yang disepakati waktu dan jumlah angsurannya. Karena anggota tidak membutuhkan emas, maka emas tersebut dijual kembali ke toko emas yang bekerjasama dengan BMT dengan harga penjualan yang lebih rendah dari harga pada saat pembelian emas di BMT. Uang hasil penjualan emas diterima oleh anggota maka digunakan untuk memenuhi kebutuhannya.

Dari implementasi tersebut, pembiayaan di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik telah sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*. Meskipun dalam prosedurnya pembiayaan *murābahah* tidak diberikan pembiayaan langsung sesuai keinginan anggota, tetapi digantikan dalam bentuk jual beli emas antara BMT dengan anggota. Sehingga anggota merupakan pihak yang dirugikan karena tidak dapat langsung memanfaatkan emas yang dibeli dari BMT tetapi harus menjual kembali dengan harga jual lebih rendah.

Dari kesimpulan di atas, maka BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangrangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik supaya mengkaji kembali terhadap implementasi pembiayaan *murābahah* dengan tidak membatasi obyeknya. Sehingga dalam transaksinya tidak ada pihak yang dirugikan serta dapat mengimplementasikan pembiayaan *murābahah* dengan sebenarnya.

DAFTAR ISI

Halaman

SAMPUL DALAM.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
LEMBAR PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR GAMBAR	xiii
DAFTAR TRANSLITERASI	xiv
BAB I	
PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah.....	7
C. Rumusan Masalah.....	8
D. Kajian Pustaka	9
E. Tujuan Penelitian.....	11
F. Kegunaan Hasil Penelitian.....	12
G. Definisi Operasional	12
H. Metode Penelitian.....	13
I. Sistematika Pembahasan	16
BAB II	
LANDASAN TEORI	
A. Pengertian Akad <i>Murābahah</i>	18
B. Landasan Hukum <i>Murābahah</i>	21
C. Rukun dan Syarat <i>Murābahah</i>	24
D. Jenis-Jenis <i>Murābahah</i>	26

A. Analisis Hukum Islam Terhadap Produk Pembiayaan <i>Murābahah</i> yang Ditawarkan oleh BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.....	85
B. Analisis Hukum Islam Terhadap Prosedur dan Implementasi Pembiayaan <i>Murābahah</i> di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.....	87
C. Analisis Hukum Islam Terhadap Akad <i>Murābahah</i> di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.....	92
D. Analisis Hukum Islam Terhadap Upaya Hukum Anggota Pembiayaan <i>Murābahah</i> yang Wanprestasi	94

PENUTUP

A. Kesimpulan	97
B. Saran.....	98

DAFTAR PUSTAKA..... 99

LAMPIRAN V

DAFTAR TRANSKRIPSI

Di dalam naskah skripsi ini banyak dijumpai nama dan istilah teknis (*technical term*) yang berasal dari bahasa Arab ditulis dengan huruf Latin. Pedoman transliterasi yang digunakan untuk penulisan tersebut adalah sebagai berikut:

A. Konsonan

No	Arab	Indonesia	Arab	Indonesia
1	ا	'	ط	ṭ
2	ب	B	ظ	ẓ
3	ت	T	ع	‘
4	ث	Th	غ	Gh
5	ج	J	ف	F
6	ح	ḥ	ق	Q
7	خ	Kh	ك	K
8	د	D	ل	L
9	ذ	Dh	م	M
10	ر	R	ن	N
11	ز	Z	و	W
12	س	S	هـ	H
13	ش	Sh	ء	,
14	ص	ṣ	ي	Y
15	ض	ḍ		

B. Vokal

1. Vokal Tunggal (monoftong)

Tanda dan Huruf Arab	Nama	Indonesia
----------------------	------	-----------

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga keuangan syariah di Indonesia secara garis besar terbagi menjadi lembaga keuangan bank dan lembaga keuangan non bank. Lembaga keuangan bank yaitu bank syariah. Lembaga keuangan non bank diantaranya pegadaian syariah, reksadana syariah, pasar modal syariah, bank pengkreditan rakyat syariah, perusahaan asuransi syariah dan *Baitul Māl wa Tamwīl* (BMT).

Baitul Māl wa Tamwīl merupakan lembaga keuangan syariah non bank yang terdiri dari dua istilah yaitu *baitul māl* dan *baitul tamwīl*. *Baitul māl* mengarah pada usaha-usaha pengumpulan dan penyaluran dana yang non-profit, seperti; infaq, zakat, dan sedekah. Sedangkan *baitul tamwīl* sebagai usaha pengumpulan dan penyaluran dana komersial. Usaha-usaha tersebut menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari BMT sebagai lembaga pendukung kegiatan ekonomi masyarakat kecil dengan berlandaskan Islam.

Tujuan dari didirikannya BMT untuk memberikan fasilitas kepada masyarakat bawah yang belum dapat dijangkau oleh pelayanan bank Islam. Prinsip pengoprasiaannya berlandaskan pada prinsip bagi hasil, jual beli, dan titipan (*wad'iah*). BMT memiliki pangsa pasar tersendiri, yaitu masyarakat kecil yang belum dapat dijangkau oleh layanan perbankan juga hubungan pelaku usaha

Peranan yang dimiliki oleh BMT adalah menjadikan masyarakat agar terhindar dari praktik ekonomi yang sifatnya non Islam serta aktif dalam pelaksanaan sosialisasi di tengah-tengah masyarakat tentang pentingnya sistem ekonomi Islam. Selain itu BMT juga berperan untuk melepaskan ketergantungan masyarakat pada rentenir. Hal tersebut disebabkan karena dengan adanya rentenir maka keinginan masyarakat menjadi cepat dan mudah terpenuhi. Sehingga BMT harus mampu memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan lebih baik.⁴

Dalam operasionalnya, berbagai macam jenis kegiatan usaha dapat dijalankan oleh BMT, baik yang berhubungan dengan keuangan maupun non-keuangan. Adapun jenis usaha BMT yang berhubungan dengan keuangan salah satunya adalah kegiatan pembiayaan atau kredit usaha kecil bawah (mikro) dan kecil dalam bentuk pembiayaan *murābahah*.⁵ *Murābahah* merupakan suatu jenis jual beli yang dibenarkan oleh syariah dan merupakan implementasi dari

⁴ Nurul Huda dan Mohammad Heykal, *Lembaga Keuangan Islam* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), 364.

⁵ Andri Soemitra, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015), 463.

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

Secara sederhana yang dimaksud dengan pembiayaan *murābahah* adalah pembiayaan dalam bentuk jual beli barang dengan modal pokok ditambah keuntungan (margin) yang disepakati.⁷ Secara teknis di BMT, *murābahah* merupakan akad jual beli antara pihak pertama yaitu BMT selaku penyedia dengan pihak kedua yaitu nasabah yang memesan dalam rangka untuk pembelian barang tersebut. Keuntungan yang didapat oleh pihak BMT adalah keuntungan yang telah disepakati bersama.

⁶ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'ān dan Terjemahannya* (Semarang : CV Toha Putra, 1989), 122.

⁷ Rozalinda, *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2017), 88.

Mayoritas masyarakat yang tinggal di daerah Dukun Gresik mata pencahariannya adalah sebagai petani dan pedagang serta nelayan. Dalam memenuhi kebutuhan dan untuk menutupi kekurangan dalam modal usahanya, mereka memanfaatkan produk pembiayaan yang ada di lembaga keuangan syariah seperti di BMT Mandiri Sejahtera. Produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera merupakan pembiayaan yang banyak diminati oleh anggota. Karena prosedur pembiayaannya mudah untuk dipahami dan dapat memenuhi kebutuhan masyarakat.

BMT Mandiri Sejahtera memberikan pembiayaan kepada anggota *murābahah* yang obyeknya sudah ditentukan oleh BMT yaitu emas. Ketika anggota membutuhkan pembiayaan untuk pembelian barang, BMT akan membelikan emas sesuai dengan besaran pinjaman, dan emas akan diberikan kepada anggota. Kemudian oleh anggota, emas akan dikembalikan kepada BMT. Emas yang dikembalikan BMT akan dikonversi menjadi uang dengan cara anggota menyetorkan ke BMT.

Akad *murābahah* yang obyeknya telah ditentukan oleh BMT yaitu dengan menggunakan emas sebagai obyek perantara untuk memenuhi kebutuhan nasabah merupakan implementasi yang masih menjadikan sebuah kontroversi dalam praktek penyaluran dananya kepada masyarakat. Karena kebutuhan dan permintaan masyarakat yang semakin banyak, sehingga hal tersebut sulit untuk dihindari. Masyarakat dengan perekonomian menengah ke bawah tentunya lebih memilih menggunakan jasa BMT untuk memenuhi kebutuhan modal usaha atau kebutuhan yang lainnya.

