



IMPLEMENTASI AKAD MURABAHAH DI KOPERASI JASA KEUANGAN SYARIAH BMT MANDIRI SEJAHTERA JAWA TIMUR CABANG KRANJI

Ahmad Sirojudin Murir

Institut Pesantren Sunan Drajat Lamongan

Email : Siroj.tbi@gmail.com

Abstrak: Sehubungan dengan semakin banyak pula berkembangnya lembaga keuangan syariah di tanah air, berkembangnya lembaga syariah ini adalah suatu hal yang harus disyukuri tetapi juga harus diwaspadai. Kewaspadaan itu berkaitan dengan adanya sistem syariah murni yang diterapkan ataukah hanya penyimpangan prinsip syariah yang hanya ikut menyematkan nama “syariah” semata guna mengikuti trend kebutuhan pasar tanpa memperhatikan dan menerapkan kaidah syariah sebenarnya. Oleh sebab itu agar masyarakat khususnya customer dapat membedakan manakah lembaga keuangan yang menerapkan (mengimplementasikan) pembiayaan yang sesuai syariat Islam sebenarnya dan mana yang hanya menyematkan nama syariah. Bentuk pembiayaan murabahah sampai saat ini masih merupakan pembiayaan yang dominan pada perbankan syariah, Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (margin) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang di sepakati”, maka karakteristik murabahah adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang di tambahkan pada biaya tersebut.

Kata Kunci : Implementasi, Akad Murabahah.

Abstract: In connection with the growing number of Islamic financial institutions in the country, the development of these Islamic institutions is something to be grateful for but also to be wary of. This vigilance is related to the existence of a pure sharia system that is applied or is it just a deviation from sharia principles that only participate in pinning the name “sharia” solely in order to follow the trend of market needs without paying attention to and applying the actual sharia rules. Therefore, so that the public, especially customers, can distinguish which financial institutions are implementing financing that is in accordance with actual Islamic law and which ones are only embedding the name of sharia. The form of murabahah financing is still the dominant form of financing in Islamic banking. Murabahah is a sale and purchase contract of goods by stating the acquisition price and profit (margin) agreed between the seller and the buyer. Because the definition calls for an “agreed profit”, the characteristic of murabahah is that the seller must notify the buyer of purchase price of the goods and state the amount of profit added to the cost.

Keywords : Implementation, Murabahah Contract.

Pendahuluan

Di zaman yang serba kompleks seperti sekarang ini, lembaga keuangan dalam hal ini baik bank maupun bukan bank (koperasi) mempunyai nilai strategis dalam perekonomian suatu negara. Lembaga keuangan memegang peranan sebagai sarana *intermediasi* antara pihak-pihak yang kelebihan dana dan yang membutuhkan dana. Di tengah maraknya perdebatan mengenai hukum pengambilan bunga atas pinjaman yang selama ini dianggap mengandung unsur riba dan sangat membebani pihak yang berhutang (*debitur*), mendorong beberapa lembaga keuangan membuka

cabang atau layanan syariah yang menawarkan alternatif produk dan jasa yang sesuai dengan prinsip-prinsip syariat Islam.¹

Pertumbuhan lembaga keuangan syariah dikawasan global dan regional terus meningkat dan kian marak. Pengalaman masa lalu, pada saat awal krisis 1998, ketika banyak bank konvensional bertumbangan, bank syariah justru terus melenggang seakan tak ada masalah dengan krisis. Apalagi setelah dikeluarkannya fatwa MUI pada tahun 2004 yang menyatakan bahwa bunga adalah haram, bukan hal mustahil jika bank syariah merebut pasar konvensional yang tidak lain dikarenakan mayoritas penduduk Indonesia beragama Islam.²

Lembaga keuangan syariah adalah lembaga keuangan yang menjalankan operasinya berdasarkan nilai-nilai syariah yang bersumber dari ajaran Islam. Syariah Islam sebagai suatu syariah yang di bawa oleh rasul terakhir yang mempunyai keunikan tersendiri, yang bukan saja bersifat *komprensif* tetapi juga *universal*. Karakteristik istimewa ini diperlukan sebab tidak ada syariah lain yang akan datang menyempurnakannya.³