[illegible]

9. Prespektif hukum Islam terhadap produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

Agar menghasilkan penelitian yang tuntas, maka penulis membatasi masalahnya sebagai berikut :

1. Implementasi produk pembiayaan dengan akad *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.
2. Analisis hukum islam terhadap implementasi produk pembiayaan dengan akad *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

C. Rumusan Masalah

Berdasarkan batasan dari identifikasi masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahannya, yaitu :

1. Bagaimana implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik?
2. Bagaimana analisis hukum Islam terhadap implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik?

D. Kajian Pustaka

Kajian pustaka adalah deskripsi ringkas tentang penelitian yang sudah pernah dilakukan disepertar masalah yang akan diteliti, sehingga terlihat jelas

Pertama, skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murābahah* (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal)” yang ditulis oleh Priatiningsih . Dalam penelitiannya, bahwa pembiayaan *murābahah* di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal tidak menyediakan barang sebagai obyek *murābahah* melainkan menyediakan uang dan tidak menggunakan akad *wakālah*, tetapi ada tambahan surat keterangan yang dianggap pengganti dari akad *wakālah*. BMT memberikan pembiayaan *murābahah* bukan hanya untuk jual beli barang, akan tetapi BMT memberikan pembiayaan *muarābahah* untuk kebutuhan konsumtif kepada nasabah. Dalam prakteknya pada kasus pembelian jenis barang juga tidak sesuai dengan akad yang telah disepakati. Sehingga apabila ditinjau dari hukum Islam, praktek *murābahah* tersebut belum sesuai dengan prinsip *murābahah* DSN No. 04/DSN-MUI/VI/2000.¹⁰

⁹ Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya, *Petunjuk Teknis Penulisan Skripsi* (Surabaya : Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam, 2017), 8.

¹⁰ Priatningsih, "Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murabahah* (Studi Kasus di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal)", (Skripsi- UIN Walisongo, 2017).

Ketiga, skripsi berjudul “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murābahah* pada Pembiayaan Manfaat Guna Usaha Produktif (Studi Kasus di BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang)” yang ditulis oleh Munadlifah. Dalam penelitiannya bahwa praktek pembiayaan *murābahah* di BMT Taruna Sejahtera, nasabah boleh menggunakan dana yang diberikan oleh BMT sesuai dengan kebutuhan tanpa ada proses akad *wakālah* (perwakilan) secara tertulis hanya dengan sikap saling percaya antara pihak BMT dan nasabah. Dan tidak disertai dengan penyerahan bukti berupa kuitansi. Sehingga praktek tersebut tidak sah menurut hukum Islam karena tidak memenuhi rukun dan syarat akad *murābahah*.¹²

¹² Munadlifah, “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Manfaat Guna Usaha Produktif (Studi Kasus di BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang)”, (Skripsi-UIN Walisongo, 2016).

E. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan secara mendalam implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.
2. Untuk mengetahui dan mendeskripsikan secara mendalam analisis hukum Islam terhadap implementasi produk pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

F. Kegunaan Hasil Penelitian

- ## 1. Secara Teoritis

Dengan adanya hasil penelitian ini penulis berharap semoga dapat menambah serta memperluas wawasan ilmu pengetahuan tentang pembiayaan *murābahah* juga menjadi pembeding dan bahan landasan untuk memahami ilmu

Dengan adanya hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan untuk bahan masukan bagi pengelola BMT Mandiri Sejahtera dalam menjalankan sistem khususnya pembiayaan *murābahah* yang sesuai dengan prinsip syariah.

Definisi oprasional yaitu untuk memuat penjelasan tentang pengertian yang bersifat operasional dari konsep atau variabel penelitian sehingga bisa dijadikan acuan dalam menelusuri, menguji atau mengukur variabel tersebut melalui penelitian.¹³ Untuk menghindari kesalahpahaman dalam memahami arti dan judul penelitian maka penulis memberikan istilah-istilah di bawah ini :

Hukum Islam : Seperangkat peraturan yang bersumber atau berdasarkan pada al-Qur’ān, al-Hadīts dan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah* dan *fiqh muāmalah* yang berkenaan dengan jual beli *murābahah*.

Implementasi : Penerapan atau pelaksanaan. Maksud implementasi dalam penelitian ini adalah penerapan pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera.

[illegible]

murah dari harga beli.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengungkap keadaan serta fenomena yang lebih jelas tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya yang diteliti, yaitu tentang Analisis Hukum Terhadap Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data mengenai prosedur pembiayaan *murābahah* yang

murah dari harga beli.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengungkap keadaan serta fenomena yang lebih jelas tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya yang diteliti, yaitu tentang Analisis Hukum Terhadap Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data mengenai prosedur pembiayaan *murābahah* yang

murah dari harga beli.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengungkap keadaan serta fenomena yang lebih jelas tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya yang diteliti, yaitu tentang Analisis Hukum Pembiayaan Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data mengenai prosedur pembiayaan *murābahah* yang

murah dari harga beli.

2. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengungkap keadaan serta fenomena yang lebih jelas tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya yang diteliti, yaitu tentang Analisis Hukum Terhadap Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.

3. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data mengenai prosedur pembiayaan *murābahah* yang

- murah dari harga beli.
- 2. Jenis Penelitian**
- Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) yang bertujuan untuk mengungkap keadaan serta fenomena yang lebih jelas tentang situasi dan kondisi yang sebenarnya yang diteliti, yaitu tentang Analisis Hukum Terhadap Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik.
- 3. Metode Pengumpulan Data**
- Metode pengumpulan data mengenai prosedur pembiayaan *murābahah* yang

2. Sumber Data

Sumber data pada penelitian lapangan (*field research*) ini diperoleh dari beberapa sumber diantaranya :

a. Sumber Primer

Sumber primer adalah tempat untuk memperoleh data. Data secara langsung diperoleh dari obyek yang diteliti. Seperti melakukan wawancara secara langsung dengan pihak-pihak yang berhubungan dengan penelitian¹⁴ yaitu dengan kepala bagian marketing, admin dan anggota pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera serta dokumen yang berkaitan dengan akad pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera.

b. Sumber Sekunder

Sumber sekunder adalah tempat untuk memperoleh data dan bukan merupakan sumber pertama. Data diperoleh dari bahan kepustakaan yang berkaitan dengan implementasi pembiayaan *murābahah*. Data sekunder menjadi data yang mendukung proyek penelitian dan sebagai pelengkap dari data primer.¹⁵

3. Teknik Pengumpulan Data

Data dalam penelitian ini diperoleh dengan beberapa teknik antara lain :

a. Wawancara

Wawancara merupakan percakapan antara dua pihak yaitu pewawancara yang mana pihak yang mengajukan pertanyaan dengan terwawancara yaitu

¹⁴ Chalid Narbuko dan Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta : Bumi Aksara, 1997), 62.

¹⁵ Andi Prastowo, *Memahami Metode-Metode Penelitian* (Yogyakarta : Ar-Ruz Media, 2011), 33.

Dokumenter merupakan pengumpulan data yang diperoleh melalui dokumen-dokumen.¹⁷ Hal tersebut berkaitan dengan dokumen yang terkumpul yaitu akad pembiayaan *murābahah*, syarat dan ketentuan pembiayaan *murābahah*, serta data nasabah yang mendapatkan pembiayaan *murābahah* dari BMT.

Setelah data penelitian terkumpul, baik data dari hasil pustaka maupun dari hasil lapangan. Maka setelah itu akan dilakukan analisis data secara kualitatif melalui pendekatan deskriptif analisis dengan pola pikir deduktif, yaitu data yang didapat dengan tujuan agar menarik sebuah kesimpulan yang berupa prinsip atau sikap yang berlaku khusus berdasarkan pada fakta-fakta yang bersifat umum, dengan disertai uraian-uraian yang jelas melalui proses

¹⁷ Husaini Usman dan Pornom Setyadi Akbar, *Metodologi Penelitian Sosial* (Jakarta : Bumi Aksara, 1996), 73.

Pada Bab pertama berisi pendahuluan yaitu terdiri dari latar belakang masalah, identifikasi masalah, batasan masalah, rumusan masalah, kajian pustaka, tujuan penelitian, kegunaan hasil penelitian, metode penelitian, definisi operasional dan sistematika pembahasan.

Bab ketiga membahas tentang implementasi pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Krangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Bab ini memaparkan hasil penelitian di lapangan yang berisi tentang gambaran umum BMT Mandiri Sejahtera Desa Krangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, prosedur pengajuan pembiayaan *murābahah* di BMT,

[illegible]

implementasi pembiayaan *murābahah* dan upaya hukum terhadap anggota pembiayaan *murābahah* yang wanprestasi.

Bab keempat analisis data penulis yang akan membagi menjadi 4 (empat) sub bab yaitu memaparkan tentang analisis hukum Islam terhadap produk pembiayaan *murābahah* yang ditawarkan oleh BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, analisis hukum Islam terhadap prosedur dan implementasi pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, analisis hukum Islam terhadap akad *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik dan analisis hukum Islam terhadap upaya hukum untuk anggota pembiayaan *murābahah* yang wanprestasi.

Bab kelima merupakan bagian akhir atau penutup yang memuat tentang kesimpulan dan saran serta dilengkapi dengan lampiran-lampiran dan daftar pustaka.

LANDASAN TEORI

Murābahah atau disebut juga *bai' bitsaman ajil*. Kata *murābahah* berasal dari kata *ribhu* (keuntungan). Sehingga *murābahah* berarti saling menguntungkan. Secara sederhana *murābahah* berarti jual beli barang ditambah keuntungan yang disepakati.¹ *Bai' al-murābahah* adalah jual beli barang dengan harga asal ditambah keuntungan yang disepakati, sehingga penjual harus memberi tahu harga pokok dan berapa keuntungan sebagai tambahannya.²

Jual beli secara *murābahah* secara terminologis adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual terdapat nilai lebih yang merupakan keuntungan atau laba bagi *shahib al-māl* dan pengembaliannya dilakukan secara tunai atau

³ Suran Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta : Prenada Media Group, 2015), 190-191.

Menurut Zakariya al-Ansari, ketika membahas tentang jual beli *murābahah* menjelaskan bahwa lafaz *murābahah* adalah wazan *mufā'alah* dari lafaz *al-rib* yang berarti suatu tambahan terhadap modal. (Barang siapa yang membeli suatu barang kemudian ia berkata kepada seseorang yang telah mengetahui modal atau harga beli barang tersebut dan mengetahui harga awal atau harga beli merupakan syarat dalam jual beli *murābahah*) dengan perkataan “aku menjual barang tersebut kepadamu dengan adanya laba”, maka inilah yang disebut dengan *murābahah*.⁵

Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dalam penjelasan Pasal 19 ayat (1) huruf d bahwa yang dimaksud dengan akad *murābahah* adalah akad pembiayaan suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan yang disepakati.⁶

Dalam Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (KHES) pada Pasal 20 ayat 6 mendefinisikan *murābahah* adalah pembiayaan saling menguntungkan yang dilakukan oleh *shahib al-māl* dengan pihak yang membutuhkan melalui transaksi jual beli dengan penjelasan bahwa harga pengadaan barang dan harga jual

⁵ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), 66.

⁶ Undang-Undang No. 21 Tahun 2008

Menurut ulama Hanafiyah, *murābahah* merupakan pemindahan hak milik yang sesuai dengan transaksi dan harga pertama (pembelian), ditambah dengan keuntungan tertentu. Sementara menurut ulama Syafi'iyah dan Hanabilah, *murābahah* merupakan penjualan barang yang sesuai dengan jumlah modal yang telah dikeluarkan oleh penjual, dan dia mendapat keuntungan satu dirham untuk setiap sepuluh dirham, atau yang sejenisnya, dengan ketentuan modal yang dikeluarkan oleh penjual diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli).⁸

Ibnu Rusyd, dalam kitabnya *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtashid* mengemukakan bahwa *murābahah* adalah penjual menyebutkan harga barang yang dibeli kepada pembeli, yang kemudian disyaratkan kepadanya keuntungan dari barang tersebut, baik dalam bentuk dirham maupun dinar. Selanjutnya dijelaskan oleh Ibnu Rusyd bahwa bentuk jual beli barang dengan tambahan harga atas harga pembelian, berlandaskan sifat kejujuran.⁹

Ibnu Qudāmah mengemukakan bahwa *murābahah* merupakan jual beli barang dengan mengambil suatu keuntungan yang mana kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli saling mengetahui harga awal dari barang tersebut.¹⁰

⁸ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqih Islām Wa Adillatuhu*, Jilid 5 (Jakarta : Gema Insani, 2011), 357.

¹⁰ Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), 68.

B. Landasan Hukum *Murābahah*

Dalam al-Qur'an dan al-Hadīs Nabi tidak ada rujukan secara langsung yang membahas tentang *murābahah*, akan tetapi yang dibicarakan adalah jual beli dan perdagangan. Dalil diperbolehkannya jual beli *murābahah* dapat dipahami dari keumuman dalil diperbolehkannya jual beli. Jual beli *murābahah* merupakan salah satu transaksi yang dibolehkan oleh syariat. Mayoritas ulama, dari kalangan para sahabat, tabi'in dan para Imam madzab, juga membolehkan

[illegible]

melarang hamba-hambaNya yang beriman memakan harta sebagian dari mereka atas sebagian yang lain dengan cara yang batil seperti riba dan judi serta cara-cara lainnya dengan menggunakan berbagai macam tipuan dan pengelabuan, di mana melakukan usaha dengan cara tersebut merupakan usaha yang tidak diakui oleh syariat. Sekalipun pada lahiriyah seperti memakai cara-cara yang sesuai syara' tetapi Allah lebih mengetahui bahwa sesungguhnya para pelaku hanyalah semata-mata menjalankan riba tetapi dengan cara tipuan.¹⁶

2. Al-Hadīs

Hadis yang diriwayatkan oleh Ibnu Majah :

حَدَّثَنَا الْعَبَّاسُ بْنُ الْوَلِيدِ الدِّمَشْقِيُّ. حَدَّثَنَا مَرْوَانُ بْنُ مُحَمَّدٍ. حَدَّثَنَا عَبْدُ الْعَزِيزِ بْنُ مُحَمَّدٍ عَنْ دَاوُدَ بْنِ صَالِحٍ الْمَدَنِيِّ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ : سَمِعْتُ أَبَا سَعِيدٍ الْخُدْرِيَّ يَقُولُ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ.¹⁷

“Telah menceritakan kepada kami Al Abbas bin Al walid Ad Dimasyqi berkata, telah menceritakan kepada kami Marwan bin Muhammad berkata, telah menceritakan kepada kami Abdul Aziz bin Muhammad dari Dawud bin Shalih Al Madani dari Bapaknya berkata : aku mendengar Abu Sa’id ia berkata, Rasulullah Saw bersabda” : “Sesungguhnya jual beli itu harus dilakukan dengan suka sama suka (rela sama rela)”.

حَدَّثَنَا الْحُسَيْنُ بْنُ عَلِيٍّ الْحَلَّالُ. حَدَّثَنَا يَشْرُ بْنُ ثَابِتٍ الْبَزَّازُ. حَدَّثَنَا نَصْرُ بْنُ الْقَاسِمِ، عَنْ عَبْدِ الرَّحْمَنِ (عَبْدِ الرَّحِيمِ) بْنِ دَاوُدَ، عَنْ صَالِحِ بْنِ صُهَيْبٍ، عَنْ أَبِيهِ، قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : ثَلَاثٌ فِيهِنَّ الْبَرَكَةُ : الْبَيْعُ إِلَى أَجَلٍ، وَالْمُقَارَضَةُ وَأَخْلَاطُ الْبُرِّ بِالشَّعِيرِ لِلْبَيْتِ لِابْنِ عَدْنٍ.¹⁸

“Telah menceritakan kepada kami Al Hasan bin Ali Al Khallal berkata, telah menceritakan kepada kami Bisyr bin Tsabit Al Bazzar berkata, telah menceritakan kepada kami Nashr bin Al Qasim dari ‘Abdurrahman bin

¹⁶ M. Abdul Ghoffar, *Tafsir Ibnu Katsir*, Jilid 2 (Bogor : Pustaka Imam Syafi'i, tt), 279.

¹⁷ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid I, Hadis no. 2185, 687.

¹⁸ Ibnu Majah, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid I, Hadis no. 2289, 720.

Ulama bersepakat bahwa transaksi dengan cara jual beli diperbolehkan dengan alasan bahwa manusia tidak akan mampu memenuhi kebutuhannya tanpa mendapat bantuan dari orang lain. Namun, barang yang dimiliki oleh orang lain yang dibutuhkannya harus digantikan dengan barang lain yang sesuai.¹⁹

Fatwa Dewan Syariah Nasional MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang akad *Murābahah* yang ditetapkan pada tanggal 01 April 2000.

Rukun jual beli *murābahah* sama halnya dengan jual beli pada umumnya, antara lain :

- Adapun yang disyaratkan dalam transaksi *murābahah* menurut Wahbah Az-Zuhaili adalah sebagai berikut :

- ²⁰ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2013), 82.

- Mengetahui harga barang merupakan salah satu dari syarat sahnya jual beli. Keuntungan merupakan bagian dari harga barang. Sehingga keuntungan atas permintaan dari penjual hendaknya jelas.

- Murābahah* merupakan jual beli barang dengan menyatakan harga pertama (modal) ditambah dengan keuntungan. Sehingga apabila transaksi pertama tidak sah, maka barang yang menjadi obyek jual beli tersebut tidak diperbolehkan untuk dijual dengan cara *murābahah*.

4. Jual beli *murābahah* yang terdapat pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasīyah* terhadap harga pertama.

5. Modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitslīyat* (barang yang memiliki varian serupa).²¹

Barang yang dijadikan sebagai obyek jual beli *murābahah* adalah komoditas *mitslī* atau ada padanannya serta dapat diukur, ditakar, ditimbang atau jelas ukuran, kadar dan jenisnya.²²

[illegible]

D. Jenis-Jenis *Murābahah*

1. *Murābahah* tanpa pesanan

Murābahah tanpa pesanan merupakan jenis jual beli tanpa melihat adanya pesanan barang dari nasabah yang mengajukan pembiayaan. Sehingga adanya persediaan barang yang disediakan oleh BMT tidak berkaitan dengan ada atau tidaknya pembeli atau pemesan.

2. *Murābahah* berdasarkan pesanan

Murābahah berdasarkan pesanan merupakan jual beli *murābahah* yang dilakukan apabila terdapat pesanan barang dari pemesan atau nasabah yang mengajukan pembiayaan *murābahah*. Sehingga bank akan melakukan pembelian barang setelah mendapat pesanan dari pemesan atau nasabah. Dalam hal ini bank dapat meminta uang muka kepada nasabah atas barang yang telah dipesan. Dalam *murābahah* melalui pesanan ini, penjual boleh meminta pembayaran *hamish ghadiyah*, yaitu uang tanda jadi ketika ijab qabul. Hal tersebut bertujuan untuk menunjukkan bukti keseriusan pembeli.²³

E. Skema Pembiayaan *Murābahah*

Pembiayaan *murābahah* merupakan jenis pembiayaan yang sering diaplikasikan dalam bank syariah, dalam hal transaksi jual beli barang investasi serta barang-barang yang menjadi keperluan individu. Jenis penggunaan *murābahah* lebih sesuai untuk pembiayaan investasi juga konsumsi. Pembiayaan

²² Imam Mustofa, *Fiqih Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), 72.

²³ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2006), 115.

Dalam pembiayaan *murābahah*, sekurang-kurangnya terdapat dua pihak yang melakukan transaksi jual beli, yaitu bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli barang. Adapun penerapan transaksi *murābahah* dapat digambarkan dalam bentuk skema berikut :



1. Bank syariah dan nasabah saling bernegosiasi terhadap rencana transaksi jual beli yang akan dilakukan. Negosiasi yang dilakukan oleh kedua belah pihak meliputi jenis barang yang akan dibeli, harga jual serta kualitas dari barang.
2. Bank syariah bersama dengan nasabah melakukan akad jual beli. Dalam hal ini bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli. Dalam akad jual

²⁴ Ismail, *Perbankan Syariah* (Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2011), 140-141.

- Bank atau Lembaga Keuangan Syariah (BMT) bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual merupakan harga beli bank dari *supplier* ditambah dengan keuntungan. Kedua belah pihak harus bersepakat mengenai harga jual serta jangka waktu pembayarannya. Apabila telah disepakati oleh kedua belah pihak dan harga jual juga telah tercantum pada akad jual beli, maka hal tersebut tidak dapat dilakukan perubahan selama berlakunya akad.²⁶

Dalam penjelasan Fatwa DSN-MUI No.4/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*, apabila bank menerima permohonan nasabah atas pembelian barang, maka barang tersebut harus dibeli terlebih dahulu oleh bank secara sah dari

²⁶ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi* (Jakarta : Ekonisia, 2004), 63.

- ## G. Manfaat dan Tujuan Pembiayaan Akad *Murābahah*

Maulana Taqi Usmani menegaskan bahwa *murābahah* tidak dapat digunakan sebagai moda pembiayaan (*mode of financing*) selain untuk tujuan nasabah memperoleh dana guna membeli barang/komoditas yang diperlukannya.

²⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori Ke Praktik* (Jakarta : Gema Insani Pers, 2001), 106.

Fatwa ekonomi syariah memiliki peran penting dalam menjawab kebutuhan pertumbuhan perbankan syariah. Keberadaan fatwa untuk mendinamiskan hukum Islam dalam merespon persoalan yang muncul, termasuk permasalahan perbankan modern, sesuai dengan dimensi ruang dan waktu yang melingkupinya. Sebagai sebuah produk pemikiran hukum Islam, fatwa dihasilkan dari proses istinbath hukum sebagai jawaban atas persoalan hukum yang diajukan baik oleh individu maupun kelompok.

Dalam kegiatan ekonomi yang sangat dipengaruhi oleh kondisi ruang dan waktu, posisi fatwa sebagai pijakan hukum diperlukan. Fatwa dijadikan suatu pedoman oleh otoritas keuangan dan perbankan syariah dalam kegiatan keuangan syariah. Fatwa juga dijadikan standar untuk memastikan kesyariahan produk dan operasional perbankan syariah.

³⁰ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta : Prenada Media Group, 2015), 205.

Dalam rangka membantu masyarakat yang membutuhkan bantuan dalam hal penyaluran dana berdasarkan prinsip jual beli, bank syariah atau lembaga keuangan syariah perlu memiliki fasilitas *murābahah* bagi yang memerlukannya, yaitu menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarkannya dengan harga yang lebih sebagai laba. Oleh karena itu, Dewan Syariah Nasional memandang perlu menetapkan fatwa No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah* untuk dijadikan pedoman oleh bank syariah atau lembaga keuangan syariah.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 ditetapkan pada tanggal 01 April 2000 tentang *Murābahah* adalah sebagai berikut :

Pertama : Ketentuan Umum *Murābahah*

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

[illegible]

- senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada pembeli yang diperlukan.
- nembayar harga barang yang telah disepakati tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati.
- encegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan barang, maka dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah. Nasabah hendak mewakilkan kepada nasabah untuk memelihara barang tersebut. Jika akad jual beli *murābahah* harus dilakukan dengan bank, menjadi milik bank.
- tujuan *Murābahah* kepada Nasabah.

tujuan *Murābahah* kepada Nasabah.

- mengajukan permohonan dan perjanjian pembelian suatu barang kepada bank atau lembaga keuangan syariah.
- atau lembaga keuangan syariah menerima permohonan tersebut, ia membeli terlebih dahulu aset yang dipesannya secara sah dengan
- dan lembaga keuangan syariah kemudian menawarkan aset tersebut kepada nasabah dan nasabah harus menerima (membeli)nya sesuai dengan

dan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini
 bayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan
 n.
 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh
 t meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang
 nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia t
 bayar sisa harga.
 nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank ma
 r kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan ter
 jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib me

- dan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini
 bayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan
 n.
 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh
 t meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang
 nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia t
 bayar sisa harga.
 nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank ma
 r kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan ter
 jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib me

dan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini
 bayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan
 n.
 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh
 t meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang
 nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia t
 bayar sisa harga.
 nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank ma
 r kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan ter
 jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib me

- dan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini
 bayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan
 n.
 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh
 t meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang
 nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia t
 bayar sisa harga.
 nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank ma
 r kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan ter
 jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib me

dan kemudian menolak membeli barang tersebut, biaya ini
 bayar dari uang muka saat menandatangani kesepakatan
 n.
 uang muka kurang dari kerugian yang harus ditanggung oleh
 t meminta kembali sisa kerugiannya kepada nasabah.
 muka memakai kontrak '*urbun* sebagai alternatif dari uang
 nasabah memutuskan untuk membeli barang tersebut, ia t
 bayar sisa harga.
 nasabah batal membeli, uang muka menjadi milik bank ma
 r kerugian yang ditanggung oleh bank akibat pembatalan ter
 jika uang muka tidak mencukupi, nasabah wajib me

- ### Kelima : Penundaan Pembayaran dalam *Murābahah*

- Keenam : Bangkrut dalam *Murābahah*

³² Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

I. Cidera Janji dalam *Murābahah*

Apabila nasabah terbukti telah melakukan cidera janji, bukan karena nasabah tidak mempunyai keinginan untuk melunasi atau menunaikan kewajibannya, akan tetapi karena secara obyektif nasabah dalam keadaan tidak mampu untuk melaksanakan kewajiban tersebut. Dalam hal ini, prinsip syariah mempunyai ketentuan agar bank memberi kelonggaran kepada nasabah. Menurut prinsip syariah, bank tidak dilarang bahkan diwajibkan untuk memberi kelonggaran tersebut. Oleh karena itu, bank wajib melakukan penjadwalan kembali terhadap waktu-waktu pelunasan kewajiban tersebut.

Apabila nasabah melakukan cidera janji dalam melaksanakan pembayaran pada saat jatuh temponya tiba, maka besaran jumlah dalam pembayaran tersebut tidak dapat diubah sekalipun berdasarkan kesepakatan antara nasabah dan bank. Selain itu tidak dapat dibebankan *penalty fees* terhadap nasabah.³³

³³ Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya* (Jakarta : Prenada Media Group, 2015), 218.

Dukun Kabupaten Gresik

Menjadi Koperasi Syariah yang sehat, berkembang dan terpercaya yang mampu melayani anggota masyarakat sekitar berkehidupan salam, penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.