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 1 ayat 13 Undang Undang Perbankan, memberikan batasan pengertian prinsip syariah sebagai aturan perjanjian berdasarkan hukum Islam antara bank dan pihak lain untuk penyimpanan dana dan atau pembiayaan kegiatan usaha, dan kegiatan lainnya yang dinyatakan sesuai dengan syariah, antara lain: Pembiayaan berdasarkan prinsip bagi hasil (*Al Mudharabah*), pembiayaan berdasarkan prinsip penyertaan modal (*Al Musyarakah*), prinsip jual beli barang dengan memperoleh keuntungan (*Al Murabahah*), atau pembiayaan barang modal berdasarkan prinsip sewa murni tanpa pilihan (*Ijarah*), atau dengan adanya pilihan pemindahan kepemilikan atas barang yang disewa dari bank oleh pihak lain (*Ijarah wa iqtina*).⁴

Sehubungan dengan itu maka semakin banyak pula berkembangnya lembaga keuangan syariah di tanah air, berkembangnya lembaga syariah ini adalah suatu hal yang harus disyukuri tetapi juga harus diwaspadai. Kewaspadaan itu berkaitan dengan adanya sistem syariah murni yang diterapkan ataukah hanya penyimpangan prinsip syariah yang hanya ikut menyematkan nama “syariah” semata guna mengikuti trend kebutuhan pasar tanpa memperhatikan dan menerapkan kaidah syariah sebenarnya. Oleh sebab itu agar masyarakat khususnya *customer* dapat membedakan manakah lembaga keuangan yang menerapkan (mengimplementasikan) pembiayaan yang sesuai syariat Islam sebenarnya dan mana yang hanya menyematkan nama syariah.

Bentuk pembiayaan *murabahah* sampai saat ini masih merupakan pembiayaan yang dominan pada perbankan syariah, kegiatan yang dilakukan oleh Islamic Development Bank (IDB) masih fokus pada skim *murabahah* yang cenderung merupakan pembiayaan jangka pendek dan memiliki dampak positif terhadap perekonomian meskipun lebih kecil dibandingkan dengan skom *mudharabah*.⁵ *Murabahah* adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang di sepakati”, maka karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang di tambahkan pada biaya tersebut.⁶

¹ M. Syafi’I Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*, Penyunting Dadi M. H. Basei, Farida R. Dewi, Cetakan I, (Jakarta: Gemam Insani 2001), 26.

² Adiwarman A Karim, *Bank Islam*, Edisi Ketiga, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004), 25.

³ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Deskripsi dan Ilustrasi, Edisi Ketiga, (Yogyakarta: Ekonosia, 2008), 27.

⁴ UU Perbankan, Pasal 1 ayat 13

⁵ Antonio, M.Syafi’I, dkk, *Bank Syariah (Analisis Kekuatan, Kelemahan dan Ancaman) Ekonomi* (Yogyakarta: Gema Insani, 2004), 3.

⁶ Adiwarman A. Karim, *Analisis Fiqih dan Keuangan* (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006), 113.

Murabahah adalah akad jual beli barang dengan menyatakan harga perolehan dan keuntungan (*margin*) yang disepakati antara penjual dan pembeli. Karena dalam definisinya disebut adanya “keuntungan yang di sepakati”, maka karakteristik *murabahah* adalah penjual harus memberi tahu pembeli tentang harga pembelian barang dan menyatakan jumlah keuntungan yang di tambahkan pada biaya tersebut.⁷

Metode

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif deskriptif yang mana metode ini adalah metode yang berlandaskan filsafat positivisme dimana metode ini melakukan penelitian pada suatu objek dengan peneliti sebagai instrument kunci, teknik yang digunakan dalam pengumpulan data adalah Teknik triangulasi dan metode ini bersifat induktif yang akan menghasilkan penelitian yang lebih menekan makna dari pada generalisasi.