Mengembangkan KSPPS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur sebagai sarana gerakan pemberdayaan keadilan, sehingga terwujud kualitas masyarakat di sekitar KSPPS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur yang salam, penuh keselamatan, kedamaian dan kesejahteraan.¹

[illegible]

Customer service adalah setiap kegiatan yang ditujukan untuk memberikan pelayanan yang diberikan seseorang kepada anggotanya dengan baik dan memuaskan. Adapun tugas-tugas Customer Service, sebagai berikut:

- Persyaratan pembiayaan
- Akad dan jaminan
- Angsuran (slip & transaksi) → Sampel
- Kolektibilitas
- Ujroh → Dari Realisasi Pembiayaan
- Infaq → Dari Realisasi Pembiayaan
- Penanganan kredit bermasalah → Sampel lapangan
- Penyelesaian masalah pembiayaan yang dobel/ganda
- Berita acara untuk tukar jaminan ataupun untuk ganti plat
- iii. Mengecek Simpanan
 - Nominatif
 - Pembukaan rek.simpanan
 - Buku Simpanan
 - Contoh tanda tangan
 - Slip & transaksi → Sampel
- iv. Mengecek Jasa
 - Transaksi
 - Fee jasa
- v. Mengecek Laporan
 - Neraca
 - Kolektibilitas dengan saldo pembiayaan dineraca harus sama

- b) Melakukan Team Viewer
- c) Melaporkan Hasil Team Viewer Ke Manager
- d) Melaporkan Hasil Audit Ke Kepala Cabang Dan Manager

Tugas-tugas logistik adalah sebagai berikut :

- [illegible]

Tugas-tugas kepala cabang adalah sebagai berikut :

- Rapat Mingguan

- Rapat Mingguan (Kacab) Minimal 2 kali dalam 1 Bulan (minggu ke-2 dan Minggu ke-4)

- Untuk Minggu ke-3 menunggu konfirmasi dari Pusat (Jika keperluan mendadak)

- Rapat Bulanan dengan seluruh karyawan
- Rapat Isendental (tidak mengikat) dengan Manager / Pengurus dan Pengawas.

- Neraca

- Laba / Rugi

- Realisasi Pembiayaan

- Buku Besar Ujroh pembiayaan (4.121.01)

- Catatan :
- Untuk Laporan Rapat Mingguan, antara lain :

- Neraca
- Laba / Rugi
- Realisasi Pembiayaan
- Buku Besar Ujroh Pembiayaan (4.121.01)
- Absensi dalam 1 Minggu
- Perolehan AO

- Cek Absensi
- Seragam

a. Perkembangan Kantor

Ditahun ke sepuluh yaitu pada tahun 2013, kantor BMT Mandiri Sejahtera berkembang menjadi 15 (lima belas) kantor. Sampai dengan tahun 2017 jumlah kantor BMT Mandiri Sejahtera terus mengalami perkembangan yaitu menjadi 24 kantor BMT yang tersebar di beberapa daerah.

Berikut adalah hasil dari perkembangan kantor BMT Mandiri Sejahtera selama 14 (empat belas) tahun terakhir :

diberikan oleh BMT Mandiri Sejahtera kepada anggota adalah Rp. 109.061.382.585,- (seratus sembilan milyar enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh dua ribu lima ratus delapan puluh lima rupiah).

Berikut adalah hasil dari perkembangan pembiayaan BMT Mandiri Sejahtera selama 15 (lima belas) tahun terakhir :

Tabel 3.9 Perkembangan Pembiayaan BMT Mandiri Sejahtera

No	Tahun	Jenis Pembiayaan					Pembiayaan (Rp)	Kenaikan (%)
		Mbh	Rahn	Qordh	Mba	Hwl		
1	2004	57	5	22	0		118.918.644	0
2	2005	103	12	51	0		339.767.557	185,7
3	2006	186	32	83	0		629.199.179	85,2
4	2007	275	48	122	0		1.143.998.509	81,8
5	2008	343	72	150	0		2.334.690.835	104,1
6	2009	455	89	183	0		4.244.892.428	81,8
7	2010	775	130	215	0		6.580.325.402	55,0
8	2011	1.789	430	660	0		9.743.671.412	48,1
9	2012	2.268	495	602	0		18.140.601.900	86,2
10	2013	3.578	539	1.026	0		25.914.976.400	42,8
11	2014	5.819	1.348	3.152	0		47.456.038.800	83,1
12	2015	5.460	3.274	1.647	0		65.370.351.704	37,7
13	2016	3.028	5.395	724	55	28	64.162.508.869	(1,85)
14	2017	2.367	8.251	725	9	7	90.603.006.653	41.2
15	Okt'18	1.753	9.737	796	62	3	109.061.382.585	20,37

h. Perkembangan Zakat dan Infaq

Perkembangan zakat dan infaq yang terdapat pada BMT Mandiri Sejahtera, BMT memperoleh pemasukan zakat dari pengelola, pengurus, kantor, infaq pembiayaan dan angsuran qardhul hasan. Sedangkan untuk

Perkembangan Wakaf Uang

Wakaf uang BMT Mandiri sejahtera memperoleh pendapatan sisa hasil usaha, wakaf anggota dan calon anggota dari infaq pembiayaan. Hasil dari wakaf uang disalurkan kepada anak yatim piatu dan fakir miskin, untuk pendidikan, kesehatan dan dimasukkan dalam simpanan khusus untuk pendidikan. Hal ini adalah perkembangan wakaf uang BMT Mandiri Sejahtera

Perkembangan Wakaf Uang

Wakaf uang BMT Mandiri sejahtera memperoleh pendapatan sisa hasil usaha, wakaf anggota dan calon anggota dari infaq pembiayaan. Hasil dari wakaf uang disalurkan kepada anak yatim piatu dan fakir miskin, untuk pendidikan, kesehatan dan dimasukkan dalam simpanan khusus untuk pendidikan. Hal ini adalah perkembangan wakaf uang BMT Mandiri Sejahtera

SIMASTER adalah simpanan yang menggunakan akad *wadiah yad dhamanah*. Anggota menyerahkan dana sepenuhnya kepada BMT untuk mengelola dana tersebut secara profesional dan sesuai syariah, apabila anggota meminta dana tersebut maka harus dikembalikan dan BMT boleh memberikan bonus kepada anggota dengan syarat tidak diperjanjikan di awal.

a. Produk Simpanan

Syarat dan ketentuan sebagai berikut :

- ## 2) Simpanan Qurban

³ Sumber data diambil dari profil BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, 2019.

- Foto copy kartu identitas diri (KTP/KK/SIM/AKTA LAHIR)
- Membayar simpanan pokok sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)

4) Simpanan Umroh

Simpanan umroh (setoran dan keberangkatan diserahkan sepenuhnya kepada anggota). Syarat dan ketentuan adalah sebagai berikut :

- Setoran awal minimal Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)
- Setoran selanjutnya minimal Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)
- Penarikan simpanan hanya bisa dilakukan untuk umroh
- Foto copy kartu identitas diri (KTP/KK/SIM/AKTA LAHIR)
- Membayar simpanan pokok sebesar Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)
- Ada penarikan zakat 2,5% dari bonus simpanan setiap bulannya
- Ada penarikan wakaf 1% dari bonus simpanan setiap bulannya

5) SIMJAKA (Simpanan Berjangka)

SIMJAKA adalah simpanan yang menggunakan akad *wadiah mudharabah* atau simpanan yang berbasis bagi hasil dengan nisbah ditentukan diawal dan bisa berubah sewaktu-waktu sesuai manajemen BMT. Anggota SIMJAKA terlebih dahulu harus mempunyai simpanan simaster. Syarat dan ketentuan adalah sebagai berikut :

- Setoran minimal Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dengan jangka waktu minimal 3 (tiga) bulan atau sesuai jangka waktunya.

Syarat dan ketentuan adalah sebagai berikut :

- Jujur
- Tidak mempunyai masalah dengan lembaga keuangan lain
- Siap disurvey
- Foto copy KTP suami istri 2 (dua) lembar
- Foto copy Kartu Keluarga (KK) 1 (satu) lembar
- Foto copy BPKB (barang jaminan)/ Sertifikat 1 (satu) lembar (jaminan tidak boleh ditukar sebelum lunas)
- Foto copy STNK/pajak terbaru 1 (satu) lembar (apabila barang yang dijaminkan BPKB)
- Cek fisik kendaraan (apabila barang yang dijaminkan BPKB)
- Foto copy surat nikah 1 (satu) lembar

2) Pembiayaan *Rahn*

Pembiayaan *rahn* di BMT Mandiri Sejahtera terdiri dari dua akad yaitu akad *qard* dan akad *ijarah*. Bentuk pencairan berupa uang tunai.

Syarat dan ketentuan adalah sebagai berikut :

- Jujur
- Tidak mempunyai masalah dengan lembaga keuangan lain
- Siap disurvey
- Foto copy KTP suami istri 2 (dua) lembar

- ### 3) Pembiayaan *Qard*

Syarat dan ketentuan adalah sebagai berikut :

- #### 4) Pembiayaan *Hiwalah*

1) Pembayaran Finance

- ACC

- ADIRA
- Mandiri Tunas Finance
- BFI Finance
- Mandala Multi Finance
- Smart Finance
- Indomobil BAF
- Cimb Niaga
- Suzuki
- Toyota
- WOM Finance
- OTO Finance

2) Transfer Uang Antar Bank

BMT Mandiri Sejahtera juga melayani jasa berupa transfer uang antar bank yang ada di Indonesia, seperti ke BNI, BRI, Mandiri dan bank yang lainnya.

3) Jasa Perpanjang STNK dan Pajak Kendaraan Bermotor

BMT Mandiri Sejahtera juga melayani jasa perpanjangan STNK dan pajak kendaraan bermotor.⁴

B. Prosedur dan Implementasi Produk Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik

1. Prosedur Pengajuan Pembiayaan *Murābahah*

⁴ Khotim (Administrasi), *Wawancara*, BMT Mandiri Sejahtera, 08 Maret 2019

1) Anggota atau calon anggota mengajukan pembiayaan ke BMT Mandiri Sejahtera

- 2) Pengelola menjelaskan produk pembiayaan di BMT Mandiri Sejahtera kepada anggota atau calon anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan. Pemohon harus sudah memiliki simpanan di BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur. Bagi calon anggota yang belum menjadi anggota simpanan maka dipersilahkan untuk mengisi formulir menjadi anggota dan formulir permohonan pembukaan simpanan. Dan untuk simpanan nilai setoran awal yang disetorkan anggota dan calon anggota dalam pembiayaan

[illegible]

3) Anggota atau calon anggota mengisi dan melengkapi form permohonan pembiayaan dan menyiapkan persyaratan lainnya.

Syarat pengajuan pembiayaan adalah sebagai berikut :

- Jujur, amahan dan bertanggung jawab
- Tidak mempunyai masalah dengan lembaga keuangan lain
- Siap disurvei
- Foto copy KTP suami istri/orang tua (belum menikah) 2 lembar
- Foto Copy Kartu keluarga 1 lembar
- Foto Copy surat nikah 1 lembar
- Foto Jaminan. Jaminan bisa berupa BPKB, Warkat (minimal sejumlah pembiayaan yang diajukan), Sertifikat, Surat Stand pasar, dan SPPT. Namun barang yang di jaminkan diutamakan berupa BPKB. Adapun ketentuannya adalah sebagai berikut :
 - Untuk anggota baru besar pembiayaan maksimal 40 % dari nilai jaminan. Dan untuk anggota lama yang tergolong anggota dengan angsuran lancar bisa sampai 90 % dari nilai jaminan
 - Untuk BPKB sepeda motor tahun pembuatan 2006 ke atas
 - Untuk BPKB mobil tahun pembuatan 1995 ke atas
 - Jika Jaminan berupa BPKB melampirkan Foto copy STNK pajak terbaru
 - Jika Jaminan berupa Sertifikat melampirkan foto copy bukti pembayaran PBB terbaru
- Foto copy barang yang dijaminan sebanyak 1 lembar.

pembiayaan serta didaftarkan melalui sistem. Dan akad selanjutnya ditanda tangani terlebih dahulu oleh kasir.

c. Realisasi Pembiayaan

- 1) Sebelum pencairan dilakukan anggota dan calon anggota terlebih dahulu melakukan pembayaran biaya pencairan pembiayaan ke bagian kasir, adapun besaran biaya pencairan pembiayaan murabahah adalah:

- Admin : Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah)
- Infaq : 1,5 % dari besaran pembiayaan

Khusus pembiayaan *murābahah* dengan jangka waktu pengembalian musiman 1 atau 2 bulan untuk infaqnya 1 % dari besaran pembiayaan

- 2) Pencairan pembiayaan dilakukan dengan cara pihak BMT menyerahkan barang sesuai dengan yang tertera pada akad kepada anggota dan calon anggota, setelah akad dibacakan dan anggota atau calon anggota sudah menandatangani akad tersebut (jika di kantor cabang maka akan ditandatangani oleh kepala cabang), maka selanjutnya berkas diserahkan kepada manager untuk ditandatangani.

d. Pengarsipan

- 1) Permohonan, akad dan jaminan dijadikan satu untuk diarsip, dan disimpan dibrangkas. Yang bertugas dalam pengarsipan adalah

Admin dan kemudian dilaporkan kepada Kepala Cabang. Adapun tahapan-tahapan pemberkasan antara lain adalah :

- Permohonan pembiayaan
- Persyaratan pembiayaan
- Jaminan
- Permohonan persetujuan pembiayaan
- Akad perjanjian
- Jadwal angsuran
- Untuk Anggota lama buku angsuran dilampirkan
- Dokumentasi Penandatanganan Akad Pembiayaan
- Dimasukan dalam map jadi satu

Untuk akad dan jaminan boleh keluar apabila,

- Pembiayaan lunas
- Ganti plat dan atau balik nama (harus ada berita acara)
- Tukar jaminan (harus ada berita acara)
- Untuk fotocopy akad/jaminan
- Legalisir BPKB⁵

2. Implementasi Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik

Pembiayaan *murābahah* merupakan pembiayaan dengan jual beli barang yaitu harga asal ditambahkan keuntungan (margin) yang disepakati di awal oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli). Pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik merupakan pembiayaan yang sering diajukan oleh anggota untuk memenuhi kebutuhannya.

Dalam implementasinya, anggota mengajukan pembiayaan *murābahah* kepada BMT dengan memenuhi semua persyaratan dan mengikuti prosedurnya. Kemudian BMT membelikan emas dalam bentuk batangan atau perhiasan ke toko emas sesuai dengan jumlah yang dibutuhkan oleh anggota. Setelah itu BMT memberikan emas tersebut kepada anggota dan menjelaskan kepada anggota bahwa harga emas tersebut sesuai dengan jumlah yang dibutuhkan oleh anggota dan ditambah keuntungan (margin) yang disepakati dengan pengembalian secara angsuran. Untuk rate marginnya 1% sampai dengan 25% setiap tahun.

Kemudian pihak BMT menyarankan kepada anggota untuk menjual emas tersebut ke toko emas yang bekerja sama dengan pihak BMT. Setelah anggota menjual emas ke toko emas yang telah ditunjuk oleh BMT, maka anggota akan menjual emas tersebut dan mendapatkan uang. Anggota akan mendapat

kerugian Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) sampai dengan Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) per gramnya.⁶

Berikut adalah ilustrasi pada pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik. Peneliti menyertakan contoh pembiayaan *murābahah* yang dilakukan oleh nasabah :

Pertama, anggota A adalah anggota yang datang ke BMT Mandiri Sejahtera mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* untuk pembelian pupuk sejumlah Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah). Anggota A mendatangi BMT dengan mengisi folmulir dan membawa persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Permohonan pembiayaan tersebut mendapatkan respon yang baik dari BMT Mandiri Sejahtera. Sesuai prosedur, maka marketing akan melakukan survei kebenaran data yang disampaikan oleh anggota A. Setelah disurvei kemudian dievaluasi dan hasilnya dilaporkan ke manajer untuk disetujui. Permohonan pembiayaan yang mendapat persetujuan, maka akan dibuatkan akad perjanjian pembiayaan *murābahah*. Kemudian *account officer* menghubungi anggota untuk melakukan proses kesepakatan dan penandatanganan akad pembiayaan. Pada proses pencairan, BMT akan menyediakan emas sesuai dengan jumlah pembiayaan yang diajukan oleh anggota A dengan rincian sebagai berikut :

- a. Biaya Administrasi : Rp. 10.000,-
- b. Infak : 1,5% dari besaran pembiayaan (Rp. 45.000,-)

⁶ Sunjianto (KABAG Marketing), *Wawancara*, BMT Mandiri Sejahtera, 08 Maret 2019.