Teknik mengumpulkan data yang dilakukan dalam penelitian ini adalah dokumentasi, yaitu mengamati dokumen- dokumen yang ada yang berhubungan dengan penelitian ini. Observasi, melakukan pengamatan kepada objek penelitian yang nantinya akan diperoleh informasi. Melakukan wawancara pada pihak yang bersangkutan. Yang nantinya data yang diperoleh dari ketiga teknik tersebut akan digabungkan untuk diolah hingga mendapatkan hasil.

Temuan Data dan Diskusi

1. Pengertian *Murabahah*

Secara bahasa, kata *murabahah* berasal dari kata (Arab) *rabaha, yurabihu, murabahatan*, yang berarti untung atau menguntungkan, seperti ungkapan “*tijaratun rabihah, wa baa’u asy-syai murabahatan*” yang artinya perdagangan yang menguntungkan, dan menjual sesuatu barang yang memberi keuntungan. Secara istilah, menurut para ahli hukum islam (*fuqaha*), pengertian murabahah adalah “*al-bai bira’sil maal waribhun ma’lum*” artinya jual beli dengan harga pokok ditambah dengan keuntungan yang diketahui.⁸

Murabahah dalam fiqh Islam yaitu suatu bentuk jual beli tertentu ketika penjual menyatakan biaya perolehan barang, meliputi harga barang dan biaya-biaya lainnya yang dikeluarkan untuk memperoleh barang tersebut, dan tingkat keuntungan yang diinginkan. Sedangkan menurut Muhammad Syafi’i Antonio *Murabahah* adalah jual beli barang atau jasa dengan harga asal dengan tambahan keuntungan yang disepakati. Dalam jual beli murabahah penjual harus memberitahu harga produk yang dibeli kepada calon nasabah dan menentukan suatu tingkat keuntungan sebagai tambahannya yang akan disepakati oleh calon nasabah.⁹ Warqum Sumitro mendefinisikan *murabahah* adalah persetujuan jual beli suatu barang dengan harga sebesar harga pokok ditambah dengan keuntungan yang disepakati bersama dengan pembayaran yang ditangguhkan satu bulan sampai satu tahun. Persetujuan tersebut juga meliputi cara pembayaran sekaligus.¹⁰

Dari beberapa definisi di atas dapat penulis fahami bahwa *murabahah* adalah akad jual beli antara lembaga keuangan dan nasabah dimana lembaga keuangan membeli barang yang diperlukan oleh nasabah yang kemudian menjualnya kepada nasabah yang bersangkutan

⁷ *Ibid*, 113

⁸ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2013), 180.

⁹ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank Syariah dari Teori dan Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 145.

¹⁰ Warkum Sumitro, *Asas – Asas Perbankan Syariah dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful Di Indonesia* (Edisi Revisi) (Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2004), 37.

sebesar harga perolehan ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara lembaga keuangan dan nasabah.

2. Landasan Syariah Pembiayaan *Murabahah*

a. Al-Qur'an

Ayat-ayat Al-Qur'an yang dapat dijadikan rujukan akad transaksi *murabahah* adalah:

1) An-Nisa ayat 29

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَ بَيْنَكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ بِكُمْ رَحِيمًا (:)

Artinya: "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu; sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu" (QS. An-Nisa: 29).¹¹

Penjelasan dari ayat diatas ialah bahwa Allah telah mewajibkan kepada kita semua untuk mencari nafkah atau bermuamalah dengan sesama manusia dengan cara yang *halallan thaiyyiban* (sesuai dengan syariat islam) yang telah di nash di Alquran dan Hadist Rasulullah SAW, serta sudah dijabarkan dalam kitab fiqih tentang tata cara bermuamalah yang baik dan benar.

2) QS. Al-Baqarah: 275

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

Artinya: "Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghunipenghuni neraka; mereka kekal di dalamnya". (QS. Al-Baqarah:275).¹²

Penjelasan dari ayat di atas adalah telah ditetapkan dalam Al quran bahwa Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba, karena jika seorang penjual tetap menjalankan jual beli dengan riba maka akan merugikan pihak pembeli. Padahal pada prinsip muamalah diterangkan bahwa salah satu prinsip bermuamalah adalah dengan *ta'awun* yakni saling tolong menolong dalam bermuamalah, antara penjual dan pembeli.

b. Al-Hadis

Hadist dari Imam Bukhori dan Ibnu Majjah

¹¹ Departemen Agama RI, *AL-Quran dan Terjemahnya* (Jakarta: Cipta Bagus Segara), 83.