- c. Jumlah pembiayaan : Rp. 3.000.000,- (6 gram emas)
- d. Cara pembayaran : Angsuran
- e. Jangka Waktu : 12 bulan
- f. Jaminan : BPKB Motor
- g. Margin : 2% dari jumlah pinjaman (60.000,-/bulan)
- h. Jenis Pembiayaan : *Murābahah*
- i. Cicilan tiap bulan : Rp. 310.000,-

Kemudian emas seberat 6 gram tersebut menjadi milik anggota A dan anggota A menjual emas tersebut ke toko emas yang bekerjasama dengan pihak BMT. setelah menjual emas tersebut, maka anggota A mendapat uang yang akan digunakan untuk membeli pupuk. Dari penjualan emas tersebut anggota A mendapatkan uang kurang dari Rp. 3000.000,- (tiga juta rupiah). Karena setiap gramnya anggota A mendapatkan kerugian Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah). Setelah itu anggota A membayar dengan cara angsuran ke BMT sesuai dengan kesepakatan di awal.⁷

Kedua, anggota B adalah anggota yang datang ke BMT Mandiri Sejahtera mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* untuk tambahan modal kerja yaitu untuk membayar gaji pekerja sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah). Anggota B mendatangi BMT dengan mengisi formulir dan membawa persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Permohonan pembiayaan tersebut mendapatkan respon yang baik dari BMT Mandiri Sejahtera. Sesuai prosedur, maka marketing akan melakukan survei kebenaran data yang disampaikan

⁷ Anggota A, *Wawancara*, BMT Mandiri Sejahtera, 22 Maret 2019.

itu anggota B membayar dengan cara angsuran ke BMT sesuai dengan kesepakatan di awal.⁸

Ketiga, anggota C adalah anggota yang datang ke BMT Mandiri Sejahtera mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* untuk biaya traktor sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah). Sama halnya dengan anggota A dan anggota B yang sebelumnya, anggota C juga harus mengisi formulir dan membawa persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Setelah disurvei, evaluasi dan mendapatkan persetujuan dari BMT, maka akan dibuatkan akad perjanjian pembiayaan *murābahah*. Kemudian *account officer* menghubungi anggota untuk melakukan proses kesepakatan dan penandatanganan akad pembiayaan. Pada proses pencairan, BMT akan menyediakan emas sesuai dengan jumlah pembiayaan yang diajukan oleh anggota C dengan rincian sebagai berikut :

- j. Biaya Administrasi : Rp. 10.000,-
- k. Infaq : 1,5% dari besaran pembiayaan (Rp. 70.000,-)
- l. Jumlah pembiayaan : Rp. 5.000.000,- (10 gram emas)
- m. Cara pembayaran : Angsuran
- n. Jangka Waktu : 10 bulan
- o. Jaminan : BPKB Motor
- p. Margin : 1,5% dari jumlah pinjaman (70.000,-/bulan)
- q. Jenis Pembiayaan : *Murābahah*
- r. Cicilan tiap bulan : Rp. 570.000,-

⁸ Anggota B, *Wawancara*, BMT Mandiri Sejahtera, 30 Maret 2019.

3. Upaya Hukum Terhadap Anggota Pembiayaan *Murābahah* yang Wanprestasi

Adapun upaya hukum yang dilakukan oleh pihak BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik apabila terdapat anggota pembiayaan yang tidak membayar angsuran sampai lewat jatuh tempo dan tidak sesuai dengan kesepakatan atau wanprestasi, maka BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten

MT akan memberikan perpanjangan waktu untuk anggota melunasannya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁰

MT akan memberikan perpanjangan waktu untuk anggota melunasannya sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.¹⁰

**ANALISIS HUKUM ISLAM TERHADAP IMPLEMENTASI PRODUK
PEMBIAYAAN *MURĀBAHAH* DI BMT MANDIRI SEJAHTERA DESA
KARANGCANGKRING KECAMATAN DUKUN KABUPATEN GRESIK**

Murābahah merupakan produk pembiayaan yang terdapat pada lembaga keuangan syariah dengan menyatakan harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati di awal antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah. Pembiayaan merupakan salah satu produk utama dalam suatu lembaga keuangan syariah. Seperti halnya pembiayaan yang terdapat pada BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, di mana BMT memberikan pembiayaan atas permohonan yang diajukan oleh para anggotanya dengan menggunakan akad *murābahah*. Dalam pembiayaan tersebut BMT sebagai penjual dan anggota sebagai pembeli.

85

Produk pembiayaan *murābahah* yang ditawarkan oleh BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik yaitu dalam bentuk jual beli emas dengan pembayaran angsuran, hal tersebut terdapat perbedaan pendapat diantara ulama tentang jual beli emas secara angsuran. Menurut mayoritas fuqaha yaitu mazhab Hanafi, Syafi'i, Maliki dan Hambali bahwa jual beli emas secara angsuran tidak diperbolehkan dengan dalil emas dan perak merupakan *tsaman* (alat pembayaran) yang tidak boleh dipertukarkan secara tangguh karena hal tersebut menyebabkan riba. Akan tetapi menurut Ibnu Taimiyah, Ibnu Qayyim dan beberapa ulama kontemporer bahwa jual beli emas secara angsuran hukumnya boleh dengan dalil bahwa emas dan perak merupakan barang *sil'ah* yang diperjualbelikan seperti komoditas biasa dan bukan lagi difungsikan sebagai *tsaman* (alat pembayaran). Sehingga emas dan perak setelah dibentuk menjadi perhiasan dan juga berubah menjadi komoditas seperti pakaian bukan merupakan *tsaman* (alat pembayaran), oleh karena itu tidak terdapat riba dalam jual beli atau pertukaran antara perhiasan dengan harga (uang) sebagaimana tidak terdapat riba dalam jual beli atau pertukaran antara harga (uang) dengan barang lainnya yang bukan dari jenis yang sama.¹

¹ Oni Sahroni dan Adiwarmarman A. Karim, *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fikih dan Ekonomi* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016), 141-143.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Prosedur dan Implementasi Pembiayaan *Murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik

Dalam implementasinya, BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik sebelum memberikan pembiayaan kepada anggota, maka anggota yang mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* harus mengikuti prosedur dan memenuhi persyaratan yang terdapat pada BMT. Terdapat beberapa prosedur dalam pengajuan pembiayaan *murābahah* yang harus

Pertama adalah tahap pengajuan pembiayaan oleh calon anggota kepada BMT dan setelah itu pihak BMT menjelaskan tentang produk pembiayaan yang ada di BMT. Anggota mengisi serta melengkapi form permohonan dan persyaratan pembiayaan. Kemudian pihak BMT menjelaskan pembiayaan yang dipilih oleh anggota dengan jangka waktu dan cara pengembaliannya. Kedua adalah tahap survei, di mana BMT melakukan survei ke tempat anggota sesuai dengan hasil wawancara yang dilakukan sebelumnya kepada anggota, yang kemudian hasil dari survei dievaluasi dan dilaporkan kepada manajer. Setelah anggota dinyatakan layak untuk mendapatkan pembiayaan, maka akan dibuatkan akad perjanjian yang selanjutnya ditandatangani terlebih dahulu oleh kasir. Ketiga adalah tahap realisasi pembiayaan, anggota yang mendapatkan pembiayaan dari BMT maka terlebih dahulu membayar biaya pencairan ke bagian kasir. Kemudian BMT menyerahkan barang sesuai yang tertera pada akad, setelah akad dibacakan dan ditandatangani. Keempat adalah tahap pengarsipan yang dilakukan oleh BMT terhadap berkas pembiayaan *murābahah* milik anggota.

BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik menggunakan emas sebagai obyek pembiayaan *murābahah*. Anggota datang ke BMT untuk mengajukan permohonan pembiayaan *murābahah* sesuai dengan kebutuhannya. Setelah permohonan pembiayaan disetujui oleh manajer BMT, kemudian BMT membeli emas ke toko emas (*supplier*). Setelah itu BMT dan anggota melakukan akad *murābahah* dengan menyatakan harga

Dari implementasi pembiayaan *murābahah* yang ada di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, menjadikan emas sebagai obyek pembiayaan *murābahah*, maka emas hanyalah sebagai pengganti saja. Karena pada dasarnya anggota tidak membutuhkan emas sebagaimana dilihat dari tujuannya dalam mengajukan pembiayaan *murābahah*. Akan tetapi emas tersebut harus dijual kembali oleh anggota ke toko emas dengan harga tunai yang lebih rendah dari harga pada saat anggota membeli emas di BMT. Uang yang diterima oleh anggota dari penjualan emas tersebut tidak sesuai dengan jumlah uang yang dibutuhkan. Karena ketika emas tersebut dijual, maka anggota akan mendapat kerugian sekitar Rp. 2000,- (dua ribu rupiah) sampai dengan Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) per gramnya.

- 1) Bank dan nasabah harus melakukan akad *murābahah* yang bebas riba.
- 2) Barang yang diperjualbelikan tidak diharamkan oleh syari'ah Islam.
- 3) Bank membiayai sebagian atau seluruh harga pembelian barang yang telah disepakati kualifikasinya.