¹² Departemen Agama RI, *AL-Quran dan Terjemahnya*,(Jakarta: Cipta Bagus Segara), 47.

صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: رَجِمَ اللَّهُ عَبْدًا سَمَحًا إِذَا بَاعَ سَمَحًا إِذَا اشْتَرَى سَمَحًا إِذَا اقْتَضَى (رَوَاهُ الْبُخَارِيُّ وَإِنْ مَاجَةً)

Artinya: Rasulullah SAW bersabda semoga Allah SWT merahmati seorang hamba yang mudah ketika berjualan, membeli, dan ketika membayar hutang (HR. Imam Bukhori dan Ibnu Majjah).¹³

Penjelasan dari hadist diatas adalah bahwa Allah menyayangi orang yang ketika bermuamalah selalu jujur dan amanah. Hadist diatas bisa diqiyaskan pada *murabahah*, karena berhubungan dengan jual beli.

c. Kaidah fiqih

Pada dasarnya semua bentuk muamalah boleh dilakukan kecuali ada dalil yang mengharamkan.¹⁴

3. Rukun dan Syarat *Murabahah*

a. Rukun *Murabahah*

Rukun akad *murabahah* yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* ada beberapa yaitu:

- 1) Pelaku akad, yaitu *bai'* (penjual) adalah pihak yang memiliki barang untuk dijual.
- 2) *musytari'* (pembeli) adalah pihak yang memerlukan barang dan akan membeli barang
- 3) Barang/Objek akad, yaitu *mabi'* (barang dagangan) dan *tsaman* (harga)
- 4) *Sihghah* yaitu *ijab* dan *qobul* adalah pernyataan saling *ridho* atau rela diantara pihak-pihak pelaku akad yang bertransaksi, baik secara lisan, tertulis atau secara diam-diam.¹⁵

b. Syarat *Murabahah*

Syarat yang harus dipenuhi dalam transaksi *murabahah* yaitu:

- 1) Cakap hukum dan baligh (berakal dan dapat membedakan), *ridha* yaitu tidak dalam keadaan terpaksa atau sedang berada dibawah tekanan atau ancaman.
- 2) Objek yang diperjual belikan tidak termasuk yang diharamkan atau yang dilarang, memberikan manfaat, dan penyerahan objek *murabahah* dari penjual kepada pembeli dapat dilakukan, objek merupakan hak milik sesuai antara yang diserahkan penjual dan yang diterima pembeli.
- 3) *Sighat* atau akad dalam *murabahah* harus jelas dan disebutkan secara spesifik dengan orang yang berakad, kemudian antara *ijab* dan *qabul* harus selaras baik dalam spesifikasi ataupun harga yang disepakati.
- 4) Adanya kejelasan informasi mengenai besarnya modal dan biaya yang lazim dikeluarkan dalam jual beli pada suatu komoditas, semuanya harus diketahui oleh pembeli saat transaksi. Ini merupakan suatu syarat sah *murabahah*.
- 5) Apabila jual beli telah dilakukan dengan ketentuan *syari'ah* maka kepemilikannya, pembayarannya dan pemanfaatannya atas barang yang diperjual belikan menjadi halal.¹⁶

4. Jenis - Jenis *Murabahah*

Jenis - jenis *murabahah* dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:

a. *Murabahah* tanpa pesanan

Murabahah tanpa pesanan adalah ada yang pesan atau tidak, ada yang beli atau tidak bank *syari'ah* menyediakan barang tersebut. Penyediaan barang pada *murabahah* ini tidak terpengaruh atau terkait langsung dengan ada tidaknya pesanan atau pembeli.¹⁷

¹³ Multazam tabi wan nasir, *Kitab Targhib wat Tarhib* (Surabaya: Alhidayah), 52.

¹⁴ Asmi Nur Siwi Kusmiati, *Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Yogyakarta (Dari Teori ke Terapan)*. Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No.1 (2007), 29. Dalam <https://journal.uui.ac.id>.

¹⁵ Sunarto Zulkifli, *Panduan Praktis Transaksi Pebank Syariah* (Jakarta: Zikrul Hakim, 2003), 40.

¹⁶ Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), 83.

¹⁷ Wiroso, *Jual Beli Murabahah* (Yogyakarta: UII Press, 2005), 37.

- b. *Murabahah* berdasarkan pesanan adalah Bank Syariah baru akan melakukan transaksi *murabahah* apabila ada nasabah yang melakukan atau memesan barang sehingga penyediaan barang baru dilakukan jika dipesan. *murabahah* berdasarkan pesanan dapat dibedakan menjadi dua yaitu:
 - 1) *Murabahah* berdasarkan yang bersifat mengikat, maksudnya adalah apabila sudah dipesan harus dibeli (pembeli tidak dapat membatalkan pesannya).
 - 2) *Murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat tidak mengikat, maksudnya walaupun nasabah telah memesan barang, tetapi nasabah dapat menerima atau membatalkan barang tersebut.

Sedangkan jika dilihat dari cara pembayarannya, maka *murabahah* dapat dilakukan dengan cara tunai atau pembayaran tangguh. Dalam *murabahah* juga diperkenankan adanya perbedaan dalam harga barang untuk cara pembayaran yang berbeda. Yang banyak dijalani oleh lembaga keuangan syariah adalah *murabahah* berdasarkan pesanan yang bersifat mengikat dan cara pembayarannya tangguh.¹⁸
5. Manfaat *Murabahah*

Sesuai dengan sifat bisnis (*tijarah*) transaksi *bai' al murabahah* memiliki beberapa manfaat, demikian juga resiko yang harus diantisipasi. *bai' al murabahah* memberi banyak manfaat kepada lembaga keuangan syariah. Salah satunya adalah adanya keuntungan yang muncul dari selisih harga beli dari penjual dengan harga jual kepada nasabah. Selain itu, sistem *bai' al murabahah* juga sangat sederhana. Hal tersebut memudahkan penanganan administrasinya di lembaga keuangan syariah.¹⁹
6. Resiko *Murabahah*

Diantara kemungkinan resiko yang harus diantisipasi antara lain sebagai berikut:

 - a. *Defaukt* (kelalaian); nasabah sengaja tidak membayar angsuran.
 - b. Fluktuasi harga komparatif; terjadi bila harga suatu barang di pasar naik setelah lembaga keuangan membelikannya untuk nasabah. Bank tidak dapat mengubah harga jual beli tersebut.
 - c. Penolakan nasabah; barang yang dikirim bisa saja ditolak oleh nasabah karena berbagai sebab. Bisa karena rusak dalam perjalanan hingga nasabah tidak mau menerimanya. Karena itu sebaiknya barang sebaiknya di lindungi oleh asuransi. Kemungkinan lain karena nasabah merasa spesifikasi barang tersebut berbeda dengan yang ia pesan. Bila lembaga keuangan telah mendatangkan kontrak pembelian dengan penjualnya, barang tersebut akan menjadi milik lembaga keuangan. Dengan semikian bank memiliki resiko untuk menjualnya kepada pihak lain.
 - d. Dijual; karena *bai' al murabahah* bersifat jual beli dengan utang, maka ketika kontrak ditandatangani, barang itu menjadi milik nasabah. Nasabah bebas melakukan apapun terhadap aset miliknya tersebut, termasuk untuk menjualnya. Jika terjadi demikian, risiko untuk *default* akan besar.²⁰
7. Teknik Implementasi *Murabahah*
 - a. Teknis *Murabahah* di Lembaga Keuangan Syariah
 - 1) BMT bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli. Harga jual adalah harga beli BMT dan produsen (pabrik atau toko) ditambah keuntungan (*mark-up*). Kedua pihak harus menyepakati harga jual dan jangka waktu pembayaran.