- 4) Bank membeli barang yang diperlukan nasabah atas nama bank sendiri, dan pembelian ini harus sah dan bebas riba.
- 5) Bank harus menyampaikan semua hal yang berkaitan dengan pembelian, misalnya jika pembelian dilakukan secara utang.
- 6) Bank kemudian menjual barang tersebut kepada nasabah (pemesan) dengan harga jual senilai harga beli plus keuntungannya. Dalam kaitan ini Bank harus memberitahu secara jujur harga pokok barang kepada nasabah berikut biaya yang diperlukan.
- 7) Nasabah membayar harga barang yang telah disepakati tersebut pada jangka waktu tertentu yang telah disepakati.
- 8) Untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan atau kerusakan akad tersebut, pihak bank dapat mengadakan perjanjian khusus dengan nasabah.
- 9) Jika bank hendak mewakilkan kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murābahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank.²

² Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murābahah*

Implementasi pembiayaan *murābahah* yang sesuai dengan fatwa DSN MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 adalah nasabah mengajukan pembiayaan *murābahah* kepada bank syariah. Kedua belah pihak yaitu antara bank syariah dan nasabah melakukan negosiasi dan persyaratan yang telah ditentukan. Kemudian bank syariah sebagai penjual dan nasabah sebagai pembeli melakukan akad pembiayaan jual beli atas suatu barang. Kemudian bank syariah melakukan pembelian barang kepada pihak ketiga yaitu *supplier* sesuai dengan barang yang diinginkan oleh nasabah dengan pembayaran dilakukan oleh bank syariah kepada *supplier* secara tunai. Setelah itu, barang tersebut dikirim oleh *supplier* kepada nasabah dan nasabah menerima barang. Kemudian nasabah membayar ke bank syariah secara angsuran selama jangka waktu yang telah ditentukan berdasarkan kesepakatan di awal.

Berdasarkan implementasinya, pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik telah sesuai dengan isi Fatwa DSN-MUI No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *murābahah*, tetapi implementasinya berbeda. Perbedaan dalam implementasinya adalah bahwa pembelian barang dari *supplier* langsung diterima oleh BMT kemudian diberikan kepada anggota tanpa ada pengiriman barang oleh *supplier* kepada anggota. Kemudian tidak ada uang muka tetapi anggota harus memberikan jaminan. Setelah mendapatkan barang (emas) dari BMT, anggota harus menjual kembali barang tersebut ke *supplier* (toko emas) di mana barang

³ Ascarya, *Akad dan Produk Perbankan Syariah* (Jakarta : Rajawali Pers, 2011), 82.

⁴ Departemen Agama Republik Indonesia, *Al-Qur'ān dan Terjemahannya* (Semarang : CV Toha Putra, 1989), 122.

D. Analisis Hukum Islam Terhadap Upaya Hukum Anggota Pembiayaan *Murābahah* yang Wanprestasi

Ketentuan tentang anggota yang melakukan wanprestasi telah tertuang di dalam perjanjian pembiayaan *murabahah* pasal (3) tentang cidera janji yaitu, anggota dinyatakan cidera janji apabila :

1. Anggota tidak melaksanakan kewajiban pembayaran tepat pada waktunya sesuai dengan jadwal yang disebutkan pada pasal (1) perjanjian ini.
2. Anggota telah memberikan dokumen dan keterangan yang tidak benar.

Dalam pelaksanaan perjanjian ini tidak diharapkan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan dikarenakan perjanjian ini didasari semata-mata karena Allah SWT, namun apabila kehendakNya pula terjadi permasalahan, kedua belah pihak setuju untuk menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat.⁵

Upaya hukum yang dilakukan oleh BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik dengan memberikan

⁵ Surat perjanjian akad *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, 2019.

Perubahan akad dalam pembiayaan yang awalnya menggunakan akad *murābahah* kemudian menjadi akad *rahn*, maka perubahan akad tersebut diperbolehkan. Karena dalam fiqh muamalah, *murābahah* merupakan akad *tijarah* dan *rahn* merupakan akad *tabarru'*. Akad *tijarah* merupakan segala bentuk perjanjian yang menyangkut transaksi dan berorientasi untuk mendapat keuntungan, sedangkan akad *tabarru'* bertujuan untuk tolong-menolong tanpa mensyaratkan imbalan apapun kepada orang lain. Jenis akad *tijarah* boleh diubah menjadi akad *tabarru'*, karena setiap transaksi yang asalnya bertujuan untuk mendapatkan keuntungan, kemudian setelah terjadinya akad pihak yang terkait didalamnya meringankan pihak yang lain dengan menjadikan akad *tabarru'*, maka transaksi yang seperti itu diperbolehkan, bahkan dalam situasi tertentu hal tersebut dianjurkan.⁷

⁷ Adiwarman A. Karim, *Bank Islam, Analisis Fiqh dan Keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004). 66.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Setelah penulis menyelesaikan pembahasan dan analisis terhadap implementasi pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, maka dapat ditarik kesimpulan :

1. Implementasi pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera dapat dikatakan kurang tepat, karena BMT menjadikan emas sebagai objek *murābahah* hanya sebagai pengganti ketika dilihat dari tujuan pembiayaan *murābahah* yang diajukan oleh anggota. Ketika anggota mendapat emas dari BMT, maka anggota harus menjual emas tersebut ke toko emas yang ditunjuk dan bekerjasama dengan BMT. Kemudian uang yang diterima oleh anggota dari penjualan emas tersebut tidak sesuai dengan jumlah uang yang dibutuhkan, karena harga penjualan emas secara tunai lebih rendah dari harga pada saat anggota membeli emas di BMT. Sehingga anggota mendapat kerugian dari penjualan emas tersebut.

Menurut hukum Islam, implementasi pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, apabila ditinjau dari sisi obyek yang ditawarkan oleh BMT yaitu jual beli emas dengan pembayaran angsuran, hal tersebut diperbolehkan selama emas tidak dijadikan sebagai alat pembayaran resmi. Adapun prosedur dan implementasi produk

kedua belah pihak mel
dari hasil negosiasi ma
a anggota dan hal terse

ti selanjutnya, penelitian tentang analisis hukum
si pembiayaan *murābahah* di BMT Mandiri

- murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera dapat dilakukan dengan menggunakan metode analisis yang nyata tulis ilmiah yang saling melengkapi.
- Sejahtera supaya mengkaji kembali terhadap *murābahah* dengan tidak membatasi obyeknya.
- Ada tidak ada pihak yang dirugikan serta BMT dapat pembiayaan *murābahah* dengan sebenarnya.

- Moleong, Lexy J.. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung : PT Remaja Rosdakarya, 2009.
- Munadlifah. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murabahah* pada Pembiayaan Manfaat Guna Usaha Produktif Studi Kasus di BMT Taruna Sejahtera Kantor Cabang Utama Mijen Semarang”. Skripsi-UIN Walisongo, 2016.
- Mustofa, Imam. *Fiqih Mu’amalah Kontemporer*. Jakarta : Rajawali Pers, 2016.
- Narbuko, Chalid dan Achmadi, Abu. *Metodologi Penelitian*. Jakarta : Bumi Aksara, 2009.
- Nur, Fadhilah Ajeng Hayyu. “Implementasi Pembiayaan *Murabahah* pada Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT Amanah Ummah Surabaya dalam Tinjauan Hukum Islam”. Skripsi--UIN Sunan Ampel, 2016.
- Prastowo, Andi. *Memahami Metode-Metode Penelitian*. Yogyakarta : Ar-Ruz Media, 2011. Soemitra, Andri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : PRENADAMEDIA GROUP, 2015.
- Priatiningsih. “Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Akad *Murabahah* Studi Kasus di BMT NU Sejahtera Cabang Kendal”. Skripsi--UIN Walisongo, 2017.
- Pusat Pengkajian Hukum Islam dan Masyarakat Madani. *Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Jakarta : Kencana, 2009.
- Rozalinda. *Fikih Ekonomi Syariah Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*. Jakarta : Rajawali Pers, 2017.
- Rushd, Ibnu. *Bidāyah al-Mujtahid wa Nihāyah al-Muqtashid Cetakan 1*. Beirut : Dār al-Fikr, 1997.
- Saeed, Abdullah. *Menyoal Bank Syariah : Kritik atas Interpretasi Bunga Bank Kaum Neo-Revivalis*. Jakarta : Paramadina, 2004.
- Sahroni, Oni dan Karim, Adiwarman A.. *Maqashid Bisnis dan Keuangan Islam Sintesis Fikih dan Ekonomi*. Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2016.

- Sjahdeini, Suran Remy. *Perbankan Syariah Produk-Produk dan Aspek-Aspek Hukumnya*. Jakarta : Prenada Media Group, 2015.
- Soemitra, Andri . *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*. Jakarta : Prenadamedia Group, 2015.
- Sudarsono, Heri. *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah : Deskripsi dan Ilustrasi*. Jakarta : Ekonisia, 2004.
- Sumber data diambil dari dokumen BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik
- Sunjianto (KABAG Marketing). *Wawancara*. BMT Mandiri Sejahtera. 22 Maret 2019.
- Surat perjanjian akad *murābahah* di BMT Mandiri Sejahtera Desa Karangcangkring Kecamatan Dukun Kabupaten Gresik, 2019.
- Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Usman, Husaini dan Akbar, Pornom Setyadi. *Metodologi Penelitian Sosial*. Jakarta : Bumi Aksara, 1996.