¹⁸ Ibid, 38

¹⁹ Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah dari Teori dan Praktek* (Jakarta: Gema Insani, 2001), 106.

²⁰ Asmi Nur Siwi Kusmiati, *Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Yogyakarta (Dari Teori ke Terapan)*. Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No.1 (2007), 30. Dalam <https://journal.uui.ac.id>.

- 2) Harga jual dicantumkan dalam akad jual beli dan jika telah disepakati tidak dapat berubah selama berlaku akad. Dalam perbankan, *murabahah* lazimnya dilakukan dengan cara pembayaran cicilan (*bitsaman aji*).
- 3) Dalam transaksi ini, bila sudah ada barang diserahkan segera kepada nasabah, sedangkan pembayaran dilakukan secara tangguh.²¹

b. Tinjauan *Murabahah* Kepada Pemesan Pembelian (KPP)

Ide tentang jual beli *murabahah* KPP tampaknya berakar pada dua alasan berikut:²²

- 1) Mencari pengalaman. Satu pihak yang berkontrak (pemesanan pembelian) meminta pihak lain (pembeli) untuk membeli sebuah aset. Pemesan berjanji untuk ganti membeli aset tersebut dan memberinya keuntungan. Pemesan memilih sistem pembelian ini, yang biasanya dilakukan secara kredit, lebih karena ingin mencari informasi dibanding alasan kebutuhan yang mendesak terhadap aset tersebut.
- 2) Mencari pembiayaan. Dalam operasi perbankan syariah, motif pemenuhan pengandaan aset atau modal kerja merupakan alasan utama yang mendorong datang ke bank. Pada gilirannya, pembiayaan yang diberikan akan membantu mempelancar arus kas (*cash flow*) yang bersangkutan.

Cara menjual secara kredit sebenarnya bukan dari syarat sistem *murabahah* atau *murabahah* KPP. Meskipun demikian, transaksi secara angsuran ini mendominasi praktik pelaksanaan kedua jenis *murabahah* tersebut. Hal ini karena memang seseorang tidak akan datang ke bank kecuali untuk mendapat kredit dan membayar secara angsuran.²³

c. Tinjauan Penentuan harga Menurut Syariah

Menurut bank Indonesia pada suatu transaksi jual beli yang ideal, bank syariah harus dapat menghitung dan memisahkan '*real cost*' dan tingkat keuntungan yang diinginkan oleh bank sebagai dasar penetapan margin. Demikian pula pada transaksi investasi, suatu bank syariah harus dapat menentukan tingkat keuntungan berdasarkan kinerja keuangan yang nyata dari suatu perusahaan.²⁴

8. Implementasi akad *murabahah* di KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji.

Pembiayaan *Murabahah* yang di jalankan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji yaitu pembiayaan jual beli dengan barang yang diperjual belikan berupa emas. Dengan ketentuan keuntungan yang diambil ialah 19% per tahun dengan potongan administrasi sebagai pengganti biaya yang diperlukan sebagai berikut:

- a. Biaya ujro (*fee*) sebesar 1%
- b. Biaya infaq sebesar 0,5%
- c. Biaya materai untuk pembiayaan di atas Rp. 3.000.000,- sebesar Rp. 6.500,-
- d. Biaya ganti buku Rp. 2.000,-

Hanya saja karena pembiayaan ini terbatas pada pembelian emas sedangkan kebutuhan nasabah tidak terbatas (bermacam-macam) maka KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji memakai cara sebagaimana penulis gambarkan dengan bagan, sebagai berikut:

- a. Tahap pertama KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji melakukan kerja sama dengan toko emas dengan cara membeli emas di toko emas tersebut untuk dijual kepada nasabah yang membutuhkan.

²¹ Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syariah*, Deskripsi dan Ilustrasi Edisi Kedua, Yogyakarta: EKONESIA, 2007) 70.

²² M. Syafi'i Antonio, *Bank Syariah, Dari Teori ke Praktek*, Penyunting Dadi M. H. Basei, Farida R. Dewi, Cetakan I, (Jakarta: Gemam Insani 2001), 103

²³ *Ibid.*

²⁴ Mohammad Rifa'i, *Konsep Perbankan Syariah*, (Semarang: CV. Wicaksana, 2002), 63.

- b. Toko emas menyepakati kerjasama tersebut dengan catatan nantinya nasabah akan menjual emasnya pada toko tersebut serta toko emas akan membeli emas tersebut dengan potongan yang lebih ringan dibanding potongan pada umumnya.
- c. Nasabah mengajukan pembiayaan *murabahah* kepada KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji.
- d. KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji memberikan emas sejumlah pembiayaan yang dibutuhkan oleh nasabah dengan akad *murabahah* dengan ketentuan yang telah disepakati dalam surat hutang piutang, surat tersebut sebagai mana terlampir pada lampiran 02.
- e. Nasabah menjual emas yang dibeli dari KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji kepada toko emas yang telah ditunjukkan oleh KJKS BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji, sehingga nasabah mendapatkan uang hasil penjualan dan uang tersebut dapat digunakan sebagai kebutuhannya.
- f. Toko emas membeli emas dari nasabah dengan memberikan potongan penjualan sebesar Rp.1.000,-per gramnya.²⁵

Kesimpulan

Implementasi akad *murabahah* pada Koperasi Jasa keuangan Syariah BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Cabang Kranji, berjalan sebagaimana mestinya yaitu pihak BMT berperan sebagai pihak yang menyediakan barang berupa emas peminjam melakukan jual beli emas dengan pihak BMT dengan tambahan berupa *mark up* sebesar 19% dan pembayarannya dilakukan dengan cara diangsur.

Daftar Pustaka

- A. Karim, Adiwarman, Analisis Fiqih dan Keuangan, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.
- A.Karim, Adiwarman, Bank Islam, Edisi Ketiga, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Ana Zunita, “ Penerapan Sistem Bagi Hasil di Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Unit Sekapuk dan Sistem Bunga di KSU Tani Berhasil Sumurber (Analisis Komparatif Bagi Hasil dengan Bunga), (Disertasi, Lamongan:STAIRA)2012.
- Ali, , Zainuddin , Hukum Perbankan Syariah, Jakarta: Sinar Grafika,2008.
- Anoraga, Pandji, Manajemen Bisnis, Jakarta: Rineka Cipta, 2009.
- Ascarya, Akad & Produk Bank Syariah, Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- Departemen Agama RI, AL-Quran dan Terjemahnya, Jakarta: Cipta Bagus Segara.
- Djamil, Fathurrahman, Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah (Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Muhammad, Syafi’i Antonio, Bank Syariah dari Teori dan Praktek, Jakarta: Gema Insani, 2001.
- Multazam tabi wan nasir, Kitab Targhib wat Tarhib, Surabaya: Alhidayah.
- Nur Siwi Kusmiati, Asmi, Risiko Akad Dalam Pembiayaan Murabahah Pada BMT Di Jogjakarta (Dari Teori ke Terapan). Jurnal Ekonomi Islam Vol. 1 No.1 (2007),. Dalam <https://journal.uui.ac.id>.
- Rifa’i. Mohammad, Konsep Perbankan Syariah, Semarang: CV. Wicaksana, 2002.

²⁵Ana Zunita, “ Penerapan Sistem Bagi Hasil di Koperasi BMT Mandiri Sejahtera Jawa Timur Unit Sekapuk dan Sistem Bunga di KSU Tani Berhasil Sumurber (Analisis Komparatif Bagi Hasil dengan Bunga), (Disertasi, Lamongan:STAIRA)2012, 70

Sudarsono. Heri, Bank dan Lembaga Keuangan Syariah, Deskripsi dan Ilustrasi Edisi Kedua, Yogyakarta: EKONESIA, 2007.

UU Perbankan, Pasal 1 ayat 13

Warkum, Sumitro, Asas – Asas Perbankan Syariah dan Lembaga Terkait: BMI dan Takaful Di Indonesia (Edisi Revisi), Jakarta: PT.Grafindo Persada, 2004.

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

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